Woondag

25 OKTOBER 2021

#VVSGwoondag

vvsg gent: cera MATEXI RASSCHAERT ADVOCATEN

#VVSGwoondag | sessie 1.2

Bouwshift

Analyse van de woongebieden en de woonreservegebieden

Isabelle Loris

Vlaanderen is omgeving · gent: · cera · MATEXI · RASSCHAERT ADVOCATEN

Wat komt aan bod?

Drie onderzoeken:

INTRO

- Ontwikkelkansen op basis van de knooppuntwaarde en nabijheid van voorzieningen

IN DE DIEPTE

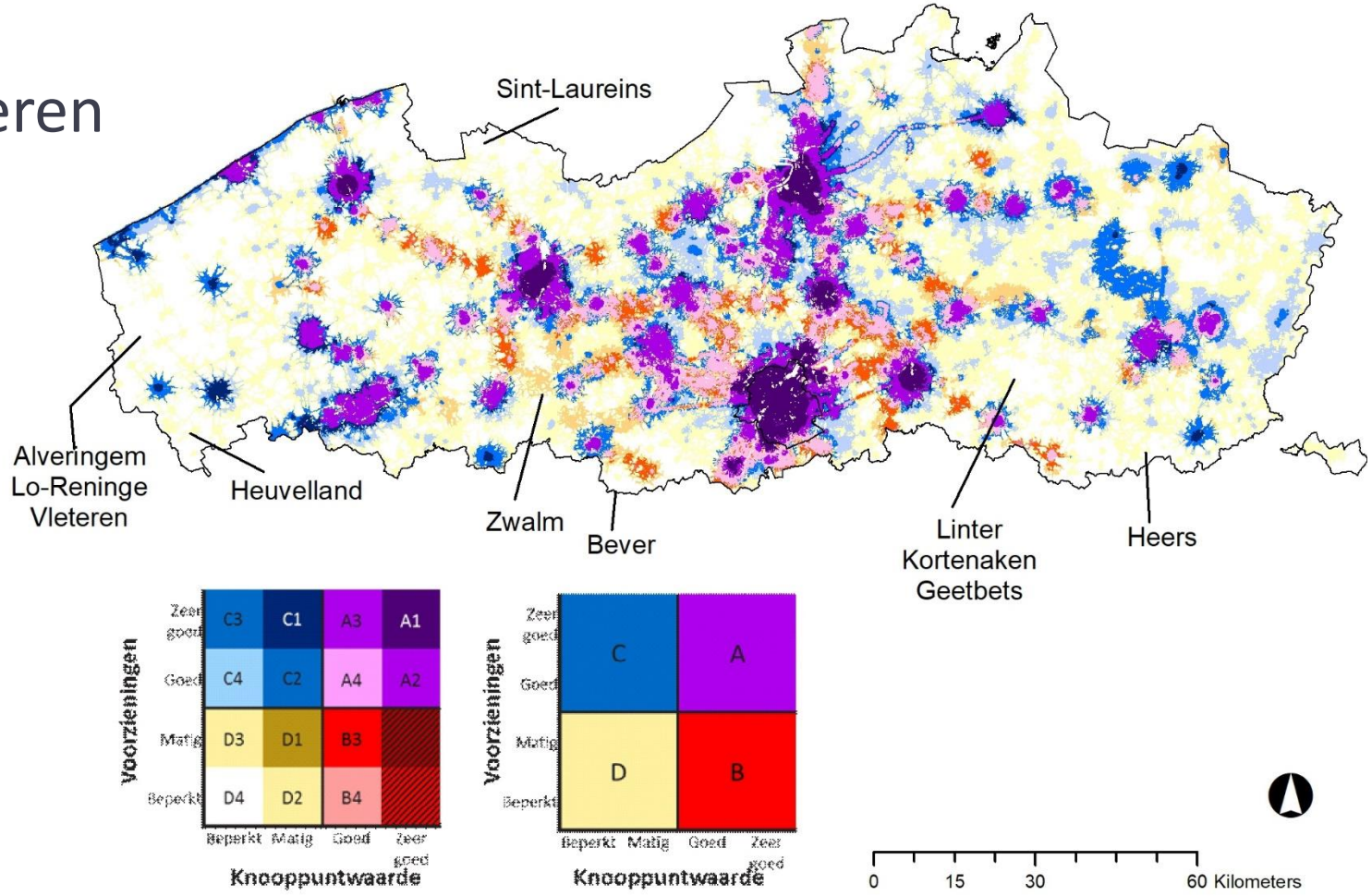
- Analyse van de woongebieden op basis van criteria op Vlaams niveau
- Analyse van de woonreservegebieden op basis van criteria op Vlaams niveau

Wat verstaan we onder ‘bouwshift’?

- ‘Betonstop’ = bouwshift
- Met zijn allen minder ruimte in beslag nemen voor onze menselijke activiteiten
- Zuiniger ruimtegebruik, meer doen met minder ruimte, verhogen ruimtelijk rendement, slimme groei op goede locaties, ...
- Steeds minder nieuwe open ruimte innemen voor bebouwing (ruimtebeslag verminderen)

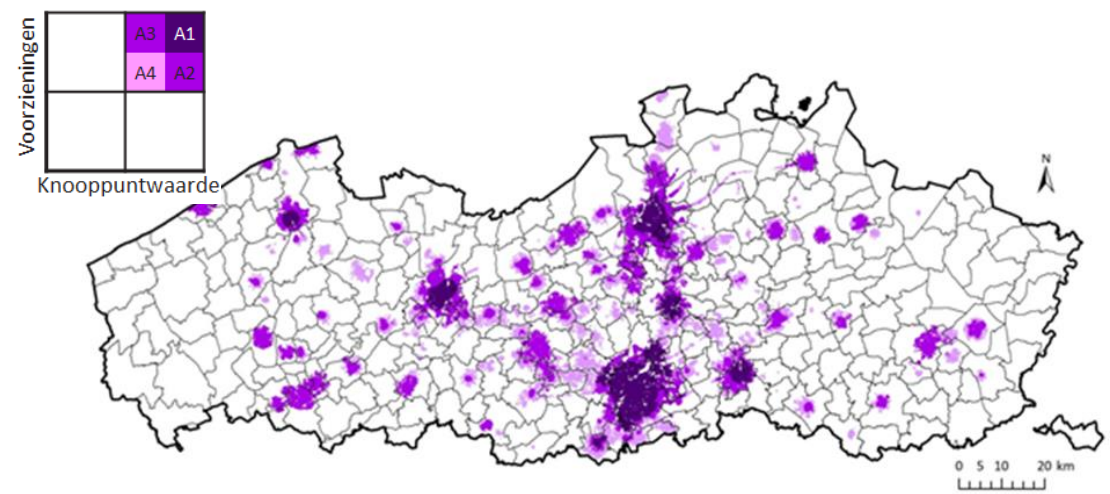
Knooppuntwaarde en nabijheid van voorzieningen

