

Zuid-West-Vlaanderen  
**Realiseren van de bouwshift**



december 2022, studiebundel

## Colofon

Dit document is een publicatie van:  
Intercommunale Leiedal  
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk  
T +32 56 24 16 16 - [www.leiedal.be](http://www.leiedal.be)

ontwerpers:  
Karel Vercruysse  
Nele Vandaele  
Lucas Verbanck  
Veerle Cox

Met de steun van:



Dit rapport werd opgemaakt in het kader van een pilootproject binnen de projectoproep (2020) door het Departement Omgeving voor de doorvertaling van de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

Meer informatie over deze pilootprojecten via <https://omgeving.vlaanderen.be/realisatie-van-een-bouwshift>.

# Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Samenvatting.....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Introductie. ....</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>Context. ....</b>	<b>9</b>
3.1.	Ruimtebeslag	9
3.2.	Bouwshift in Vlaanderen	13
3.3.	Regionale context: studies, visies en strategieën	16
<b>4.</b>	<b>Situatie in Zuid-West-Vlaanderen. ....</b>	<b>20</b>
4.1.	Bouwshift	20
4.2.	Ruimtemonitor wonen	32
4.3.	Uitdagingen	45
<b>5.</b>	<b>Regionale strategie. ....</b>	<b>46</b>
5.1.	Open ruimte mal	48
5.2.	Overaanbod neutraliseren	54
5.3.	Kernversterking	67
<b>6.</b>	<b>Planologische en financiële instrumenten.....</b>	<b>76</b>
6.1.	Bestemming	77
6.2.	Eigendomsstructuur	79
6.3.	Financieel	82
6.4.	Kwaliteit	84
<b>7.</b>	<b>Operationaliseren. ....</b>	<b>86</b>
7.1.	Financieel	86
7.2.	Doorvertaling in ruimtelijke beleidsplannen	88
7.3.	Feedback en visies actoren	89
<b>8.</b>	<b>Cases.....</b>	<b>90</b>
8.1.	Planologische compensatie Empire Carpets (Harelbeke)	91
8.2.	Site Pattyne-Duprez (Avelgem)	92
8.3.	Ontwerpend onderzoek bij een uitdovende bedrijfssite	94
8.4.	Bouwshift in Kortrijk	95
8.5.	Bouwshift in Bavikhove (Harelbeke)	96
<b>9.</b>	<b>Conclusies. ....</b>	<b>97</b>
9.1.	Verdere stappen om de bouwshift in Zuid-West-Vlaanderen te realiseren	97
9.2.	Signalen naar Vlaanderen	98

## 1. Samenvatting

In deze bundel wordt een regionale strategie voor de bouwshift in Zuid-West-Vlaanderen uitgewerkt. Dit kwam tot stand binnen een pilootproject ter realisatie van de bouwshift met de steun van Departement Omgeving.

### Bouwshift Vlaanderen

De Vlaamse Regering streeft naar het realiseren van een bouwshift. Dit gaat voornamelijk over het terugdringen van het bijkomend ruimtebeslag, maar ook over het verhogen van het ruimtelijk rendement in levendige kernen.

In de strategische visie voor het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) wordt dit geconcretiseerd door te stellen dat het netto dagelijks bijkomend ruimtebeslag in Vlaanderen tegen 2040 herleid moet worden naar nul. In 2025 wordt een tussenstap voorzien waarbij het dagelijks bijkomend ruimtebeslag gehalveerd moet zijn ten opzichte van 2016.

### Situatie Zuid-West-Vlaanderen

De regio Zuid-West-Vlaanderen tracht de ambities vanuit Vlaanderen te vertalen op regionaal en lokaal niveau. Het bijkomend ruimtebeslag in de regio bedroeg in de periode 2013-2016 ongeveer 81 hectare per jaar. Wanneer dit stelselmatig herleid wordt naar nul in 2040, betekent dit dat er in de regio tussen 2022 en 2040 maximaal 444 hectare ruimtebeslag mag bijkomen.

Daartegenover staat dat het onderzoek consortium DRUM (HoGent<sup>1</sup>) het ruimtebeslagrisico (open ruimte die onder druk staat door een harde bestemming) in de regio grofweg schat op ongeveer 2.000 hectare. Circa de helft daarvan zou zich in woon- of woonuitbreidingsgebied bevinden.

Uit verder onderzoek binnen deze bundel blijkt dat de regio effectief een sterk overaanbod heeft aan onbebouwde percelen met bestemming woon(uitbreidings)gebied. Statistiek Vlaanderen (2021) schat dat er tegen 2040 ongeveer 11.500 bijkomende huishoudens zullen zijn in de regio. Anderzijds blijkt, op basis van de registers onbebouwde percelen, dat er in de regio nog 888 hectare onbebouwde percelen bestemd zijn als woongebied en 396 hectare als woonuitbreidingsgebied. In totaal gaat het dus om 1.284 hectare aan gronden die op vandaag nog onbebouwd zijn, maar bestemd zijn om te wonen.

Stel dat we alle gronden bestemd om te wonen in onze regio zouden ontwikkelen aan dezelfde dichtheden als in de periode 2012-2017 (volgens onderzoek Atelier Romain & VUB i.o.v. Provincie West-Vlaanderen) betekent dit dat er een virtueel aanbod is van 33.545 woningen. Dit betekent dat er, zelfs zonder enige vorm van verdichting van de bestaande bebouwing, ongeveer 3 keer zoveel woningen gerealiseerd kunnen worden als het verwachte aantal bijkomende huishoudens tot 2040. Daarenboven blijkt uit een analyse van Stad Kortrijk dat een lichte verdichting tot 25 woningen per hectare bij de helft van de bebouwde woonpercelen in het stedelijk gebied veel meer bijkomende woningen oplevert dan het ontwikkelen van de nog onbebouwde percelen in de stad.

Als we de 11.500 bijkomende woningen zouden ontwikkelen aan 35 woningen per hectare, hebben we nood aan 329 hectare onbebouwde percelen. Dit betekent dat er in dit scenario een overaanbod is van 955 hectare aan onbebouwde percelen, zonder rekening te houden met invulling van leegstand, reconversie en verdichting in de kernen. Dit wil zeggen dat alle resterende woonuitbreidingsgebieden en meer dan de helft van de onbebouwde percelen in woongebied overbodig zijn.

---

<sup>1</sup> Lacoere, P., Hurtada, O., Engelen, G., Stal, C. en Paelinck, M. (2021). Rapport 1. Ruimtebeslag en Risico op bijkomend ruimtebeslag. PWO-project Ruimtelijke en financiële simulatie Betonstop 2020-2040, Onderzoek consortium DRUM, HOGENT.



## Regionale strategie

De aanpak voor de bouwshift in de regio bestaat uit 3 deelstrategieën die telkens bestaan uit een regionale aanzet die op lokaal niveau verder verfijnd kan worden. De lokale verfijning wordt in de bundel voor elk van de deelstrategieën geïllustreerd aan de hand van een voorbeeld.

- Open ruimte mal

De open ruimte mal toont aan waar een beleid kan gevoerd worden om de open ruimte te beschermen en te versterken. In deze mal worden dus beter geen verdere ontwikkelingen of verdichtingen toegestaan. De opmaak van de open ruimte mal gebeurt aan de hand van een GIS-analyse op basis van bestemming, type kern en het register van de onbebouwde percelen. Deze kaart moet op lokaal niveau verder verfijnd worden. Hiervoor worden er enkele regionale hulpmiddelen aangeboden zoals de ontwikkelingstrechter, een bouwshift-geoloket en cijfermateriaal.

- Overaanbod neutraliseren: ontwikkelingstrechter

Om het overaanbod aan onbebouwde percelen in woon- of woonuitbreidingsgebied selectief te verminderen, werd binnen de regionale strategie een 'ontwikkelingstrechter' opgesteld. Hierbij wordt op basis van criteria op vlak van de ligging bepaald welke gronden in de regio beter niet meer ontwikkeld worden. In totaal gaat het om 704 hectare die door deze oefening 'gefilterd' wordt. Op lokaal niveau kan vervolgens beslist worden welke percelen (prioritair) geneutraliseerd of herbestemd worden.

- Kwalitatieve kernversterking

Om kernversterking op een kwalitatieve manier te laten plaatsvinden, worden de kernen (of de 'contramal') opgedeeld in 3 categorieën naargelang: kernversterking wordt gestimuleerd, kernversterking mogelijk is of kernversterking beperkt wordt. Hiervoor worden o.a. in het bouwshift-geoloket ruimtelijke indicatoren gevisualiseerd en gekwantificeerd op bouwblokniveau. Het gaat om bebouwingsgraad, verhardingsgraad, aanwezigheid groen, huishoudens per hectare, knooppuntwaarde, voorzieningenniveau...

Om de regionale strategie voor de bouwshift in de praktijk om te zetten, wordt binnen deze bundel een overzicht gegeven van de planologische en financiële instrumenten die kunnen worden ingezet, met voorbeelden uit de regio of Vlaanderen. Bovendien worden enkele van deze instrumenten uitgetest in cases binnen de regio.

## Actie?

De onzekerheden rond de bouwshift op Vlaams niveau zorgen ervoor dat er weinig actie ondernomen wordt op lokaal niveau. 6 jaar nadat Vlaanderen de huidige ambities van de bouwshift (netto bijkomend ruimtebeslag herleiden naar nul tegen 2040) neerschreef in het Witboek Beleidsplan Ruimte, zijn er nog steeds geen knopen doorgehakt. Zo is er nog geen duidelijkheid over de planschaderegeling, financiële steun vanuit Vlaanderen, decreetswijzigingen, gewestelijke planningsinitiatieven of aangepaste instrumenten.

Vooraf de onzekerheid rond de kostprijs en het gebrek aan middelen zijn een belemmering voor lokale besturen om werk te maken van de bouwshift. Een stad of gemeente die harde bestemmingen wil herbestemmen tot open ruimte, kan op vandaag geen inschatting maken van de financiële gevolgen.

Vanuit de lokale besturen in de regio is er de wil om te werken aan de bouwshift, al vragen ze meer juridische en financiële duidelijkheid, geschiktere en actuelere data en meer handvaten vanuit Vlaanderen om dit mogelijk te maken.

## 2. Introductie

Voorliggende bundel is het eindproduct van het pilootproject 'Regionale strategie bouwshift operationaliseren in Zuid-West-Vlaanderen'.

Dit pilootproject kadert in de projectoproep (2020) van het Departement Omgeving voor pilootprojecten ter realisatie van een bouwshift. Vlaanderen wil hiermee een impuls geven aan lokale besturen die werken rond kwalitatief ruimtelijk rendement in gemengde leefomgevingen, en het daarbij actief terugdringen van bijkomend ruimtebeslag.

De belangrijkste momenten binnen het proces om dit in de regio Zuid-West-Vlaanderen uit te rollen, worden in onderstaande tabel opgesomd.

*Overzicht externe overleggen*

Datum	Wat
25/03/2021	Eerste intergemeentelijk overleg: startoverleg
30/03/2021	Pilootgroep bouwshift 1
15/06/2021	Pilootgroep bouwshift 2
05/10/2021	Pilootgroep bouwshift 3
14/10/2021	Tweede intergemeentelijk overleg: stand van zaken pilootproject & toelichting door Stad Kortrijk
16/11/2021	Toelichting pilootproject GECORO Wevelgem
12/01/2022	Intergemeentelijke GECORO: stand van zaken pilootproject + sessie door de Vlaamse Vereniging voor Ruimte & Planning (VRP)
18/01/2022	Pilootgroep bouwshift 4
22/03/2022	Pilootgroep bouwshift 5
12/05/2022	Derde intergemeentelijk overleg
10/06/2022	Raad van Bestuur & Conferentie van Burgemeesters Leiedal
14/06/2022	Pilootgroep bouwshift 6
13/10/2022	Vierde intergemeentelijk overleg
18/10/2022	Pilootgroep bouwshift 7
11/2022	Bilaterale, ambtelijke overleggen lokale besturen
18/11/2022	Regioraad
09/12/2022	Raad van Bestuur & Conferentie van Burgemeesters Leiedal

Het pilootproject focust op:

- Het opstellen van een regionale strategie die moet resulteren in een totaalbeeld over hoe de regio in de toekomst kan ontwikkelen. Deze visie dient als basis voor de doorvertaling in een ruimtelijk beleidskader op lokaal niveau.
- Het onderzoeken van planologische en financiële instrumenten die ingezet kunnen worden om tot realisatie over te gaan (o.a. ruilen van gronden).

Om deze doelstellingen te vervullen werden drie vragen centraal gesteld:

- Waar kunnen we het ruimtelijk rendement verhogen: waar verdichten, waar intensifiëren en op welke manier?
- Waar kunnen we het ruimtebeslag verminderen en waar verminderen of schrappen we bestaande ontwikkelingsmogelijkheden?
- Hoe faciliteren we ruiloperaties tussen gebieden met een gewenste verhoging van het ruimtelijk rendement en gebieden waar we het ruimtebeslag wensen terug te dringen?

Het uitgangspunt is de doelstelling uit het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen om het bijkomend ruimtebeslag tegen 2040 te herleiden naar nul. Deze doelstelling wordt vertaald en uitgewerkt voor de regio Zuid-West-Vlaanderen. Dit wordt, samen met de relatie tot andere studies, verduidelijkt in hoofdstuk 2 "Context".

In hoofdstuk 3 worden de uitdagingen met betrekking tot de bouwshift in de regio geschetst om in hoofdstuk 4 over te gaan tot de regionale strategie voor het realiseren van de bouwshift. In hoofdstuk 5 worden de planologische en financiële instrumenten verduidelijkt. Het operationaliseren van de bouwshift wordt in het hoofdstuk erna behandeld. Tot slot worden in hoofdstuk 7 en 8 respectievelijk enkele cases uitgewerkt en worden de conclusies uit de regionale strategie geformuleerd.

Algemeen wordt in deze strategie gefocust op de gronden die bestemd zijn om te wonen en niet de gronden bestemd voor bedrijvigheid. Hierover loopt een afzonderlijk onderzoekstraject door de provincie West-Vlaanderen ([west-vlaanderen.be/ruimtelijke-planning/bedrijvigheid](https://west-vlaanderen.be/ruimtelijke-planning/bedrijvigheid))

## 3. Context

Om de context van de bouwshift te schetsen wordt eerst ingegaan op enkele begrippen, de bouwshift vanuit Vlaanderen en de huidige studies, visies en strategieën uit de regio.

### 3.1. Ruimtebeslag

Het centrale begrip binnen de bouwshift is ruimtebeslag. Het is dus van belang om dit begrip goed te definiëren, onderscheiden en begrijpen.

#### 3.1.1. RUIMTEBESLAG

Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) definieert ruimtebeslag als “de ruimte, ingenomen door onze nederzettingen, dus door huisvesting, industriële en commerciële doeleinden, transportinfrastructuur, recreatieve doeleinden, serres etc. Parken en tuinen maken hier ook deel van uit.”

Deze definitie uit het BRV komt overeen met de definitie van de Europese Commissie voor ‘settlement area’ of ‘artificial land’: “the area of land used for housing, industrial and commercial purposes, health care, education, nursing infrastructure, roads and rail networks, recreation (parks and sports grounds), etc.” Deze Europese definitie wordt verder nog verduidelijkt: “In land use planning, it usually corresponds to all land uses beyond agriculture, semi-natural areas, forestry, and water bodies.”

**Bronnen:**

<https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/28360>

[https://ec.europa.eu/environment/soil/pdf/guidelines/pub/soil\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/environment/soil/pdf/guidelines/pub/soil_en.pdf)

#### 3.1.2. RUIMTEBESLAG ≠ VERHARDING ≠ BEBOUWD ≠ BESTEMMING

Ruimtebeslag mag niet gelijkgesteld of verward worden met verharding, bebouwde percelen of harde bestemming. Deze begrippen worden hieronder toegelicht om het verschil met ruimtebeslag te verduidelijken.

##### Verharding

Verharding wordt in het BRV gedefinieerd als “de oppervlakte waarvan de aard en/of toestand van het bodemoppervlak gewijzigd is door het aanbrengen van artificiële, (semi-)ondoorlaatbare materialen waardoor essentiële ecosysteemfuncties van de bodem verloren gaan”. Slechts een deel van het ruimtebeslag is dus verhard.

Aangezien er omtrent waterdoorlatende verharding een aantal tegenstrijdigheden en onduidelijkheden zijn, wordt deze definitie in de regionale onthardingsstrategie van Leiedal genuanceerd en verfijnd. Waterdoorlatende verharding waar geen vegetatie op groeit, wordt er beschouwd als verhard. Waterdoorlatende verharding waar wel vegetatie op groeit, wordt er beschouwd als onverhard.

**Bronnen:**

<https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/28360>

## (On)bebouwde percelen

Het al dan niet bebouwd zijn van een perceel wordt bijgehouden op basis van het kadaster door Statbel (het Belgische statistiekbureau). Onder de onbebouwde percelen vallen de categorieën:

- akkerland
- grasland
- tuinen en parken
- boomgaarden
- bos
- woeste gronden
- recreatie, sport
- gekadastreerde waters
- gekadastreerde wegen
- andere (n.e.g.)

Onder de bebouwde percelen vallen de categorieën:

- appartementen
- building
- huis, hoeve
- bijgebouwen met inbegrip van serres
- ambacht- en industriegebouwen
- opslagruimte
- banken, kantoren
- gebouwen met handelsbestemming
- openbare gebouwen
- nutsvoorzieningen
- sociale en gezondheidszorg
- onderwijs, onderzoek en cultuur
- eredienst
- recreatie, sport
- andere (n.e.g.)

Recreatie, sport en gekadastreerde wegen behoren dus niet (altijd) tot de bebouwde percelen maar vallen wel altijd onder het ruimtebeslag. Verder zijn er heel wat percelen die niet gekadastreerd zijn. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om openbare wegen: deze vallen onder het ruimtebeslag, maar zijn niet gekadastreerd. Tot slot is een bebouwd perceel niet per se volledig bebouwd, terwijl het volledige perceel wel als bebouwd wordt beschouwd.

### **Bron:**

<https://statbel.fgov.be/nl/themes/bouwen-wonen/bodembezetting-volgens-het-kadasterregister#documents>

## Bestemming

Onder bestemming wordt de huidige ruimtelijke bestemmingscategorie van een perceel volgens het geldende, verordend bestemmingsplan gezien (gewestplan, plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan).

Deze bestemming komt niet per se overeen met het huidige gebruik van een perceel. In dit geval wordt gesproken van zonevreemd gebruik. Een bestemming zegt dus niets over het huidige ruimtebeslag van een perceel.



### 3.1.3. KWANTIFICEREN VAN HET RUIMTEBESLAG

Voor de berekening of aanduiding van het ruimtebeslag is er geen eenduidige methode.

Departement Omgeving maakt om de drie jaar kaarten op van het ruimtebeslag op schaal van Vlaanderen. Dit gebeurt door verschillende bronbestanden te verwerken tot rasterbestanden van 10 meter x 10 meter met verschillende categorieën (landgebruikskarten). Vervolgens wordt in eerste instantie op basis van de Europese definitie voor ruimtebeslag beslist of de categorieën al dan niet tot het ruimtebeslag gerekend kunnen worden. Daarbovenop worden alle categorieën die voor een afdichting van de bodem zorgen, beschouwd als ruimtebeslag (bijvoorbeeld gebouwen met een agrarische functie). De grotere recreatieparken, haventerreinen en militaire domeinen worden in deze methode dan weer niet volledig tot het ruimtebeslag gerekend. De laatste versie van deze berekening door Departement Omgeving dateert van 2019 (raadpleegbaar via <https://www.geopunt.be/catalogus/datasetfolder/6d2cccc3-10df-4380-a2a4-9c9951973f7e>).

In het HOGENT-rapport 'Ruimtebeslag en Risico op bijkomend ruimtebeslag' door Lacoere, Hurtado, Engelen, Stal en Paelinck (2021) wordt een andere methode toegepast. Hier is het uiteindelijke ruimtebeslag ook op basis van verschillende bronbestanden berekend, maar wordt er uiteindelijk een vectorieel bestand bekomen en geen rasterbestand van 10 meter x 10 meter. Hierdoor kunnen analyses tot op perceelsniveau gebeuren. Bovendien verschillen de gebruikte (vectoriële) bronbestanden van de bronbestanden uit de methode door Departement Omgeving. De vertaling naar ruimtebeslag wordt hier enkel gebaseerd op de Europese definitie voor ruimtebeslag. Deze methodiek is te raadplegen via <https://www.hogent.be/nieuws-info/newsflash/hogent-brengt-inzet-van-betonstop-in-kaart>.

Om consistentie met de Vlaamse doelstellingen en analyses te bekomen, wordt in dit onderzoek voornamelijk gewerkt met de gegevens van het Departement Omgeving. Enkel voor een ruwe inschatting van het ruimtebeslagrisico, zal gewerkt worden met de gegevens van het rapport 'Ruimtebeslag en Risico op bijkomend ruimtebeslag'. Deze laatste bron moet echter met de nodige nuances geïnterpreteerd worden. Deze data blijkt immers, door de gebruikte brondata, verschillende fouten te omvatten. De cijfers geven een indicatie van het risico, maar kunnen (voorlopig) niet toegepast worden om op lokaal niveau het risico te monitoren.

**Bronnen:**

<https://www.geopunt.be/catalogus/datasetfolder/6e042822-6506-4650-9189-24c579a60102>

Lacoere, P., Hurtado, O., Engelen, G., Stal, C. en Paelinck, M. (2021). Rapport 1. Ruimtebeslag en Risico op bijkomend ruimtebeslag. PWO-project Ruimtelijke en financiële simulatie Betonstop 2020-2040, Onderzoekconsortium DRUM, HOGENT.

## 3.1.4. DIFFERENTIATIE BINNEN HET RUIMTEBESLAG

Niet elke vorm van ruimtebeslag heeft een even grote impact op het landschap, het watersysteem, de bodem, de ruimtelijke ordening, de biodiversiteit... Daarom is het nuttig om het ruimtebeslag te differentiëren.

### Landgebruik

Een eerste differentiatie binnen het ruimtebeslag is mogelijk aan de hand van de landgebruikskaarten, de basis waarop het ruimtebeslag berekend wordt door het Departement Omgeving. Ook hier gaat het dus om een rasterbestand van 10 meter op 10 meter.

De volgende categorieën uit de landgebruikskaarten vormen het totale ruimtebeslag:

- huizen en tuinen
- industrie
- commerciële doeleinden
- diensten
- transportinfrastructuur
- recreatie
- landbouwgebouwen en - infrastructuur
- overige bebouwde terreinen
- overige onbebouwde terreinen
- groeves
- luchthavens

Verder zijn er op de landgebruikskaarten de categorieën bos, akker, grasland, struikgewas, braakliggend en duinen, water en moeras. Deze worden niet tot het ruimtebeslag maar tot de open ruimte gerekend. Verder (hoofdstuk 3) wordt deze differentiatie in cijfers uitgedrukt voor de regio Zuid-West-Vlaanderen.

### Verharding

Daarnaast kan het ruimtebeslag verder onderverdeeld worden naar verhard en niet-verhard ruimtebeslag, wat een belangrijk verschil maakt naar impact op de omgeving. Voor Vlaanderen blijkt bijvoorbeeld dat slechts 43% van het ruimtebeslag verhard is. Verder (hoofdstuk 3) wordt deze differentiatie in cijfers uitgedrukt voor de regio Zuid-West-Vlaanderen.

## 3.2. Bouwshift in Vlaanderen

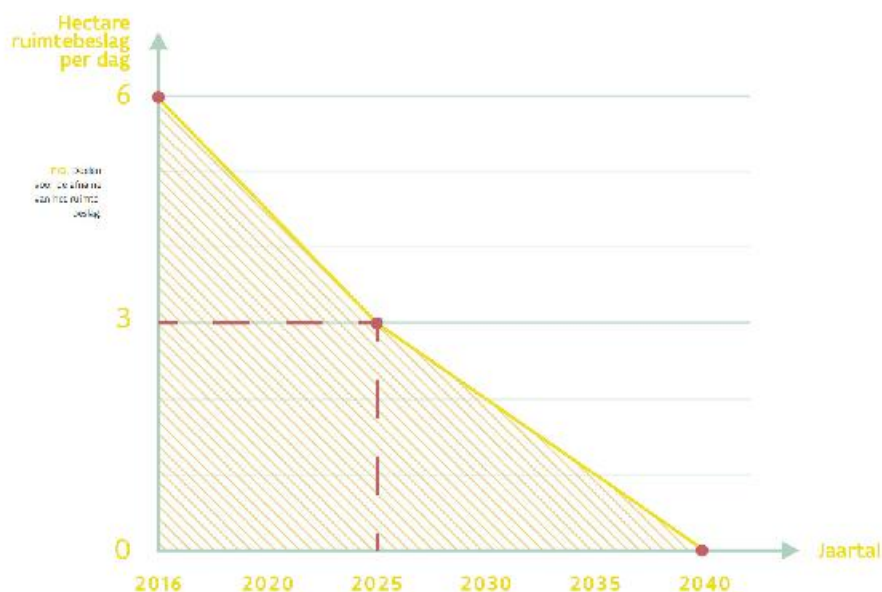
Het realiseren van de bouwshift of het terugdringen van het bijkomend ruimtebeslag, is een doelstelling die de Vlaamse Regering al enkele jaren geleden vooropstelde. Zo wordt dit al beschreven in het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) dat in 2016 werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering. De belangrijkste ontwikkelingen sindsdien worden hieronder geschetst.

### 3.2.1. BELEIDSPLAN RUIMTE VLAANDEREN

De bouwshift, of het terugdringen van het bijkomend ruimtebeslag, is ook opgenomen in de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV), die volgde op het Witboek BRV. Hierin wordt een traject voorgesteld om het dagelijks bijkomend ruimtebeslag in Vlaanderen tegen 2040 te herleiden naar nul. Het startpunt, 2016, wordt hierbij ingeschat op 6 hectare bijkomend ruimtebeslag per dag (op basis van cijfers uit 2013).

Binnen het traject wordt 2025 als tussenstap voorzien. Tegen dan zou het dagelijks bijkomend ruimtebeslag gehalveerd moeten zijn of met andere woorden herleid zijn naar 3 hectare per dag. Om dit traject te kunnen volgen en de doelstelling in 2040 te bereiken, zegt de Vlaamse overheid werk te maken van vijf deelelementen:

- het creëren van een draagvlak en sensibiliseren om rendementsverhoging gangbaar te maken
- in samenspraak met lokale besturen het overtollig en slecht gelegen juridische aanbod afbouwen
- het onderzoeken en creëren van financieringsmogelijkheden om het bijkomend ruimtebeslag terug te dringen
- het evalueren van de Vlaamse regelgeving en deze aanpassen waar nodig om rendementsverhoging te versnellen en ruimtebeslag te vertragen
- het ontwikkelen van ondersteunende kaders en tools om partners op het terrein praktisch te ondersteunen a.d.h.v. een instrumentenkoffer en technische ondersteuning



Beleidsplan Ruimte Vlaanderen: doelstelling afname bijkomend ruimtebeslag

Bron:  
<https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/28360>

### 3.2.2. INSTRUMENTENDECREET 2020

Om de doelstelling m.b.t. het terugdringen van het ruimtebeslag uit het BRV (de bouwshift) te realiseren, dienden de meerderheidspartijen in het Vlaams Parlement op 9 december 2020 een voorstel in om de Codex Ruimtelijke Ordening te wijzigen om de problematiek van de woonreservegebieden aan te pakken: het instrumentendecreet. Hierin werd onder andere een nieuwe planschaderegeling uitgewerkt waarbij eigenaars gecompenseerd moeten worden op basis van 100% van de huidige marktwaarde.

Dit voorstel stuitte op kritiek van verschillende belangengroepen en beroepsverenigingen. Tot op vandaag is het instrumentendecreet dan ook nog niet goedgekeurd.

### 3.2.3. TASKFORCE BOUWSHIFT 2021

Als reactie op de kritiek t.a.v. het voorstel voor het instrumentendecreet richtte minister Zuhail Demir in 2021 een taskforce op die zich moest buigen over de bouwshift. Een belangrijk vraagstuk hierbij was de correcte vergoeding voor eigenaars. Leiedal was met Bram Tack vertegenwoordigd in deze taskforce namens de VVSG.

Eind 2021 bracht de taskforce haar eindrapport uit waarin een beleidsadvies en een strategische visie geformuleerd werd ter realisatie van de bouwshift. De strategie werkt op twee sporen: enerzijds de stedelijke gebieden en kernen en anderzijds de open ruimte. Binnen de stedelijke gebieden en kernen wordt getracht om ontwikkelingen te versterken en te activeren. In de open ruimte daarentegen wordt gestreefd naar het afremmen of stoppen van bijkomend ruimtebeslag, zowel voor de open ruimte in harde als in zachte bestemmingen.

De strategie uit de taskforce focust in de open ruimte met zachte bestemmingen op het terugdringen van bijkomend zonevreemd ruimtebeslag in landbouwgebied. In de open ruimte met harde bestemmingen ligt de focus op neutralisatie of het juridisch beschermen van de open ruimte door een bestemmingswijziging. Binnen de kernen gaat vooral aandacht naar kwalitatief verdichten.

**Bronnen:**

<https://www.vlaamsparlement.be/nl/parlementair-werk/plenaire-vergaderingen/1497592/verslag/1500699>

<https://emis.vito.be/sites/emis/files/articles/91/2021/Taskforce%20Bouwshift%20einddocument%202021-11-30.pdf>

[https://www.standaard.be/cnt/dmf20210328\\_96393853](https://www.standaard.be/cnt/dmf20210328_96393853)

## 3.2.4. CONCEPTNOTA BOUWSHIFT 2022

In februari 2022 bereikte de Vlaamse Regering een akkoord waarbij ze de doelstellingen van de bouwshift herbevestigen en een plan van aanpak voorstellen.

