Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten

# Voorontwerp Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

## 1. Samenvatting

**Context en aanleiding**

Vlaanderen werkt aan een nieuwe ruimtelijke visie. Het voorontwerp (zie bijlage 1 voor beknopt overzicht inhoud) is klaar en gemeenten worden individueel om advies gevraagd. Op die manier kan het voorontwerp nog worden bijgestuurd alvorens het openbaar onderzoek start.

**Kern van het dossier**

De gemeenten schuiven als reactie op het voorontwerp zeven hoofdpunten naar voren:

1. Breng de financiële impact, in het bijzonder voor de gemeenten, in kaart;
2. Werk de bestuurlijke samenwerking veel beter uit;
3. Verhoog het ambitieniveau van de Vlaamse overheid om zélf uitvoering te geven aan het BRV;
4. Maak verwachtingen naar gemeenten concreet;
5. Zorg voor een slagkrachtig instrumentarium
6. Zet blijvend in op een sterke betrokkenheid van de lokale besturen ;
7. Werk aan draagvlak voor de transformatieopgaves.

Daarnaast geven we voor de zes beleidskaders een aantal sterke punten en aandachtspunten mee en sluiten we af met verschillende specifieke aandachtspunten.

## 2. Bijkomende informatie

### 2.1. Reactie op zeven hoofdpunten

#### 2.1.1. Breng financiële impact in kaart

De lokale besturen springen vandaag nog in het diepe om te weten wat de financiële impact is van de uitvoering van de acties in het BRV en in het bijzonder welk deel daarvan gemeenten moeten dragen. Zonder een goede inschatting van de daadwerkelijke kost van de realisatie van het BRV, dreigen de mooie woorden van het BRV dode letter te worden.

Dit is voor gemeenten een van de belangrijkste tekortkomingen van het huidige voorontwerp. Het document bevat heel wat doelstellingen en acties. Tegelijk stelt de mededeling bij het voorontwerp expliciet dat het document geen financieel of budgettair engagement bevat. Ook de precieze interbestuurlijke rolverdeling en de gevolgen voor het lokale ruimtelijke beleid liggen nog niet vast.
Daardoor ontstaat een onevenwicht: de ruimtelijke ambities en potentiële lokale opdrachten worden steeds concreter, terwijl de financiering daarvan nauwelijks concreter wordt.
Dat was precies de reden waarom VVSG in 2025 vroeg dat Vlaanderen vooraf de financiële én personeelsimpact voor gemeenten en hun samenwerkingsverbanden in

kaart zou brengen. We wezen toen al op het risico dat regiowerking en gebiedswerking een groot deel van de schaarse gemeentelijke planningscapaciteit opslorpen en daardoor de uitvoering van eigen lokaal beleid verdringen. Die analyse ontbreekt nog steeds.

Het BRV wil tegen 2040 30.000 hectare nog niet ontwikkelde harde bestemmingen omzetten naar open ruimte: 15.000 hectare landbouw en 15.000 hectare natuur en bos. Gemeenten worden daarbij uitdrukkelijk als mogelijke uitvoerende partner genoemd.
Het strategische deel van het voorontwerp erkent zelf dat de uitvoering van het BRV een omvangrijke financieringsvraag oproept en dat de bestaande middelen niet volstaan voor alle transformaties, ondanks een financiële tussenkomst van 50% tot 66% uit het planschadefonds. Het kondigt daarom verdere aanpassingen aan van planologische compensatie en het Lokaal Bouwshiftfonds. Die aanpassing is terecht voor zover dit betekent dat de planschade beter betaalbaar wordt, maar mogelijk nog steeds onvoldoende aantrekkelijk is voor gemeenten om daadwerkelijk herbestemmingen door te voeren. De VVSG vroeg daarom eerder al onder meer om een maximumfactuur, voorspelbaarheid en een sterkere Vlaamse voortrekkersrol.
Maar behalve de planschade is het voeren van een sterk lokaal ruimtelijk beleid ook om andere redenen voor gemeenten een kostbare aangelegenheid. Denk bijvoorbeeld aan de kosten van de opmaak van het RUP, screening, eventueel MER-onderzoek of begeleidingstrajecten. Dit leidt ertoe dat gemeenten erg terughoudend zijn om bijkomende ruimtelijke plannen op te stellen, terwijl dat mede omwille van de ambities van het BRV wel vereist is.