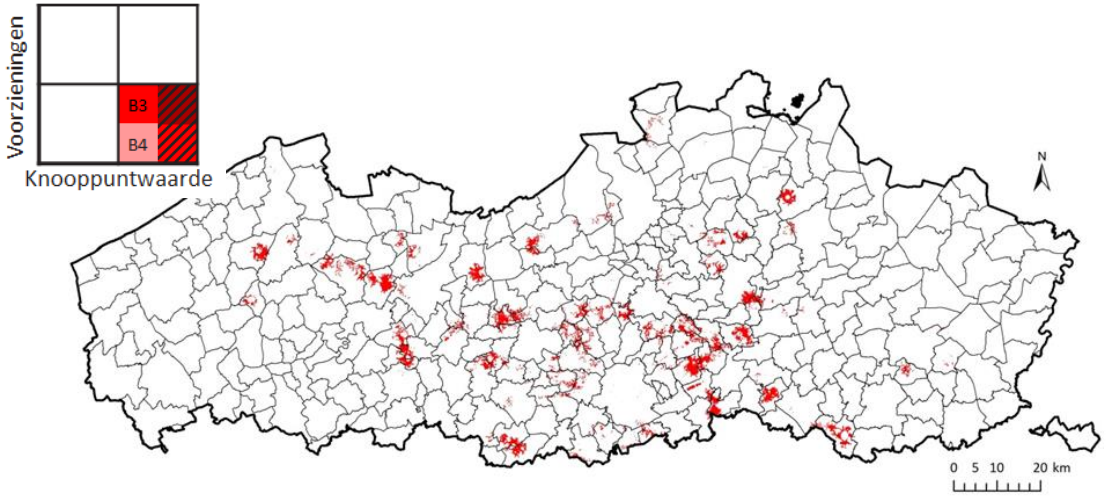
Vlaanderen

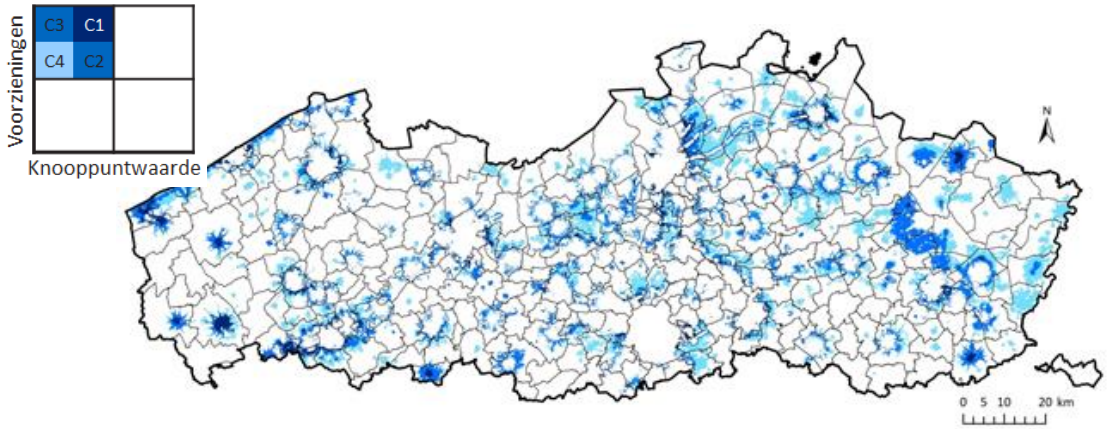


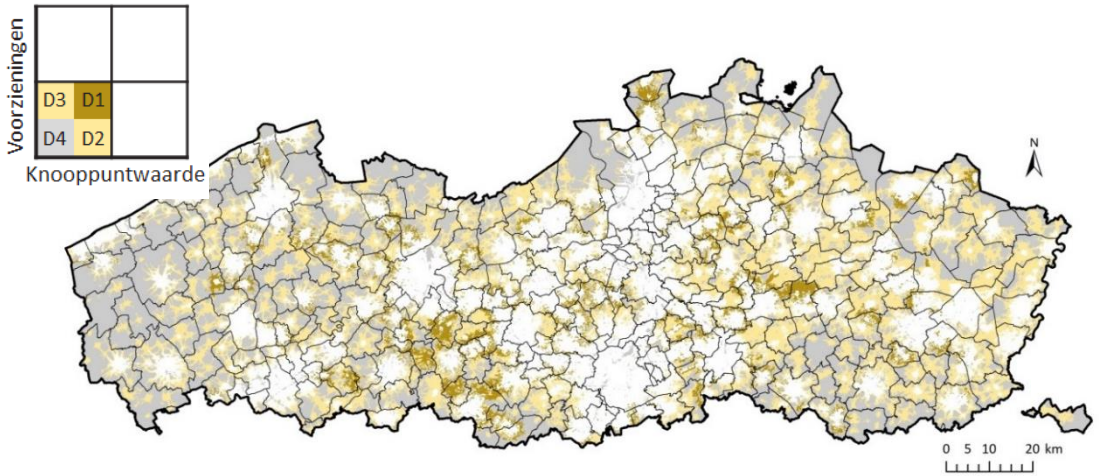
Bron: VITO

Knooppuntwaarde en nabijheid van voorzieningen



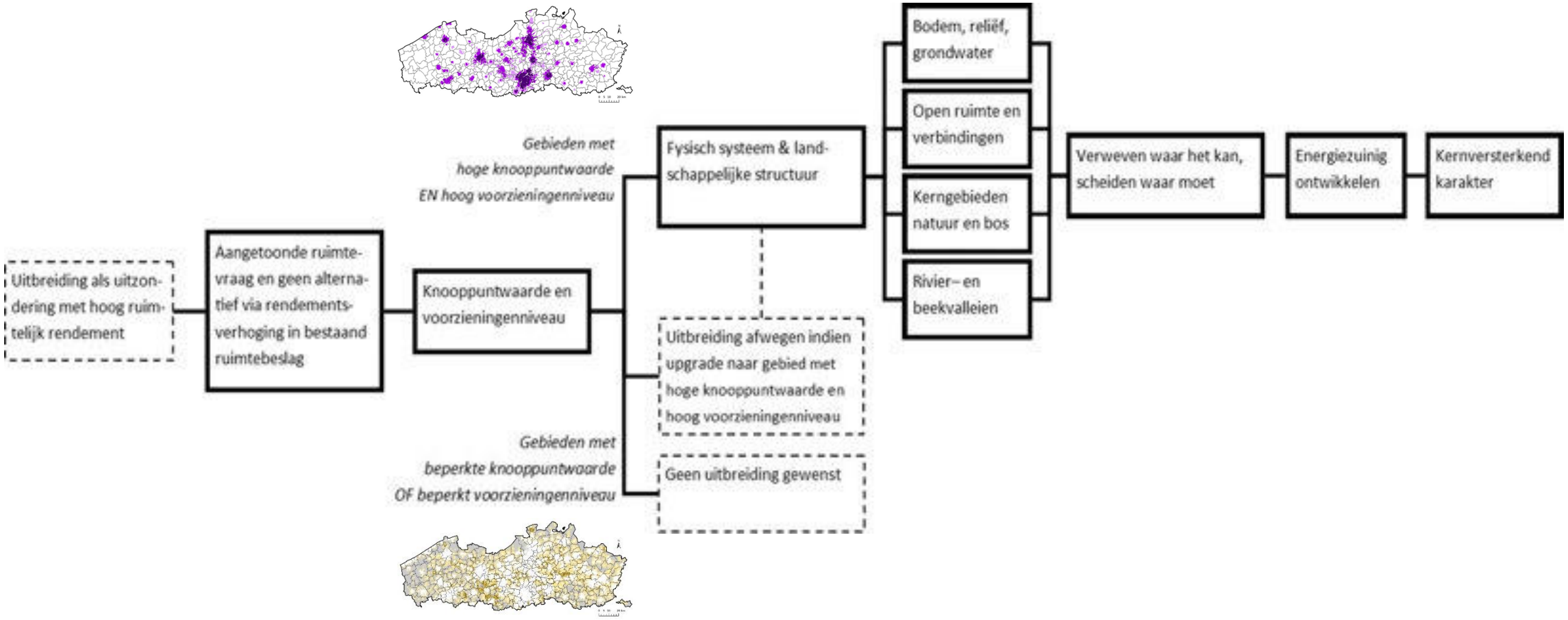






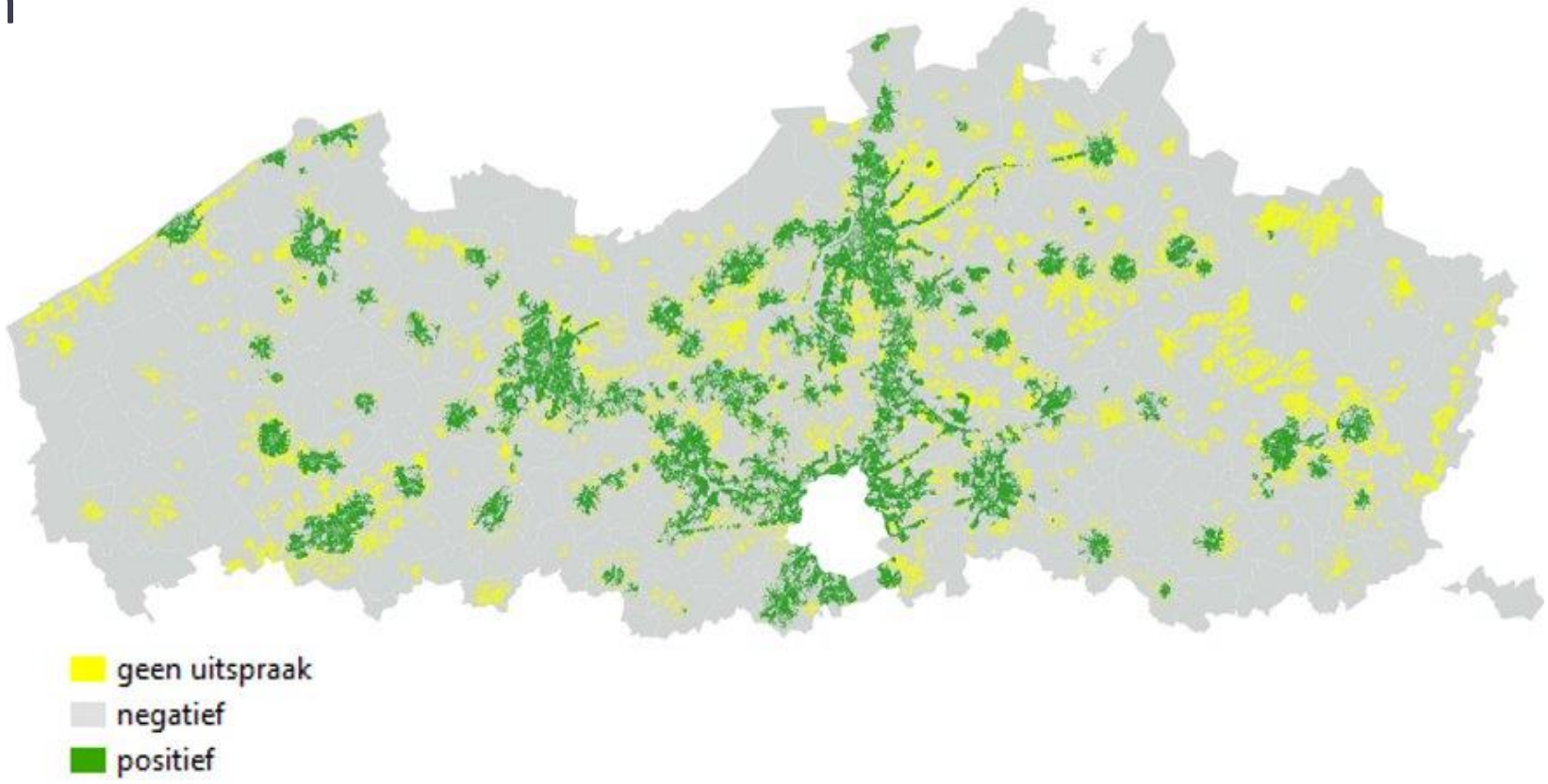
Bron: VITO

Ruimtelijk uitbreiden: afwegingsdiagram



Kansenkaart ruimtelijk uitbreiden

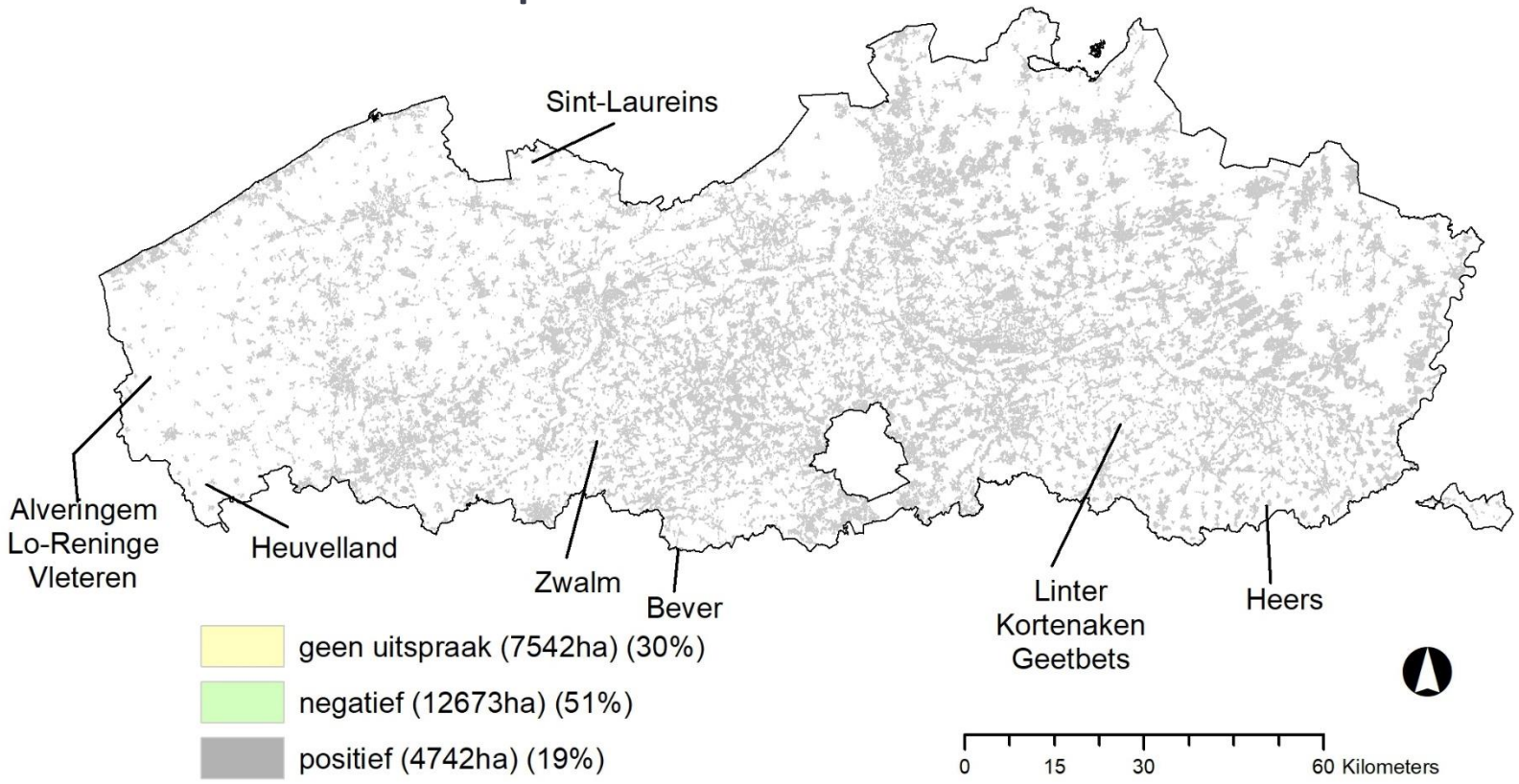
Vlaanderen