Het plan van aanpak focust op volgende aspecten van de bouwshift:

- het instrumentendecreet en de bijhorende (venale) planschaderegeling
- het voorstel van decreet tot wijziging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening wat de woonreservegebieden betreft
- de neutralisatie van +/- 1.600 hectare harde bestemmingen door de Vlaamse Regering via de WORG-regeling of via GRUP's
- het invoeren van planologische ruil via een decretaal initiatief
- het afremmen van ongewenste, zonevreemde transformaties in de open ruimte via aanpassing van de regelgeving
- het voorzien van een BRV-fonds of bouwshiftfonds om de bouwshift ook financieel te kunnen opvangen

Vooraf het voorzien van de bouwshiftfonds was een nieuwe ontwikkeling binnen de Vlaamse strategie voor het realiseren van de bouwshift. De Vlaamse Regering wil hierbij jaarlijks zo'n 100 miljoen euro vanuit het Klimaatfonds beschikbaar stellen voor de bouwshift. Maximaal 5 miljoen kan hiervan jaarlijks voor planschade op Vlaams niveau gebruikt worden. Het overige budget kan worden aangewend door lokale besturen om de planschade bij neutralisatie deels te compenseren. Het gaat om tweederde van de planschade bij gemeentelijke RUP's die een harde bestemming omzetten naar bos en om de helft van de planschade bij gemeentelijke RUP's die een harde bestemming omzetten naar natuur, landbouw of overig groen.

Een concrete uitwerking van de planschaderegeling is er echter - ook met deze vernieuwde conceptnota - niet. Dit maakt het voor lokale besturen tot op vandaag onmogelijk om de financiële impact van het herbestemmen of neutraliseren van harde bestemmingen in te schatten.

**Bron:**

<https://omgeving.vlaanderen.be/sites/default/files/atoms/files/VR%202022%202302%20MED.0069-2%20CN%20bouwshift%20-%20zm.pdf>



### 3.3. Regionale context: studies, visies en strategieën

De afgelopen jaren gebeurde er al heel wat voorbereidend werk in de regio die als input dienden voor de opmaak van de strategie voor het realiseren van de bouwshift.

#### 3.3.1. RUIMTELIJKE REGIONALE VISIE

Leiedal heeft binnen het strategisch project Rekovert+, i.s.m. de 13 steden en gemeenten van de regio Zuid-West-Vlaanderen, het departement Omgeving en de Provincie West-Vlaanderen een gedragen ruimtelijke regionale visie voor Zuid-West-Vlaanderen uitgewerkt.

Deze visie schetst het duurzaam toekomstbeeld voor de regio als antwoord op belangrijke lokale en regionale uitdagingen die vertaald worden in 5 ambities voor de regio:

- klimaatneutrale regio
- ruimteneutrale regio
- bereikbare en nabije regio
- (on)begrensde regio
- leefbare regio

Om deze ambities waar te maken, worden 3 krachtlijnen vooropgesteld die een strategisch kader vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

- kwalitatief ontwikkelen van het blauw-groene netwerk
- versterken van kernen en stedelijk netwerk
- activeren van productieve landschappen

Binnen dit pilootproject wordt de ambitie om als 'ruimteneutrale regio' te fungeren en de krachtlijn 'kernversterking en stedelijk netwerk' vertaald in een regionale strategie. Om deze ambitie en krachtlijn te bereiken, volstaat de bouwshift niet. Naast het reduceren van bijkomend ruimtebeslag, moet er tegelijk ingezet worden op ontharding binnen het bestaande ruimtebeslag.

#### 3.3.2. ONTHARDINGSSTRATEGIE

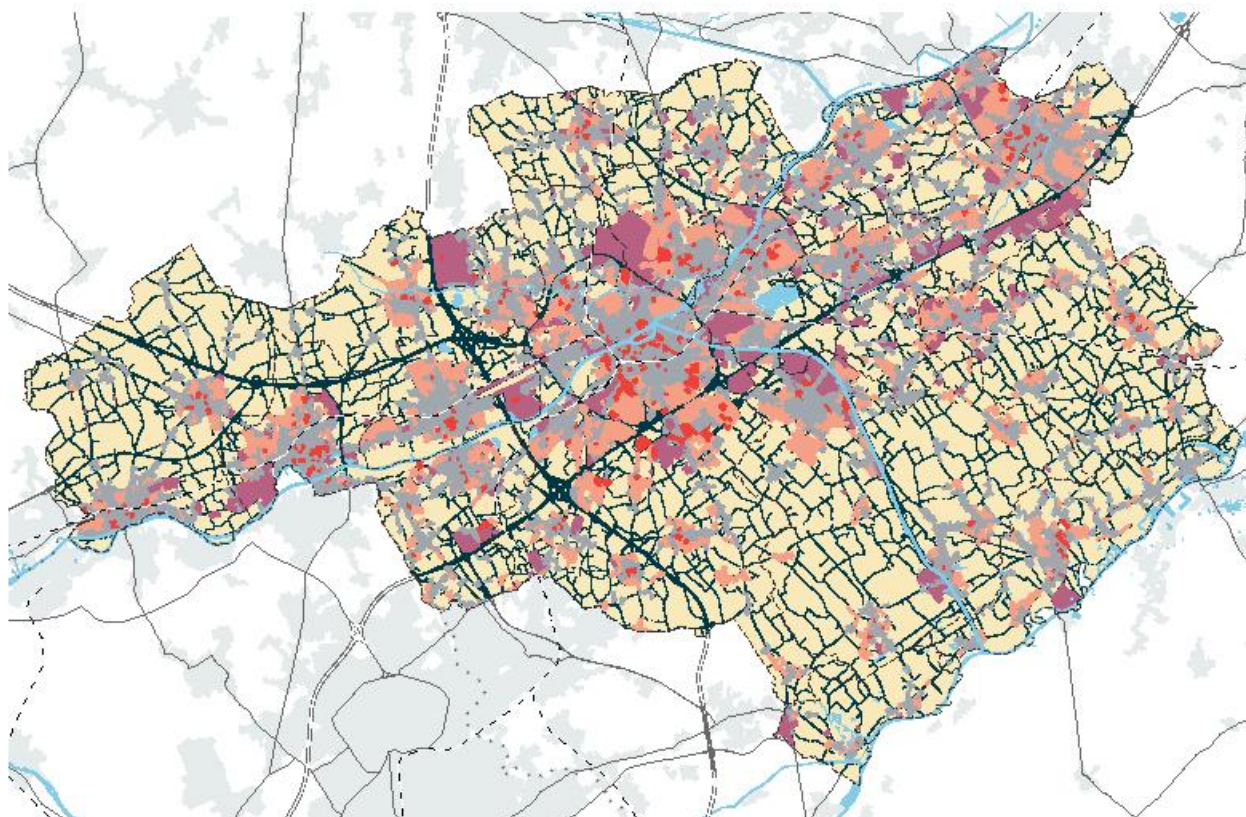
Om de hoge verhardingsgraad in de regio aan te pakken, is er sinds 2021 een regionale onthardingsstrategie uitgewerkt door Leiedal binnen het strategisch project ZeroRegio.

Er werd binnen de strategie gestreefd naar een ontharding van ongeveer 550 hectare tegen 2040. Dit stemt overeen met een ontharding van 18 m<sup>2</sup> per inwoner of 6% van de toenmalige verharding.

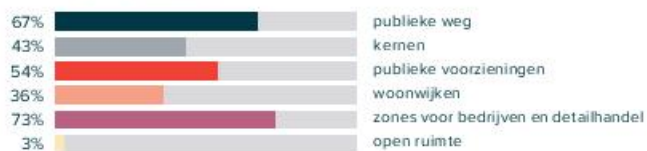
Omdat ontharding een gediversifieerd verhaal is, wordt de regio hiervoor onderverdeeld in 6 typegebieden die geanalyseerd werden en waarvoor verschillende strategieën worden voorgesteld:

- publieke wegen
- kernen
- woonwijken
- zones voor bedrijven en detailhandel
- publieke voorzieningen
- open ruimte

Deze onthardingsstrategie hangt nauw samen met de bouwshift: er moet zowel ingezet worden op ontharding binnen het bestaand ruimtebeslag als op het vermijden van bijkomend ruimtebeslag en verharding. Bovendien kan ontharding in bepaalde gevallen zorgen voor een daling in het ruimtebeslag.



VERHARDINGSPERCENTAGE  
PER TYPEGBIED



Regionale onthardingsstrategie Leiedal: typegebieden en verhardingspercentage

### 3.3.3. RUIJTEMONITOR WONEN 2015

In 2015 verscheen de eerste ruimtemonitor wonen voor Zuid-West-Vlaanderen. Dit rapport werd opgemaakt door Leiedal in het kader van het strategisch project RECOVER (Regio Kortrijk & Openbaar Vervoer). De uitdagingen op vlak van het ruimtelijk woonbeleid werden er geschetst. Hieruit bleek onder andere dat het bestaande juridische aanbod voor wonen ruimschoots voldoende was om de woningbehoefte te kunnen opvangen.

Binnen deze strategische visie voor de bouwshift wordt de verouderde ruimtemonitor wonen uit 2015 geactualiseerd met nieuwe cijfers, trends en inzichten (zie verder). De confrontatie tussen aanbod van onbebouwde percelen met bestemming wonen en de vooruitzichten voor het aantal bijkomende huishoudens, vormen immers een belangrijke basis om de nood aan bijkomend ruimtebeslag voor wonen in kaart te brengen.

### 3.3.4. REGIONALE VISIE WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN

Uit de ruimtemonitor wonen van 2015 bleek dat het toenmalig aanbod onbebouwde percelen (bestemd voor wonen) een veelvoud was van de nood aan onbebouwde percelen. Op basis van deze inzichten stelde Leiedal per gemeente een regionale visie voor de woonuitbreidingsgebieden op. Hierbij werd een voorstel van het toekomstig ruimtelijk beleid opgesteld voor de onbebouwde gronden bestemd als woonuitbreidingsgebied op basis van drie mogelijke keuzes:

- NU = reeds beslist beleid van aan te snijden woonuitbreidingsgebieden
- OOIT = bevriezen van strategische reserves voor (middel)lange termijn
- NOOIT = schrappen van woonuitbreidingsgebied

Het advies voor het al dan niet schrappen van woonuitbreidingsgebieden kwam tot stand op basis van parameters rond waardevolle open ruimte, duurzame bereikbaarheid, overstromingsgevoeligheid, voorzieningen...

Door de onzekerheid op vlak van planschaderegeling werden tot op heden echter weinig gronden bevroren of geschrapt door lokale besturen in de regio.

### 3.3.5. (INTER)GEMEENTELIJK BELEIDSPLAN RUIMTE

Via een pilootproject, goedgekeurd door het departement Omgeving, heeft Leiedal in de periode 2019-2020 het intergemeentelijke ruimtelijke beleidsplan als instrument verkend om de ruimtelijke regionale visie sterker te verankeren.

Tot op heden zijn er nog geen beleidsplannen ruimte goedgekeurd in de regio. Deze strategische visie van de bouwshift kan een aanzet zijn voor een specifiek gemeentelijk beleidskader voor het realiseren van de bouwshift, het versterken van de open ruimte, kernversterking...

## 4. Situatie in Zuid-West-Vlaanderen

Om een regionale strategie te kunnen uitwerken, wordt eerst en vooral binnen dit hoofdstuk de huidige situatie voor de regio in kaart gebracht.

Zoals toegelicht in de introductie wordt er gefocust op de gronden die bestemd zijn om te wonen en niet de gronden bestemd voor bedrijvigheid. Uit onderzoek van de provincie West-Vlaanderen blijkt immers dat er een tekort aan bedrijventerreinen is in de regio ([https://bestanden.west-vlaanderen.be/rup/publiek/B\\_070\\_Bedrijvigheid/B\\_070\\_Bedrijvigheid\\_OntwerpEindrapport.pdf](https://bestanden.west-vlaanderen.be/rup/publiek/B_070_Bedrijvigheid/B_070_Bedrijvigheid_OntwerpEindrapport.pdf)). Daarom startte de provincie een onderzoek en bijhorende RUP-procedures voor het bestemmen van bijkomende bedrijventerreinen.

### 4.1. Bouwshift

In hoofdstuk 1 werden de begrippen en doelstelling met betrekking tot de bouwshift op Vlaams niveau beschreven. Deze worden binnen dit hoofdstuk vertaald naar Zuid-West-Vlaanderen.

#### 4.1.1. BIJKOMEND RUIMTEBESLAG EN DOELSTELLING

Zoals toegelicht in hoofdstuk 1 spreken we bij ruimtebeslag over de ruimte die ingenomen wordt door de menselijke nederzettingen. Om de evolutie in dit ruimtebeslag te evalueren, wordt gebruik gemaakt van de rasterdata van Vlaanderen op basis van de landgebruikskaarten.

In onderstaande tabel is voor zowel de regio als voor Vlaanderen het ruimtebeslag (in hectare) en het percentage aan ruimtebeslag (t.o.v. het totale grondgebied) voor de beschikbare jaren (2013, 2016 en 2019) weergegeven. Hieruit blijkt dat het aandeel aan ruimtebeslag in de regio een stuk hoger ligt dan in gans Vlaanderen. Bovendien steeg in de periode 2013-2019 het ruimtebeslag relatief sneller in Zuid-West-Vlaanderen (+1,1% van het grondgebied) dan in Vlaanderen (+0,8% van het grondgebied).

*Ruimtebeslag in Zuid-West-Vlaanderen & Vlaanderen (Landgebruiksbestand | provincies.incijfers.be)*

RUIMTEBESLAG	2013	2016	2019
Zuid-West-Vlaanderen	18.688 ha 41,5%	18.930 ha 42,1%	19.163 ha 42,6%
Vlaanderen	442.418 ha 32,5%	450.229 ha 33,0%	453.488 ha 33,3%



In onderstaande tabel wordt het aandeel ruimtebeslag t.o.v. het volledig grondgebied per gemeente weergegeven voor de periode 2013-2019. Vooral Kuume, Menen en Kortrijk kenden relatief een sterke stijging tijdens deze periode.

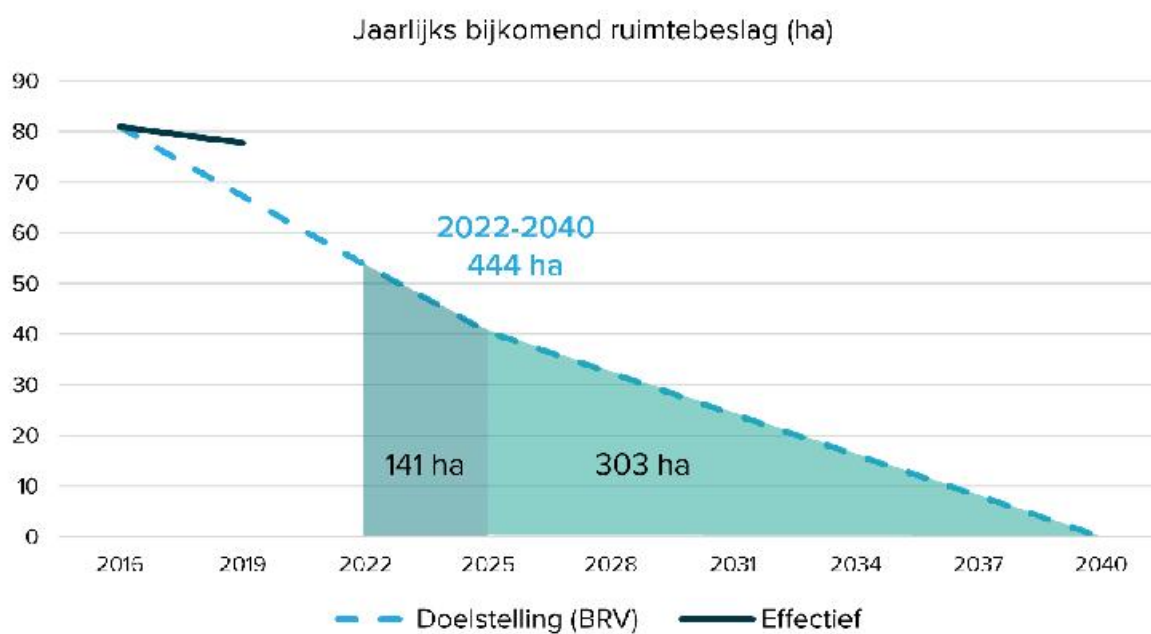
*Evolutie (2013-2019) van het ruimtebeslag per gemeente in de regio (Landgebruiksbestand | provincies.incijfers.be)*

RUIMTEBESLAG	2013	2019	2013-2019
Anzegem	30,6%	31%	+0,6%
Avelgem	32,1%	32,6%	+1,0%
Deerlijk	50,6%	50,8%	+0,4%
Harelbeke	51,9%	52,5%	+1,2%
Kortrijk	48,1%	48,8%	+1,6%
Kuume	65%	66%	+2,2%
Lendelede	32,3%	32,9%	+0,8%
Menen	49%	50%	+1,9%
Spiere-Helkijn	19,5%	19,7%	+0,4%
Waregem	59,1%	59,3%	+0,5%
Wervik	28,1%	28,5%	+0,8%
Wevelgem	48,4%	48,8%	+1,0%
Zwevegem	27,3%	28%	+1,1%
<b>REGIO</b>	<b>41,5%</b>	<b>42,6%</b>	<b>+1,1%</b>

Binnen het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) wordt als doelstelling een stelselmatige afbouw van het bijkomend ruimtebeslag naar nul in 2040 vooropgesteld. Als tussenstap wordt in 2025 een halvering van het bijkomend ruimtebeslag t.o.v. 2016 geambieerd.

Uit de cijfers van het ruimtebeslag blijkt dat er in de regio Zuid-West-Vlaanderen in de periode 2013-2016 een gemiddeld bijkomend ruimtebeslag was van 2.216 m<sup>2</sup> per dag of ongeveer 81 hectare per jaar. In de periode daaropvolgend (2016-2019) ging het om 2.130 m<sup>2</sup> per dag of ongeveer 78 hectare per jaar.

Als we de doelstelling uit het BRV doorvertalen naar de cijfers uit de regio, betekent dit dat er tussen 2022 en 2040 nog 444 hectare aan ruimtebeslag mag bijkomen. Bovendien stellen we vast dat er in de periode 2016-2019 een daling van het netto bijkomend ruimtebeslag plaatsvond, maar dat dit onvoldoende was om de doelstelling uit het BRV te halen (zie figuur). Aangezien er voor de periode na 2019 nog geen gegevens beschikbaar zijn, gaan we ervanuit dat de curve in de periode 2016-2022 gevolgd werd. Deze curve is met de stippellijn aangeduid in de volgende grafiek.



Regionale doelstelling o.b.v. doelstelling uit het BRV: bijkomend ruimtebeslag halveren tegen 2025 en herleiden naar nul in 2040

**Bronnen:**

<https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/28360>

<https://archieff-algemeen.omgeving.vlaanderen.be/xmlui/handle/acd/449392>

<https://archieff-algemeen.omgeving.vlaanderen.be/xmlui/handle/acd/254912>

#### 4.1.2. DIFFERENTIATIE BINNEN HET RUIMTEBESLAG

Om een beter zicht te krijgen op het ruimtebeslag wordt het enerzijds gedifferentieerd naar type landgebruik en anderzijds naar verhard/onverhard.

##### Type landgebruik

Alle types landgebruik die tot het ruimtebeslag behoren, worden in onderstaande tabel weergegeven met hun percentage inname t.o.v. het volledige grondgebied. De som van al deze percentages is dus het volledige percentage ruimtebeslag t.o.v. het grondgebied.

Voor zowel Zuid-West-Vlaanderen als Vlaanderen zien we dat het grootste deel van het ruimtebeslag uit huizen en tuinen en transportinfrastructuur bestaat.

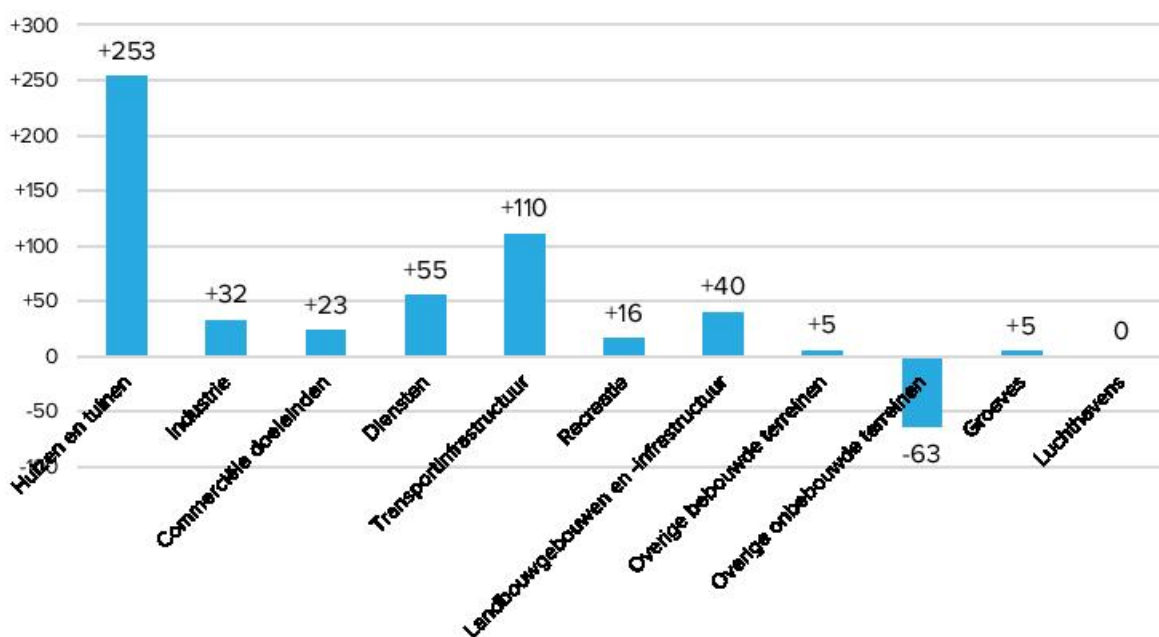
*Onderverdeling ruimtebeslag naar type landgebruik (2019) in Zuid-West-Vlaanderen en Vlaanderen (Landgebruiksbestand | provincies.incijfers.be). Gesorteerd van groot naar klein volgens inname in Zuid-West-Vlaanderen.*

INNAME T.O.V. VOLLEDIG GRONDGEBIED	Zuid-West-Vlaanderen	Vlaanderen
Huizen en tuinen	16,3%	12,6%
Transportinfrastructuur	8,3%	6,1%
Industrie	4,8%	2,8%
Overige onbebouwde terreinen	4,3%	3,4%
Overige bebouwde terreinen	3,6%	3,3%
Diensten	1,9%	1,4%
Recreatie	1,7%	2,4%
Commerciële doeleinden	0,8%	0,5%
Landbouwgebouwen en -infrastructuur	0,6%	0,7%
Luchthavens	0,2%	0,1%
Groeves	0,0%	0,1%
<b>TOTAAL RUIMTEBESLAG</b>	<b>42,6%</b>	<b>33,3%</b>

In de figuren op de volgende pagina wordt de evolutie tijdens de periode 2013-2019 per type landgebruik gedifferentieerd. Binnen het ruimtebeslag is er in de periode 2013-2019 vooral extra landgebruik voor huizen en tuinen en voor transportinfrastructuur ingenomen. Buiten het ruimtebeslag daarentegen is er in diezelfde periode heel wat landgebruik voor graslanden en akkers verdwenen.

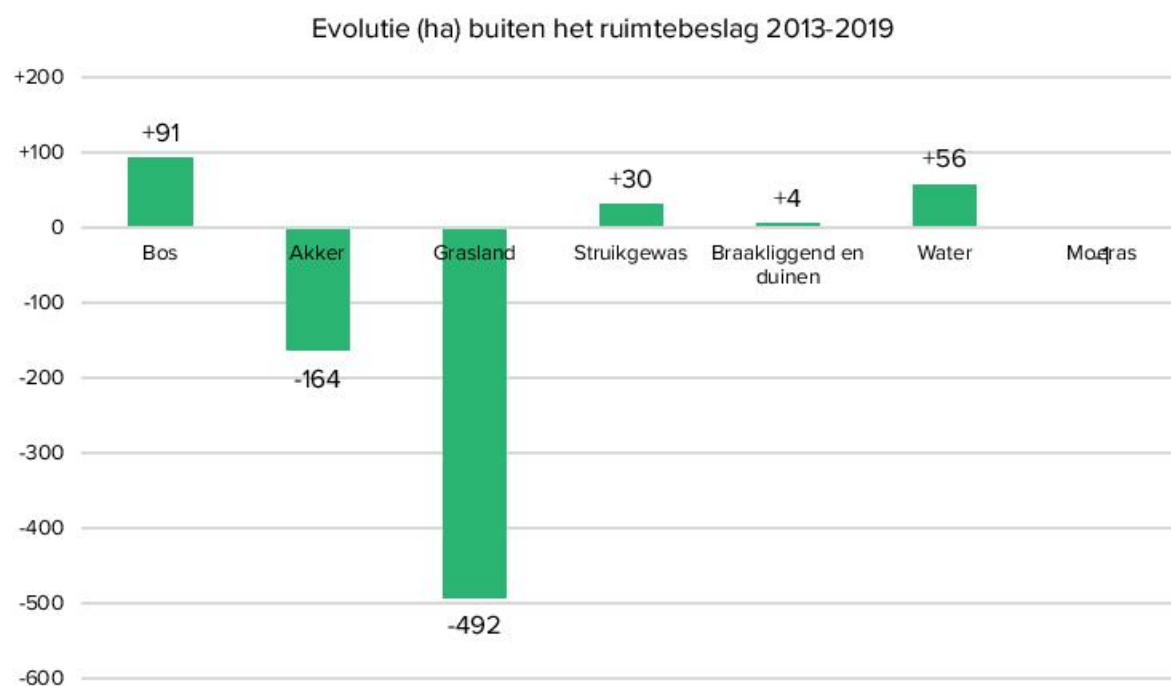
**Bron:**  
<https://archieffalgemeen.omgevingvlaanderen.be/xmlui/handle/acd/449392>

Evolutie (ha) binnen het ruimtebeslag 2013-2019



Ruimtelijke evolutie binnen het ruimtebeslag in Zuid-West-Vlaanderen tijdens de periode 2013-2019





*Ruimtelijke evolutie buiten het ruimtebeslag in Zuid-West-Vlaanderen tijdens de periode 2013-2019*

### Verharding

Zoals toegelicht in hoofdstuk 1 mag ruimtebeslag niet gelijk gesteld worden aan verharding. Binnen het totale ruimtebeslag in de regio is 48% verhard en 52% niet verhard. Voor Vlaanderen is het aandeel verharding binnen het totale ruimtebeslag slechts 43%.

In onderstaande tabel wordt het percentage verharding, per type landgebruik dat tot het ruimtebeslag hoort, weergegeven.

*Verharding per type landgebruik binnen het ruimtebeslag (2019) in Zuid-West-Vlaanderen en Vlaanderen (Bodemafdekingskaart | provincies.incijfers.be). Gesorteerd van groot naar klein volgens inname in Zuid-West-Vlaanderen.*

PERCENTAGE VERHARDING	Zuid-West-Vlaanderen	Vlaanderen
Industrie	71,4%	68,9%
Commerciële doeleinden	71%	70%
Luchthavens	67,4%	68%
Transportinfrastructuur	64,8%	60,5%
Diensten	58,1%	53,1%
Huizen en tuinen	40,8%	39%
Landbouwgebouwen en -infrastructuur	37,5%	46,1%
Groeves	37,1%	28,6%
Overige bebouwde terreinen	28,5%	9,7%
Recreatie	17,9%	12,9%
Overige onbebouwde terreinen	16,5%	16,5%
<b>TOTAAL RUIMTEBESLAG</b>	<b>48%</b>	<b>43%</b>

Het verschil tussen ruimtebeslag en verharding wordt ook aangetoond in de volgende figuur. Zowel het totale ruimtebeslag in de regio als de totale verharding is hierop aangeduid.

#### 4.1.3. RUWE INSCHATTING RUIMTEBESLAGRISICO

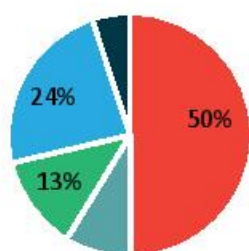
Om een ruwe inschatting te maken van het toekomstig risico aan bijkomend ruimtebeslag, wordt gebruik gemaakt van de analyse van het ruimtebeslagrisico door Lacoere, Hurtado, Engelen, Stal & Paelinck (2021). Zoals eerder vermeld, kan deze data enkel als inschatting gebruikt worden en moet deze met de nodige nuances geïnterpreteerd worden. Deze data blijken immers, door de gebruikte brondata, verschillende fouten te omvatten.

Bij deze inschatting wordt eerst het huidig ruimtebeslag vectorieel in kaart gebracht op basis van verschillende bronbestanden (zie ook hoofdstuk 1). Vervolgens wordt dit ruimtebeslag vergeleken met de ruimteboekhouding RSV en de vergunde, niet-vervallen, zonevreemde verkavelingen om het ruimtebeslagrisico te bepalen. Het ruimtebeslagrisico omvat hierbij de percelen met een harde bestemming zonder ruimtebeslag en zonder overwegend wateroppervlak. Het ruimtebeslagrisico omvat met andere woorden de percelen zonder ruimtebeslag die omwille van hun juridische (harde) bestemming onder druk staan.

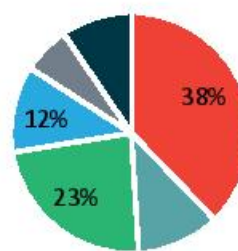
Binnen de regio was het ruimtebeslagrisico in 2021 1.983 ha of 4,44% van het grondgebied. Dit betekent concreet dat er, zonder ingrepen, 1.983 ha van de open ruimte in de regio kan verdwijnen. Bovendien wordt hier nog geen rekening gehouden met bijkomend ruimtebeslag in zachte bestemming door bijvoorbeeld vertuining.

Procentueel komt het ruimtebeslagrisico in de regio ongeveer overeen met Vlaanderen. Binnen het risico is er wel een verschil waarneembaar tussen deze regio en Vlaanderen. Eerst en vooral is het belangrijk op te merken dat 6% van het ruimtebeslagrisico in Vlaanderen uit zones voor havens bestaat, iets wat in Zuid-West-Vlaanderen niet voorkomt. Dit zorgt ervoor dat de overige categorieën sterker doorwegen in de regio. Toch zijn er opvallende verschillen waarneembaar. Zo bestaat het ruimtebeslagrisico in Zuid-West-Vlaanderen voor 50% uit woonzones, terwijl dit in Vlaanderen slechts 38% is. Het ruimtebeslagrisico voor bedrijvzones is in de regio 24%, in Vlaanderen is dat 12%. De categorieën overig groen en recreatie bedragen voor de regio respectievelijk 12% en 9%, voor Vlaanderen 23% en 11%.