**De VVSG vraagt daarom respect voor het Belfortprincipe.** Vlaanderen moet vooraf in kaart brengen wat de kosten van de uitvoering van het BRV zijn, en welk deel daarvan door de gemeenten moet worden betaald. Extra taken die de gemeenten moet opnemen ter uitvoering van het BRV moeten door de Vlaamse overheid vergoed worden. Zonder dat overzicht blijft onduidelijk of de vooropgestelde ambities daadwerkelijk uitvoerbaar zijn.

#### 2.1.2. Werk de bestuurlijke samenwerking veel beter uit

Het voorontwerp onderscheidt drie vormen van bestuurlijke samenwerking:

- Type 1: structurele, gebiedsdekkende werking. Hierbij worden Vlaamse ruimtelijke doelstellingen lokaal en regionaal besproken en vertaald. Voorbeelden zijn de atriawerking, bekkenwerking en vervoerregio's.
- Type 2: de Vlaamse strategische gebieden. Dit zijn gebieden waar grote, gestapelde opgaven of omvangrijke Vlaamse en bovenlokale investeringen samenkomen. Vlaanderen neemt hier nadrukkelijk mee de regie op en wil de organisatie over verschillende Vlaamse entiteiten heen structureren. Er zal een afsprakenkader worden opgesteld voor de selectie van deze gebieden.
- Type 3: lokale gebiedscoalities. Dit zijn flexibel samengestelde samenwerkingsverbanden rond een concrete gebiedsopgave. De geografische schaal volgt daarbij de opgave en hoeft niet samen te vallen met een bestuurlijke grens. Vlaanderen heeft er volgens het voorontwerp een beperktere rol.

**Elk van deze types vraagt echter nog nadere uitwerking om te kunnen beoordelen of de voorgestelde aanpak levensvatbaar is.** De mededeling aan de Vlaamse

Regering geeft trouwens ook expliciet aan dat de bestuurlijke rolverdeling in het voorontwerp nog niet definitief is en in een volgende stap samen met gemeenten en provincies moet worden uitgeklaard[1]. Het is dus nog onduidelijk of en zo ja hoe eventuele taakstellingen voor wonen, bedrijvigheid,… zullen worden verdeeld en welke verwachtingen de bestuurlijke samenwerking dan moet inlossen.

Samenwerking moet eveneens wederkerig zijn. Wanneer een gebiedsprogramma van lokale besturen verwacht dat zij bijdragen aan Vlaamse beleidsdoelstellingen, moeten lokale beleidsdoelstellingen evenzeer een volwaardige plaats kunnen krijgen. Gebiedswerking mag geen manier zijn om uitsluitend Vlaamse sectorale programma's efficiënter lokaal te laten landen. De agenda mag niet beperkt blijven tot de regionale uitvoering van de Vlaamse agenda; ook lokale prioriteiten moeten kunnen worden opgenomen om tot een gezamenlijk gedragen agenda te komen.
Bovendien moet de Vlaamse agenda integraal zijn, zodat de Vlaamse overheid niet vanuit afzonderlijke sectoren met de regio's in gesprek gaat.