Bron: VITO

Analyse van de woongebieden: toepassing

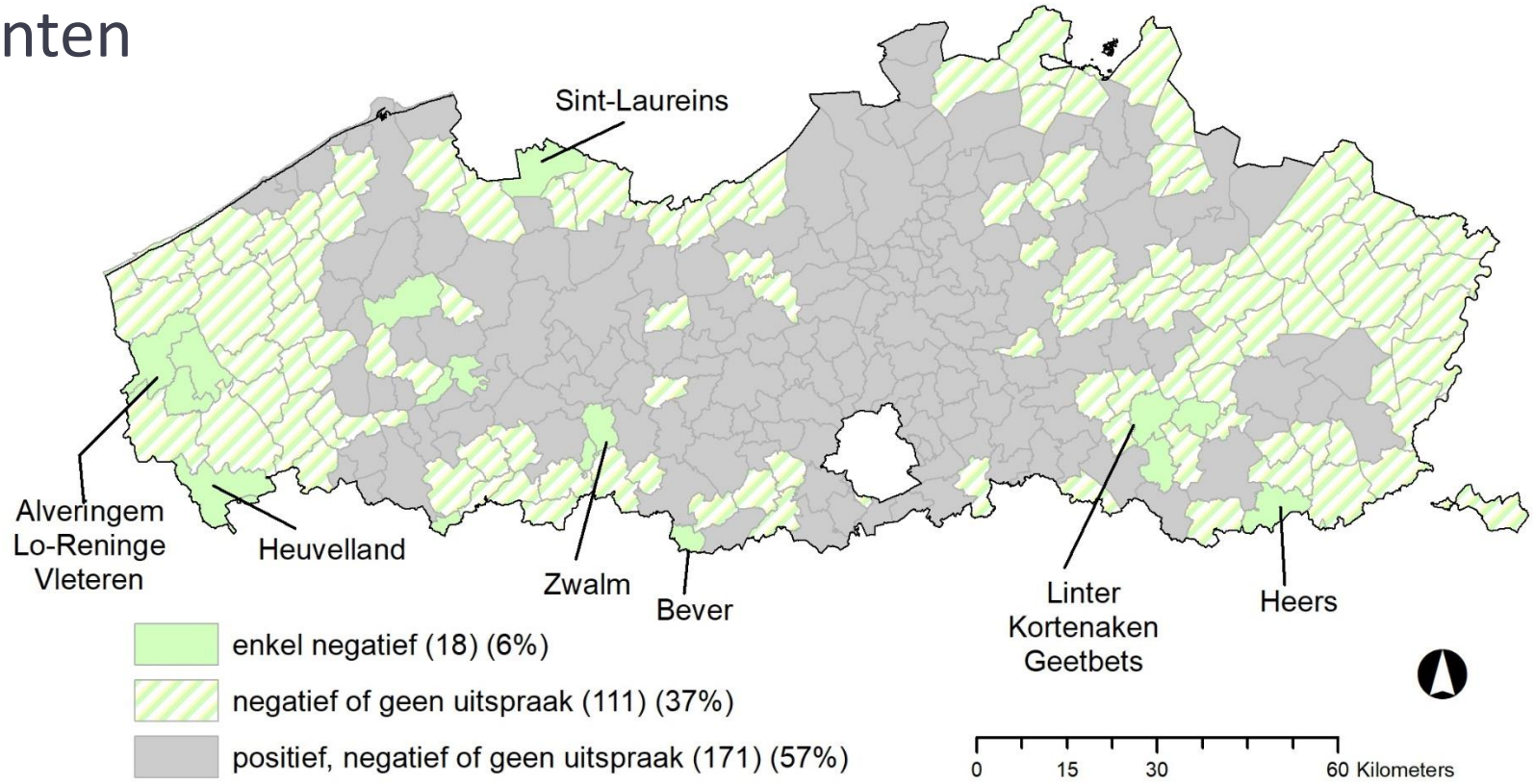
Situering en score van de bouwpercelen



Bron: Departement Omgeving

Analyse van de woongebieden

Gemeenten



Bron: Departement Omgeving

Analyse van de woongebieden: zoom

Negatief
Geen uitspraak
Positief

Zoom: woongebieden regio Sint-Pieters-Leeuw

Vraag 1

Van de gebieden waarover in de studie 'geen uitspraak' over de wenselijkheid om de gronden te schrappen wordt gedaan (dus waar hetzij het voorzieningenniveau, hetzij openbaar vervoer pover is) is:

- wil ik binnen het lokaal bestuur verdedigen dat het merendeel ervan inderdaad geschrapt zou mogen worden [los van de kostprijs]

- wil ik binnen het lokaal bestuur verdedigen dat we juist investeren in bijkomende voorzieningen of openbaar vervoer op die plekken, om ze zo te bebouden voor de toekomst.