Ruimtebeslagrisico Zuid-West-Vlaanderen  
1.983 ha (4,44%)



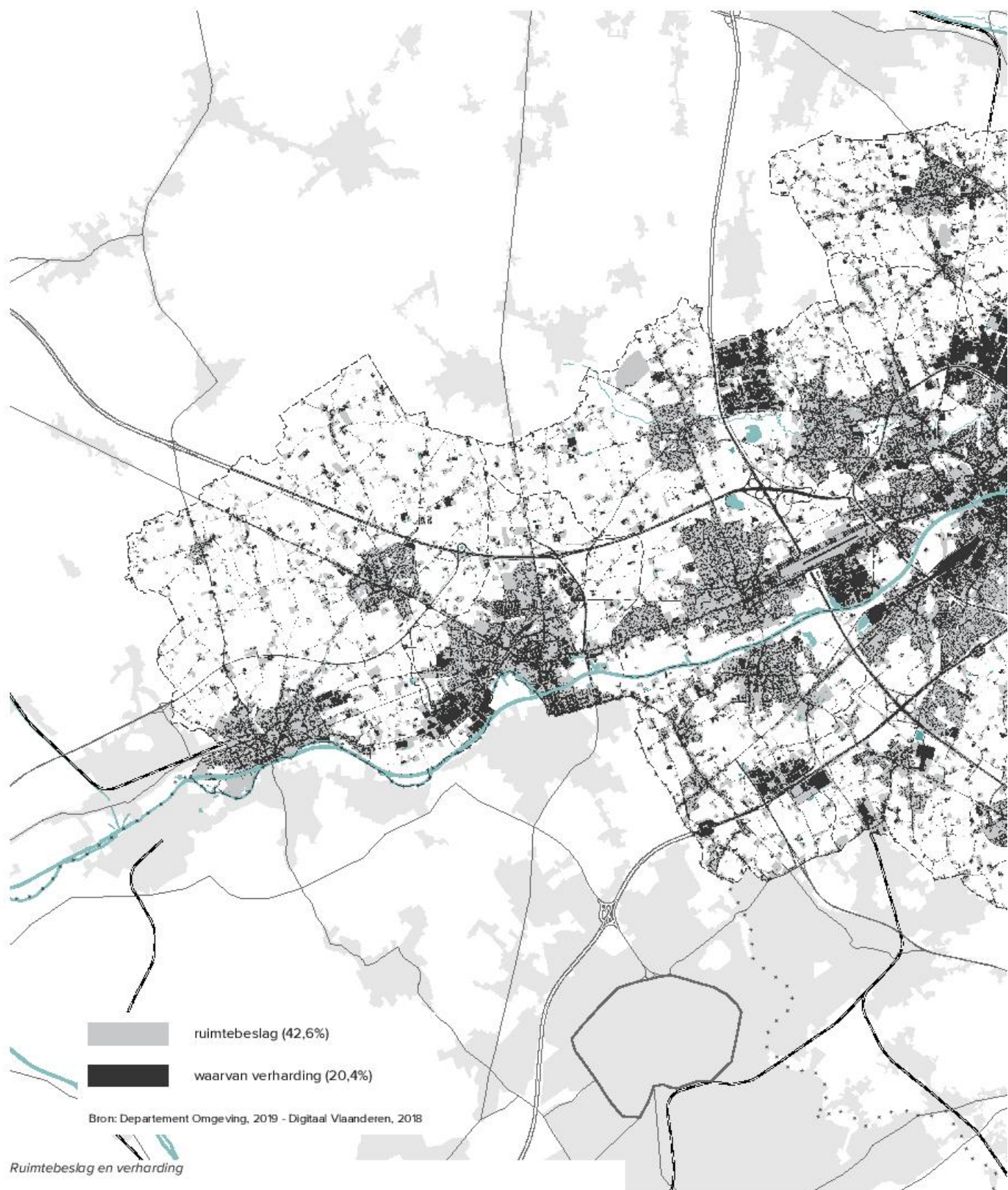
Ruimtebeslagrisico Vlaanderen  
60.210 ha (4,42%)



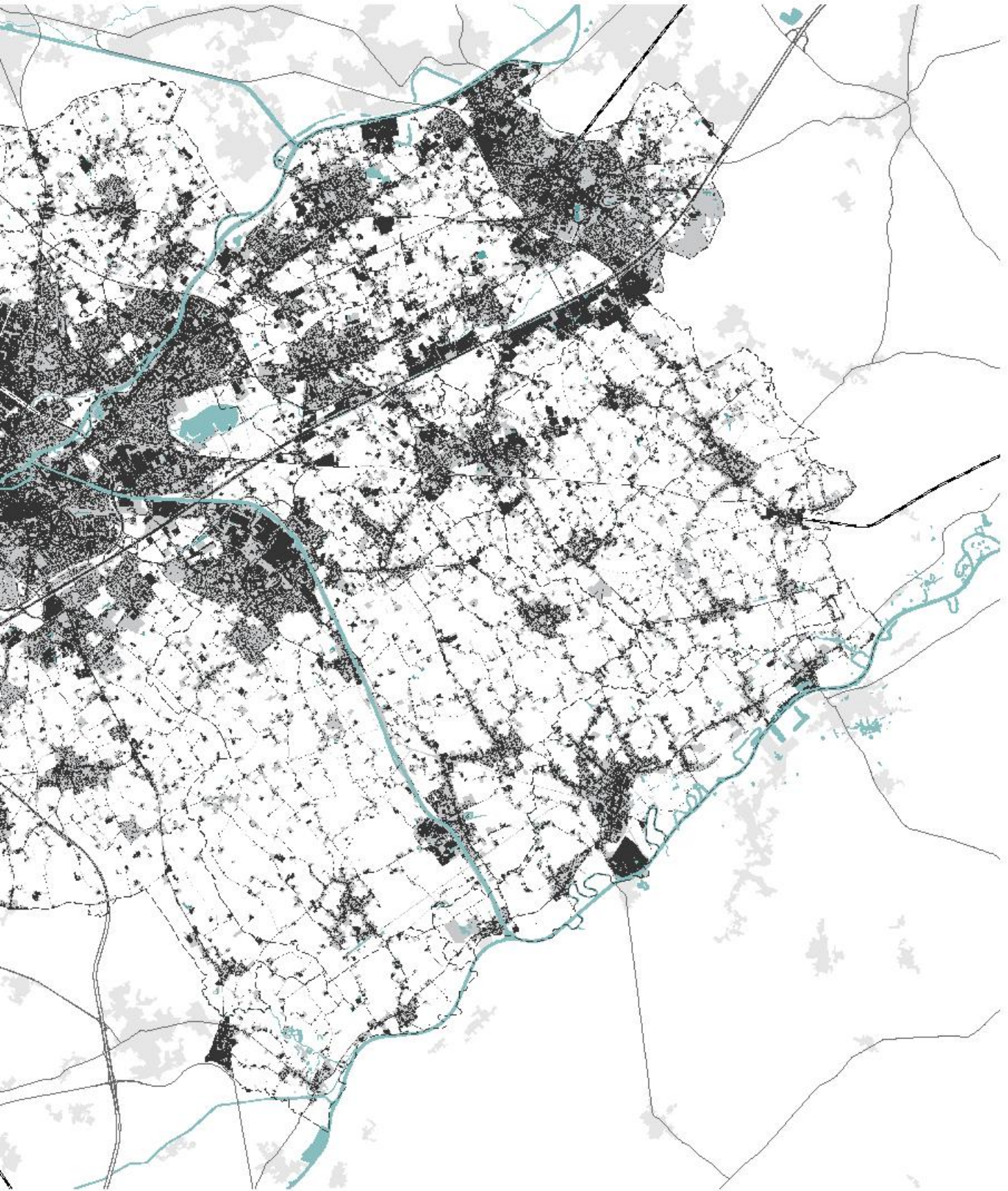
- Wonen
- Recreatie
- Overig Groen
- Bedrijvzones
- Havens
- Overig Harde bestemming

Ruimtebeslagrisico in Zuid-West-Vlaanderen en Vlaanderen (HoGent, onderzoeksconsortium DRUM)

**Bron:**  
Lacoere, P., Hurtado, O., Engelen, G., Stal, C. en Paelinck, M. (2021). Rapport 1. Ruimtebeslag en Risico op bijkomend ruimtebeslag. PWO-project Ruimtelijke en financiële simulatie Betonstop 2020-2040, Onderzoeksconsortium DRUM, HOGENT.







#### 4.1.4. DOELSTELLING BRV VS RUIMTEBESLAGRISICO

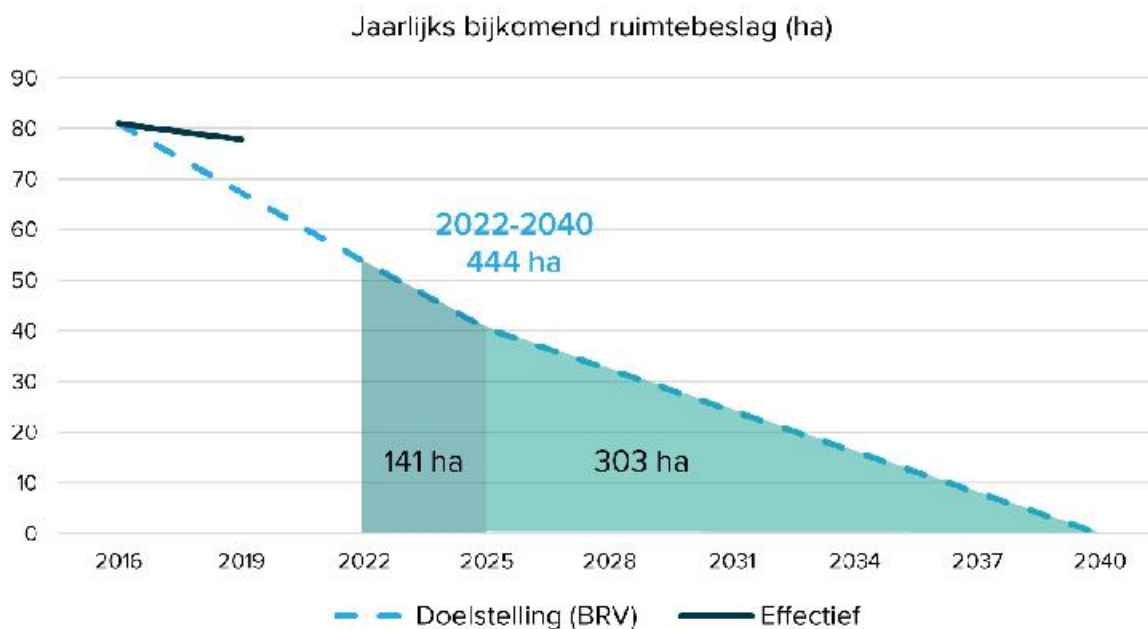
Vervolgens kunnen we de vertaling van de doelstelling uit het BRV of Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (= hoeveel open ruimte mogen we nog innemen?) vergelijken met het ruimtebeslagrisico (= hoeveel open ruimte staat er onder druk?).

Bij de doorvertaling van het BRV bleek dat er tussen 2022 en 2040 nog 444 hectare ruimte ingenomen mag worden. Uit de analyse van het ruimtebeslagrisico blijkt dat er ongeveer 1.983 hectare aan open ruimte onder druk staat door de juridische bestemming. Op basis hiervan blijkt dat er een overschot is van zo'n 1.593 hectare aan harde bestemmingen en dat slechts 22% van de bestemde gronden nog ingenomen mogen worden.

Een vergelijking van het ruimtebeslagrisico met de doelstelling uit het BRV voor de regio leert ons dat:

- Als enkel de ruimte bestemd voor bedrijvigheid nog ingenomen wordt (+/- 468 ha) en er geen enkel perceel ingenomen wordt om te wonen, is de doelstelling (+/- 444 ha) al overschreden.
- Geen enkel woonuitbreidingsgebieden in de regio nog ontwikkelen (+/- 400 ha) volstaat niet om de doelstelling te halen.

In de verdere oefening binnen dit project wordt getracht om een strategie te bepalen om dit risico aan bijkomend ruimtebeslag in te perken.



*Regionale doelstelling o.b.v. doelstelling uit het BRV: bijkomend ruimtebeslag halveren tegen 2025 en herleiden naar nul in 2040*



## 4.2. Ruimtemonitor wonen

Zowel uit de evolutie binnen het ruimtebeslag als de analyse van het ruimtebeslagrisico, blijkt dat het zwaartepunt op vlak van ruimtebeslag bij de bestemming wonen ligt. Hierdoor wordt er voor de bouwshift in Zuid-West-Vlaanderen gefocust op wonen. Hiervoor wordt eerst een analyse gedaan van het huidig woonbeleid door het actualiseren van de regionale ruimtemonitor wonen.

### 4.2.1. ALGEMEEN

In 2015 stelde Leiedal voor het eerst een ruimtemonitor wonen op waarin onder andere de confrontatie tussen de behoefte en het aanbod voor wonen wordt gemaakt.

In het kader van de regionale uitwerking van de bouwshift, drong zich een actualisatie en herziening van deze ruimtemonitor op. Dit leverde een apart rapport op, de ruimtemonitor wonen 2021, dat als input dient voor de regionale strategie bouwshift. De belangrijkste bevindingen met betrekking tot de bouwshift worden hieronder samengevat.

### 4.2.2. JURIDISCH BESTEMD AANBOD VOOR WONINGEN

In de ruimtemonitor wordt een inschatting gemaakt van het aanbod onbebouwde percelen bestemd voor wonen door een regionaal register voor onbebouwde percelen (ROP) op te maken.

Voor 11 van de 13 gemeenten was er een recent (na 2017) ROP beschikbaar dat als basis is gebruikt. Voor Spiere-Helkijn en Wervik was dit niet het geval en is het vermoedensROP door Departement Omgeving als basis gebruikt. Voor beide brondata werd een actualisatie gedaan aan de hand van het GRB (2021), de atlas van de woonuitbreidingsgebieden en de kennis binnen Leiedal. De cijfers per gemeente zijn weergegeven in onderstaande figuur. Het is echter belangrijk dat het slechts om een inschatting van de huidige situatie gaat.

Om het aanbod relatief ten opzichte van het huidig aantal inwoners (2021) te zien is bovendien de oppervlakte aan onbebouwde percelen (bestemd voor wonen) per inwoner weergegeven. Hier is een grote variatie tussen de verschillende gemeenten merkbaar. Het zijn vooral kleinere gemeenten (Spiere-Helkijn, Avelgem, Anzegem) die een hoge oppervlakte aan onbebouwde percelen (bestemd voor wonen) per inwoner hebben.

Daarnaast bleek uit de regionale ruimtemonitor wonen dat de onbebouwde percelen in woongebied zich voornamelijk in stedelijke gebieden vinden. De onbebouwde percelen in woonuitbreidingsgebied daarentegen bleken vaker ongunstig (in het buitengebied) gelegen te zijn dan de percelen in woongebied.

Oppervlakte aan onbebouwde percelen in woon- en woonuitbreidingsgebied per gemeente in de regio

Gemeente	Onbebouwde percelen: woongebied (ha)	Onbebouwde percelen: woonuitbreidingsgebied (ha)	Totaal onbebouwde percelen bestemd voor wonen (ha)	Opp. onbebouwde percelen per inwoner in 2021(m <sup>2</sup> ) (Statbel)	Opp. onbebouwde percelen t.o.v. oppervlakte gemeente (%)
Anzegem	55,6	43,5	99	67	2,34
Avelgem	27,2	43,1	70	69	3,18
Deerlijk	41,7	14,3	56	46	3,29
Harelbeke	57,7	14,9	50	24	2,37
Kortrijk	202,8	73,0	276	38	3,63
Kuurne	32,5	34,4	67	48	6,61
Lendelede	5,2	2,3	8	13	0,57
Menen	30,0	38,8	69	20	2,07
Spiere-Helkijn	10,0	10,9	20,9	101	1,93
Waregem	167,3	44,0	211	55	4,75
Wervik	47,1	6,5	54	28	1,22
Wevelgem	119,5	12,3	132	42	3,37
Zwevegem	67,9	67,7	136	55	2,13
<b>REGIO</b>	<b>848</b>	<b>396</b>	<b>1.284</b>	<b>41</b>	<b>2,85</b>

Hierna worden deze percelen eerst op kaart gevisualiseerd. Vervolgens wordt dit tastbaarder gemaakt aan de hand van een luchtfoto van Sint-Denijs (Zwevegem) en Nieuwenhove (Waregem). De bovenste vluchtfoto toont telkens de huidige situatie, de onderste foto schetst het beeld als we alle percelen bestemd om te wonen (woon- en woonuitbreidingsgebied) zouden ontwikkelen.

## 4.2.3. VRAAG NAAR WONINGEN: VOORUITZICHTEN PRIVATE HUISHOUDENS

Naast het aanbod onbebouwde percelen bestemd voor wonen, wordt de toekomstige vraag aan bijkomende woongelegenheden in kaart gebracht. Dit wordt ingeschat op basis van de vooruitzichten tot 2040 voor het aantal private huishoudens.

In de onderstaande tabel wordt de evolutie getoond van het aantal private huishoudens tussen 2021 en 2040. Voor de cijfers van 2021 wordt gewerkt met gegevens door Statbel. Voor de vooruitzichten tot 2040 wordt gewerkt met cijfers van Statistiek Vlaanderen. Zij onderzochten dit aan de hand van simulaties onder bepaalde hypothesen inzake vruchtbaarheid, sterfte, migratie en huishouddynamieken. Deze hypothesen zijn gebaseerd op waarnemingen uit het recente verleden en eventuele beredeneerde wijzigingen hierin. Een uitgebreide beschrijving van de werkwijze en hypothesen is te vinden via [vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen/bevolking/huishoudensvooruitzichten-aantal-en-groei/metadata-huishoudensvooruitzichten-aantal-en-groei](https://vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen/bevolking/huishoudensvooruitzichten-aantal-en-groei/metadata-huishoudensvooruitzichten-aantal-en-groei).

De resultaten zijn weergegeven in onderstaande figuur. Op regionaal niveau worden er in de periode 2021-2040 11.499 bijkomende huishoudens verwacht.

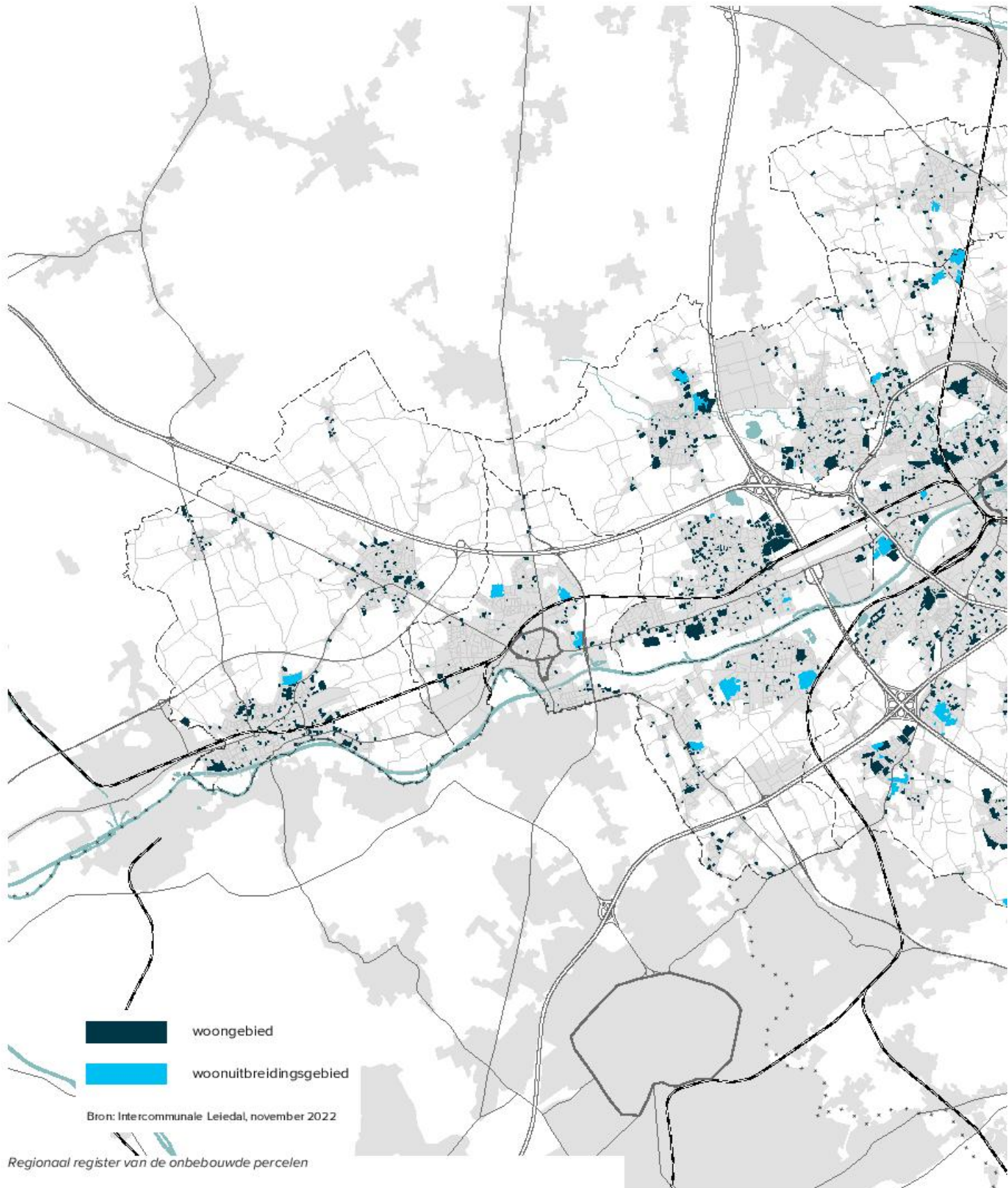
*Vooruitzichten bijkomende private huishoudens per gemeente in de regio (Statistiek Vlaanderen)*

Gemeente	Aantal huishoudens 2021	Vooruitzicht aantal huishoudens 2040	Totaal te verwachten toename 2021-2040	Gemiddeld jaarlijks te verwachten toename 2021-2040
Anzegem	6.184	6.968	784	41,3
Avelgem	4.465	4.977	512	26,9
Deerlijk	5.150	5.682	532	28,0
Harelbeke	12.587	14.182	1.595	83,9
Kortrijk	33.943	36.309	2.366	124,5
Kuurne	5.857	6.579	722	38,0
Lendelede	2.446	2.629	183	9,6
Menen	14.639	15.511	872	45,9
Spiere-Helkijn	889	926	37	1,9
Waregem	16.825	18.322	1.497	78,8
Wervik	8.033	8.763	730	38,4
Wevelgem	13.433	14.042	609	32,1
Zwevegem	10.537	11.597	1.060	55,8
<b>REGIO</b>	<b>134.988</b>	<b>146.487</b>	<b>11.499</b>	<b>605,2</b>

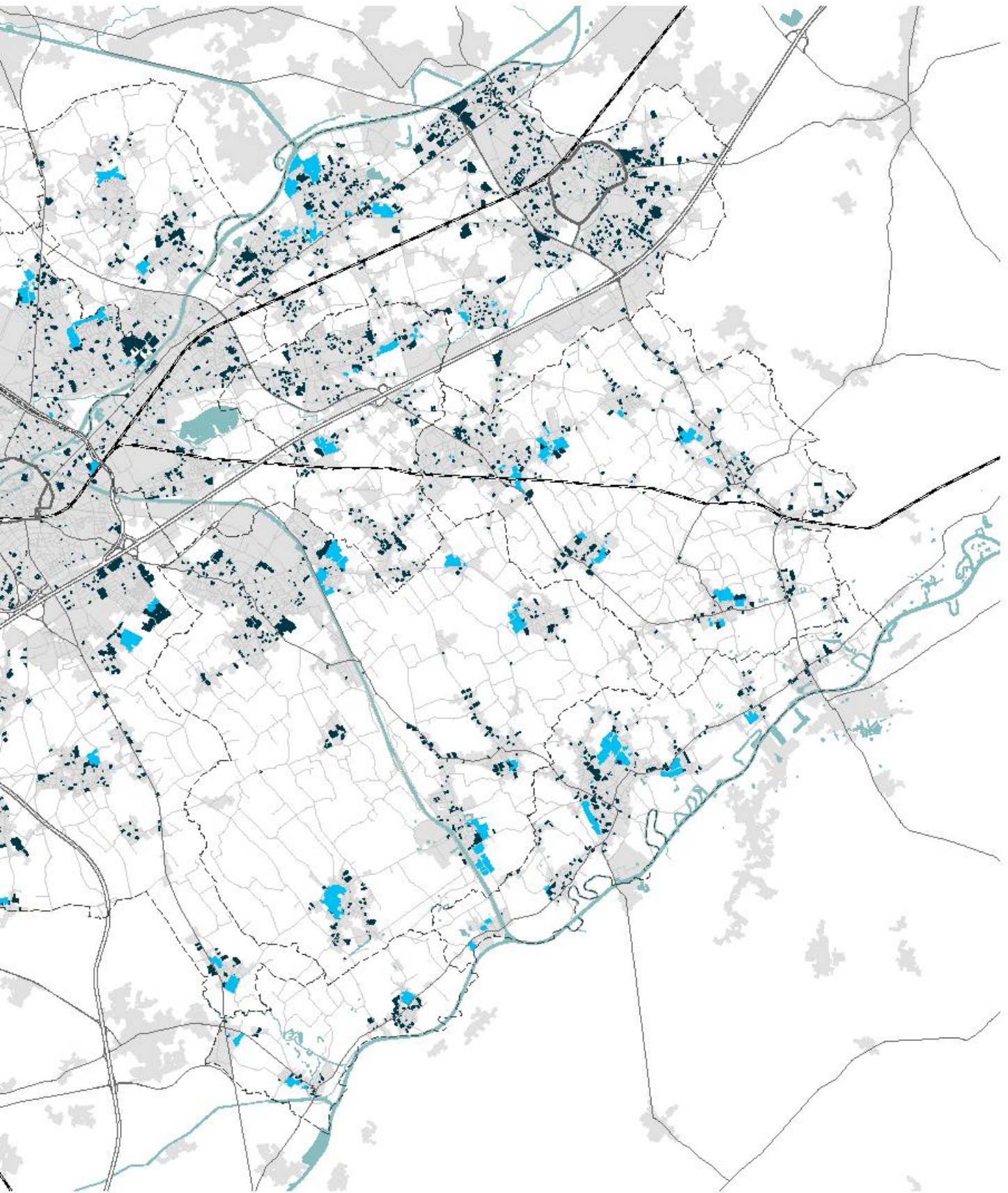
**Bronnen:**

<https://statistiek.vlaanderen.be/QvAJAXZfc/notoolbar.htm?document=SVR%2F5V-Demografie-ProjectiesHuishoudens-20180226.qvw&host=QVS%40cww100154&anonymous=true>

<https://statbel.fgov.be/nl/themes/bevolking/structuur-van-de-bevolking#figures>



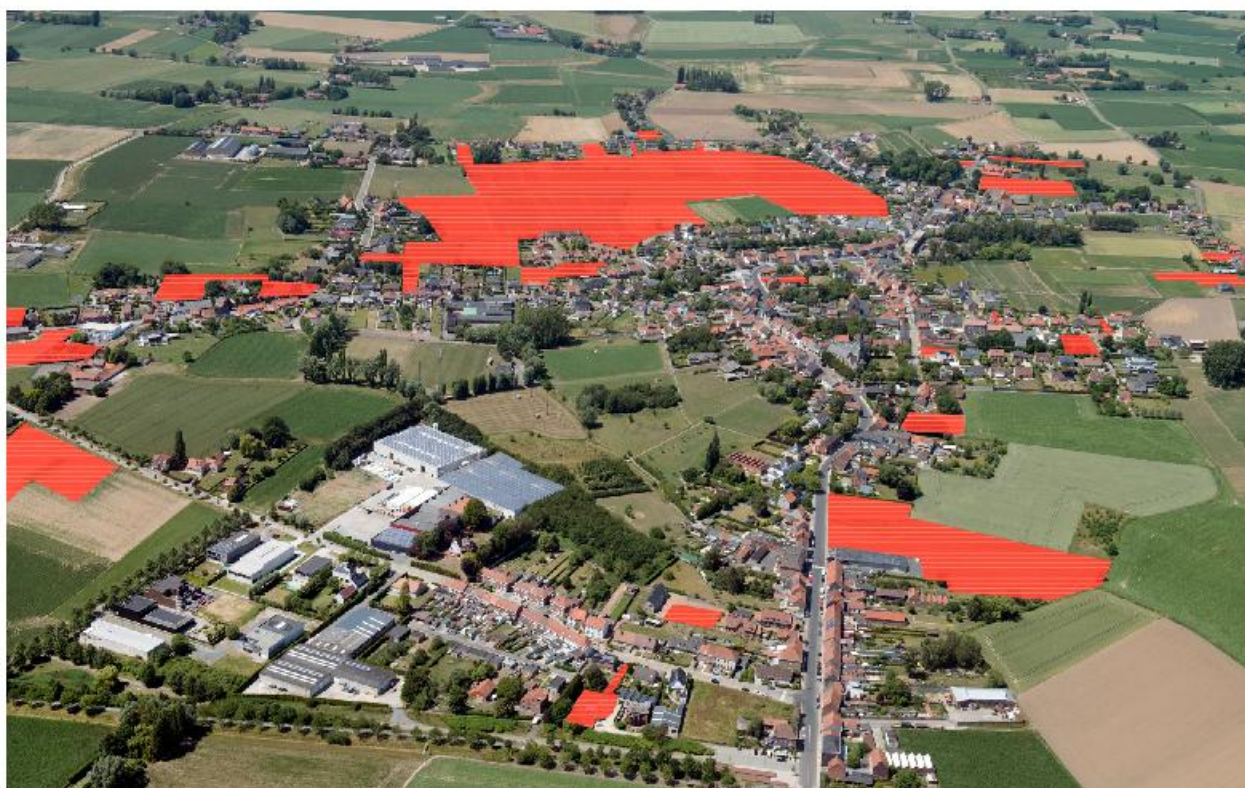








*Vluchtbeeld Sint-Denijs, Zwevegem*



*Vluchtbeeld Sint-Denijs, Zwevegem met aanduiding van het register van de onbebouwde percelen*





*Viuchtbeeld Nieuwenhove, Waregem*



*Viuchtbeeld Nieuwenhove, Waregem met aanduiding van het register van de onbebouwde percelen*



#### 4.2.4. OOK ZONDER VERDICHTING STERK OVERAANBOD AAN ONBEBOUWDE PERCELEN BESTEMD VOOR WONEN

Nu de behoefte aan wonen (bijkomende huishoudens) en het aanbod onbebouwde percelen (ROP) bestemd voor wonen gekend is, kunnen de vraag en het aanbod met elkaar geconfronteerd worden. Uit twee verschillende scenario's blijkt telkens dat er een sterk overaanbod is in de regio.