Eén van de vormen van samenwerking die wél wat geconcretiseerd is, is de 'Bouwshift-Regiowerking'. Die zou volgens het BRV elementen van type 1 en type 3 combineren. Het voorontwerp vertrekt uitdrukkelijk van een bottom-upbenadering. Bestaande regionale overlegstructuren kunnen doorgroeien van kennisdeling naar een regio-agenda en vervolgens eventueel naar een Lokale Bouwshift Deal met Vlaanderen.
Vooraleer dit systeem operationeel wordt, moet evenwel duidelijkheid bestaan over onder meer:

- de status van een regio-agenda en een Bouwshift Deal;
- de vrijwilligheid dan wel verplichting van deelname;
- de rol van gemeenteraad en college;
- de verhouding met een gemeentelijk beleidsplan, structuurplan of RUP;
- de betrokkenheid van Vlaanderen bij het overleg:
- de afstemming of integratie met de regiowerking binnen de referentieregio's;
- de aanpak wanneer gemeenten geen regionale consensus bereiken;
- en de financiële bijdrage van Vlaanderen aan de overeengekomen uitvoering.

### 2.1.3. Verhoog het ambitieniveau van de Vlaamse overheid zélf

Lokale besturen vinden het logisch dat hun eigen ruimtelijke beleidskeuzes zich moeten verhouden tot de principes en doelstellingen van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. In het huidige Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is dat ook zo. Een Vlaams beleidsplan heeft weinig betekenis wanneer ieder bestuursniveau volledig los daarvan handelt. Maar zich inschrijven in een Vlaamse ruimtelijke visie is iets anders dan medeverantwoordelijk worden voor de uitvoering van elke Vlaamse beleidsdoelstelling.

---

[1] Onder "Impact op de provinciale en gemeentebesturen" staat dat het voorontwerp voorstellen bevat voor de interbestuurlijke rolverdeling, maar dat die *"nog niet definitief vastgesteld"* zijn. Na de schriftelijke reactie van lokale besturen volgt bijkomend overleg.

Vlaanderen is zélf verantwoordelijk voor de realisatie van de Vlaamse ruimtelijke beleidsdoelstellingen. Gemeenten zijn in de eerste plaats verantwoordelijk voor de uitwerking en uitvoering van hun eigen lokaal ruimtelijk beleid.

Vlaanderen moet dus onder meer het voortouw nemen bij het terugdringen van het bijkomende ruimtebeslag. Nu bepaalt ze de doelstelling, maar laat ze de uitvoering voor een groot deel over aan de lokale besturen. **We denken dan met name aan Vlaamse initiatieven die bijkomend watergevoelige openruimtegebieden en zonevreemde bossen beschermen, de bebouwing van zonevreemde onbebouwde kavels beletten en de bebouwing van grote, extreem slecht gelegen bouwgronden in woongebied tegengaan**. Op die manier wordt de bijkomende ruimte-inname daadwerkelijk teruggedrongen. Een vergelijkbare redenering geldt voor andere Vlaamse ambities. De concretisering ervan wordt nog teveel aan lokale besturen over gelaten.

### 2.1.4. Maak verwachtingen naar gemeenten concreet

Het voorontwerp kent gemeenten op veel plaatsen een rol toe als “trekker”, “regisseur”, “partner” of uitvoerder, maar het is onvoldoende duidelijk welk concreet engagement daaruit voortvloeit. Zo worden gemeenten verantwoordelijk voor regionale woonafstemming en kernaanduiding en krijgen ze een belangrijke regierol bij onder meer warmteplanning, gebiedswerking en verschillende transformatieopgaven. De terminologie suggereert een verantwoordelijkheid, maar **maakt weinig concreet wat Vlaanderen minimaal van een gemeente verwacht, wanneer een gemeente haar rol voldoende heeft opgenomen** en of welke juridische of beleidsmatige gevolgen volgen wanneer Vlaanderen vindt dat dit onvoldoende gebeurt.

Gemeenten onderschrijven dat hun ruimtelijk beleid moet overeenstemmen met Vlaamse doelstellingen. Lokale autonomie betekent niet dat elke gemeente de Vlaamse ruimtelijke ambities naast zich neer kan leggen. Maar een Vlaams beleidsplan mag evenmin via algemene begrippen als “regie” of “trekkerschap” impliciet nieuwe gemeentelijke verplichtingen creëren waarvan omvang, middelen en consequenties niet vooraf duidelijk zijn. Als Vlaanderen een resultaats- of inspanningsverbintenis verwacht, moet dat expliciet worden gemaakt. Daarbij moet ook helder zijn of deelname verplicht of vrijwillig is, welke beleidsruimte gemeenten behouden, of er gevolgen zijn wanneer doelstellingen niet worden gehaald en welke ondersteuning of stimulansen Vlaanderen daartegenover stelt. Naast een eventuele “stok” moet er dus ook een duidelijke wortel zijn: instrumenten, expertise, capaciteit en financiële middelen die gemeenten daadwerkelijk in staat stellen de gewenste transformatie uit te voeren.