Analyse van de woongebieden: cijfers

Vlaanderen

	vROP percelen		UG-clusters		NUG-clusters	
	Aantal	Oppervlakte (ha)	Aantal	Oppervlakte (ha)	Aantal	Oppervlakte (ha)
Positief	56.133 (22%)	4.741,8 (19%)	29.374 (23%)	3.062,0 (18%)	11.062 (22%)	1.681,0 (20%)
Geen uitspraak	86.805 (35%)	7.542,4 (30%)	46.878 (36%)	5.238,2 (32%)	17.426 (34%)	2.328,5 (28%)
Negatief	107.830 (43%)	12.672,9 (51%)	54.114 (42%)	8.306,8 (50%)	22.595 (44%)	4.340,0 (52%)
Totaal	**250.768**	**24.957,1**	**130.366**	**16.607,0**	**51.083**	**8.349,5**

Langs uitgeruste weg

Binnengebieden

Bron: VITO

Analyse van de woongebieden: linten

Zoom

Straatbreedte:

- <15m
- 15-70m
- > 70m

Zoom: landelijke woonlinten

Bron: VITO

Analyse van de woongebieden: linten

Cijfers Vlaanderen

	Percelen in woongebied met landelijk karakter	
	Aantal	Oppervlakte (ha)
Uitspraak Positief	**1.133 (1%)**	**78,3 (1%)**
< 15m afstand	206	9,8
15 - 70m afstand	465	38,3
> 70m afstand	125	13,8
Niet gekend of niet aan uitgeruste weg	337	16,4
Uitspraak Geen uitspraak	**22.882 (29%)**	**1.745,4 (27%)**
< 15m afstand	3.379	173,2
15 - 70m afstand	10.655	905,8
> 70m afstand	2.366	267,8
Niet gekend of niet aan uitgeruste weg	6.482	398,5
Uitspraak Negatief	**53.607 (69%)**	**4.613,0 (70%)**
< 15m afstand	5.380	294,8
15 - 70m afstand	24.149	2.272,3
> 70m afstand	6.976	905,6
Niet gekend of niet aan uitgeruste weg	17.102	1.140,2
Totaal	**77.622**	**6.436,7**

Bron: VITO

Analyse van de woongebieden: woonparken

Zoom

Zoom: woonpark ten zuiden van de Kalmthoutse heide

Bron: VITO

Analyse van de woongebieden: woonparken

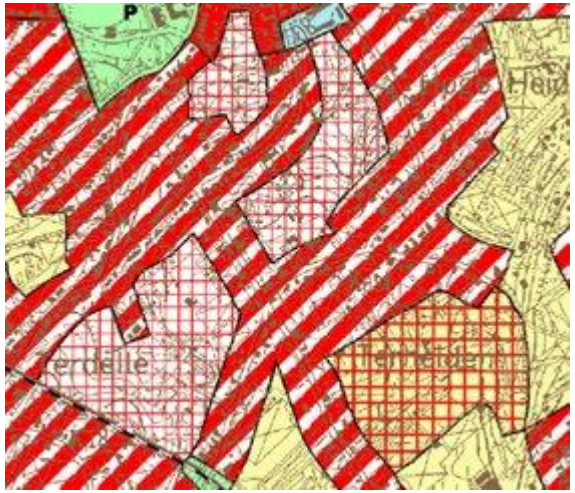
Cijfers Vlaanderen

	Oppervlakte (ha)
Uitspraak Positief:	**99,2**
Geen zeer waardevolle vegetatie	41,7
< 25%	8,4
25-50%	8,2
50-75%	2,4
> 75%	38,5
Uitspraak Geen uitspraak:	**620,5**
Geen zeer waardevolle vegetatie	240,6
< 25%	55,0
25-50%	29,7
50-75%	17,4
> 75%	227,9
Uitspraak Negatief:	**837,9**
Geen zeer waardevolle vegetatie	163,3
< 25%	39,4
25-50%	77,1
50-75%	63,7
> 75%	494,3
Totaal	**1.557,6**

Bron: VITO

Analyse van de woonreservegebieden

- **Definitie woonreservegebieden (WRG):**
  a) Woonuitbreidingsgebieden gewestplan
  b) Reservegebied voor woonwijken gewestplan
  c) Woonreservegebieden gewestplan
  d) Woonaansnijdingsgebieden gewestplan



- **Totale oppervlakte WRG: 29.235 ha (gewestplan)**
- **Evalueerbare WRG: 12.707 ha (onbebouwd en geen RUP)**
- **Analyse o.b.v. kansenkaart ruimtelijk uitbreiden**

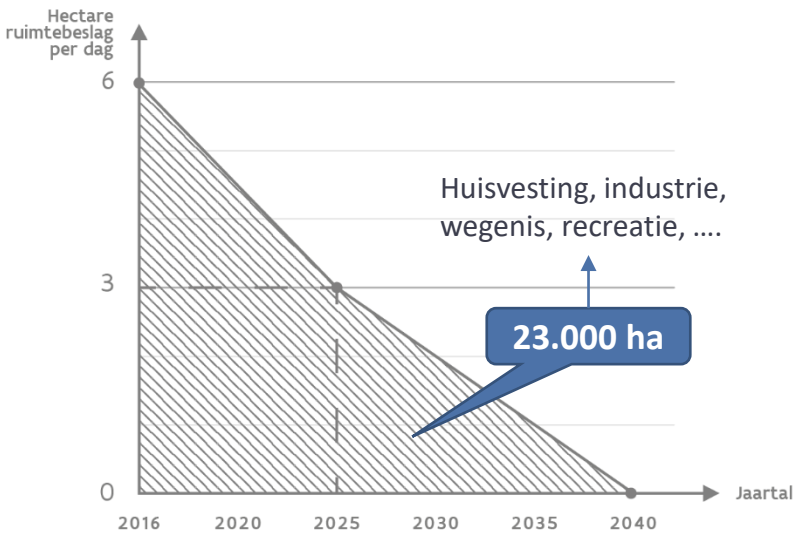
Analyse van de woonreservegebieden

Cijfers Vlaanderen

	Totaal WRG		WUG-gehelen		SWRG	
	Aantal	Oppervlakte (ha)	Aantal	Oppervlakte (ha)	Aantal	Oppervlakte (ha)
Positief	87 (4%)	246,4 (2%)	83 (4%)	241,9 (2%)	4 (5%)	4,5 (1%)
Geen uitspraak	897 (40%)	3988,8 (31%)	871 (40%)	3826,4 (31%)	26 (34%)	162,4 (30%)
Negatief	1262 (56%)	8472,0 (67%)	1216 (56%)	8096,3 (67%)	46 (61%)	375,6 (69%)
Totaal	**2246**	**12707,2**	**2170**	**12164,7**	**76**	**542,5**

Naar een bouwshift?

Vlaanderen



Doelstelling BRV: verminderen ruimtebeslag tegen 2040

Totaliteit WRG + WG = 37.664 ha

WRG: 8.472 ha slecht gelegen van 12.707 ha

WG: 12.672 ha slecht gelegen van 24.957 ha

Rest WRG + WG ontwikkelen? 16.520 ha

Dit is aandeel ‘wonen’ van de 23.000 ha die volgens transitietraject nog *kan* ingenomen worden voor alle ruimtebeslagbehoevende ruimtevragen

Vraag 2

(Zelfs) de huidige planschaderegeling vormt voor ons een essentiële belemmering om meer bouwgronden een gepaste bestemming te geven.