Belangrijk bij het interpreteren van deze cijfers is dat er enkel rekening wordt gehouden met woonontwikkelingen op onbebouwde percelen met bestemming woon(uitbreidings)gebied. Er wordt in de volgende scenario's dus geen rekening gehouden met bijkomend aanbod uit overige verdichtingsprocessen (opsplitsen, reconversie, herbouw met bijkomend aantal wooneenheden...).

Desondanks kan de groei aan bijkomende huishoudens ook opgevangen worden door binnen het bestaand ruimtebeslag het aantal wooneenheden te verhogen. Analyses door Stad Kortrijk leren dat het potentieel aan bijkomende woningen hier veel hoger is dan op de onbebouwde percelen bestemd om te wonen. Een lichte verdichting tot 25 woningen per hectare bij de helft van de bebouwde woonpercelen in het stedelijk gebied levert veel meer woningen op dan het ontwikkelen van de nog onbebouwde percelen.

##### Scenario 1: hectare onbebouwde gronden nodig om toename in huishoudens op te vangen

Als we de woningen voor de voorziene bijkomende huishoudens tot 2040 toch enkel zouden ontwikkelen op nog onbebouwde percelen, dan is er afhankelijk van de dichtheid waaraan er ontwikkeld wordt een bepaalde oppervlakte nodig. De behoefte voor verschillende ontwikkelingsdichtheden is weergegeven in onderstaande tabel. Bij alle opgenomen dichtheden (15-35 woningen per hectare) zijn er, zelfs zonder verdichting, heel wat minder onbebouwde percelen nodig dan dat er aanbod is in de regio (1.284 hectare).

*Behoefte en overaanbod aan onbebouwde percelen bij verschillende ontwikkelingsdichtheden*

Ontwikkelingsdichtheid	Behoefte onbebouwde percelen o.b.v. vooruitzichten bijkomende huishoudens 2021-2040	Overaanbod onbebouwde percelen bestemd voor wonen (zonder bijkomende verdichting)
35 woningen per hectare	329 hectare	955 hectare
30 woningen per hectare	383 hectare	901 hectare
25 woningen per hectare	459 hectare	825 hectare
20 woningen per hectare	575 hectare	709 hectare
15 woningen per hectare	767 hectare	517 hectare

## Scenario 2: overaanbod aan woningen indien we alle percelen zouden ontwikkelen aan huidige dichtheden

Door de onbebouwde percelen bestemd voor wonen te vermenigvuldigen met de huidige woningdichtheden waaraan ontwikkeld wordt, krijgen we zicht op het theoretisch woonaanbod op onbebouwde percelen in de regio.

Hierbij werd gebruik gemaakt van de dichtheden uit het onderzoek voor de woonprogrammatie door de provincie West-Vlaanderen. Deze dichtheden zijn berekend op basis van een steekproef voor de periode 2012-2017. De gerealiseerde dichtheden in deze periode, gedifferentieerd naar type kern, zijn weergegeven in onderstaande tabel.

*Dichtheden volgens liggen (2012-2017) uit het onderzoek voor de woonprogrammatie door de provincie West-Vlaanderen*

	Gerealiseerde woningen per ha o.b.v. steekproef (2012-2017, West-Vlaanderen)
Afbakening stedelijk gebied door Vlaams gewest	31,7
Afbakening stedelijk gebied door provincie	35,9
Geselecteerde kern door provincie	31,9
Niet-geselecteerde kern door provincie	14,0
Buitengebied	3,5

Het is echter belangrijk om op te merken dat ook deze dichtheden verouderd kunnen zijn voor de berekeningen van het potentieel aanbod dat gerealiseerd kan worden van 2021 t.e.m. 2040. Er wordt bovendien geen rekening gehouden met bijkomende woonmogelijkheden vanuit de invulling van leegstand, reconversie en verdichting.

In de figuur op de volgende pagina wordt het theoretisch woonaanbod volgens deze dichtheden per gemeente weergegeven. Daarnaast wordt de vergelijking gemaakt met de vraag naar bijkomende woningen (bijkomende huishoudens tot 2040). Hieruit blijkt dat er in de regio, zelfs als er niet verdicht wordt, ongeveer 3 keer zoveel aanbod is als behoefte om te wonen.

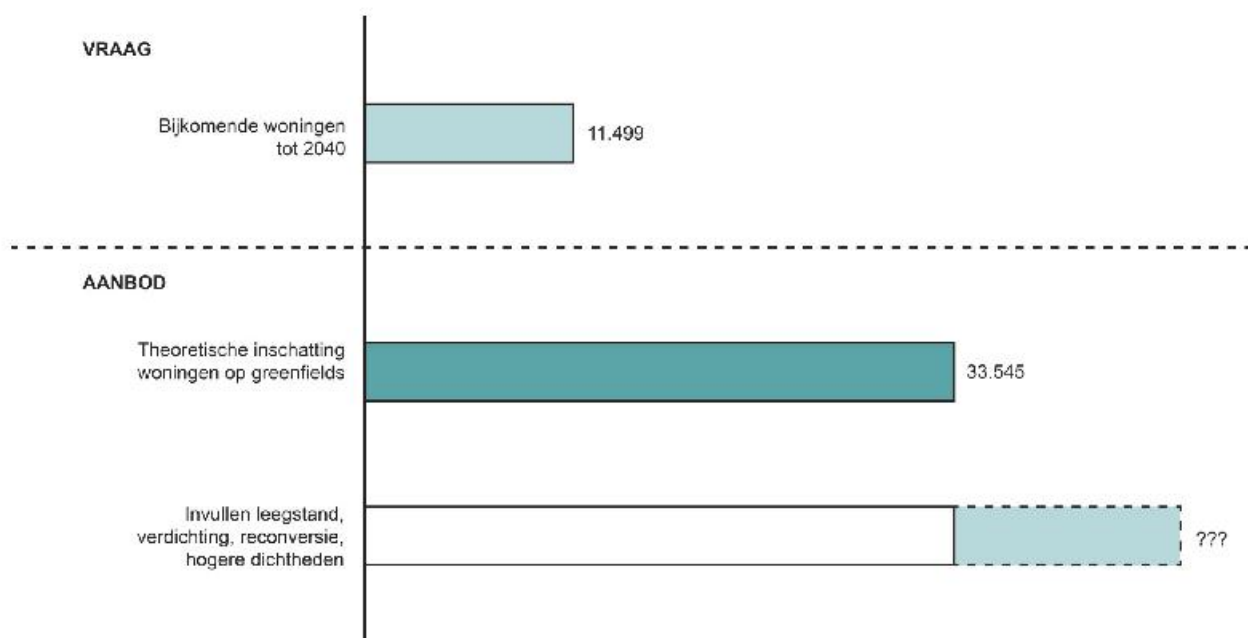
Op gemeentelijk niveau zien we - op basis van deze cijfers - dat er, zelfs zonder verdichting, in alle steden en gemeenten uit de regio een overaanbod is. In heel wat van de gemeenten gaat het zelfs om een veelvoud aan potentiële woningen op onbebouwde percelen ten opzichte van de vooruitzichten voor bijkomende huishoudens tot 2040.

De cijfers op gemeentelijk niveau moeten echter met de nodige nuances geïnterpreteerd worden. Een woonmarkt stopt immers niet per se aan de gemeentegrenzen. Daarnaast leert de analyse door Stad Kortrijk dat een minimale verdichting van het bestaande woonaanbod in stedelijk gebied een grote impact kan hebben. Het potentieel woonaanbod ligt wezenlijk dus veel hoger dan de inschatting die hier gemaakt wordt louter o.b.v. ontwikkelingen op onbebouwde percelen.

Tot slot kunnen bepaalde beleidsbeslissingen of evoluties uit het recente verleden voor een vertekend beeld zorgen. Zo zorgen veel ontwikkelingen voor wonen in het recente verleden logischerwijs voor een sterke daling in het aantal beschikbare percelen. Tegelijkertijd zorgt dit echter voor de aantrekking van veel nieuwe inwoners wat zich vertaalt in hoge prognoses voor bijkomende huishoudens. Dit is bijvoorbeeld zo in Harelbeke.

Overaanbod aan woningen indien er ontwikkeld wordt aan de dichtheden uit het onderzoek voor de woonprogrammatie door de provincie West-Vlaanderen

Gemeente	Vooruitzichten bijkomende huishoudens 2021-2040 (Statistiek Vlaanderen)	Theoretische inschatting aantal woningen op onbebouwde percelen	Aanbod - behoefte (zonder bijkomende verdichting)	Verhouding tussen aanbod en behoefte (zonder bijkomende verdichting)
Anzegem	784	2.217	1433	2,8
Avelgem	512	1.806	1294	3,5
Deerlijk	532	1.023	491	1,9
Harelbeke	1.595	1.995	400	1,3
Kortrijk	2.366	7.723	5.357	3,3
Kuurne	722	1.573	851	2,2
Lendeledede	183	200	17	1,1
Menen	872	2.149	1.277	2,5
Spiere-Helkijn	37	340	303	9,2
Waregem	1.497	6.148	4651	4,1
Wervik	730	1.240	510	1,7
Wevelgem	609	3.957	3348	6,5
Zwevegem	1.060	3.176	2116	3,0
<b>REGIO</b>	<b>11.499</b>	<b>33.545</b>	<b>22.046</b>	<b>2,9</b>



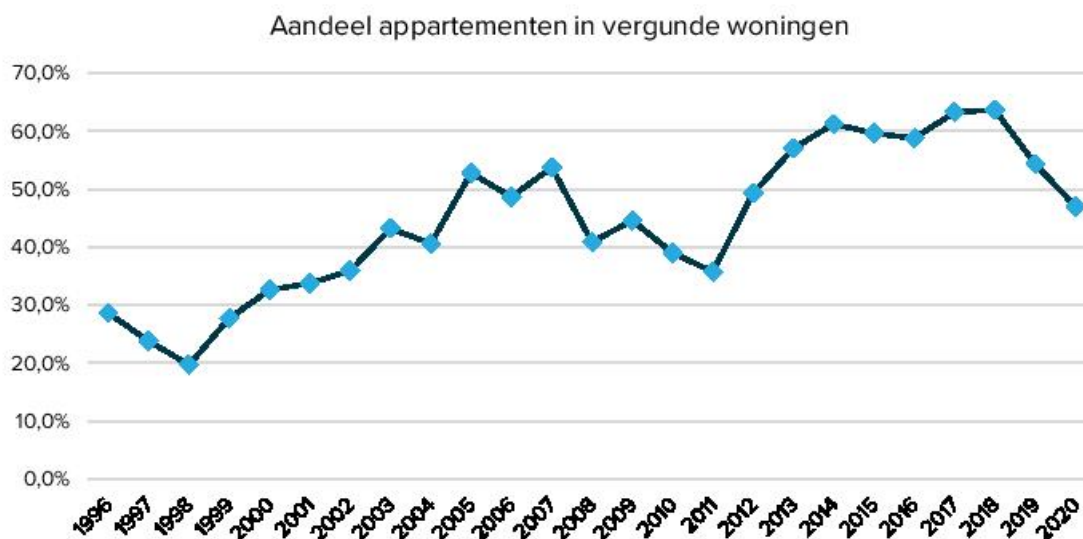
#### 4.2.5. REGIONALE EVOLUTIES

In Zuid-West-Vlaanderen zijn er de afgelopen jaren enkele evoluties op vlak van wonen waarneembaar. Zo is er een verschuiving in de type woonvormen en wordt verweven en renovatie actief gestimuleerd.

##### Woonvormen

De afgelopen jaren zien we binnen de vergunningen een hoger aandeel appartementen dan op het einde van de vorige eeuw. Tussen 1996 en 1999 lag het aandeel appartementen tussen de 20% en 30%. Tussen 2012 en 2020 lag dit aandeel steeds boven de 45%, met een piek in 2018 (63,7%).

Deze cijfers liggen iets lager voor de regio dan voor Vlaanderen. In de periode 2010-2020 was het gemiddelde aandeel appartementen in de regio 54,8%, in Vlaanderen was dit 58,3%.



*Aandeel appartementen in de vergunde nieuwbouwwoningen in de periode 1996-2020*

##### Verweven

Het verweven van functies biedt tal van mogelijke ruimtelijke voordelen. Desondanks trekken ondernemingen steeds vaker weg uit de kern van gemeenten. Daarnaast zorgt de herinvulling van voormalige bedrijventerreinen in kernen door wonen, voor een bijkomende vraag naar bedrijfsgronden buiten de kernen. Dit zorgt bijgevolg voor een bijkomende druk op de open ruimte.

Het verweven is dan ook opgenomen binnen de verschillende transitielijnen uit het beleidsplan 2020-2025 van Leiedal. Daarnaast ondersteunt de verweefcoach via een subsidieproject van VLAIO sinds 2020 gemeenten om hen meer slagkracht te geven richting een ondernemingsvriendelijker beleid. Meer info hierover via [ondernemenindekern.leiedal.be](http://ondernemenindekern.leiedal.be).

## Renovatie

Ook in de regio moet conform de Vlaamse langetermijnrenovatiestrategie het overgrote deel van de gebouwen gerenoveerd worden om tegen 2050 aan de energiedoelstellingen te voldoen.

In de regio wordt volop ingezet op renovatie aan de hand van renovatiebegeleiding. Zo kent Leiedal sinds 2017 een dienst RenovatieCoach, een samenwerking tussen W13 en Leiedal binnen het Energiehuis-WarmerWonen. Daarnaast is er een samenwerking tussen Leiedal, Stad Gent en IGEMO binnen het project SUPRA (Speed UP Renovation through Accompaniment). Dit project kadert binnen het European Local ENergy Assistance (ELENA) van de Europese Commissie en de Europese Investeringsbank, onder het "Horizon 2020" programma. Het doel is om in de drie regio's samen, op drie jaar tijd 3.228 huishoudens te begeleiden bij hun ingrijpende energetische renovatie.

Naast het verhogen van de energie-efficiëntie bieden deze energiedoelstellingen kansen voor kernversterking. Niet elke woning leent zich immers tot renovatie waardoor (selectieve) sloop en herbouw een oplossing kan bieden. Door dit te koppelen aan hogere woondichtheden, kan zowel aan de energiedoelstellingen als de doelstellingen van de bouwshift gewerkt worden.



## 4.3. Uitdagingen

Uit de analyse van de regio blijkt dat er nog heel wat uitdagingen zijn in de regio om tot een realisatie van de bouwshift te komen.

### 4.3.1. RUIMTEBESLAGRISICO NEUTRALISEREN

Er is in de regio een uitgesproken overaanbod aan harde bestemmingen, vooral op vlak van wonen. De uitdaging wordt dan ook om een deel van deze gronden te neutraliseren of te herbestemmen naar een zachte bestemming. De focus ligt hierbij – zoals eerder toegelicht – op de gronden die bestemd zijn om te wonen en niet de gronden bestemd voor bedrijvigheid.

Voor bedrijvigheid geldt dit overaanbod niet. Uit de berekening van de vraag naar bedrijventerreinen door Provincie en POM West-Vlaanderen blijkt immers dat er in de regio een tekort is aan bedrijventerreinen. Het herlokaliseren van slechtgelegen bedrijven kan bijdragen aan een beter ruimtelijk beleid, al moet er voldoende aandacht zijn voor bedrijvigheid in de kernen. Het herinvullen van bedrijfssites voor wonen zorgt immers voor bijkomende druk voor bedrijfsgronden in de open ruimte en is bijgevolg niet overal gewenst.

**Bronnen:**

<https://www.west-vlaanderen.be/ruimtelijke-planning/beleidskaders-visies-en-onderzoek/beleidskader-berekening-van-de-vraag>

### 4.3.2. KERNEN KWALITATIEF VERSTERKEN

Het vermijden van bijkomende inname van de open ruimte, kan worden opgevangen door het rendement in de kernen te verhogen. Verschillende goedgelegen, bebouwde omgevingen in kernen, kennen momenteel een lage dichtheid (woningen per hectare). Hier ligt een grote kans om bijkomende woongelegenheden te creëren op goed ontsloten plaatsen.

Analyses door Stad Kortrijk leren dat het potentieel aan bijkomende woningen hier veel hoger is dan op de onbebouwde percelen met bestemming wonen. Een lichte verdichting tot 25 woningen per hectare bij de helft van de bebouwde woonpercelen in het stedelijk gebied levert veel meer woningen op dan het ontwikkelen van de nog onbebouwde percelen.

Desalniettemin is het een uitdaging om deze verdichting in de kernen niet zomaar overal toe te staan en dit optimaal te verweven met ruimte om te ondernemen. Dit vergt maatwerk.

### 4.3.3. ZONEVREEMDE GEBRUIK TERUGDRINGEN

Op de percelen met een zachte bestemming (landbouw, bos, natuur of overig groen) lijkt het evident dat de open ruimte beschermd wordt. Desondanks speelt ook in de regio het fenomeen van zonevreemd gebruik waarbij bijvoorbeeld landbouwgebied wordt ingenomen om te wonen.

De Vlaamse wetgeving werkt deze handelingen in de hand. Zo is er binnen het vergunningenbeleid van de VCRO hoofdstuk IV "Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften" (artikel 4.1.1. t.e.m. 4.4.29.) dat toegestane zonevreemde handelingen opsomt. Deze problematiek moeten dus vooral op Vlaams niveau worden aangepakt. De focus binnen dit intergemeentelijk pilootproject ligt dan ook niet op deze uitdagingen, maar wel op de uitdagingen met betrekking tot ruimtebeslagrisico en kernversterking.

**Bronnen:**

<https://omgeving.vlaanderen.be/rapport-van-de-taskforce-bouwshift-beschikbaar>

<https://omgeving.vlaanderen.be/node/3828#40e046eb-a1b4-4b7a-8617-92262ba65372>

<https://navigator.emis.vito.be/mijn-navigator?wold=74379>

[http://www.ejustice.justfgov.be/cgi/article\\_body.pl?language=nl&caller=summary&pub\\_date=21-04-23&numac=2021020870](http://www.ejustice.justfgov.be/cgi/article_body.pl?language=nl&caller=summary&pub_date=21-04-23&numac=2021020870)

[https://www.ejustice.justfgov.be/cgi\\_loi/change\\_jg\\_2.pl?language=n&nm=2004035215&la=N](https://www.ejustice.justfgov.be/cgi_loi/change_jg_2.pl?language=n&nm=2004035215&la=N)

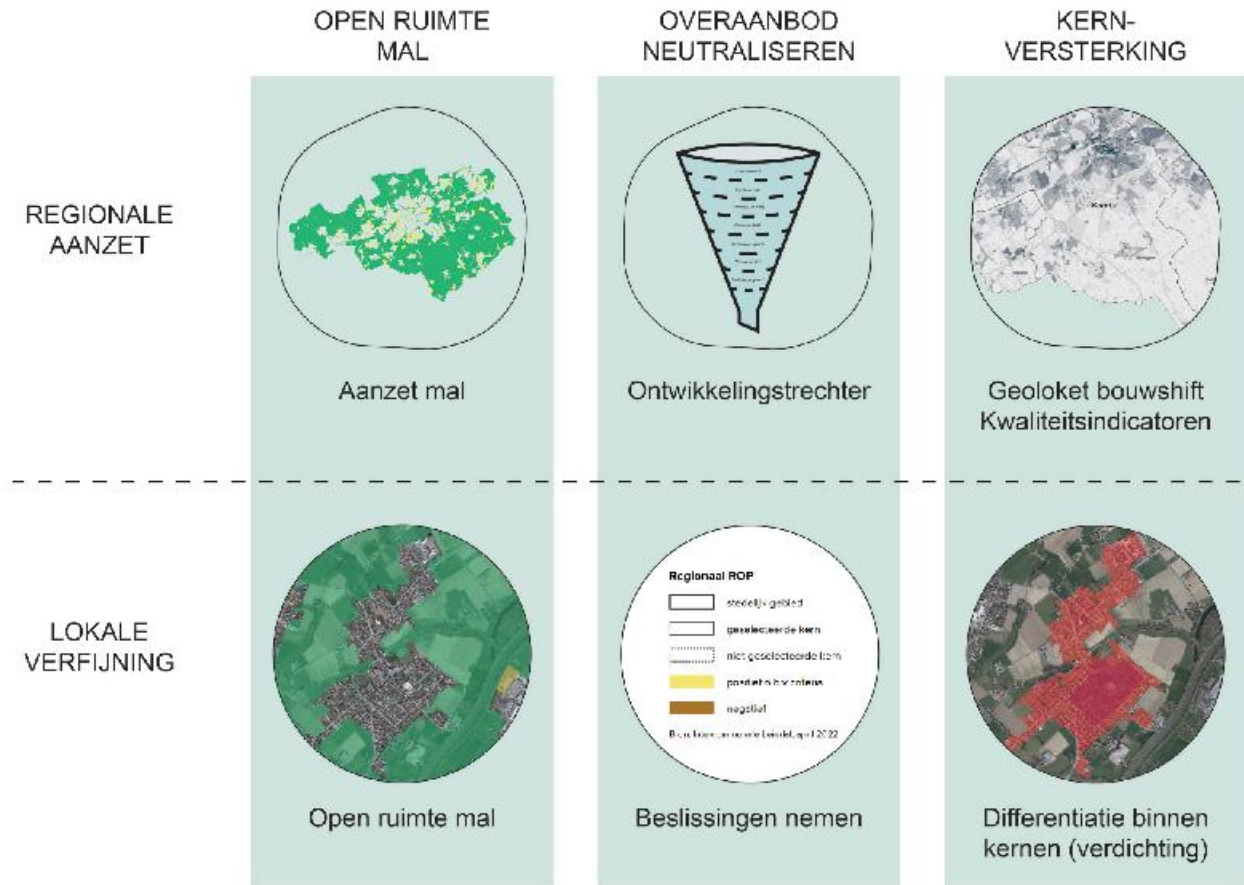
## 5. Regionale strategie

Met de regionale strategie worden de doelstellingen uit het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen geïmplementeerd. Ten eerste wordt er ingezet op het terugdringen van het bijkomend ruimtebeslag in de regio: de doelstelling stelt een maximaal bijkomend ruimtebeslag van 444 hectare voorop, terwijl het ruimtebeslagrisico in de regio op bijna 2.000 hectare wordt geschat. Daarnaast wordt er gewerkt aan de kwaliteit van de kernen en hoe er verdicht kan worden op strategische locaties.

De regionale strategie werkt dit uit in 3 tools:

- de open ruimte mal die aantoont waar een beleid kan gevoerd worden om de open ruimte te beschermen en te versterken;
- de ontwikkelingstrechter die onderzoekt welke woonuitbreidingsgebieden en woongebieden beter niet meer ontwikkeld worden;
- een werkwijze om kernen te differentiëren in functie van kwalitatieve kernversterking.

Deze tools trachten geen allesomvattend antwoord te bieden op de realisatie van de bouwshift in de regio. Ze bieden wel handvaten om doordacht beleidskeuzes te kunnen maken.

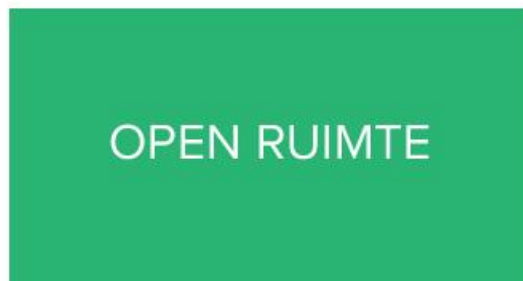


## 5.1. Open ruimte mal

Eerst wordt een regionale aanzet van een open ruimte mal gemaakt. Na een lokale verfijning kan deze aantonen waar een stad of gemeente een openruimtebeleid wil voeren. Op korte termijn betekent het dat binnen deze mal de open ruimte wordt versterkt, er geen verdichting mogelijk is en er bijkomend ruimtebeslag tot het minimum wordt beperkt. Om dit mogelijk te maken moet er een mix aan financiële en planologische instrumenten ingezet worden (zie verder).

### 5.1.1. REGIONALE AANZET OPEN RUIMTE MAL

Op regionaal niveau wordt een aanzet gedaan voor het bepalen van de open ruimte mal op basis van een GIS-oefening.



Deze mal kan echter niet volledig op regionaal niveau bepaald worden. Ook de lokale dynamieken, kennis en het gewenst beleid spelen een rol. Daarom is er naast de open ruimte een bijkomende categorie voor zones waar een lokale beslissing noodzakelijk is.

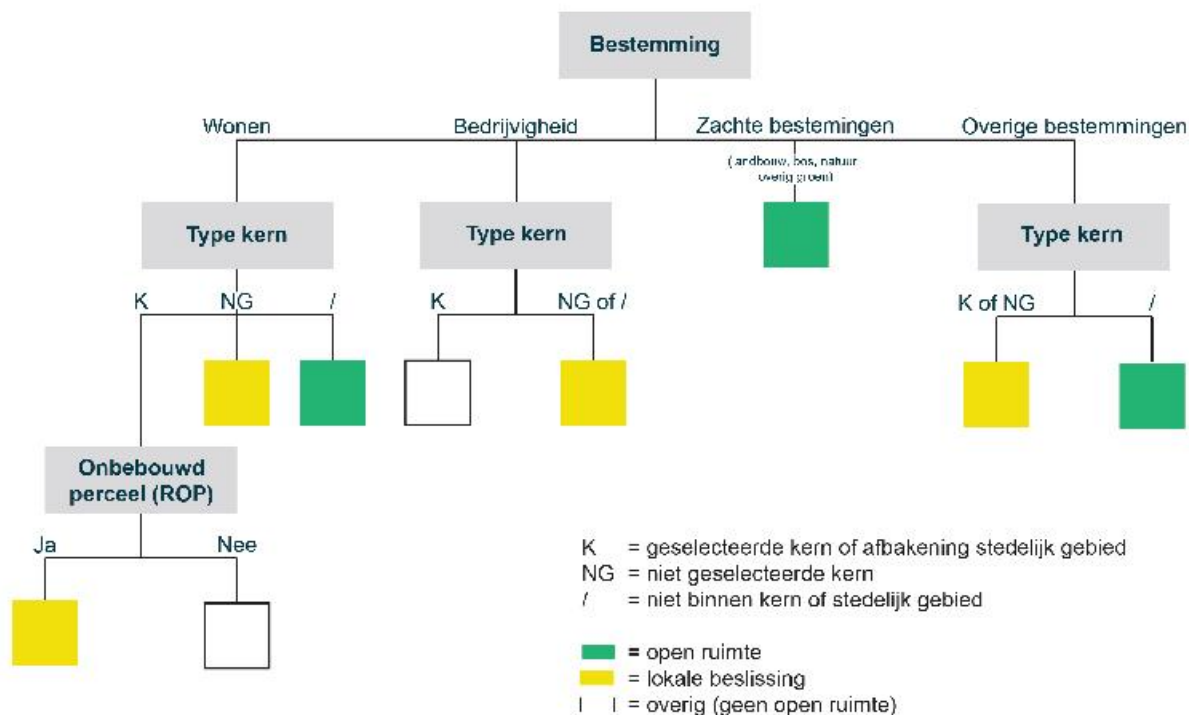


Beslissingsboom

De bepaling op regionaal niveau gebeurt op basis van 3 criteria:

- De huidige bestemming.  
Hiervoor wordt de data uit het DSI gebruikt en onderverdeeld in 4 categorieën: wonen, bedrijvigheid, zachte bestemmingen (landbouw, bos, natuur en overig groen) en de overige bestemmingen.
- Het type kern.  
Er wordt beroep gedaan op de afbakening van de stedelijke gebieden in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de actualisatie van de NIS-kernen en het kernenonderzoek door de Provincie West-Vlaanderen.
- Het register van de onbebouwde percelen.  
Hier wordt gebruik gemaakt van het regionaal register onbebouwde percelen (woon- en woonuitbreidingsgebieden) uit de ruimtemonitor wonen voor Zuid-West-Vlaanderen (2022).

Op basis van deze 3 criteria wordt in onderstaande beslissingsboom bepaald of een perceel tot de kernen of de open ruimte behoort of dat er een lokale beslissing nodig is.

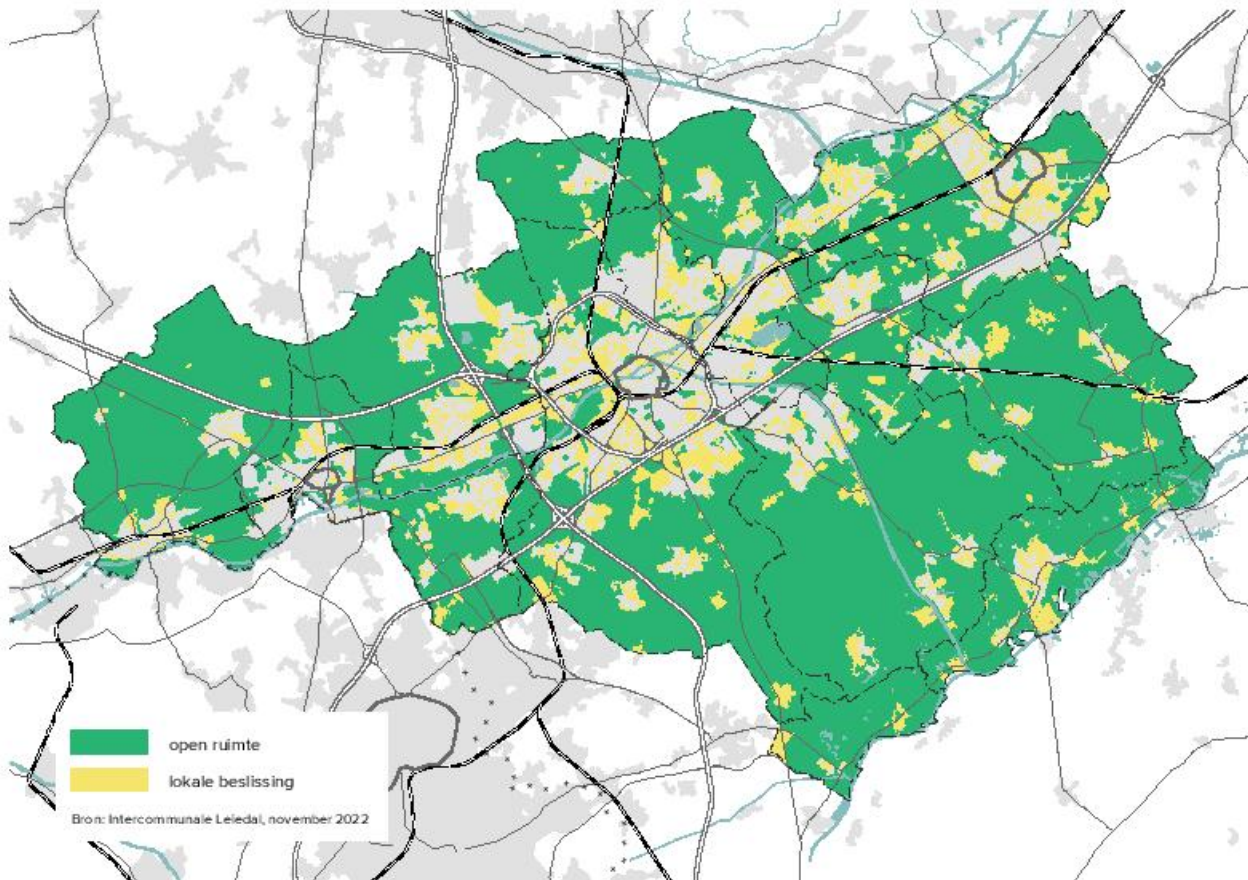


Beslissingsboom open ruimte mal



### Regionale kaart

Na het doorlopen van de 3 beschreven stappen, wordt een aanzet van de open ruimte mal bekomen op regionaal niveau. Deze voorlopige kaart is niet bindend, maar is een aanzet om op lokaal niveau de open ruimte mal te verfijnen (zie verder).