De ruimtebalans illustreert dit. Het BRV wil tegen 2040 30.000 hectare nog niet ontwikkelde harde bestemmingen omzetten naar open ruimte: 15.000 hectare landbouw en 15.000 hectare natuur en bos. Vlaanderen, provincies en gemeenten komen daarbij als actoren in beeld, maar het voorontwerp verdeelt deze opgave niet over de bestuursniveaus, maar impliciet is wel duidelijk dat belangrijke inspanningen van lokale overheden worden verwacht. Het blijft dus onduidelijk welk aandeel Vlaanderen zelf realiseert en welk aandeel van de provincies of gemeenten wort verwacht. De VVSG vraagt daarom dat het ontwerp-BRV per belangrijke actie duidelijk onderscheid maakt tussen Vlaamse doelstelling, gemeentelijke bevoegdheid en eventuele gemeentelijke

uitvoeringsopdracht. Vermeld daarbij wat van gemeenten wordt verwacht, welk engagement vrijwillig dan wel verplicht is, welke gevolgen eraan verbonden zijn en welke middelen en stimulansen Vlaanderen voorziet.

#### 2.1.5. Zorg voor een slagkrachtig instrumentarium

De VVSG waardeert dat het voorontwerp verschillende tekortkomingen in het huidige ruimtelijke instrumentarium benoemt en mogelijke oplossingen naar voren schuift. Tegelijk blijft een belangrijk deel van de voorgestelde acties nog steken in formuleringen als “onderzoeken hoe”, “evalueren of”, “nagaan of” of “mogelijk maken van”**.** Daarmee wordt het probleem wel erkend, maar is nog niet duidelijk welke beleidswijziging effectief zal volgen, binnen welke termijn en met welk resultaat.

**Gemeenten hebben nood aan duidelijkheid over** welke nieuwe of aangepaste instrumenten effectief worden ingevoerd en tegen wanneer**. In het verleden deden we overigens al een reeks voorstellen om de Vlaamse regelgeving meer ‘bouwshiftproof’ te maken**: we vragen oa:

- de ‘verdichtingsparadox’ aan te pakken. In de praktijk blijken immers kernversterkende projecten in de milieueffectenrapportage slechter te scoren dan uitbreidingslocaties, omwille van de bestaande milieudruk.
- Planologische ruil van gronden makkelijker mogelijk te maken;
- Het instrument van de Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling te behouden;
- de milieueffectenrapportage te hervormen, zodat het document in de praktijk een grotere meerwaarde krijgt;
- de planschade voorspelbaar te maken én billijk voor de eigenaar en de initiatiefnemende overheid;
- in het kader van een vergunning de mogelijkheid in te voeren om sociale lasten op te leggen;
- in het kader van een vergunning meer mogelijkheden te krijgen om sloop en ontharding op te leggen;
- Tijdelijke vergunningen algemeen mogelijk te maken
- Vlaamse sectorale subsidies beter op elkaar af te stemmen.

De VVSG vraagt dat het ontwerp-BRV de onderzoeksagenda waar mogelijk omzet in concrete beleidskeuzes en een tijdspad voor de invoering van de noodzakelijke instrumenten.

#### 2.1.6. Zet blijvend in op betrokkenheid lokale besturen

De VVSG waardeert dat lokale besturen opnieuw schriftelijk kunnen reageren. Maar het betrekken van gemeenten mag niet beperkt blijven tot formele adviesmomenten. Een BRV dat sterk inzet op interbestuurlijke samenwerking moet zelf ook interbestuurlijk tot stand komen. Lokale besturen zijn immers niet zomaar een van de partners, maar de voornaamste institutionele partner voor de operationalisering van dit beleidsplan.