- ja, financieel kunnen we dit niet aan, hoe graag we ook zouden willen

- nee, waar een wil is, is een weg

#VVSGwoondag | sessie 1.2

Bouwshift

Zonevreemd gebruik in het landbouwgebied

Peter Lacoere, HOGENT

Huidig ruimtebeslag verdeling

1/3de van alle ruimtebeslag zit in de zachte bestemmingen

Overwegend landbouwbestemming

Huisvesting is er de grootste landgebruiker (42.380 ha van de 150.203 ha, RURA, 2018)

Van *bijkomend* ruimtebeslag in landbouwgebied is slechts 22% agrarisch…(2013-2019)

Bijkomend ruimtebeslag (2013-2019)

	Niet ruimtebeslag	Ruimtebeslag	
Harde bestemmingen	**75.400 ha** 5,5% **- 3.550 ha**	**299.300 ha** 22,0% **+ 4.890 ha**	**374.700** 27,5%
Zachte bestemmingen	**830.550 ha** 60,9% **- 5.220 ha**	**154.050 ha** 11,30% **+ 3.830 ha**	**984.600** 72,2%
Totaal	**909.300** 66,7%	**453.550** 33,3%	**1.362.850** 100,0%

+ en – verschilcijfers tussen 2013 -2019

bron: Departement Omgeving en VITO

Bouwshift acties

Neutralisatie

Verdichting

	Niet ruimtebeslag	Ruimtebeslag	
Harde bestemmingen	**75.400 ha** 5,5% **- 3.550 ha**	**299.300 ha** 22,0% **+ 4.890 ha**	**374.700** 27,5%
Zachte bestemmingen	**830.550 ha** 60,9% **- 5.220 ha**	**154.050 ha** 11,30% **+ 3.830 ha**	**984.600** 72,2%
Totaal	**909.300** 66,7%	**453.550** 33,3%	**1.362.850** 100,0%

Max.behoud

Max.vermijden

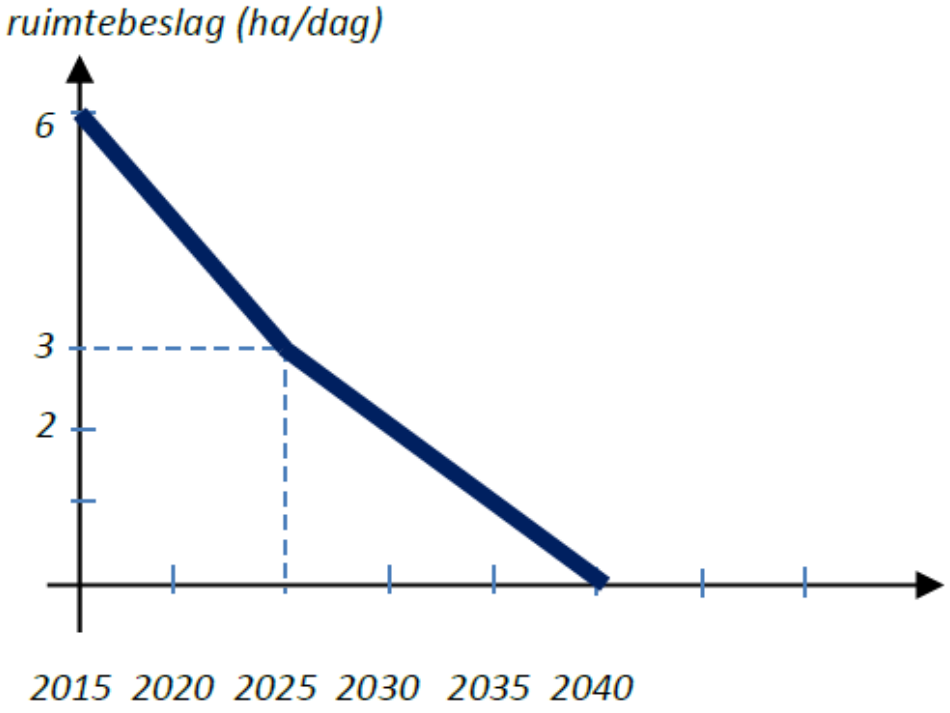
bron: Departement Omgeving en VITO

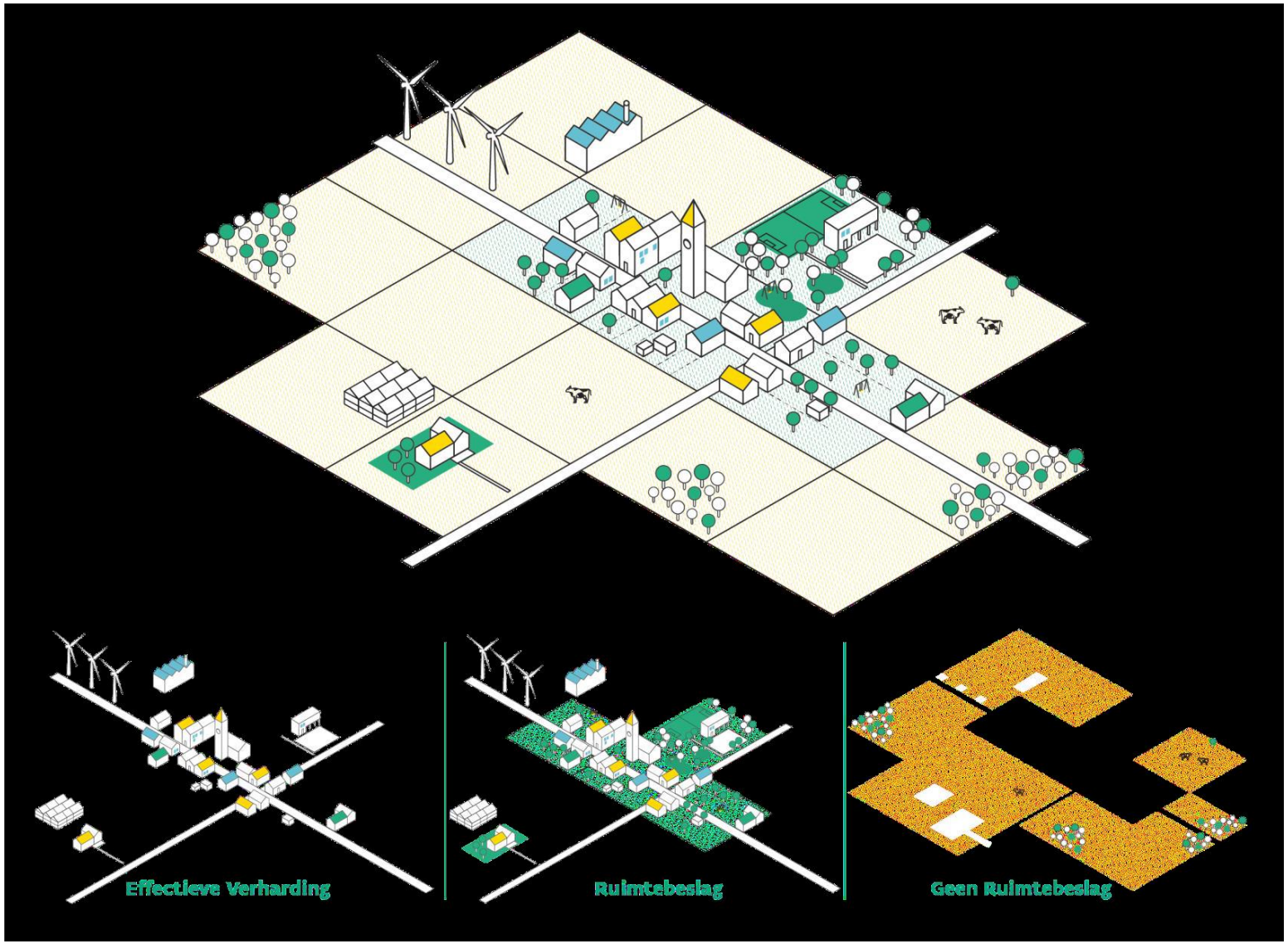
VRAAG 1

Beschouwt u het wonen in landbouwgebied als problematisch en zoja, ervaart u dit als een toenemend probleem?