*Regionale aanzet open ruimte mal*

### 5.1.2. LOKALE VERFIJNING OPEN RUIJTE MAL: MAATWERK

Om deze verfijning mogelijk te maken, worden er enkele hulpmiddelen en tips aangereikt. Op basis daarvan kunnen lokale beslissingen worden genomen.

### Regionale ontwikkelingstrechter

Verder in de regionale strategie bouwshift wordt aan de hand van een 'ontwikkelingstrechter' op basis van criteria bepaald welke gronden zich ruimtelijk op een slechte locatie bevonden. Deze oefening helpt om objectief te beslissen welke onbebouwde percelen beter niet meer ontwikkeld worden en tot de categorie 'open ruimte' gerekend kunnen worden.



## Lintbebouwing en GIS-fouten

Bij de afbakening van de stedelijke gebieden en kernen (door Vlaanderen en provincie) zijn er vaak aan de rand van de kern stukken lintbebouwing meegenomen. Afhankelijk van de lokale situatie kan deze lintbebouwing een zware impact hebben op het landschap. In dat geval wordt het lint beter mee opgenomen in de open ruimte.

Aangezien deze beslissing sterk afhankelijk is van de lokale situatie en niet via een GIS-analyse kan gebeuren, moet deze verfijning op gemeentelijk niveau via maatwerk gebeuren.

## Ruimtemonitor wonen + verdichting/reconversie/leegstand

In de ruimtemonitor wonen voor Zuid-West-Vlaanderen uit 2022 wordt per gemeente een vergelijking gemaakt tussen de vraag aan woningen en het aanbod aan onbebouwde percelen met de bestemming wonen. Deze vergelijking geeft een inschatting van het overaanbod aan onbebouwde percelen met bestemming wonen in de gemeente en regio.

Rekening houdend met dit overaanbod en het bijkomend aanbod door reconversie, verdichting en invullen van leegstand, kan beslist worden hoeveel hectare van deze percelen moet worden beschermd als open ruimte.

## Paarse sproeten

Buiten de geselecteerde kernen en afbakening de stedelijke gebieden liggen vaak kleinere, geïsoleerde niet-collectief aangelegde bedrijfssites of paarse sproeten.

Door wijzigende economische omstandigheden komen deze paarse sproeten steeds meer leeg te staan. Als stad of gemeente is het dan ook belangrijk om de toekomst van deze sites te bepalen. Dit moet individueel per site afgewogen worden aan de hand van o.a. de schaal van de site, de bereikbaarheid, specifieke kenmerken (bv. vervuiling), relatie met de omgeving en de lokale vraag vanuit diverse sectoren.

Tot op vandaag maken industriële sites te vaak plaats voor residentiële ontwikkelingen. Desalniettemin wordt ruimte voor (lokale) bedrijvigheid steeds schaarser en is er in de regio een sterk overaanbod aan gronden bestemd om te wonen. Het is daarom wenselijk om, indien mogelijk, de aanwezige voorraad aan bestemde gronden voor bedrijvigheid, mits een vaak noodzakelijke schaalverkleining naar lokale bedrijvigheid, te behouden. Indien dit, gezien de ligging niet mogelijk is, kan een zachte bestemming (open ruimte) overwogen worden.

## Huidige situatie en gewenst beleid

De open ruimte mal is ook afhankelijk van de huidige situatie in een gemeente en het beleid dat er gevoerd wordt. Om de huidige situatie beter in beeld te brengen, is er een geoloket beschikbaar waarop enkele ruimtelijke indicatoren uitgelicht worden. Dit wordt verder toegelicht in hoofdstuk 4.3.

Daarnaast vallen de gebieden die bestemd zijn als recreatie of gemeenschaps- en nutsvoorzieningen onder de categorie 'lokale beslissing'. Bij deze bestemmingen is het afhankelijk van het karakter van de site of deze al dan niet tot de open ruimte mal moeten behoren. Een parkgebied en een sporthal kunnen bijvoorbeeld beide als recreatie bestemd zijn, maar vereisen een verschillende aanpak.

### 5.1.3. LOKALE VERFIJNING: VOORBEELD BAVIKHOVE

De verfijning op lokaal niveau wordt geïllustreerd aan de hand van het dorp Bavikhove in de stad Harelbeke. In de volgende figuren zie je eerst de regionale aanzet voor Bavikhove, vervolgens de beslissingen die op lokaal niveau kunnen worden genomen en tot slot een ontwerpvoorstel van de definitieve open ruimte mal voor Bavikhove.

#### Regionale aanzet



*Regionale aanzet open ruimte mal in Bavikhove*



Lokale verfijning



*Voorstel van lokale verfijning open ruimte mal in Bavikhove*

Definitieve mal (ontwerpvoorstel)



*Ontwerpvoorstel voor open ruimte mal in Bavikhove*



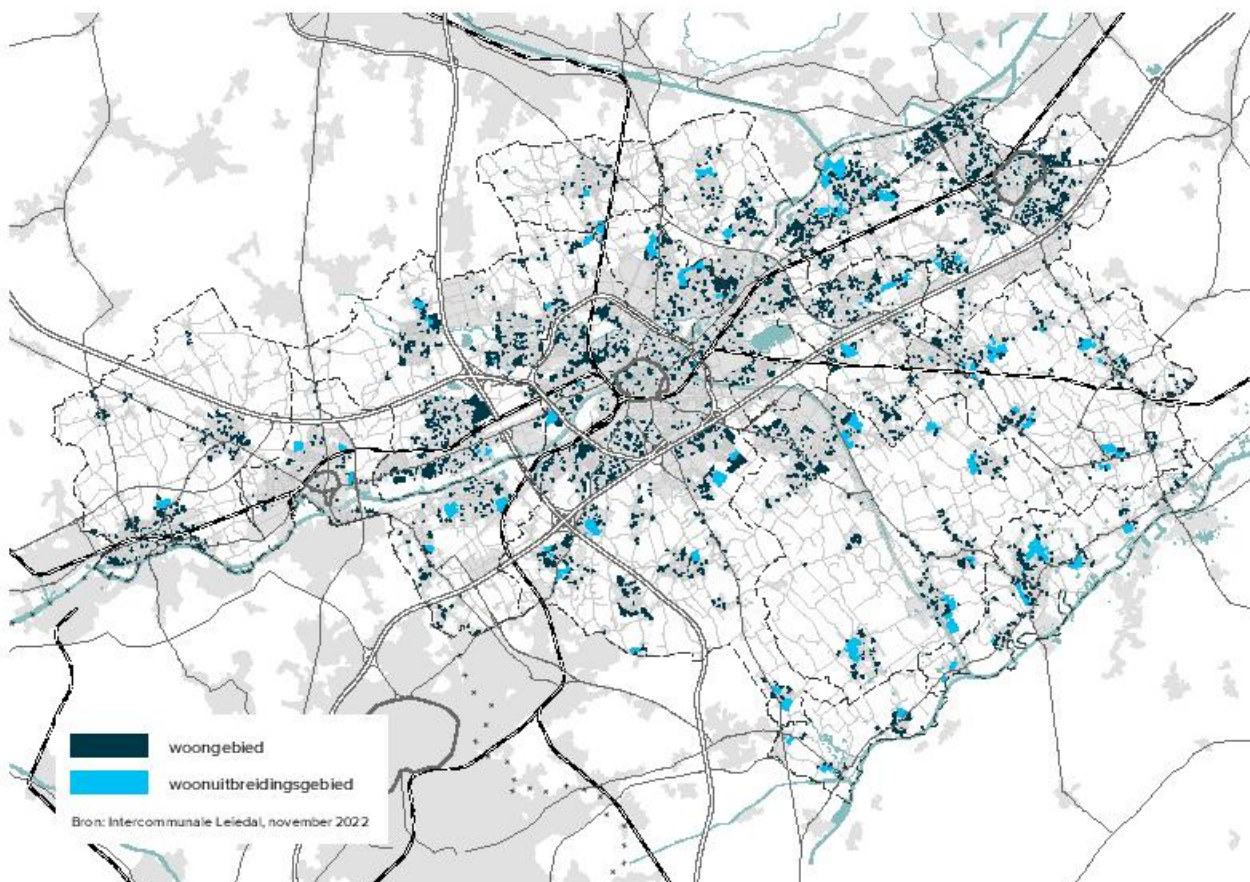
## 5.2. Overaanbod neutraliseren

Uit de analyse voor de regio (zie hoofdstuk 3) blijkt dat er een sterk overaanbod is aan bestemmingen om te wonen. Om te vermijden dat al deze gronden ontwikkeld worden, is een neutralisatie of herbestemming van een deel van deze gronden nodig.

### 5.2.1. REGIONALE AANZET: ONTWIKKELINGSTRECHTER

Om te bepalen welke gronden best niet meer ontwikkeld worden, is er een regionale ontwikkelingstrechter opgesteld. Hierbij wordt op basis van criteria bepaald of een onbebouwd perceel ruimtelijk positief of negatief gelegen is.

De trechter heeft dus enkel betrekking op de percelen die tot het regionaal register van de onbebouwde percelen (ROP) behoren. Zoals bleek uit de ruimtemonitor wonen gaat het in de regio om 1.284 hectare, waarvan 888 hectare bestemd is als woongebied en 396 als woonuitbreidingsgebied.



Regionaal register onbebouwde percelen



## Criteria ontwikkelingstrechter

Wanneer een perceel uit het regionaal ROP tot één van de volgende criteria behoort, krijgt het een bepaalde overlap. Dit betekent dat deze gronden op een slechte ruimtelijke locatie gelegen zijn en beter niet meer ontwikkeld worden.

### *Signaalgebieden*

De signaalgebieden zijn de onbebouwde percelen met een harde bestemming die een belangrijke rol kunnen spelen in de aanpak van wateroverlast. De Vlaamse Regering deelde deze gebieden op in twee categorieën: de signaalgebieden waar er een verscherpte watertoets wordt toegepast en de signaalgebieden met een bouwrijpe opgave.

In de regio vallen alle signaalgebieden onder de categorie 'bouwrijpe opgave'. Deze gebieden wil de Vlaamse Regering zelf herbestemmen via de WORG-regeling of via GRUP's.

### *Overstroombaar gebied*

Een perceel wordt als overstroombaar gebied aangeduid als er in totaal 50% of meer van de oppervlakte van het perceel binnen een zone met fluviaal of pluviaal overstromingsrisico (huidig klimaat: T10, T100 of T1000) valt. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de overstromingsrisicokaarten die werden opgemaakt in uitvoering van de Europese Overstromingsrichtlijn.

### *Hoogspanningslijnen*

In de regio zijn er bovengrondse hoogspanningslijnen van 380 kV, 150 kV, 70 kV en lager dan 70 kV. De elektrische en magnetische velden die deze lijnen veroorzaken, kunnen mogelijk een gezondheidsrisico veroorzaken. Er wordt dan ook voor geadviseerd om geen nieuwe woningen meer te bouwen in de directe omgeving van deze lijnen.

Als buffer wordt de blootstelling van maximaal 0,4 µT gehanteerd. De afstand rond de hoogspanningslijn waarbinnen de gemiddelde waarde van het veld 0,4 µT is, verschilt naargelang de lading van de lijn. Voor 70 kV is dit 36 meter, voor 150 kV is dit 58 meter en voor 380 kV is dit 130 meter. Deze afstanden worden ook in deze analyse gebruikt. Meer info via <https://www.bbemg.uliege.be/nl/problematiek-van-gezondheidsrisicos-normen-onderzoek-en-analyse-van-de-blootstelling>.

Wanneer een perceel voor 25% of meer binnen deze buffer ligt, wordt het als negatief aangeduid.

### *Stedelijk gebied of geselecteerde kern*

Dit zijn alle percelen die buiten de afbakening van de stedelijke gebieden in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen vallen en buiten de geselecteerde kernen uit het kernonderzoek van de Provincie West-Vlaanderen vallen.

### *Woonuitbreidingsgebied*

Dit zijn alle percelen die bestemd zijn als woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied.

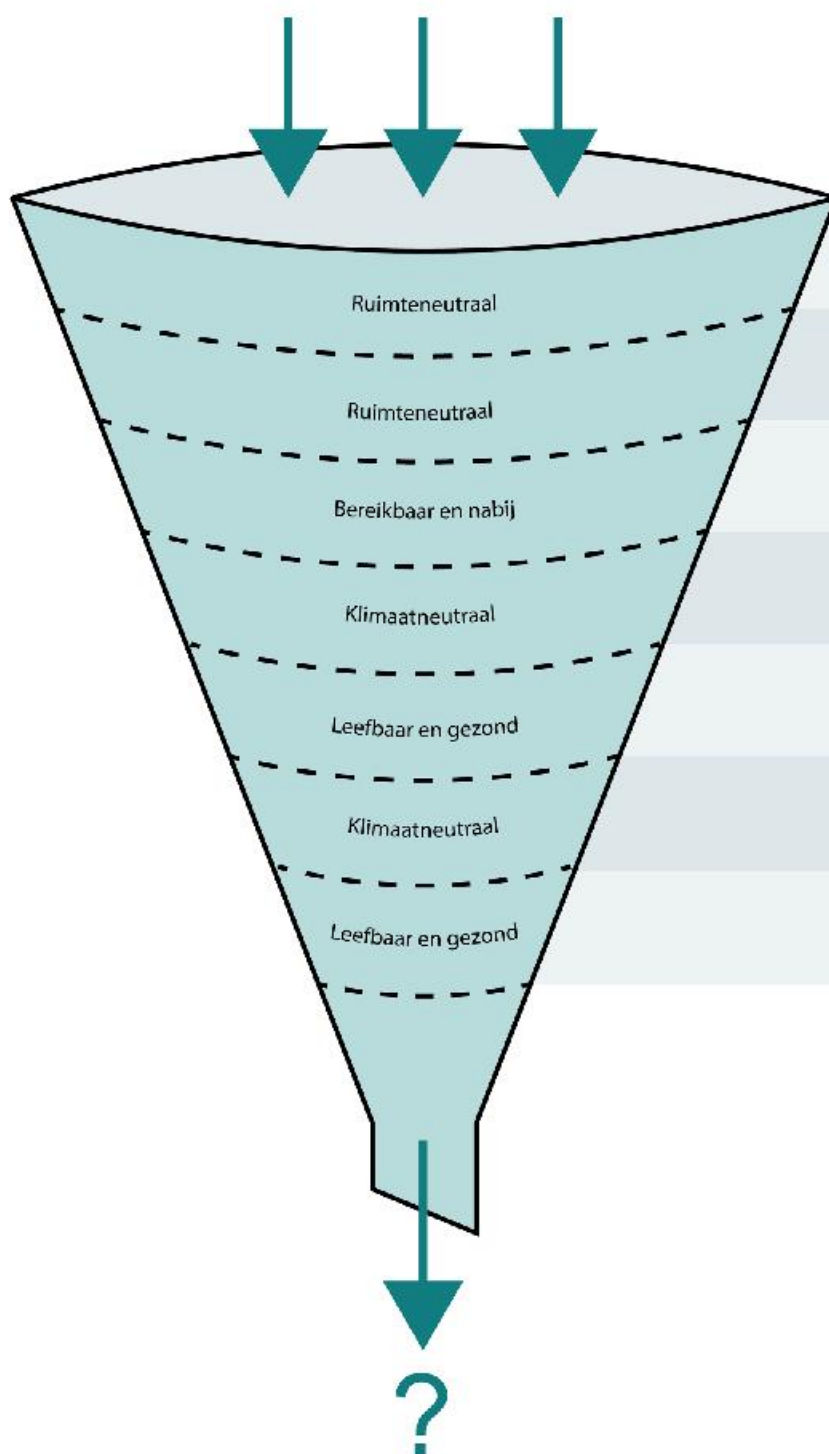
### *Natuurwaarde*

Het criterium 'natuurwaarde' is gebaseerd op de Biologische Waarderingskaart (BWK). Deze kaart is verouderd waardoor dit criterium – indien beschikbaar – kan vervangen worden door een lokale verfijning.

Een perceel wordt regionaal als biologisch waardevol beschouwd als het op de BWK voor 50% of meer gelegen is binnen de categorie biologisch waardevol, biologisch zeer waardevol of complex van waardevolle en zeer waardevolle elementen.

### *Mobiliteit en voorzieningen*

Op vlak van mobiliteit en voorzieningen worden alle percelen gefilterd die een score van minder dan 20 halen op de synthesekaart voor knooppuntwaarde en voorzieningenniveau door VITO.



*Regionale ontwikkelingstrechter: criteria gerangschikt volgens aantal hectare uit het regionaal ROP die onder het betreffende criterium vallen*

**WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN**

Bestemd als woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied

**STEDELIJK GEBIED OF GESELECTEERDE KERN**

Buiten afbakening van de stedelijke gebieden of geselecteerde kernen

**MOBILITEIT EN VOORZIENINGEN**

Knooppuntwaarde en voorzieningenniveau  $\leq 20$

**OVERSTROOMBAAR GEBIED HUIDIG KLIMAAT**

$\geq 50\%$  binnen fluviaal of pluviaal overstromingsrisico

**BUFFER ROND HOOGSPANNINGSLIJN**

36 m van 70kV, 58 m van 150 kV en 130 m van 380kV (magnetisch veld  $\geq 4 \mu\text{T}$ )

**WATERGEVOELIG OPENRUIMTEGEBIED (WORG)**

Aangeduide signaalgebieden door de Vlaamse Regering (VCRO artikel 5.6.8)

**NATUURWAARDE**

(Deels) biologisch waardevol of biologisch zeer waardevol

*Een perceel wordt als negatief beoordeeld van zodra het onder één van de criteria valt*

## Resultaten ontwikkelingstrechter

Bij het toepassen van alle criteria wordt 703,8 hectare aan onbebouwde percelen aangeduid als ruimtelijk negatief. De oppervlakte aan onbebouwde percelen per criterium is weergegeven in onderstaande tabel. Op de volgende pagina worden de cijfers per gemeente weergegeven. Aangezien een perceel onder meerdere criteria kan vallen, mag de oppervlakte niet opgeteld worden bij het combineren van meerdere criteria.

Naast de kwantitatieve doorrekening van de ontwikkelingstrechter wordt dit verder ook op kaart gevisualiseerd. Op die manier wordt per gemeente visueel zichtbaar waar de slechtgelegen onbebouwde percelen zich situeren.

Daarna wordt er nog een onderscheid gemaakt binnen de slechtgelegen onbebouwde percelen om te analyseren welke percelen het meest prioritair zouden moeten worden geschrapt. Hiervoor wordt ten eerste gewerkt met het aantal keer een perceel tot één van de criteria uit de ontwikkelingstrechter hoort.

Daarnaast wordt de som van het aantal keer elk kwartiel ( $\frac{1}{4}$  van de oppervlakte) van het perceel onder één van de criteria valt, berekend. Op die manier wordt ook een onderscheid gemaakt naargelang het perceel deels of volledig onder de criteria van de ontwikkelingstrechter valt.

### *Oppervlakte aan onbebouwde percelen in de regio die onder de criteria uit de ontwikkelingstrechter vallen*

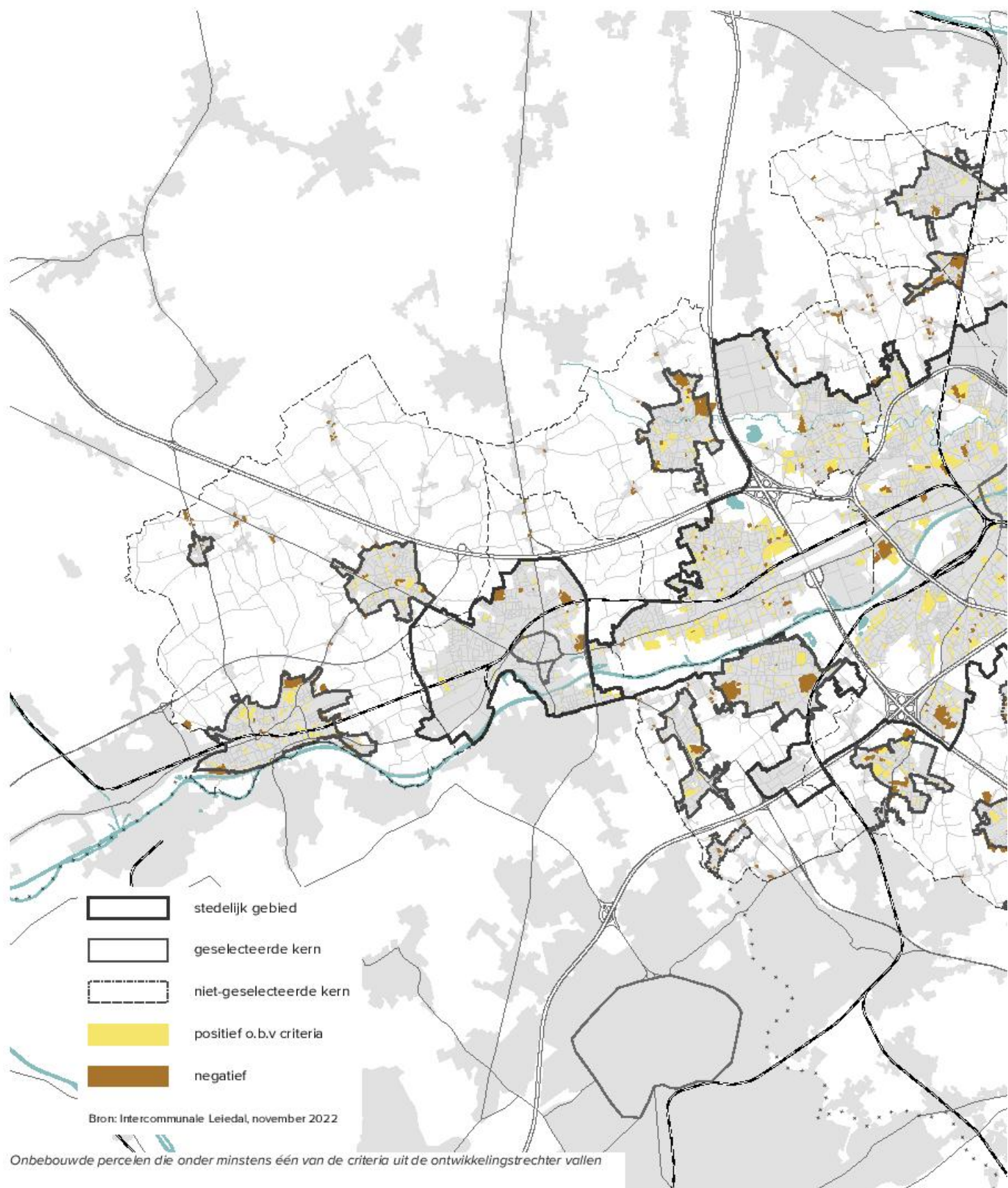
Criterium	Oppervlakte onbebouwde percelen (hectare)
Woonuitbreidingsgebieden	396,1
Stedelijk gebied of geselecteerde kern	300,9
Mobiliteit en voorzieningen	277,3
Overstroombaar gebied	79,5
Hoogspanningslijn	58,4
Signaalgebieden	26,7
Natuurwaarde	14,5
<b>COMBINATIE ALLE CRITERIA</b>	<b>704,3</b>

Als er niet meer ontwikkeld wordt op de percelen die onder 1 of meer van de criteria vallen (circa 704 hectare), blijft er nog steeds 580 hectare aan onbebouwde percelen met bestemming wonen over. Ook hier kunnen niet alle gronden (volledig) bebouwd worden om de doelstelling – maximaal 444 hectare bijkomend ruimtebeslag – te behalen.

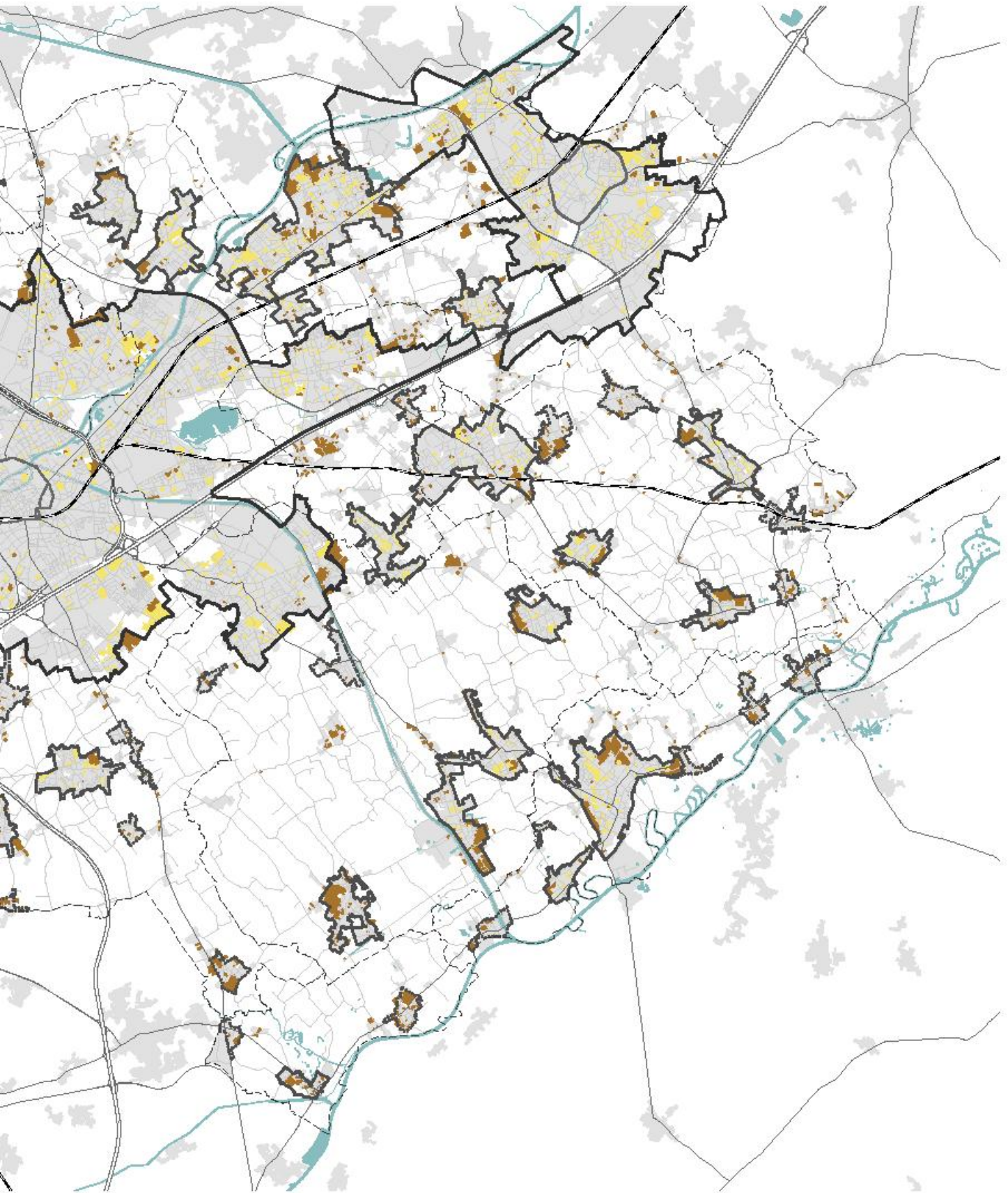


*Oppervlakte aan onbebouwde percelen per gemeente die onder de criteria uit de ontwikkelingstrechter vallen*