Daarom vragen we:

- tijdige informatie, zodat duidelijk is welke keuzes nog open liggen en welke al beslist zijn;

- **echte dialoog**, waarin alternatieven nog onderzocht en teksten daadwerkelijk aangepast kunnen worden;
- een transparante terugkoppeling, zodat lokale besturen kunnen nagaan welke opmerkingen uit eerdere consultaties zijn verwerkt, welke niet en waarom. Het is daarom belangrijk dat bij de volgende versie van het BRV zichtbaar wordt hoe die lokale inbreng de tekst heeft gewijzigd.

#### 2.1.7. Werk aan draagvlak voor de transformatieopgaves

Het BRV schuift drie grote ruimtelijke transformatieopgaven naar voren (transformatie van het bestaand ruimtebeslag, bijkomend ruimtebeslag doen dalen naar 0ha en de transformatie naar een robuuste open ruimte). Vervolgens wordt dit vertaald in soms ingrijpende keuzes voor de manier waarop we in Vlaanderen met ruimte omgaan. Het beperken van bijkomende ruimte-inname, meer gedeeld en meervoudig ruimtegebruik, functies mengen, optoppen en verdichten, ontharden, klimaatrobuust inrichten, zorg dragen voor bodem en water, ruimte maken voor de energietransitie,… zijn inhoudelijk goede ambities. **Lokale besturen stellen tegelijk vast dat het maatschappelijk draagvlak voor dergelijke keuzes op het terrein niet vanzelfsprekend is**. Ruimtelijke transformatie wordt voor inwoners, ondernemers en eigenaars immers vaak pas concreet wanneer vermeende ontwikkelingsmogelijkheden wijzigen, ruimte gedeeld moet worden of bijkomende voorwaarden worden gesteld.
De uitvoering van het BRV moet daarom niet alleen steunen op sterke regelgeving en krachtige instrumenten wat betreft ruimtelijke planning en vergunningverlening. De transitie heeft meer kans op slagen wanneer burgers, bedrijven en andere ruimtegebruikers begrijpen waarom keuzes worden gemaakt en welke maatschappelijke meerwaarde ermee wordt nagestreefd. De VVSG vraagt dat Vlaanderen daarom blijvend investeert in duidelijke communicatie, sensibilisering, goede praktijkvoorbeelden en participatie rond de fundamentele beleidskeuzes van het BRV. Vlaanderen moet als initiatiefnemer van het beleidsplan zelf mee het maatschappelijk verhaal uitdragen en lokale besturen kunnen daarbij ondersteunen.

### 2.2. Reactie op de zes beleidskaders

#### 2.2.1. Inleiding

De gemeenten vroegen in 2025 dat de zes sectorale beleidskaders niet naast elkaar zouden bestaan, maar onderling worden verbonden. Het Ontwikkelingsperspectief Vlaanderen 2050 en het ruimtelijke synthesebeeld zijn daarom een nuttige toevoeging. Ze proberen zichtbaar te maken hoe de verschillende opgaven ruimtelijk samenkomen en waar verweving mogelijk is.
Dat neemt de onderliggende schaarste aan ruimte echter niet weg. Vlaanderen is niet groot genoeg om elke maatschappelijke ruimteclaim afzonderlijk te honoreren. Meervoudig ruimtegebruik, bv. landbouw én natuur of wonen én groen is dan ook een belangrijke voorwaarde om alle ruimtelijke aanspraken te kunnen verwezenlijken. De praktijk zal echter moeten uitwijzen waar verweving werkelijk mogelijk is.
Wonen combineren met lokale economie kan ruimtelijke kwaliteit opleveren, maar bepaalde productieactiviteiten zijn niet met wonen verenigbaar. Energieinfrastructuur kan met landbouw worden gecombineerd, maar niet zonder gevolgen voor landschap en landbouwgebruik. Waterberging kan samengaan met natuur of landbouw, maar niet