- Nee, helemaal niet.
- Ja, maar we voeren hier (nog) geen gemeentelijk beleid rond
- Ja, we zijn hiermee al aan de slag op lokaal niveau

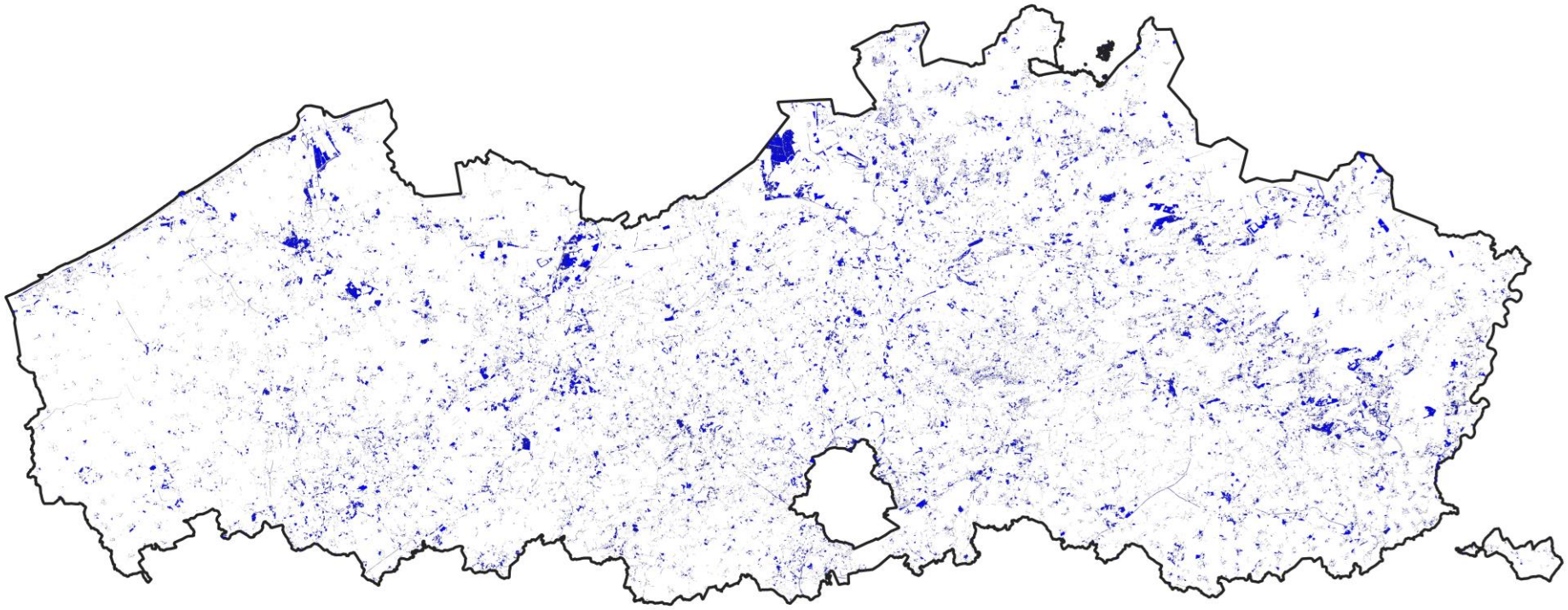
Limiet van de bouwshift = voor alle bestemmingen !





bron: departement Omgeving

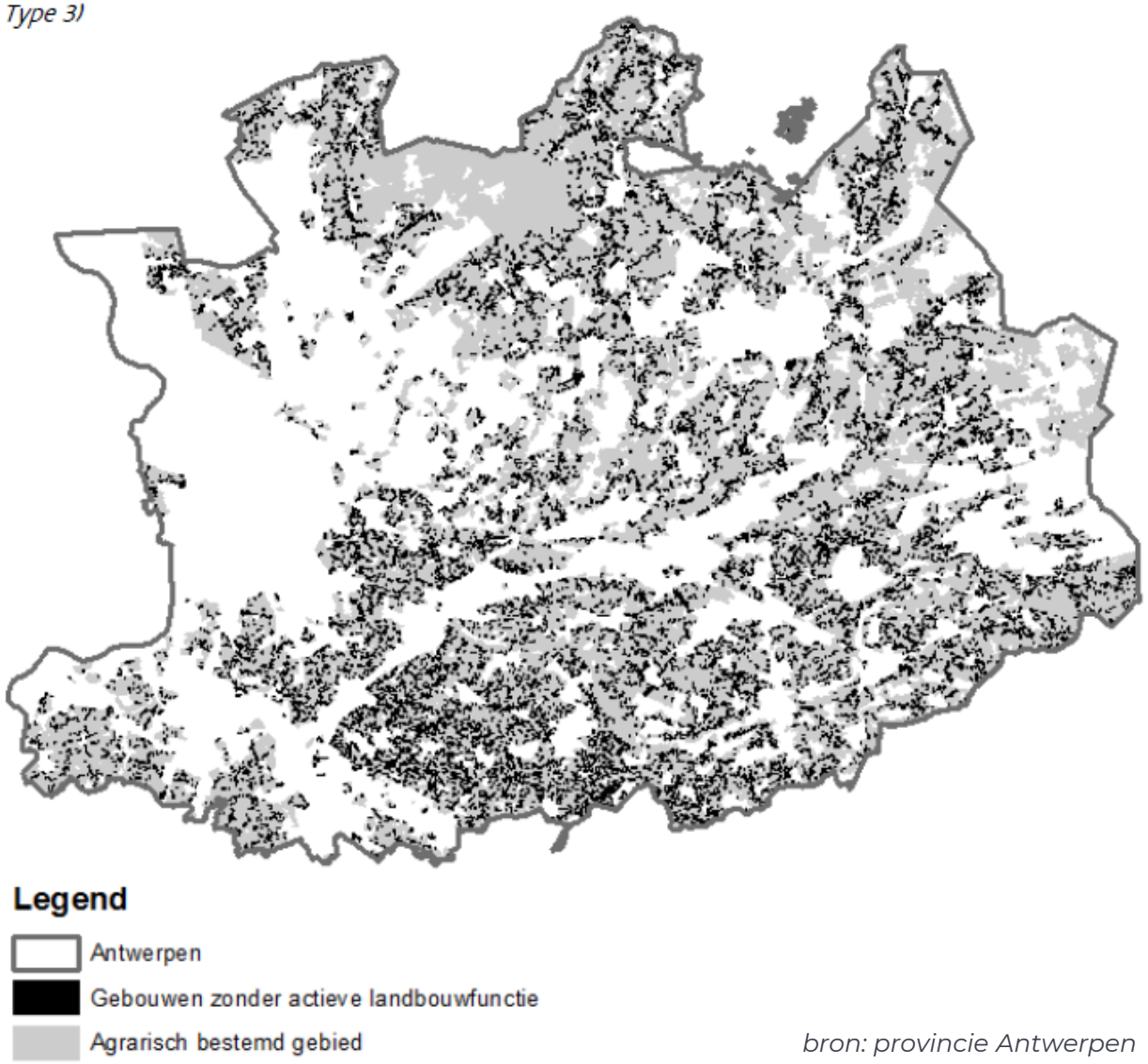
Efficiënte aanwending van bijkomend RB



Ruimtebeslag-risico in de harde bestemmingen, bron: HOGENT, 2021

Vele kleintjes…

Figuur 5 - Bebouwing in agrarisch bestemd gebied binnen de provincie Antwerpen (Landgebruik Type 3)



bron: provincie Antwerpen

Erosie van het landbouwgebruik

Huidige afname

14% van het agrarisch gebied Vlaanderen (Rogge et al, 2017).