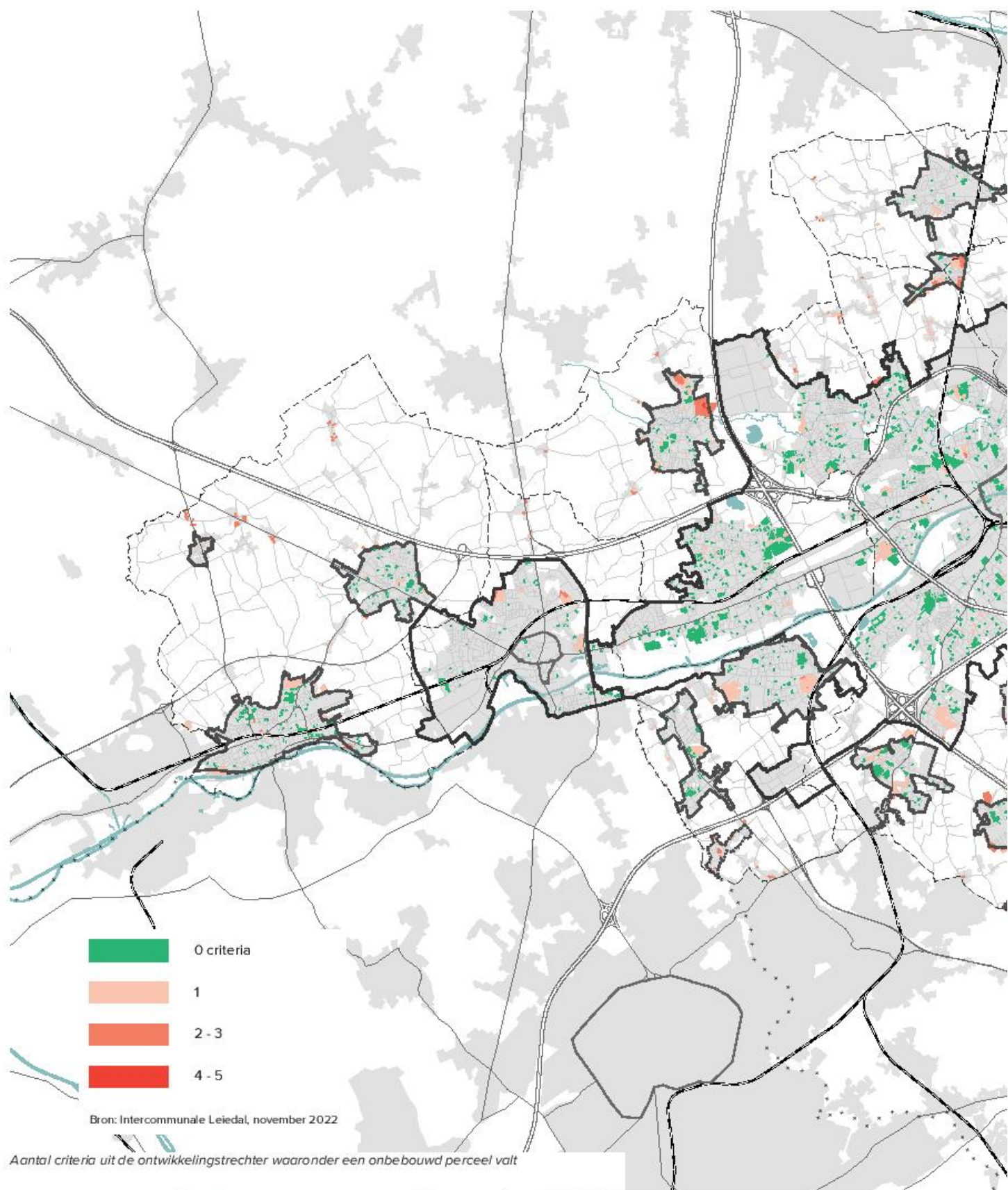
Gemeente	Combinatie alle criteria ontwikkelingstrechter (ha)
Anzegem	79,1
Avelgem	56,8
Deerlijk	33,2
Harelbeke	29,3
Kortrijk	123,8
Kuurne	39,6
Lendelede	3,6
Menen	45,1
Spiere-Helkijn	20,9
Waregem	102,7
Wervik	29,8
Wevelgem	41,7
Zwevegem	98,5



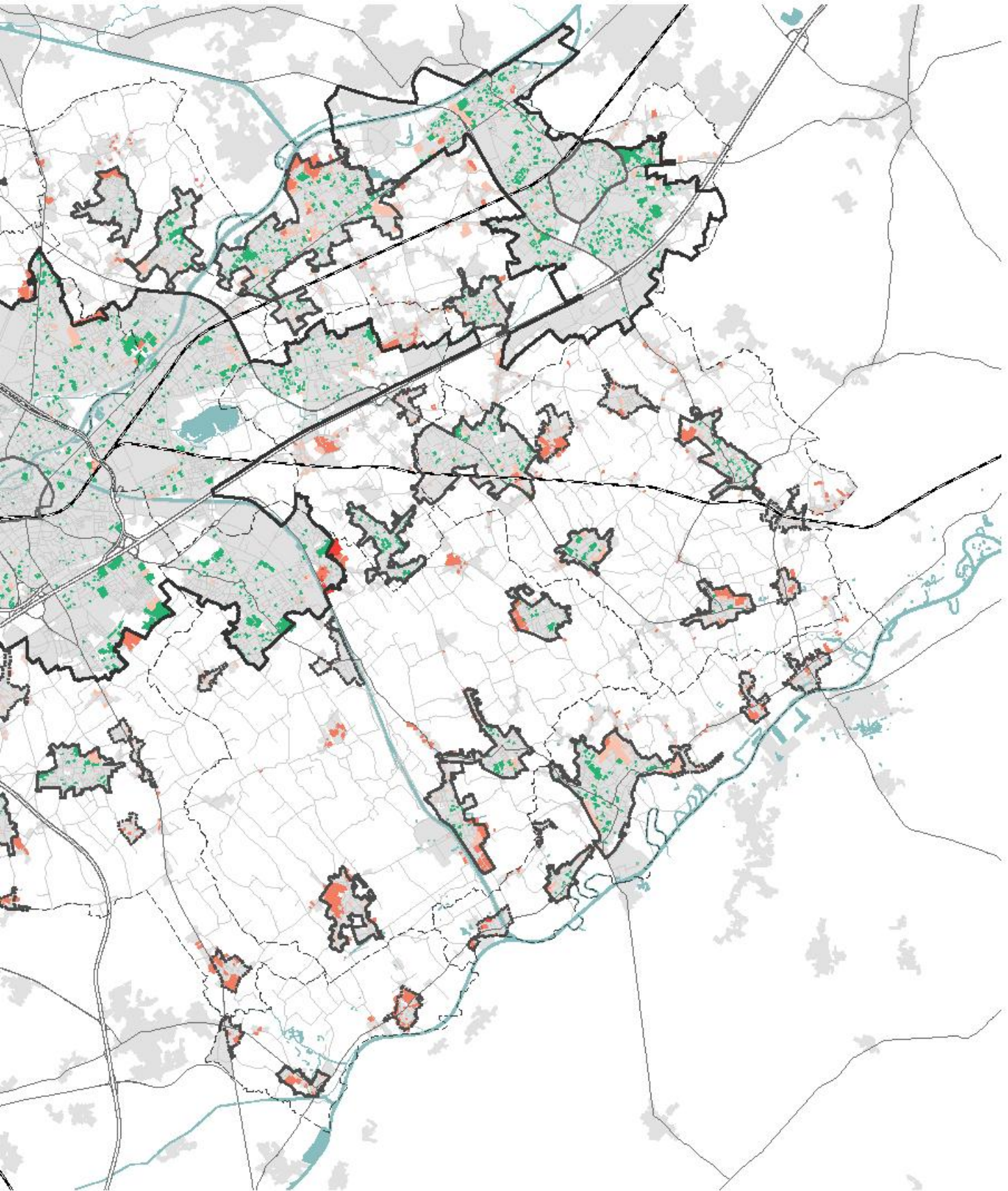




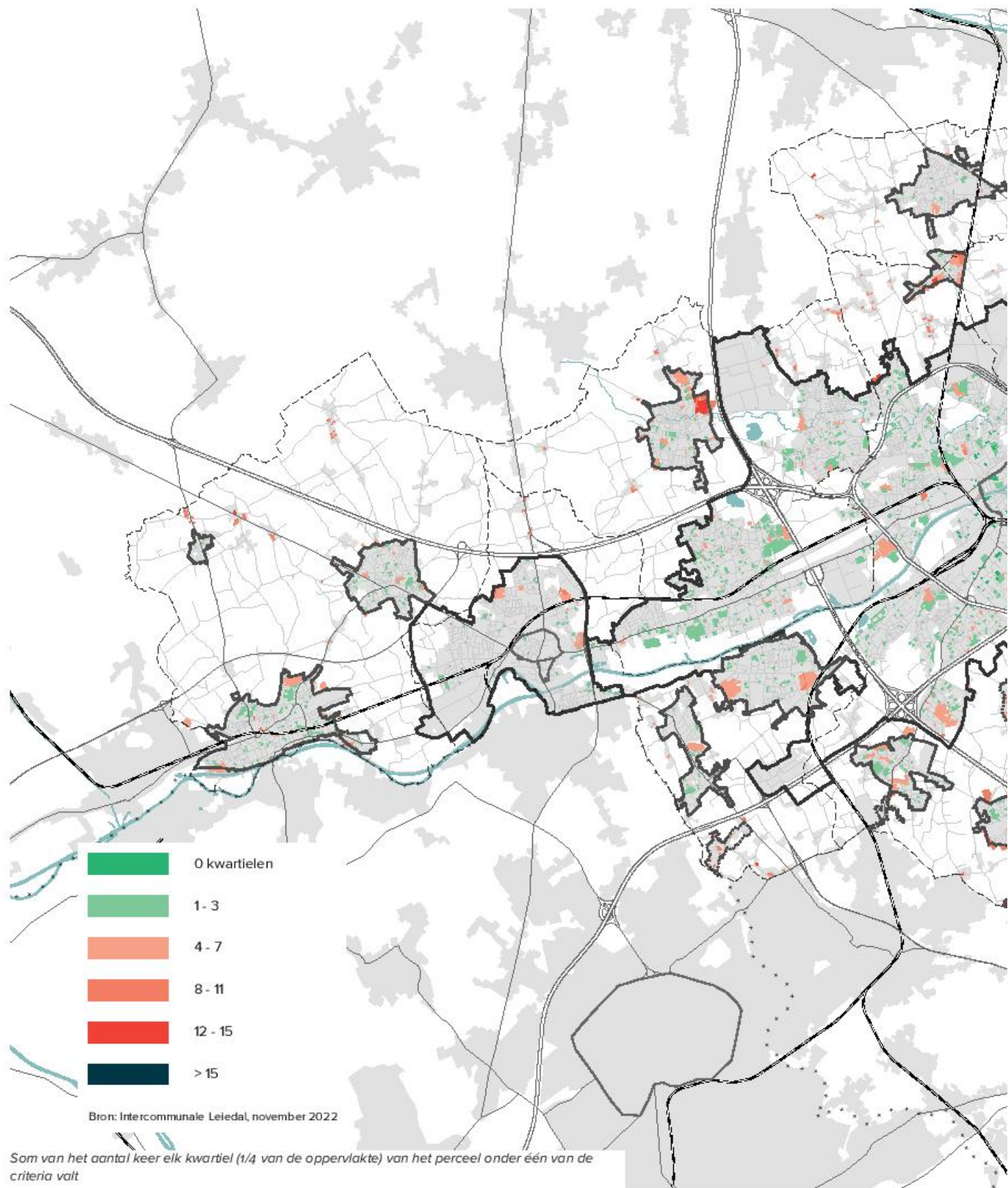




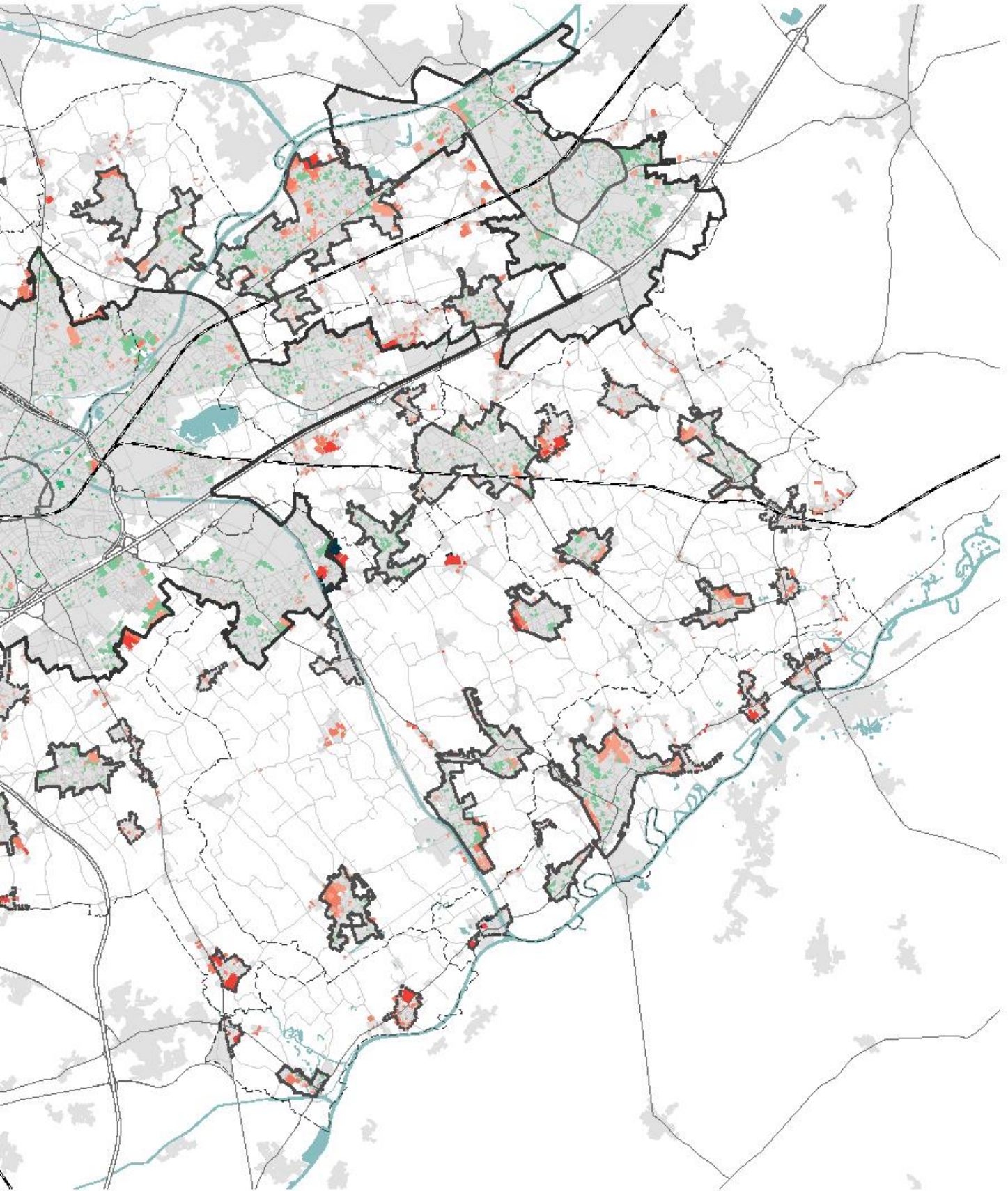












### 5.2.2. LOKAAL BESLISSINGEN NEMEN

De ontwikkelingstrechter toont waar er op regionaal niveau kan ingezet worden om onbebouwde percelen te neutraliseren. De beslissing om al dan niet te herbestemmen blijft echter op gemeentelijk niveau.

In onderstaande tabel wordt de combinatie van alle criteria per gemeente weergegeven en vergeleken met het totale aanbod aan onbebouwde percelen. Daaruit blijkt dat voornamelijk in de kleinere gemeenten zoals Spiere-Helkijn, Avelgem en Anzegem een groot aandeel van de onbebouwde percelen om te wonen onder één van de criteria valt..

Gemeente	Minstens één criterium van de ontwikkelingstrechter (ha)	Totaal aanbod onbebouwde percelen om te wonen (ha)	Percentage dat onder één van de criteria valt
Anzegem	79,1	99,1	80%
Avelgem	56,8	70,4	81%
Deerlijk	33,2	55,9	59%
Harelbeke	29,3	69,8	42%
Kortrijk	123,8	292,9	42%
Kuume	39,6	66,9	59%
Lendeledede	3,6	7,6	48%
Menen	45,1	68,8	66%
Spiere-Helkijn	20,9	20,9	100%
Waregem	102,7	211,3	49%
Wervik	29,8	53,6	56%
Wevelgem	41,7	131,8	32%
Zwevegem	98,5	135,6	73%



## 5.3. Kernversterking

Er moet doordacht worden omgegaan met (de locatie en kwaliteit van) verdichting in de kernen om deze leefbaar en gezond te houden. Bovendien is de ene kern de andere niet en dringt zich een gedifferentieerde aanpak op maat aan.

Vanuit Vlaanderen (Departement Omgeving) wordt inspiratie geboden voor de kwaliteitsvolle invulling van onze leefomgeving. In het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen worden 10 kernkwaliteiten naar voren geschoven die verder worden uitgewerkt. De kernkwaliteiten zijn:

- gedeeld en meervoudig ruimtegebruik
- robuustheid en aanpasbaarheid
- klimaatbestendigheid
- inclusief samenleven
- herkenbaarheid, leesbaarheid & aantrekkelijkheid
- gezondheid
- erfgoed & landschappen
- energetische aspecten
- economische vitaliteit
- biodiversiteit, ecologische samenhang & bodemkwaliteit

Een uitgebreider overzicht met onder andere referentieprojecten en ontwerpstrategieën is te vinden via <https://omgeving.vlaanderen.be/aan-de-slag-met-de-10-kernkwaliteiten>.

## 5.3.1. REGIONALE AANZET: GEOLOKET BOUWSHIFT, KWALITEITSKAMER EN INSPIRATIE

Net zoals bij de vorige strategieën wordt er voor de kernversterking een regionale aanzet gegeven die op lokaal niveau nog verder verfijnd moet worden. Het gaat hierbij zowel om de locatie waar we aan kernversterking willen doen als de manier waarop.

### Geoloket bouwshift

Kernversterking is een genuanceerd verhaal. Het draait niet enkel om het verhogen van de V/T-index (verhouding van de totale bruto-vloeroppervlakte van alle gebouwen op de totale terreinoppervlakte), maar ook om de kwaliteit en de verweving van functies. Het versterken van kernen en het ruimtelijk rendement vergt dan ook maatwerk.

Om het huidig ruimtelijk rendement in de regio te gaan kwantificeren werden – op basis van beschikbare brondata – analyses op schaal van bouwblokniveaus uitgevoerd. Deze indicatoren op bouwblokniveau werden vervolgens gevisualiseerd en gekwantificeerd in een geoloket. Op basis daarvan kunnen ruimtelijke patronen, knelpunten, potenties... gedetecteerd worden. Deze informatie dient als insteek voor het maatwerk op lokaal niveau.

Het geoloket kan door lokale besturen geraadpleegd worden via [deze link](#).

De volgende indicatoren worden per bouwblokniveau weergegeven in het geoloket:

- Bebouwingsgraad (2018) o.b.v. de bodemafdekkingskaart door Digitaal Vlaanderen
- Bebouwingsgraad (2020) o.b.v. het Grootchalig Referentie Bestand of Basiskaart Vlaanderen (GRB)
- Verhardingsgraad (2018) o.b.v. de bodemafdekkingskaart door Digitaal Vlaanderen
- Aanwezigheid groen (2018) o.b.v. de bodemafdekkingskaart door Digitaal Vlaanderen
- Volumeoppervlakte-index (2020) op basis van het digitaal oppervlaktemodel (DSM) van Leiedal
- Gemiddelde hoogte (2020) op basis van het DSM van Leiedal
- Adressen per hectare (2021)
- Inwoners per hectare (2019) op basis van data door de Provincie West-Vlaanderen
- Huishoudens per hectare (2019) op basis van data door de Provincie West-Vlaanderen
- Bevolkingspiramide (aantal inwoners per leeftijdscategorie) op basis van data door de Provincie West-Vlaanderen (2019)
- Ruimtebeslag (2019) op basis van het ruimtebeslag door Digitaal Vlaanderen
- Knooppuntwaarde (2019) op basis van data door VITO
- Voorzieningenniveau (2019) op basis van data door VITO
- Synthese knooppuntwaarde en voorzieningenniveau (2019) op basis van data door VITO

Tot slot is er per bouwblok een synthese. Met één klik op een bouwblok naar keuze wordt een overzicht gegeven van alle ruimtelijke indicatoren. Sinds mei 2022 hebben alle lokale besturen in de regio toegang tot het geoloket. Op de volgende pagina's is een voorbeeld weergegeven van hoe het geoloket eruit ziet.



geoloket bouwshift

Layers

Filter Layers... Filter

- Gemeentegrenzen
- RUIMTELIJKE INDICATOREN**
  - synthese bouwblokken
  - bebouwingsgraad (2010)
  - verhardingsgraad (2018)
  - aanwezigheid groen (2018)
  - bebouwingsgraad (2020)
  - volumecoppervlakte-index (2020)
  - gemiddelde hoogte (2020)
  - adressen per hectare (2021)
  - ruimtebeslag (2019)
  - synthese knooppuntwaarde en voorzieningenniveau (2019)
  - knooppuntwaarde (2019)
  - voorzieningen (2019)
- BEVOLKING**
  - inwoners per hectare (2019)
  - huishoudens per hectare (2019)
- RUIMTELIJKE INDICATOREN (BRUTO)**

I want to...

☆ **Zwevegem**

Zwevegem  
**SINT DENIJS VERSPR. BEW. ZUID**  
 bouwblok ID: 7552  
 oppervlakte: 897382.0813 m<sup>2</sup>

voorzieningen  
 categorie: matig  
 waarde: 0.16

bron: Departement Omgeving - VPO

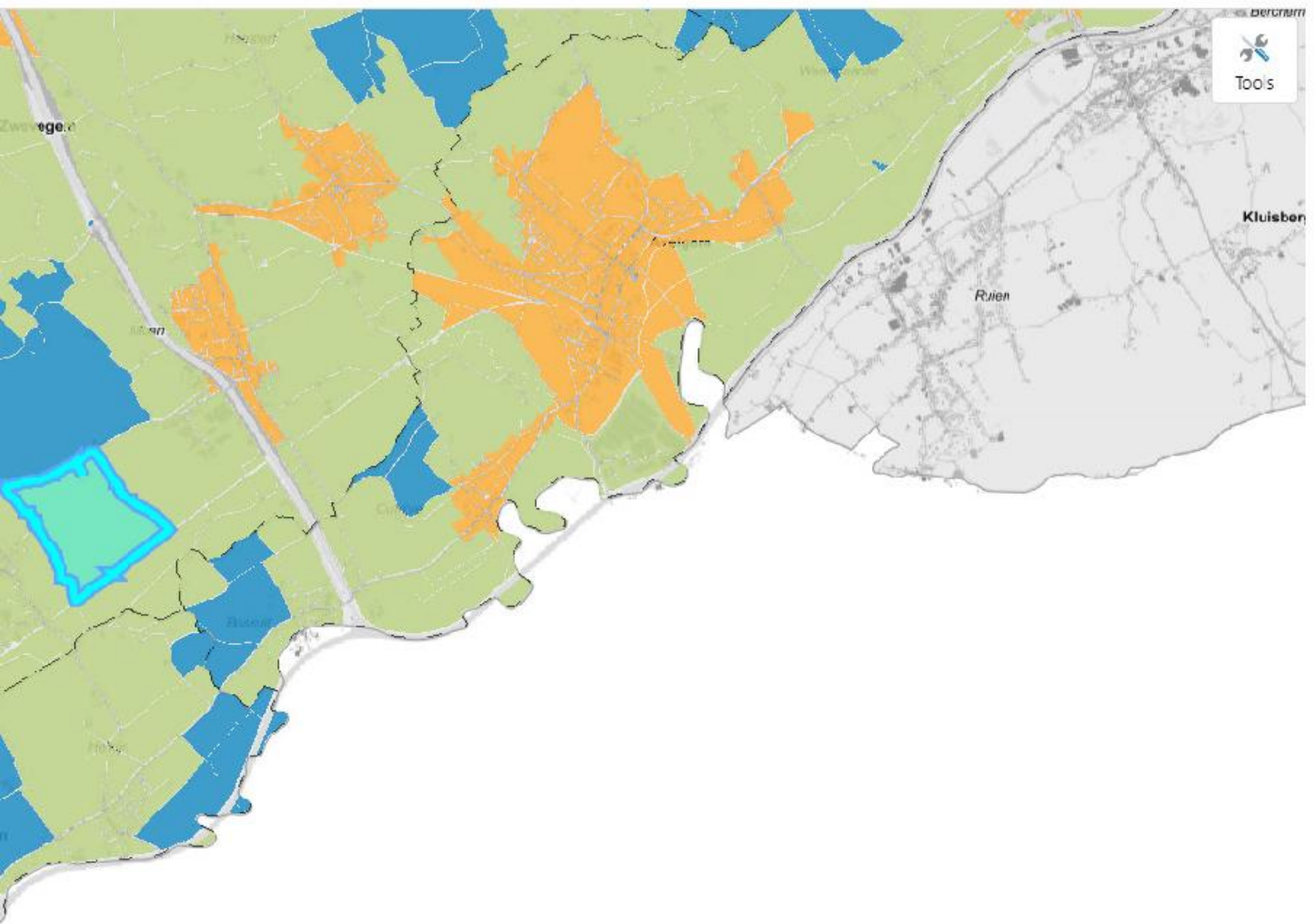
[Add to Results](#) [View Additional Details](#)

GRB-basi...



Search

Sign out ▼



## Kwaliteitskamer

Om naast een hoger rendement ook maximaal in te zetten op ruimtelijke en architecturale kwaliteit, heeft Leiedal een regionale kwaliteitskamer. Dit is een aanvullend aanbod voor de steden en gemeenten die geen lokale kwaliteitskamer hebben. De regionale kwaliteitskamer bestaat uit een adviescommissie en een begeleidingsplatform voor ruimtelijke projecten (zowel private als publiek-private (samenwerkings)projecten).

Op basis van een beoordelingskader geeft de regionale kwaliteitskamer advies over de ruimtelijke kwaliteit (architecturaal, stedenbouwkundig, landschappelijk) van het project om een efficiënter ontwerp- en vergunningsproces en een hogere kwaliteit te bekomen.

De regionale kwaliteitskamer focust op:

- projecten met meer dan 5 bijkomende woonegelegenheden (appartementen of grondgebonden woningen)
- projecten met een middelhoge of hoge locuswaarde volgens het actieplan bouwkundig erfgoed
- beeldbepalende projecten die een impact op de omgeving hebben

## De juiste woning op de juiste plaats

Verdichting betekent niet dat er op elke locatie een hoge dichtheid gerealiseerd moet worden. Op de locaties waar wel een hogere dichtheid gewenst is, blijft de architectuur en identiteit van een dorp of stad van belang. Een hogere dichtheid betekent dan ook niet per se het realiseren van appartementen. Verdichting is een vraagstuk van korrel, schaal, identiteit en kwaliteit van de straat of de kern.

Naast het omvormen van rijwoningen tot klassieke (stedelijke) appartementsgebouwen, kan verdichting ook gaan om reconversie, het inzetten van restpercelen, meergezinswoningen met architectuur op maat van een dorp... Hieronder worden enkele voorbeelden van binnen en buiten de regio weergegeven die dit illustreren.



Sint-Denijsestraat, Kortrijk

© Cyclomedia



© Cyclomedia



Zultseweg, Waregem

© Cyclomedia



© Cyclomedia



Doorniksesteenweg, Avelgem

© Cyclomedia



© Cyclomedia



## 5.3.2. LOKAAL DIFFERENTIËREN BINNEN KERNEN

Op basis van de data uit het geoloket en het gewenst beleid binnen de gemeente, kan er op lokaal niveau een differentiatie binnen de kernen (contramal) gebeuren. Zo kunnen bijvoorbeeld de huidige dichtheid per bouwblok, de knooppuntwaarde, het voorzieningenniveau en de aanwezigheid van groen in kaart gebracht worden en afgetoetst worden aan het gewenste toekomstbeeld.

Op die manier kan bepaald worden waar:

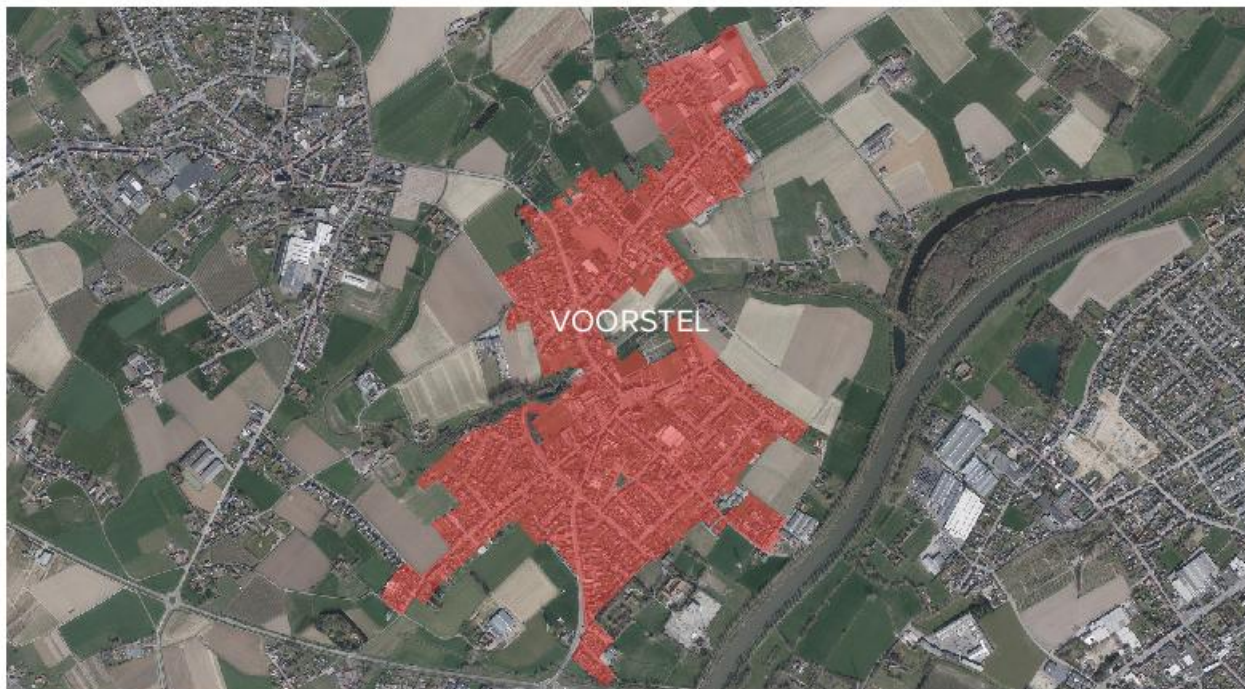
- verdichting gestimuleerd wordt
- verdichting mogelijk is
- verdichting beperkt wordt

Uiteraard is de manier waarop hiermee wordt omgegaan verschillend naargelang het type kern: stedelijke kern, hoofdkern gemeente, dorpskern...