iedere teelt of natuurdoelstelling is onder dezelfde hydrologische omstandigheden mogelijk. Het synthesebeeld kan die conflicten zichtbaar maken, maar lost ze niet automatisch op. De gemeenten vragen daarom dat het definitieve BRV niet alleen de verschillende ruimteclaims naast elkaar zet, maar ook duidelijke afwegingsprincipes bevat voor situaties waarin beleidsdoelstellingen met elkaar botsen. **Wat dat betreft is het 'ruimtelijk kompas' een goede aanzet, maar nog erg algemeen van aard om écht bruikbaar te zijn.** Op het terrein zullen zulke conflicten onvermijdelijk voorkomen: bijkomende economische ruimte kan bijvoorbeeld druk zetten op open ruimte, waterberging kan beperkingen opleggen aan landbouwgebruik en verdichting kan botsen met doelstellingen inzake groen, hitte en leefkwaliteit. Het volstaat dan niet dat elk beleidskader afzonderlijk zijn eigen doelstelling nastreeft.
Het BRV moet daarom duidelijker maken welke belangen minimaal moeten worden gevrijwaard, welke vormen van compensatie of mitigatie mogelijk zijn, op welk schaalniveau de afweging gebeurt en welk bestuursniveau uiteindelijk beslist. Lokale gebiedskennis moet daarbij volwaardig worden meegenomen. Vermeden moet worden dat gemeenten bij concrete dossiers zelf de tegenstrijdigheden tussen verschillende Vlaamse sectorale doelstellingen moeten oplossen zonder een duidelijk Vlaams afwegingskader.

### 2.2.2. Beleidskader Wonen

Rol (klein)stedelijke gebieden
Een belangrijk vraagstuk binnen het beleidskader wonen is de toekomstige rol van de bestaande grootstedelijke, regionaalstedelijke en kleinstedelijke gebieden.
Het voorontwerp stelt dat deze stedelijke gebieden een groot deel van de bijkomende woningen, voorzieningen en gemengde werklocaties moeten opnemen, hoofdzakelijk binnen het bestaande ruimtebeslag. Het kondigt de voortzetting van het beleid voor de huidige (klein)stedelijke gebieden aan en laat toe bestaande afbakeningen waar nodig via een RUP te actualiseren, rekening houdend met onder meer knooppuntwaarde en het fysische systeem.
Daarnaast introduceert het BRV negen potentiële nieuwe (klein)stedelijke kernen: Zele, Zelzate, Aalter, Puurs-Sint-Amands, Willebroek, Ternat, Zemst, Landen en Houthalen-Helchteren. Voor deze kernen worden ontwikkelingsperspectieven genoemd zoals multimodale bereikbaarheid, hogere dichtheid, transformatie, bovenlokale voorzieningen en stationsontwikkeling.

De richting is duidelijk, maar de concrete betekenis van het begrip stedelijk gebied blijft relatief algemeen. Vragen zijn bijvoorbeeld:

- welk aandeel van de regionale woonopgave wordt geacht in bestaande stedelijke gebieden terecht te komen? Blijft de 'harde' 60/40-taakstelling behouden?
- Is er een verschil in ontwikkelingskansen tussen kernen in het buitengebied en stedelijke gebieden, en tussen de verschillende stedelijke gebieden onderling?
- welke betekenis behouden de bestaande afbakeningslijnen?
- Zijn stedelijke gebieden economische knooppunten?
- hoe verhoudt de stedelijke afbakening zich tot de nieuwe systematiek van kernen, knooppuntwaarde en voorzieningenniveau?

Daarbij wijzen we er ook op dat de grotere ontwikkelingsopgave moet worden gekoppeld aan de draagkracht van de regio. Meer woningen vragen ook voldoende mobiliteit, scholen, kinderopvang, zorg, groen, publieke ruimte en andere voorzieningen. Dit moet dus samen worden bekeken met de noodzakelijke investeringen en met de financiële en uitvoeringscapaciteit van de betrokken gemeenten.