29% van agrarische ruimte provincie Antwerpen (Prov. Antwerpen)

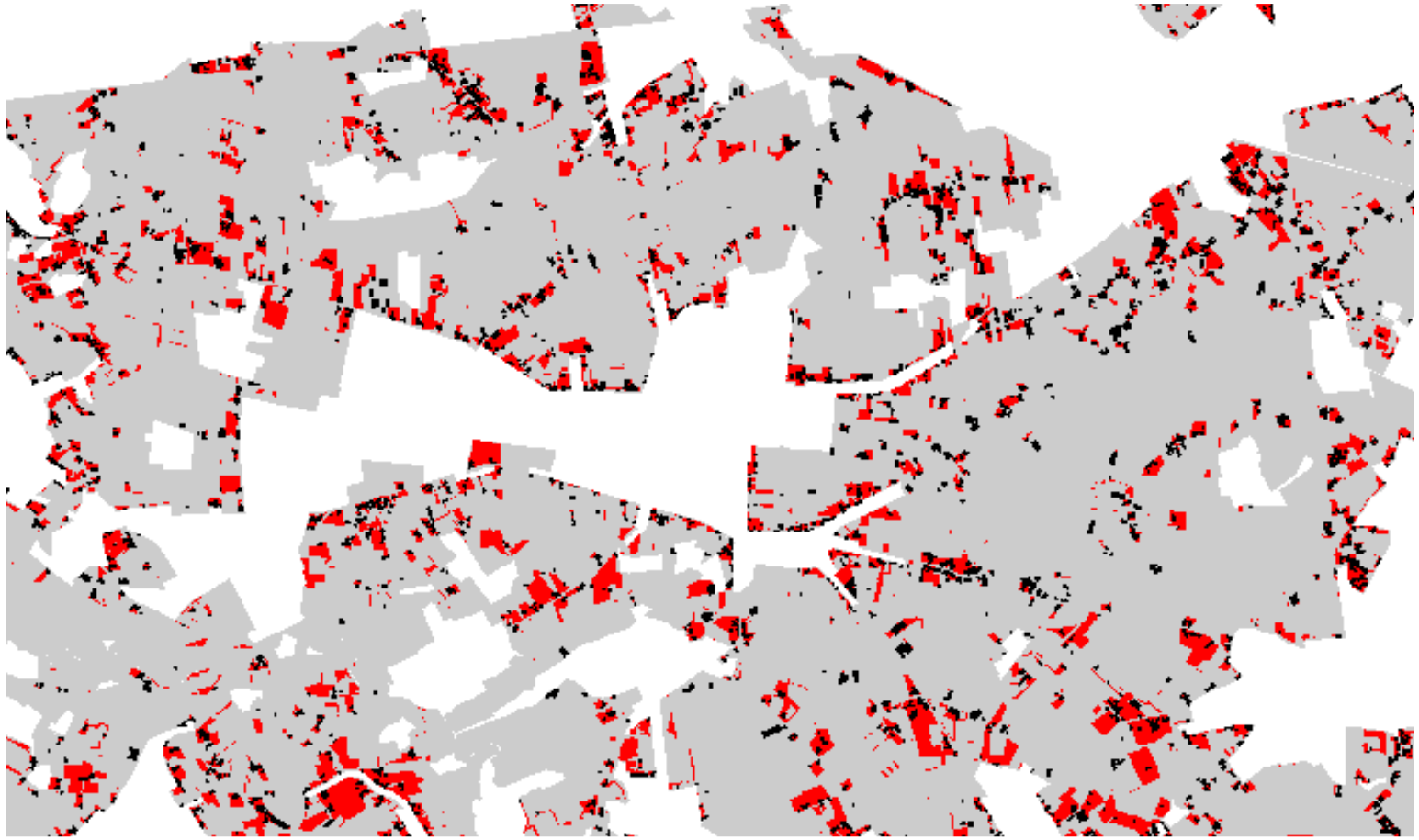
2005- 2020: 1/3de van de landbouwbedrijven zijn verdwenen

Bijkomende afname

Komende 10 à 15 jaar: 1/2de van de landbouwzetels kan potentieel vrij komen

- Vrijgekomen constructies: vrije verkoop en prijsopdrijvend effect, zonevreemd gunstregime dat grootschalig systeem is geworden en ontsnapt aan planning en planbaten
- Landbouwgronden: risico op onttrekking van productieve oppervlakte door vertuining, verpaarding, verharding

Schaal van vertuining



bron: ILVO, 2016

VRAAG 2

Dienen functiewijzigingen van landbouwzetels tot zonevreemde woningen beperkt te worden?

- *Ja*
- *nee*

Bijkomend zonevreemd wonen : probleem of oplossing?

Risico voor uitbreiding en vertuining

Vertuining heeft grootste ruimtelijke inname

Nieuwe hinderklachten en milieucontouren naar landbouw

Verwachtingen naar ontsluiting en leidingen

Mobiliteit over landbouwwegen

Kansen op ontharding en landschapsherstel gaan verloren (-20% volgens BRV)

Bijkomend zonevreemd wonen : probleem of oplossing?

Hergebruik agrarisch vastgoed

Renovatie van waardevolle delen

Inkomst voor stoppende landbouwer

Zonder uitbreiding geen bijkomend ruimtebeslag (bouwshift status quo)

VRAAG 3

Ons lokaal bestuur treedt handhavend op wanneer illegale functiewijzigingen in de open ruimte te weten komt:

- Ja, maar wij nemen enkel contact op met de eigenaar in de verwachting dat hij aanpassingen doet
- Ja, desnoods stellen wij een PV op
- Ja, maar we werken hiervoor samen met de Vlaamse overheid of geven dit door aan de politie die een PV kan opstellen
- Nee, overtredingen in de open ruimte vinden wij voorlopig nog niet prioritair.

Zonevreemd wonen en de bouwshift

Erkennen dat aanpak zonevreemd gebruik (en wonen) van het landbouwgebied deel is van de bouwshift

Genuanceerde aanpak is mogelijk, bv.:

Vernieuwing binnen bestaand volume woning houden

Sloop overtollige en leegstaande constructies ipv 1000m³ garantie

Maximaal landbouwgrond afscheiden en afschermen

Gemeentelijke aankoop en sloop (bv. Deinze)

Prioritaire handhaving op grootste innames

Bedankt voor je aandacht.

Bekijk deze presentatie op vvsg.be