## 5.3.3. LOKAAL DIFFERENTIËREN: VOORBEELD BAVIKHOVE

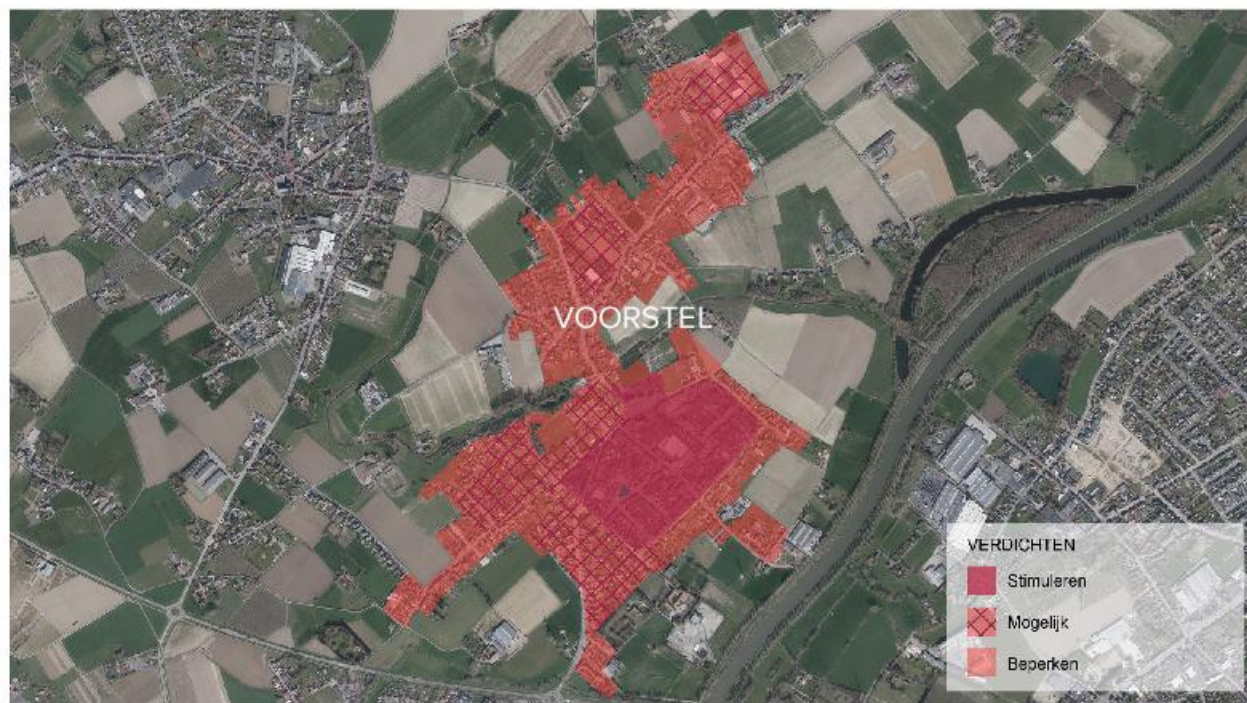
De verfijning op lokaal niveau wordt ook hier geïllustreerd met een voorbeeld voor het dorp Bavikhove. Eerst wordt de regionale aanzet weergegeven: dit is de contramal van de eerder verfijnde open ruimte mal. Vervolgens wordt een ontwerpvoorstel weergegeven van de differentiatie binnen de contramal op lokaal niveau.

### Regionale aanzet



*Regionale aanzet kernversterking in Bavikhove*

Lokale verfijning (ontwerpvoorstel)



*Ontwerpvoorstel voor een lokale verfijning van de regionale aanzet kernversterking in Bavikhove*

## 6. Planologische en financiële instrumenten

Om de regionale strategie om te zetten in de praktijk zullen verschillende instrumenten moeten worden ingezet. Om een optimaal ruimtelijk beleid i.f.v. de bouwshift te bereiken, is vaak een combinatie van verschillende instrumenten nodig.

In onderstaande tabel wordt een overzicht van mogelijke instrumenten gegeven. Hiervoor worden de instrumenten onderverdeeld per type dat het (hoofd)doel van het instrument aantoont. Verder in dit hoofdstuk wordt elk instrument per type afzonderlijk toegelicht.

Type instrument	Instrument	Open ruimte beschermen	Ruilen / samenwerken	Kern-versterking
Bestemming	Ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)	x	x	x
	Planologische ruil		x	
	Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil		x	
Eigendomsstructuur	Aankoopbeleid & publieke gronden	x	x	
	Grondcoalitie		x	
	Grondenbank		x	
Financieel	Definitie voldoende uitgeruste weg	x		
	Herziening zoneringsplan	x		
	Afstand van planschade "in ruil voor" ontwikkelingsmogelijkheden	x		
	Stedenbouwkundige lasten	x		x
	Belastingsreglement	x		x
	Differentiatie van gemeentelijke opcentiemen op de onroerende voorheffing	x		x
	Contractuele overeenkomst		x	x
	Leegstandsheffing			x
Kwaliteit	Onderhandelen	x	x	x
	Ontwerpend onderzoek en projectregie	x	x	x
	Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (BGO)	x		x
	Verordening			x
	Informereren, sensibiliseren en begeleiding			x



## 6.1. Bestemming

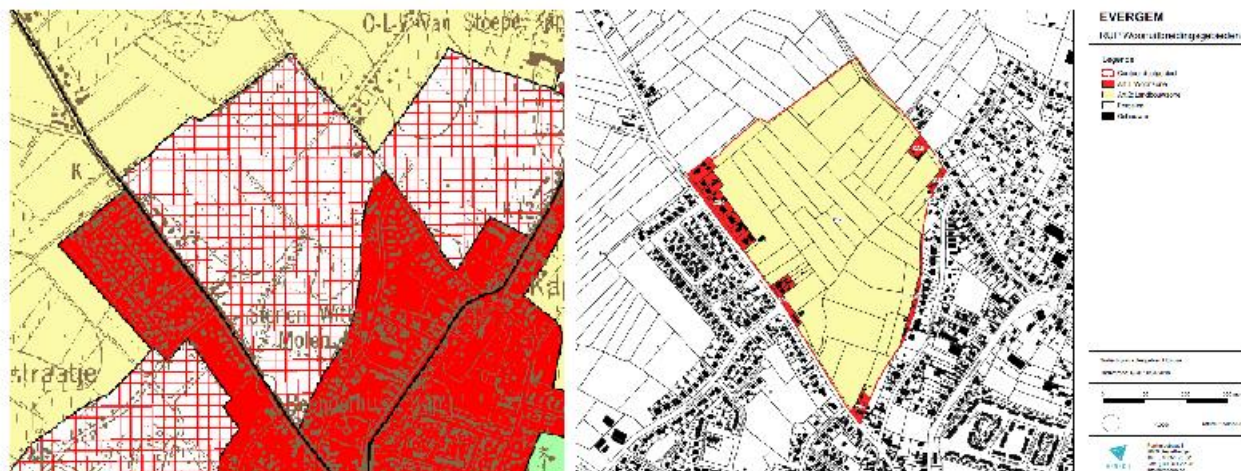
De instrumenten die ingrijpen op de bestemming kunnen een erg grote impact hebben op de realisatie van de bouwshift. Ze verankeren juridisch welke functies op een bepaalde locatie mogelijk zijn en onder welke voorwaarden.

### 6.1.1. RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (RUP)

Aan de hand van een ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen wijzigingen doorgevoerd worden op vlak van bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften.

Op die manier kunnen ten eerste slechtgelegen (delen van) woon- of woonuitbreidingsgebieden geneutraliseerd worden door de bestemming te wijzigen naar open ruimte. Hierbij moet rekening worden gehouden met de planschaderegeling voor de betrokken eigenaars conform artikel 2.6.1 t.e.m. 2.6.3. uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

Een voorbeeld van het herbestemmen van woonuitbreidingsgebieden is het RUP Woonuitbreidingsgebieden Evergem door Veneco. Via dit RUP krijgen de woonuitbreidingsgebieden in de gemeente een nieuwe bestemming waardoor er bestemmingsmatig meer dan 150 hectare bijkomende open ruimte wordt gecreëerd.



RUP woonuitbreidingsgebieden Evergem (© Veneco)

Daarnaast kunnen via een RUP de stedenbouwkundige voorschriften aangepast worden om kwalitatieve kernversterking te faciliteren en sturen. Zo kunnen er bijvoorbeeld woondichtheden in vastgelegd worden. Het inzetten van een RUP om de kwaliteit van kernversterking te waarborgen, is juridisch robuust, maar een tijdrovend proces. Wanneer een RUP wordt opgemaakt voor een bestemmingswijziging, is het belangrijk om meteen ook kwalitatieve voorschriften op te nemen.

### 6.1.2. PLANOLOGISCHE RUIL

Planologische ruil wordt in artikel 2.6.17 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) beschreven als “de omwisseling van gebiedsbestemmingen vanuit een samenhangende visie op de duurzame ruimtelijke ordening van het volledige plangebied”. Hierdoor kunnen slecht gelegen bouwgronden bestemmingsmatig verplaatst worden naar locaties waar verdichting een gewenst scenario is.

Voor de opzet van een klassieke planologische ruil is een RUP noodzakelijk. In de procedure via het RUP worden de planologische ruil of herbestemmingen gekoppeld aan planbaten en planschade voor de eigenaars (via de burgerlijke rechtbank).

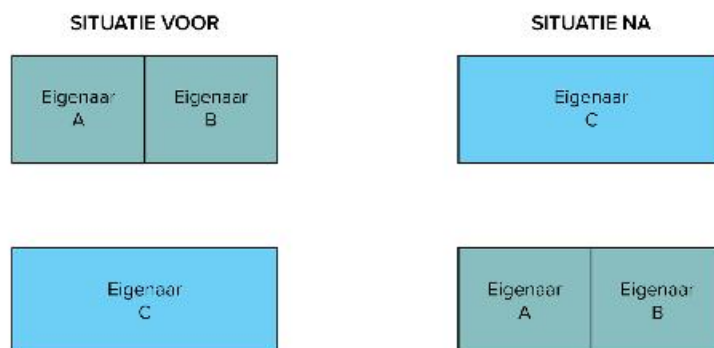
### 6.1.3. HERVERKAVELING UIT KRACHT VAN WET MET PLANOLOGISCHE RUIL

Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil (HUKVWPR) is een instrument uit de instrumentenkoffer van het decreet landinrichting (28 maart 2014) dat tot op vandaag nog maar weinig toegepast werd. Deze herverkaveling uit kracht van wet gaat gepaard met een planologische ruil waarbij de bestemmingen en de betrokken eigenaars en gebruikers gelijktijdig worden omgewisseld (artikel 2.1.61 uit het decreet betreffende de landinrichting).

Om HUKVWPR te kunnen inzetten, moet er eerst een inrichtingsnota of landinrichtingsplan vastgesteld zijn. Vervolgens kan het instrument i worden gezet door tegelijk een RUP en een grondruilplan op te maken. Dit grondruilplan bestaat uit de toestand voor de herverkaveling (inbreng), de toestand na de herverkaveling (toedeling) en de financiële regeling (artikel 2.1.65 uit het decreet betreffende de landinrichting). Deze worden bepaald door de landcommissie van de Vlaamse Landmaatschappij.

In tegenstelling tot een klassieke planologische ruil ("5.2.1. Planologische ruil") is de planbaten- en planschaderegeling hier niet van toepassing. In plaats daarvan compenseren de eigenaars elkaar onderling: de eigenaars die in de situatie na de HUKVWPR een meerwaarde ontvangen, vergoeden de eigenaars die een mindere waarde krijgen.

Onderstaand wordt een schematisch voorbeeld getoond van een mogelijke situatie vóór en na een HUKVWPR.



*Schematisch voorbeeld van een mogelijke herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil (HUKVWPR)*

Enkele (lopende) voorbeelden van dit instrument zijn RUP Signaalgebied Solhof Aartselaar, PRUP Kempense Meren II en RUP Nieuwmunster.

In theorie zou dit instrument ook kunnen worden ingezet om louter een planologische ruil uit te voeren en via het instrument de planschade- en planbatenregeling uit te schakelen om dit onderling te regelen. Hier zijn tot op heden nog geen voorbeelden van.



## 6.2. Eigendomsstructuur

Naast de bestemming bepaalt ook de eigendomsstructuur in sterke mate wat er al dan niet mogelijk is op een perceel.

### 6.2.1. AANKOOPBELEID EN INZET PUBLIEKE GRONDEN

Overheden kunnen door de inzet van hun gronden fungeren als katalysator voor een beter ruimtegebruik. Naast het huidige grondenbezit en de aankoop van nieuwe gronden, kunnen gemeenten hiervoor ook beroep doen op de instrumenten recht van voorkoop, recht van voorkeur, koopplicht, onteigening en minnelijke verveving.

Leiedal besliste bijvoorbeeld samen met de gemeente Zwevegem om 1 hectare woonuitbreidingsgebied aan de rand van Sint-Denijs in te zetten voor het openruimteproject de Tuin van Adem en Eten. Doordat de gronden in eigendom zijn van Leiedal, was er geen specifiek instrumentarium nodig. De gronden zijn dus juridisch nog steeds bestemd als woonuitbreidingsgebied, al wordt deze feitelijk gebruikt als een openruimtegebied.

Een tweede voorbeeld is de aankoop van de bedrijfssite Pattyne-Duprez door Leiedal in opdracht van de gemeente Avelgem. Het bedrijf ligt midden in het natuurgebied van de Avelgense Scheldemeersen en vlak bij de oude Scheldearm. De site werd in 2020 gekocht om deze op termijn een groene bestemming te geven.


[Over Leiedal](#)
[Wat doet Leiedal](#)
[Te koop / te huur](#)
[Vacatures](#)
[Contact](#)
[Zoeken](#)


### Site Pattyne-Duprez: van edel textiel naar nobel groen



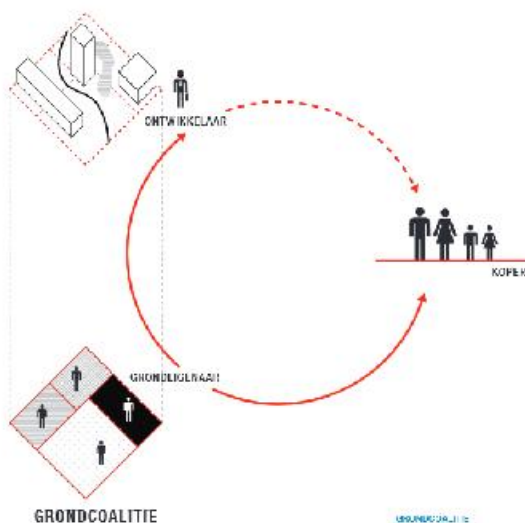
Aankoop site Pattyne-Duprez Avelgem (© Leiedal)



### 6.2.2. GRONDCOALITIE VIA OVEREENKOMST OF VENNOOTSCHAP

Bij het aangaan van een coalitie wordt een masterplan gemaakt voor een gebied met meerdere eigenaars, zonder rekening te houden met de bestaande perceelsgrenzen. Vervolgens wordt de vermeerdering van de residuele grondwaarde berekend. Daarna beslissen de eigenaars zelf of ze overgaan tot een gezamenlijke of individuele ontwikkeling, al dan niet met onderlinge ruiloperaties. Als overheid bestaat de mogelijkheid om te participeren binnen deze coalitie.

Deze coalitie kan gebeuren onder de vorm van een overeenkomst of via een vennootschap, al lijkt het werken via een overeenkomst de eenvoudigste oplossing. Om achteraf een extra kost voor het lokaal bestuur te vermijden, moet de overeenkomst een clausule bevatten over afstand van vorderingsrecht planschade. De bepaling van ieders proportioneel aandeel in kosten en opbrengsten wordt immers in de overeenkomst geregeld.



Schematische voorstelling van een grondcoalitie (© Stedenbeleid Vlaanderen)

**Bron**  
<https://stedenbeleid.vlaanderen.be/grondcoalitie-brengt-ambities-van-publieke-en-private-grondeigenaars-samen>

### 6.2.3. DIFFERENTIATIE VAN GEMEENTELIJKE OPCENTIEMEN OP DE ONROERENDE VOORHEFFING

De gemeenteraad kan sinds 2019 differentiatie bepalen bij het vastleggen van de opcentiemen op de gemeentelijke onroerende voorheffing. Op die manier kunnen bijvoorbeeld financiële voordelen toegekend worden aan inwoners van woningen met een laag ruimtebeslag en/of in de kern.

## 6.2.4. GRONDENBANK

De onderhandelingspositie van gemeenten kan structureel versterkt worden (bijvoorbeeld binnen een planologische ruil met onderhandse overeenkomst) door gericht gronden aan te kopen die kunnen worden ingezet binnen een ruiloperatie.

Hiervoor kan werk gemaakt worden van een regionale grondenbank. De Vlaamse Landmaatschappij (VLM) beschikt al over een Vlaamse Grondenbank. De focus bij deze grondenbank ligt op landbouwgronden en ruiloperaties met landbouwers, maar het kan ook worden ingezet voor bosuitbreiding en natuurbehoud.

Om gronden te kunnen verwerven, zijn er enkele instrumenten gekoppeld aan de grondenbank van de VLM:

- voorkooprecht
- voorkeurrecht
- koopplicht
- onteigening
- minnelijke verwerving

Een voorbeeld van een grondenbank in deze regio is de grondenbank Rivierherstel Leie door de VLM om de effecten op de landbouw van het Europees Seine-Scheldeproject ter hoogte van de Leie te milderen. Meer info via [https://www.vlm.be/nl/projecten/Paginas/Rivierherstel\\_Leie.aspx](https://www.vlm.be/nl/projecten/Paginas/Rivierherstel_Leie.aspx).

## 6.3. Financieel

Een grote drempel in de realisatie van de bouwshift door lokale besturen is de financiële kostprijs. Er bestaan echter bepaalde instrumenten die hier invloed op kunnen hebben.

### 6.3.1. VOLDOENDE UITGERUSTE WEG

Onder de huidige planschaderegeling is het mogelijk om de kosten voor de overheid te drukken door de definitie van een uitgeruste weg te verstrengen via een gemeentelijke beslissing.

Volgens de VCRO is de weg "voldoende uitgerust" van zodra die verhard is en voorzien is van elektriciteit. Deze definitie kan verstrengd worden door er bijvoorbeeld openbare (gescheiden) riolering en andere nutsvoorzieningen aan toe te voegen. Op die manier zouden nieuwe woningen langs een landelijke weg niet meer kunnen worden goedgekeurd op basis van artikel 4.3.5. uit de VCRO en zou er minder planschade moeten worden toegekend bij het herbestemmen van woon- of woonuitbreidingsgebieden op basis van artikel 2.6.1.

Via het instrumentendecreet zou de planschaderegeling in de toekomst bepaald worden op basis van de venale waarde. Eén van de bepalende factoren in de berekening van de venale waarde zou de ligging aan een voldoende uitgeruste weg zijn. De wijze waarop dit zal doorwerken is nog niet gekend.

Belangrijk is dat de aanpassing van de definitie van een voldoende uitgeruste weg ook invloed heeft op andere wetgeving. Zo is er het besluit van de Vlaamse Regering over zonevremde functiewijzigingen (2003) dat stelt dat deze functiewijzigingen enkel worden toegestaan als het gebouwen(complex) gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg.

### 6.3.2. HERZIENING ZONERINGSPLAN (WATERZUIVERING)

Via een herziening van het zoneringsplan kunnen alle woningen die niet centraal gelegen zijn, verplicht worden om zelf te voorzien in waterzuivering. Op die manier moet de gemeente op deze landelijke locaties niet meer instaan voor de voorziening van (gescheiden) riolering. De last komt hierdoor bij de bewoners terecht.

Potentieel kan dit leiden tot een rem op ontwikkelingen in landelijke gebieden, een reductie van de maatschappelijke kost voor (gescheiden) riolering in landelijk gebied en een versnelling van de zuivering van afvalwater.

### 6.3.3. AFSTAND VAN PLANSCHADE "IN RUIL" VOOR ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN

Wanneer een eigenaar één of meerdere percelen bezit waarvan het wenselijk is dat slechts een deel ontwikkeld wordt, kan er onderhandeld worden dat er afstand van planschade plaatsvindt "in ruil" voor ontwikkelingsmogelijkheden.

Het deel dat wel ontwikkeld wordt, kan dan bijvoorbeeld aan een hogere dichtheid ontwikkeld worden. Voor het overige deel wordt een verbintenis voor afstand van vorderingsrecht planschade (beding ten behoeve van een derde) opgesteld. Dit is dus vooral toepasbaar in situaties waarbij er bestaande voorschriften uit een RUP of BPA aangepast worden door een nieuw RUP.

### 6.3.4. STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

Een lokaal bestuur kan een kader ontwikkelen voor de inzet van stedenbouwkundige lasten. Hiermee kunnen bijkomende verplichtingen worden opgelegd aan de begunstigde van een vergunning. Het gaat hierbij om vergunningen die ook zonder de bijkomende lasten zouden kunnen vergund worden, maar waarbij de gemeente ervoor kiest om het voordeel van de begunstigde deels af te romen.

Het kan gaan om een last in natura, gratis grondafstand, vestigen van een sociale mix of een financiële last. Belangrijk is echter dat de last redelijk moet zijn in verhouding tot de vergunde handelingen en dat ze moet kunnen worden verwezenlijkt



door toedoen van de aanvrager (artikel 76 uit het omgevingsvergunningsdecreet).

Bovendien moet er een verband bestaan tussen de last en de vergunde werken. Hierdoor is het instrument vooral interessant in kernen. Het kan er bijvoorbeeld worden ingezet om de aanleg van een park in de omgeving van het project als last bij de vergunning op te nemen.

Het opleggen van stedenbouwkundige lasten kan worden vastgelegd in een vast beleid via een verordening. Daarnaast kan een stad of gemeente er ook voor opteren om lasten op te leggen op het niveau van de individuele vergunningverlening of via een intern richtkader.

Momenteel loopt in de gemeenten Deerlijk en Kuurne het pilootproject 'lasten bij een vergunning' waarbij samen op zoek wordt gegaan naar een strategie rond stedenbouwkundige lasten in functie van de ontwikkeling van groen-blauwe projecten in deze gemeenten. Meer info via [omgeving.vlaanderen.be/pilootgroep-brv-stedenbouwkundige-lasten](https://omgeving.vlaanderen.be/pilootgroep-brv-stedenbouwkundige-lasten).

*Bron:*

[https://omgeving.vlaanderen.be/sites/default/files/2021-10/lasten\\_omgevingsvergunning.pdf](https://omgeving.vlaanderen.be/sites/default/files/2021-10/lasten_omgevingsvergunning.pdf)

#### 6.3.5. BELASTINGSREGLEMENT

Via een belastingsreglement kunnen projecten die een negatieve impact hebben op het realiseren van de bouwshift, belast worden. Op die manier kan een stad of gemeente projecten sturen om doordachter met ruimte om te gaan en kan er een deel van het voordeel van de begunstigde afgeroomd worden.

In tegenstelling tot bij stedenbouwkundige lasten moet er in dit geval geen verband bestaan tussen de 'last' en de vergunde werken. Het lokaal bestuur kan de financiële middelen uit de belasting dus ook inzetten voor doeleinden die geen causaal verband houden met het vergunde project.

Een voorbeeld hiervan is het belastingsreglement op verharding, (ver)bouwen en uitbreiden van de gemeente Dilbeek. Meer info over dit reglement via <https://www.dilbeek.be/nl/belastingreglement-op-verharding-verbouwen-en-uitbreiden>.

#### 6.3.6. CONTRACTUELE OVEREENKOMST

Een lokaal bestuur kan contractuele overeenkomsten afsluiten met grondeigenaars. In Harelbeke wordt momenteel uitgetest hoe dit instrument kan ingezet worden om planologische neutraliteit te bekomen. Een bedrijf wenst er uit te breiden in de open ruimte (landbouwgebied). De stad was deze uitbreiding genegen, maar wenst enkel open ruimte aan te snijden als dit op een andere locatie gecompenseerd wordt.

Om deze planologische compensatie mogelijk te maken, kocht de stad i.s.m. Leiedal een site op die bestemd is als industriegebied. Deze grond zal gevrijwaard worden van bebouwing door deze tegelijkertijd (in de omgekeerde richting) te herbestemmen met de zone waar het bedrijf zal uitbreiden. Om de financiële last die de stad hiervoor draagt te compenseren, wordt een overeenkomst afgesloten met het bedrijf dat wil uitbreiden.

#### 6.3.7. LEEGSTANDSHEFFING

Om leegstand en verlies aan ruimte te vermijden, kan worden ingezet op renovatie. Tijdens deze renovatie kan bovendien een hoger ruimtelijk rendement gestimuleerd worden. Zo kunnen gemeenten een leegstandsheffing invoeren waarbij er bijvoorbeeld voor kan worden gekozen om de heffing te verhogen naarmate een gebouw langer leegstaat.

## 6.4. Kwaliteit

Tot slot zijn er verschillende instrumenten die de kwaliteit van de ruimte mee kunnen beïnvloeden.

### 6.4.1. ONDERHANDELEN

Bij de projectregie of vergunningverlening kunnen nieuwe ontwikkelingen (wonen of bedrijvigheid) gestuurd worden om de ruimte zo efficiënt mogelijk te gebruiken. Het adviseren aan de hand van een kwaliteitskamer kan hiertoe bijdragen.

### 6.4.2. ONTWERPEND ONDERZOEK EN PROJECTREGIE

Via ontwerp onderzoek en projectregie kan een lokaal bestuur de kwaliteit van een ontwikkeling verhogen. Zo kan het ontwerp onderzoek bijvoorbeeld mee bepalen waar er wel en niet gebouwd/verdicht kan worden en aan welke dichtheden. Op die manier kunnen bijvoorbeeld belangrijke verbindingen in de open ruimte gevrijwaard worden.

Een voorbeeld hiervan is het ontwerp onderzoek dat Leiedal deed in de kern van Avelgem.



Masterplan Avelgem (© Leiedal)

### 6.4.3. BELEIDSMATIG GEWENSTE ONTWIKKELINGEN (BGO)

Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (BGO's) kunnen door de vergunningverlenende overheid gebruikt worden bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening bij vergunningen (VCRO artikel 4.3.1.).

De beleidsmatig gewenste ontwikkelingen zijn hiervoor een flexibel systeem, maar het instrument is niet verordenend en kan dus niet gebruikt worden als alternatief voor een RUP of verordening. BGO's zijn vaak een goede aanzet om het ruimtelijk beleid te sturen in afwachting van een verordenend instrument zoals een RUP of verordening.

## 6.4.4. VERORDENING

Het afdwingen van bepaalde ruimtelijke kwaliteitsprincipes is mogelijk via een verordening. Het kan bijvoorbeeld gaan om parkeernormen, groennormen, specifieke kwaliteitsprincipes voor appartementen... (Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening artikel 2.3.1.).

Enkele steden en gemeenten doen dit al onder de vorm van een bouwcode of binnen een onderdeel van een algemene stedenbouwkundige verordening.

## 6.4.5. INFORMEREN, SENSIBILISEREN & BEGELEIDING

Het informeren en sensibiliseren van inwoners en ontwikkelaars over renovatie, bouwshift, mobiliteit... kan mogelijk het bouwen woongedrag beïnvloeden.

### RenovatieCoach

Door actief in te zetten op renovatie kan worden vermeden dat er onnodig onbebouwde gronden worden aangesneden voor nieuwbouw. Zo zet Leiedal in de regio Zuid-West-Vlaanderen sinds 2017 al volop in op renovatie met hun dienst RenovatieCoach binnen het Energiehuis-WarmerWonen en hun samenwerking binnen het project SUPRA.

### Kwaliteitskamer

Aan de hand van kwaliteitskamers kan de kwaliteit van ontwikkelingen gewaarborgd worden. Ten eerste is er voor Zuid-West-Vlaanderen een regionale kwaliteitskamer die advies en begeleiding biedt aan ruimtelijke projecten, zowel voor private initiatieven als publiek-private samenwerkingen.

Daarnaast is er WinVorm (West-Vlaanderen in Vorm), een samenwerking tussen de Provincie West-Vlaanderen, de intercommunales Leiedal en WVI, het team Vlaams Bouwmeester en de Vlaamse Landmaatschappij met als doel om de ruimtelijke kwaliteit op de agenda te plaatsen in West-Vlaanderen. Een onderdeel binnen WinVorm is de kwaliteitskamer die een autonoom kwaliteitsadvies geeft aan publieke West-Vlaamse projecten op verzoek van West-Vlaamse publieke opdrachtgevers en van de partners.



## 7. Operationaliseren

Naast het formuleren van de regionale strategie, is het een zaak om de bouwshift te operationaliseren en te verankeren in het lokale beleid. Enkele factoren spelen hier een belangrijke rol.

### 7.1. Financieel

De eerste cruciale factor is de financiële kost van de bouwshift. Het gaat hierbij voornamelijk om de planschaderegeling die een grote impact heeft op het al dan niet betaalbaar zijn van de bouwshift voor lokale besturen.

#### 7.1.1. PLANSCHADEREGELING

De planschadevergoeding die moet worden betaald door lokale besturen bij het neutraliseren of herbestemmen van harde bestemming, wordt bepaald op Vlaams niveau.

Zoals bleek uit hoofdstuk "2.2. Bouwshift in Vlaanderen" is er tot op vandaag nog steeds geen duidelijkheid over de nieuwe planschaderegeling en de compensatie waarvoor Vlaanderen wil instaan. Dit maakt het momenteel onmogelijk voor lokale besturen om de financiële impact van de bouwshift in te schatten, waardoor er weinig stappen ondernomen worden.

In de conceptnota bouwshift van 22/02/2022 werd onderschreven dat er voor de planschaderegeling gerekend zal worden op basis van de venale waarde. Enkele criteria zouden van belang zijn bij het bepalen van deze waarde, waaronder de ligging t.o.v. een voldoende uitgeruste weg, de ligging t.o.v. de rooilijn voor woongebieden, de bestemming als woonreservegebied en het bijhorend ontwikkelingsperspectief, de watertoets en de technische bebouwbaarheid.

Daarnaast zou de Vlaamse Overheid een BRV-fonds oprichten waarbij lokale besturen een compensatie kunnen ontvangen bij het herbestemmen van harde bestemmingen. Het zou gaan om  $\frac{2}{3}$  van de planschade bij het herbestemmen naar bos en om  $\frac{1}{2}$  van de planschade bij het herbestemmen naar natuur, landbouw of overig groen. De signaalgebieden met een bouwrijpe opgave zouden door een initiatief van de Vlaamse Regering geneutraliseerd worden, waardoor de lokale besturen hier geen planschade moeten betalen.