Kernaanduiding buiten stedelijk gebied: nuttig, maar gemakkelijk betwistbaar
Het voorontwerp verwacht dat gemeenten die nog niet over een kernaanduiding beschikken binnen vijf jaar na goedkeuring van het BRV indicatief aangeven welke gebieden zij als kern beschouwen. Gemeenten kunnen daarbij verschillende ontwikkelingsperspectieven aan verschillende kernen geven. Wanneer een gemeente geen aanduiding maakt, voorziet het voorontwerp dat Vlaanderen dat doet.
Voor een deel van de gemeenten is de aanduiding van een hoofdkern of dorpskern relatief vanzelfsprekend. Elders is de morfologie veel complexer. Vlaanderen kent gemeenten met verschillende gelijkwaardige deelkernen, aaneengegroeide dorpen, historische lintstructuren, gehuchten of zeer uitgestrekte bebouwing langs steenwegen. Een scherpe grens tussen “kern” en “buiten de kern” op perceelsniveau is daar niet per se ruimtelijk evident.

Bovendien is het voor de gemeenten 1) onduidelijk wat de impact is van een beleidsmatige of juridische kernafbakening; in hoeverre kan dit worden gebruikt om verdichtingsprojecten wel of niet toe te staan? Kan Vlaanderen op basis van een beleidsmatige afbakening beleid voeren door bijvoorbeeld binnen de kernen meer verweving toe te laten? 2) Lijkt puur een lijn trekken onvoldoende: ook binnen kernen is een gebiedsgericht beleid noodzakelijk.

De VVSG vroeg eerder al om gemeenten niet via zware nieuwe RUP-procedures te verplichten al hun kernen formeel af te bakenen. De huidige keuze voor een indicatieve aanduiding is daarom werkbaarder, op voorwaarde dat dit effectief een beleidsmatige en flexibele aanduiding blijft en voldoende ruimte laat voor lokaal maatwerk.
De Vlaamse overheid kan best data, criteria en indicatieve voorstellen aanreiken. De uiteindelijke lokale interpretatie van wat in een concrete gemeente een kern is en welk ontwikkelingsperspectief daarbij hoort, moet evenwel sterk kunnen vertrekken van de lokale ruimtelijke structuur.
Het mechanisme waarbij Vlaanderen na vijf jaar zelf een lokale kernaanduiding zou maken, is daarom verdedigbaar, mits Vlaanderen de lokale overheid daarbij ten minste betrekt en -als partner- ook lokale wensen meeneemt in de gewestelijke aanduiding.

Slecht gelegen bouwgronden: detecteren is iets anders dan financieren
Het woonkader besteedt terecht veel aandacht aan slecht gelegen woon- en woonreservegebieden. Het voorontwerp erkent dat een grote hoeveelheid juridisch bouwpotentieel ruimtelijk mogelijk beter niet meer wordt ontwikkeld.
De VVSG vroeg al in 2025 en opnieuw in 2026 dat Vlaanderen een veel sterkere voortrekkersrol opneemt. Vooral wanneer één Vlaamse aanpak veel vergelijkbare problemen tegelijk kan oplossen, is dat efficiënter dan tientallen of honderden afzonderlijke gemeentelijke RUP's.

VVSG noemde eerder onder meer:

- zonevreemde bossen;
- bouwgronden in overstromingsgevoelige gebieden;
- gronden waarvan bodem of fysisch systeem bebouwing onwenselijk maken;
- grote, zeer slecht gelegen onbebouwde woongebieden;
- en gronden in zonevreemde verkavelingen.

Het voorontwerp zet op dit punt een beperkte stap door naast gewone RUP's ook eenvoudiger, meer generieke herbestemmingsmechanismen te onderzoeken. Die ambitie moet in de verdere uitwerking concreet worden.