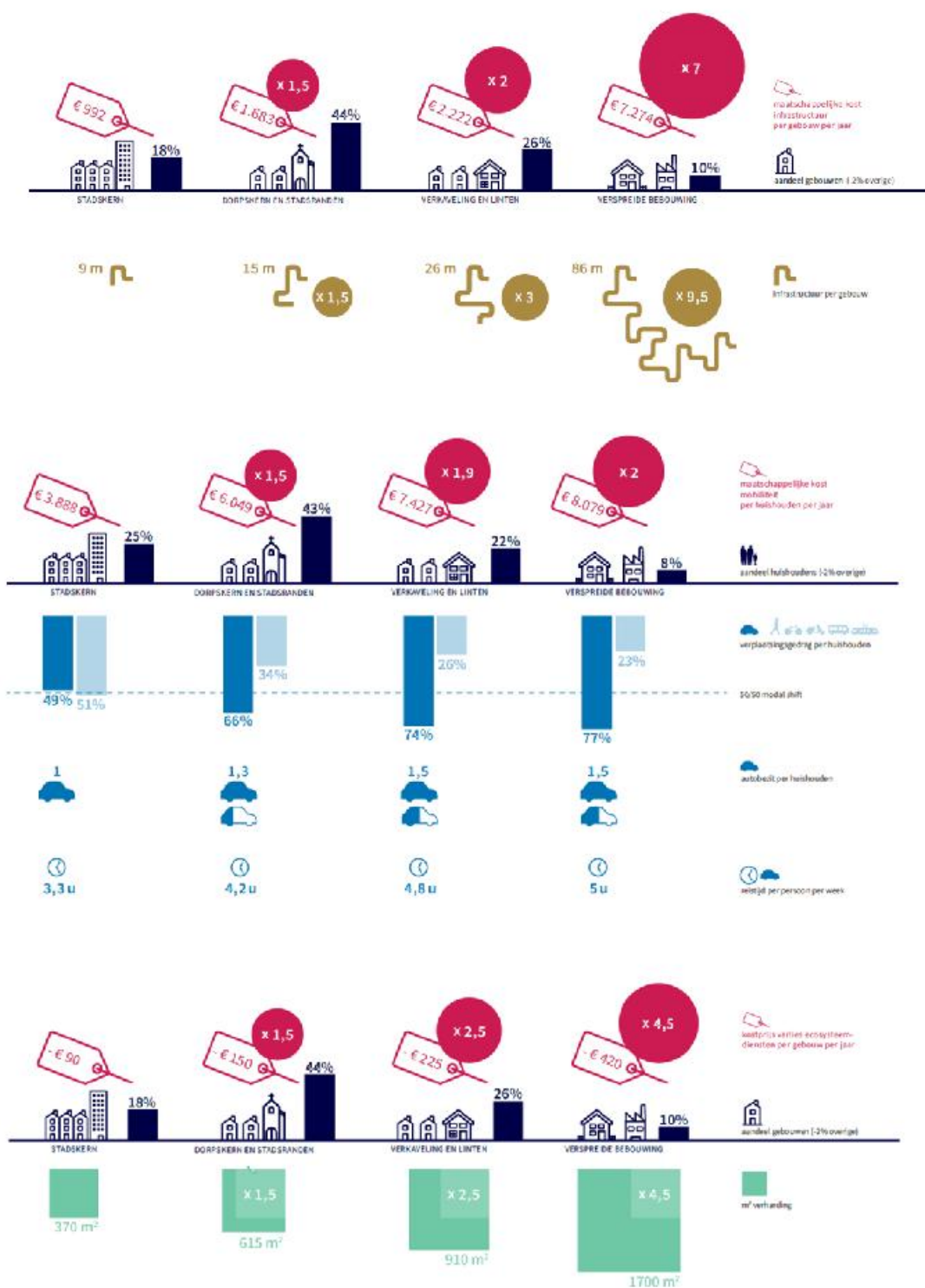
#### 7.1.2. NIETS DOEN ≠ GRATIS

Desondanks staat vast dat het neutraliseren van harde bestemmingen een behoorlijke hap uit het budget van lokale besturen zal kosten. Niets doen brengt echter ook een kostprijs met zich mee.

Zo werd er in opdracht van Departement Omgeving een studie uitgevoerd naar de maatschappelijke meerkosten van verspreide bebouwing. De belangrijkste resultaten uit dit onderzoek zijn:

- De maatschappelijke kost voor infrastructuur van verspreide bebouwing is 7 keer hoger dan bebouwing in een stadskern
- De maatschappelijke kost van mobiliteit per huishouden is 2 keer hoger dan voor huishoudens in een stadskern
- Voor een gebouw in verspreide bebouwing is de verhardingsgraad 4,5 keer hoger dan bij een gebouw in de stadskern

De uitgebreide resultaten hiervan zijn te vinden via <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/een-verruimde-blik-op-verspreide-bebouwing>.



Visualisatie maatschappelijke meerkost van verspreid wonen (© VITO, Common Ground, VRP)

Bron:

Vemeiren et al. (2019), *Monetiseren van urban sprawl in Vlaanderen, uitgevoerd in opdracht van Departement Omgeving*. <https://archief-algemeen.omgeving.vlaanderen.be/xmlui/handle/acd/230149>

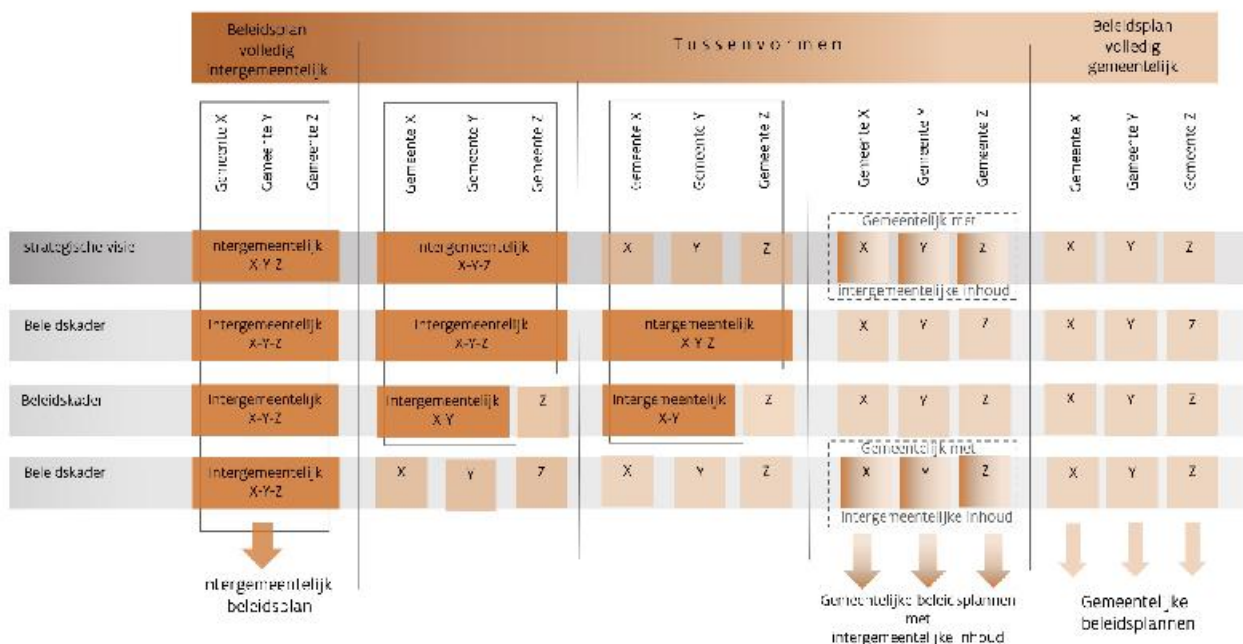
## 7.2. Doorvertaling in ruimtelijke beleidsplannen

De regionale strategie voor de bouwshift is slechts een aanzet van hoe er op lokaal niveau aan de slag kan worden gegaan. Het is dan ook belangrijk dat deze strategie vertaald wordt op lokaal niveau. Om de principes te verankeren in het ruimtelijk beleid, kunnen deze verankerd worden in gemeentelijke of intergemeentelijke ruimtelijke beleidsplannen.

Hoe deze (inter)gemeentelijke visies en beleidskaders binnen de ruimtelijke beleidsplannen vorm kunnen krijgen, werd uitgewerkt in een pilootproject dat gestart werd in 2019. De belangrijkste bevindingen worden hieronder beschreven en zijn gedetailleerder te raadplegen via <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/leiedal-intergemeentelijke-ruimtelijke-beleidsplanning>.

Gemeenten kunnen in een intergemeentelijke samenwerking flexibel afwegen wat intergemeentelijk en wat gemeentelijk wordt aangepakt. Uit dit pilootproject is gebleken dat het 'gemeentelijk-intergemeentelijk puzzelmodel' veel kansen schept. Op die manier wordt zowel tegemoet gekomen aan een geïntegreerde grensoverschrijdende aanpak als aan een aanpak op maat. Daarnaast worden er ook intergemeentelijke beleidskaders voorbereid rond thema's als woonuitbreidingsgebieden en de ruimtelijk-economische structuur.

### Verschillende modellen voor de opmaak van beleidsplannen



Verschillende modellen voor de opmaak van beleidsplannen uit het pilootproject door Leiedal



## 7.3. Feedback en visies actoren

Tijdens de opmaak van de regionale strategie werd feedback gevraagd aan verschillende actoren.

### 7.3.1. INTERGEMEENTELIJKE OVERLEGGEN & INTERGEMEENTELIJKE GECORO

Om de visie en input van lokale besturen te weten te komen, werden enkele intergemeentelijke overleggen en een intergemeentelijke GECORO rond de bouwshift georganiseerd (tjidschema: hoofdstuk 1). Tijdens deze overleggen werden de tussentijdse resultaten gepresenteerd en werd input en feedback gevraagd van de (omgevings)ambtenaren en de leden van de GECORO's uit de 13 steden en gemeenten.

### 7.3.2. INTERVIEWS

Daarnaast werden enkele belangrijke actoren uit de regio met betrekking tot projectontwikkeling geïnterviewd. Tijdens deze gesprekken werd enerzijds gevraagd naar de persoonlijke mening en ervaringen met de bouwshift en werd anderzijds gefocust op het regionale verhaal.

Er werden hiervoor 3 personen uit verschillende werkvelden geïnterviewd. Hieronder worden de belangrijkste aspecten uit deze interviews opgesomd.

#### Katrien Haud'huyze van K-Vastgoedstrategie & advies (14/03/2022)

De belangrijkste aspecten die tijdens dit interview aan bod kwamen, zijn:

- Ontwikkelaars zijn afwachtend door de onduidelijkheden rond de planschaderegeling.
- Er wordt voor planschade teveel gekeken naar terreinoppervlakte en niet naar de bruto-vloeroppervlakte (BVO), waardoor de planschade niet marktconform is.
- Er is meer duidelijkheid nodig rond de regelgeving van watergevoelige gebieden.

#### Karel Maddens van sociale woningbouw De Vlashaard Wevelgem (21/03/2022)

De belangrijkste aspecten die tijdens dit interview aan bod kwamen, zijn:

- Er wordt niet enkel op nog onbebouwde percelen ontwikkeld door De Vlashaard. Momenteel zijn er ook 2 projecten waar bestaande woningen gesloopt worden voor sociale woningen met een hogere woondichtheid.
- Wachten de nieuwe planschaderegeling af. Ze hopen dat er met het nieuwe decreet financiële armslag komt zodat gemeenten, zonder een financiële put te moeten delven, over de brug kunnen komen. Met deze inkomsten kunnen ze vervolgens gerichter aankopen doen in de kernen.

#### Leopold Dekeyzer van vastgoedontwikkelaar Think Urban (28/04/2022)

De belangrijkste aspecten die tijdens dit interview aan bod kwamen, zijn:

- Inspraak mag niet eindeloos zijn. In de structuurplannen en ruimtelijke beleidsplannen is alles al bepaald, maar door de oneindige inspraak is dat niets waard tot er een vergunning is.
- De schaarste aan bebouwbare gronden brengt de betaalbaarheid van wonen in het gedrang.

## 8. Cases

Er werden 5 cases uitgewerkt die de regionale strategie bouwshift illustreren en in de praktijk brengen:

- In Harelbeke wordt gewerkt aan een planologische compensatie waarbij een contractuele overeenkomst tussen grondeigenaar en gemeente wordt opgesteld.
- Site Pattyne-Duprez behandelt het aankoopbeleid door gemeente Avelgem i.s.m. Leiedal.
- Bij een uitdovend bedrijf aan de rand van een kern in de regio, wordt een ontwerpend onderzoek uitgevoerd. Om toekomstige onderhandeling niet te verhinderen, worden de resultaten hiervan (voorlopig) niet gepubliceerd.
- De bouwshift in Kortrijk illustreert hoe de Stad Kortrijk (los van dit pilootproject) omgaat met de bouwshift en hoe dit past binnen de regionale strategie.
- De bouwshift in Bavikhove schetst hoe de regionale strategie kan worden toegepast op schaal van een gemeente of dorp in voorbereiding van een ruimtelijk beleidsplan.

## 8.1. Planologische compensatie Empire Carpets (Harelbeke)

### 8.1.1. SITUERING

Een sterk groeiend bedrijf in Hulste is op zoek naar extra bedrijfsruimte en wenst uit te breiden op het landbouwperceel naast het bedrijf. De stad is deze uitbreiding genegen maar wenst enkel open ruimte aan te snijden als dit op een andere locatie gecompenseerd wordt door een herbestemming in de omgekeerde richting (industrie naar open ruimte).



Luchtfoto site Plastibert © Cyclomedia

Om deze planologische compensatie mogelijk te maken, komt de site Plastibert in aanmerking. Deze site in de Kervijnstraat is door het BPA zonevreemde bedrijven bestemd als industriegebied, maar is al enkele jaren onbebouwd. Begin 2020 sloot de stad een overeenkomst met Leiedal om de site te verwerven.

### 8.1.2. AANPAK EN STAND VAN ZAKEN

De stad Harelbeke en Leiedal werken momenteel aan de opstart van een RUP en een samenwerkingsovereenkomst tussen de stad en Empire Carpets.

In het RUP zal worden onderzocht hoe de uitbreiding van het bedrijf Empire Carpets mogelijk kan worden gemaakt. Daarnaast wordt voor planologische neutraliteit gezorgd door enkel de oppervlakte aan extra bedrijvigheid toe te staan die gecompenseerd kan worden op de site Plastibert.

Samen met het RUP wordt een samenwerkingsovereenkomst opgesteld tussen de stad en het bedrijf dat wenst uit te breiden. Binnen deze overeenkomst worden o.a. volgende aspecten vastgelegd: de aankoop van de gronden waar het bedrijf wenst uit te breiden, de opstart van de RUP-procedure door de stad en de financiële compensatieregeling tussen stad en bedrijf.



## 8.2. Site Pattyne-Duprez (Avelgem)

### 8.2.1. SITUERING

Middenin de Avelgemse Scheldemeersen en vlak bij de oude Scheldearm, situeert zich het historisch gegroeid textielbedrijf Pattyne-Duprez. De site van het bedrijf is ruim 1,3 ha groot en de oudste gebouwen dateren van 1968. Hoewel de site volgens het gewestplan in een gebied voor milieubelastende industrie ligt, kan het bedrijf door haar ligging in de Scheldemeersen geen kant meer op.

Daarnaast is de site een zogenaamde "paarse sproet" of een kleiner geïsoleerd niet-collectief aangelegde bedrijfssite. Het gaat dus om een relatief kleine oppervlakte (1,3 ha) met een paarse bestemming die omgezet wordt naar een groene bestemming. Indien bij een planologische ruil naar ruimtelijke neutraliteit gestreefd wordt, zou dit betekenen dat er ofwel een nieuwe paarse sproet van 1,3 ha gecreëerd wordt ofwel dat er een uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein plaatsvindt. Een nieuwe paarse sproet is ruimtelijk niet wenselijk, een uitbreiding is ruimtelijk vaak moeilijk.



Luchtfoto site Pattyne-Duprez © Cyclomedia

In 2020 kocht Leiedal in opdracht van de gemeente Avelgem de site aan. Met deze aankoop willen de gemeente en de intercommunale de site op termijn een groene bestemming geven en op zoek gaan naar methodes om dit financieel mogelijk te maken. Een reconversie dus, maar dan wel op een revolutionaire manier door als herbestemming resoluut voor open ruimte te kiezen. De groene reconversie zal gefaseerd gebeuren. De site werd namelijk aangekocht onder voorwaarde dat de weverij in de nieuwste gebouwen (noordelijke deel van de site) nog 10 jaar kan worden voortgezet. Het zuidelijke deel van de site (met oudere gebouwen) kan wel op korte termijn worden aangepakt.

De aankoop van een site met 'paarse' bestemming om deze om te vormen naar een 'groene' bestemming brengt echter een grote kostprijs met zich mee. Tijdens dit onderzoek wordt dan ook op zoek gegaan naar manieren om deze aankoop financieel te compenseren.

## 8.2.2. AANPAK EN STAND VAN ZAKEN

Aangezien het om een bedrijfssite met een relatief kleine oppervlakte gaat, werd op zoek gegaan naar een groter geheel om een planologische ruil op te zetten. Hiervoor werden gesprekken gevoerd met de Provincie West-Vlaanderen. Vanuit de provincie loopt een studie met ruimtelijke uitvoeringsplannen voor bijkomende bedrijventerreinen. Tegelijkertijd loopt er bij POM West-Vlaanderen een onderzoek rond planologische ruil. Deze plannen en studies worden aangegrepen om de gronden Pattyne-Duprez mee te nemen in dit groter geheel.

Het (plannings)proces van de provincie loopt over meerdere jaren, waardoor er in tussentijd naar een tijdelijke invulling of alternatieve financieringskanalen gezocht werd voor het zuidelijke deel van de site. De oproep Groenblauwe Dooradering in de bebouwde ruimte 2.0 door Departement Omgeving bood hier een oplossing. Deze revolutionaire groene reconversie werd in augustus 2022 ingediend voor deze subsidieoproep.

### 8.3. Ontwerpend onderzoek bij een uitdovende bedrijfssite

Voor een uitdovende bedrijfssite aan de rand van een kern in de regio werd een ontwerpend onderzoek uitgevoerd. Hierbij werden enkele mogelijke nabestemmingen van de site onderzocht met het oog op de bouwshift.

Tijdens het ontwerpend onderzoek werden verschillende scenario's uitgetekend waarmee aan de slag kan worden gegaan. Om toekomstige onderhandeling niet te verhinderen, worden de resultaten hiervan (voorlopig) niet gepubliceerd.

Enkele belangrijke, algemene principes waar tijdens het ontwerpend onderzoek aandacht voor was, zijn: rekening houden met het overaanbod aan ruimte om te wonen, ruimte voorzien voor water (openleggen van waterlopen, oevers verzachten en vergroenen), trage verbindingen voorzien, bestaand groen behouden en versterken, ruimte voor landbouw voorzien en mobiliteitseffecten minimaliseren.



## 8.4. Bouwshift in Kortrijk

De stad Kortrijk schrijft momenteel tegelijk aan een ruimtelijk beleidsplan, een woonplan en een mobiliteitsplan. In het kader van het ruimtelijk beleidsplan startte de stad – al voor de start van dit pilootproject – aan een visie rond de bouwshift.

Tijdens dit pilootproject werd verschillende keren een bilateraal overleg tussen Leiedal en de stad Kortrijk georganiseerd om beide strategieën maximaal op elkaar af te stemmen. Dit resulteerde – mede door de verschillende timing – in twee verschillende strategieën met een duidelijke overlap.

Meer info over de bouwshift in Kortrijk is te vinden via <https://www.kortrijk.be/nieuws/terugblik-bouwshift-maakt-kortrijk-klaar-voor-morgen>.

Gepubliceerd op Vrijdag 22 oktober 2021

# KORTRIJK OVERMORGEN

HOEVEEL OPEN RUIMTE KUNNEN WE VRIJWAREN IN KORTRIJK? WAAR BOUWEN WE NOG? HOU OLSCHILDERMEN WE DE STAD TILLEN DROOGTE EN WATEROVERLAST?

## Bouwshift maakt Kortrijk klaar voor morgen

Kortrijk schrijft een nieuw beleidsplan ruimte. Samen met het mobiliteitsplan en het woonplan moet het ervoor zorgen dat we **méer stad worden en de open ruimte beschermen**. Zodat het goed leven blijft in Kortrijk, ook in de toekomst. Het plan sloomt Kortrijk klaar voor de bouwshift en de klimaatverandering.

Op 25 november geven schepenvoorzitter Wout Maddens (Kortrijk), landschapsarchitect en ruimtelijk planner Peter Swyngedauw (Omgeving) en ruimtelijk planner Brecht Nuyttens (Kortrijk) een uiteenzetting over het nieuwe beleidsplan ruimte, waarom de bouwshift belangrijk is en hoe die vorm krijgt in Kortrijk.



Die infosessie kan je hieronder of via deze link herbekijken. >

*Bouwshift in Kortrijk*

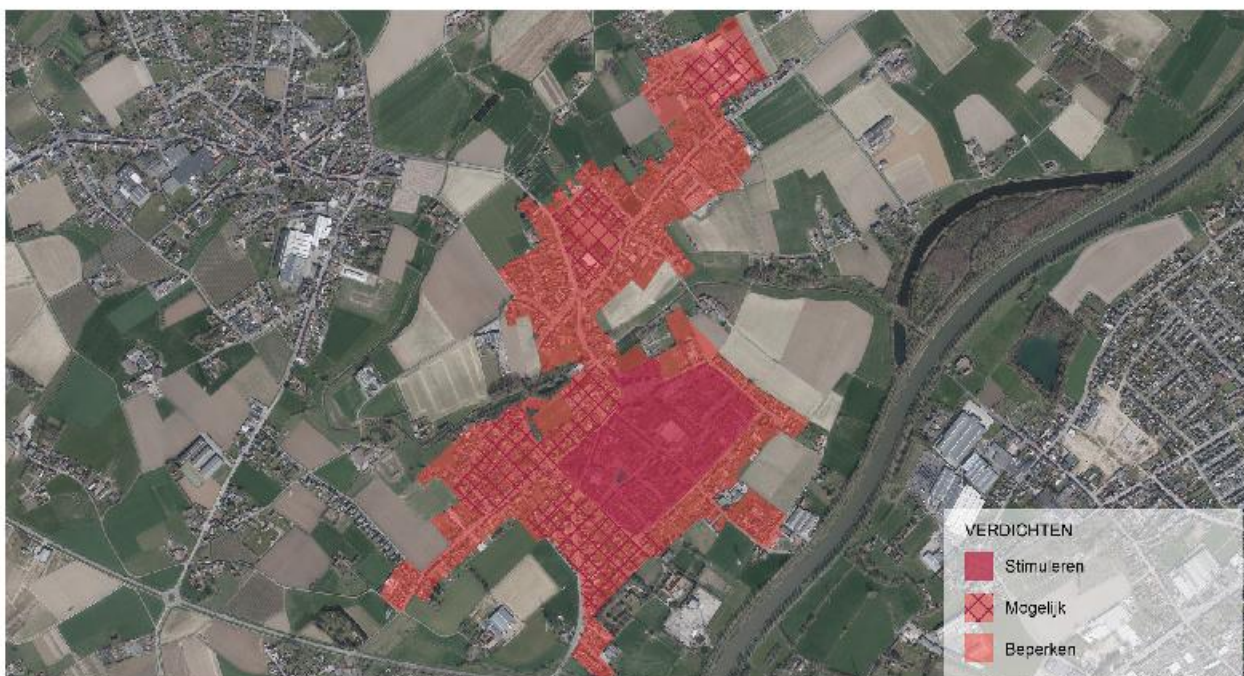
## 8.5. Bouwshift in Bavikhove (Harelbeke)

De bepaling van de open ruimte mal en het differentiëren van de contramale (kern) uit de regionale strategie, werden uitgetest in Bavikhove. Dit is slechts een oefening om aan te tonen hoe de verfijning van de strategie op lokaal niveau kan gebeuren.

De methodiek die hiervoor werd toegepast, is beschreven in "4.2. Open ruimte mal" en "3.3. Kwalitatieve kernversterking".



Ontwerpvoorstel voor een open ruimte mal in Bavikhove



Ontwerpvoorstel voor een lokale verfijning van de regionale aanzet kernversterking in Bavikhove



## 9. Conclusies

Op basis van het pilootproject waarbij zowel theoretisch als praktijkgericht actie ondernomen werd richting de bouwshift, worden enkele conclusies geformuleerd.

### 9.1. Verdere stappen om de bouwshift in Zuid-West-Vlaanderen te realiseren

De intergemeentelijke overleggen doorheen het proces wezen op een wil van de lokale besturen in de regio om te werken aan de bouwshift. De regionale strategie biedt hiervoor heel wat hulpmiddelen en inspiratie om op lokaal niveau mee aan de slag te gaan.

De komende jaren zullen cruciaal zijn om de strategie te laten doorwerken in het ruimtelijk beleid. Zo starten verschillende lokale besturen met de opmaak van een ruimtelijk beleidsplan of andere (plannings)initiatieven ter realisatie van de bouwshift



## 9.2. Signalen naar Vlaanderen

Ondanks de wil van de lokale besturen en de regionale aanzet, zijn er nog heel wat (bovenlokale) drempels om de bouwshift naar de praktijk te vertalen.

### 9.2.1. ONDUIDELIJKHEID ZORGT ZOWEL VOOR IMPASSE ALS STIMULANS

Momenteel heerst er een impasse bij steden en gemeenten door de onzekerheid over de beslissingen op Vlaams niveau. De doelstelling voor het terugdringen van het ruimtebeslag dateren van het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen uit 2016. Zes jaar later is Vlaanderen nog niet verder geraakt dan het onderschrijven van deze doelstelling in een conceptnota bouwshift met een plan van aanpak. Tot op vandaag zijn er nog steeds geen definitieve beslissingen genomen over:

- de planschaderegeling
- Vlaamse budgetten en de inzet ervan
- decreetswijzigingen (bv. zonevreemde functiewijzigingen)
- planningsinitiatieven
- aangepast instrumentarium

Zo kan bijvoorbeeld op vandaag een stad of gemeente die bebouwbare percelen wil neutraliseren of herbestemmen, geen inschatting maken van de kostprijs. Door deze onzekerheid zullen maar weinig lokale besturen initiatief willen nemen.

Naast een impasse, kan dit ook een stimulans vormen voor grondeigenaars. De onduidelijkheid over de toekomstperspectieven van bepaalde gronden, kan ervoor zorgen dat er versneld tot ontwikkeling overgegaan wordt.

### 9.2.2. OVERGAAN TOT ACTIE: GRUP'S, VRIJWAREN VAN ZONEVREEMDE BOSSEN, ACTIEF AANKOOPBELEID...

De Vlaamse Regering zou onder andere instaan voor de herbestemming van de signaalgebieden met bouwvrije opgave, de neutralisatie van bijkomend juridische aanbod, het vrijwaren van zonevreemde bossen en een actief aankoopbeleid voor de realisatie van bijkomend bos of natuur.

Hoe vlugger de Vlaamse Regering hier duidelijkheid over schept en actie onderneemt, hoe vlugger de lokale besturen bijkomende maatregelen kunnen nemen.

### 9.2.3. GEEN ONDERSCHIED TUSSEN NATUUR EN BOS

In de conceptnota bouwshift wordt een financiële compensatie voorzien voor lokale besturen die een harde bestemming omzetten naar een bouwvrije openruimtebestemming. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de herbestemming naar bos (tweederde compensatie) en de herbestemming naar natuur (helft compensatie).

Dit bemoeilijkt de juiste (ruimtelijke) keuze. Op bepaalde gronden is natuurontwikkeling namelijk meer opportuun dan bebossing.

## 9.2.4. BETAALBAARHEID VOOR ALLE LOKALE BESTUREN

Vlaanderen laat het initiatief voor het herbestemmen van harde bestemming en de bijkomende planschaderegeling grotendeels over aan de lokale besturen.

Wanneer we de oppervlaktes aan onbebouwde percelen per gemeente relatief uitdrukken ten opzichte van het aantal inwoners, zien we grote variaties. Het zijn vooral kleinere gemeenten (Spiere-Helkijn, Avelgem, Anzegem) die een hoge oppervlakte aan onbebouwde percelen per inwoner hebben. Bovendien zijn het diezelfde gemeenten die vaak heel wat slechter gelegen onbebouwde percelen hebben (vooral op vlak van mobiliteit en knooppuntwaarde).

Er zal dus een groot onevenwicht zijn in relatieve kostprijs tussen de verschillende gemeenten als ze eenzelfde ambitieniveau voorleggen. Dit pleit tegen het doorschuiven van de kostprijs voor herbestemmingen naar de lokale besturen (huidige situatie). Een bovenlokaal niveau lijkt beter geschikt, althans wat betreft het financiële luik. Een bovenlokaal fonds, bijvoorbeeld gespijsd door de verschillende bestuursniveaus om planschade te betalen, is een mogelijke oplossing.

## 9.2.5. ACTUELE DATA

Om de bouwshift te kunnen monitoren is correcte, actuele data cruciaal. Om consequent gegevens rond de bouwshift op te volgen en tussen verschillende regio's te kunnen vergelijken, is Vlaanderen de gewezen speler om data te berekenen en vrij te geven.

Desondanks bleek al uit de regionale onthardingsstrategie van Leiedal dat de data vanuit Vlaanderen niet altijd recent en accuraat is. Voor de onthardingsstrategie werd voornamelijk gewerkt met de verhardingsgraad en bodembedekking. Bij de bouwshift wordt daarentegen vooral gebruik gemaakt van het ruimtebeslag, het register van de onbebouwde percelen en het landgebruik. Bij deze data zien we eenzelfde problematiek als voor de data van de onthardingsstrategie terugkomen.

Zo komen de gegevens voor het ruimtebeslag met een vertraging van 3 jaar bij de lokale besturen terecht, waardoor een goede monitoring uitblijft. Bij de onbebouwde percelen wordt vastgesteld dat gemeenten verplicht worden om een register bij te houden (artikel 5.6.1. VCRO), terwijl er verder niets met de gegevens gebeurt. Daarentegen maakt Vlaanderen zelf een semi-automatische berekening van het ROP (vermoedensROP) die niet accuraat blijkt te zijn. Zo blijken er in dit vermoedensROP percelen aangeduid te zijn die al bebouwd zijn of worden er percelen foutief aangeduid volgens de technische richtlijnen betreffende de opmaak van het ROP.

Tot slot is er vanuit de lokale besturen vraag naar sterkere (statistisch) onderbouwde prognoses naar het aantal huishoudens per gemeente.