Planschade blijft de cruciale financiële drempel

De bijsturing van de planschaderegeling verhoogt de voorspelbaarheid, maar lost de fundamentele gemeentelijke financieringsvraag niet op.
Onder de huidige voorwaarden blijft een grootschalige herbestemming financieel voor gemeenten niet haalbaar, Zelfs met tussenkomst van het Bouwshiftfonds kunnen de resterende vergoeding, de RUP-kost en de milieueffectbeoordeling aanzienlijk zijn. Ook de onvoorspelbaarheid van de hoogte van planschade blijft een fundamenteel probleem.

Daarom blijven verschillende pistes relevant:

- een begrenzing van het gemeentelijke financiële risico;
- een hogere of volledige Vlaamse tussenkomst wanneer de herbestemming een Vlaamse BRV-opgave realiseert;
- vroegtijdige en betrouwbare planschaderaming;
- mogelijkheden voor gespreide betaling;
- grondruil;
- en meer rechtstreekse Vlaamse planinitiatieven.

De doelstelling van 30.000 hectare herbestemming zal niet worden gehaald wanneer de uitvoering afhankelijk blijft van de vraag of een individuele gemeentebegroting een omvangrijke planschadefactuur kan dragen.

Bovendien wijzen we erop dat de opgave voor gemeenten groter is dan puur het herbestemmen van slecht gelegen bouwgronden. Ook het behoud van het resterende groen in kernen of het inrichten van woongebieden en bedrijfszones via de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan kan aangewezen zijn. Ook dat initiatief ligt bij de gemeenten.

Een “stolp” voor slecht gelegen woongebieden is een nuttig bijkomend instrument

De VVSG vroeg in het advies op de dialoognota expliciet naar de mogelijkheid om, naar analogie met woonreservegebieden, tijdelijk een stolp over zeer slecht gelegen woongebieden te plaatsen. Daarmee kan worden vermeden dat een locatie wordt ontwikkeld terwijl een actuele ruimtelijke visie of herbestemmingsprocedure nog in voorbereiding is. Het kan een optie zijn dat Vlaanderen dit doet, of dat gemeenten dit voor hun eigen grondgebied doen. Dat het voorontwerp deze mogelijkheid nu expliciet wil onderzoeken, is positief. Een stolp is geen definitieve herbestemming en vervangt het

uiteindelijke planinstrument niet. Hij kan wel tijd creëren om een onderbouwde ruimtelijke keuze te maken zonder dat intussen onomkeerbare ontwikkelingen plaatsvinden.

Betaalbaar wonen realiseren op goede plekken

Het voorontwerp gaat terecht in op de bestaande spanning tussen enerzijds het realiseren van het Bindend Sociaal Objectief en anderzijds het gegeven dat in sommige gemeenten de bouwgronden van de woonmaatschappijen niet goed of niet optimaal gelegen zijn. Het voorontwerp stelt de opmaak van een 'ruimtelijke strategie' voor die duidelijk maakt wat moet gebeuren met de slecht gelegen bouwgronden in handen van de woonmaatschappijen. De bestaande locaties van de woonmaatschappijen kunnen in veel gevallen verder worden verdicht en de goed gelegen bouwgronden kunnen gebruikt worden voor sociaal of betaalbaar wonen.

De gemeenten erkennen de in het voorontwerp aangehaalde problematiek. Die specifieke aandacht in het Beleidsplan voor de ontwikkeling van sociaal en betaalbaar wonen is een goede zaak. Toch is de voorgestelde oplossing te zwart-wit. Het onderscheid tussen goed en slecht gelegen bouwgronden is te binair. Heel wat gronden bevinden zich in een 'grijze' tussencategorie. Daarnaast vragen de gemeenten zich af hoe het voornemen om goed gelegen bouwgronden van woonmaatschappijen 'sneller' te ontwikkelen zich verhoudt tot de procedure van het Vrijgavebesluit. Daarnaast moet afdoende worden verantwoord waarom snellere procedures enkel zouden gelden voor goed gelegen bouwgronden van woonmaatschappijen in het kader van de realisatie van het BSO, terwijl andere goed gelegen bouwgronden de gewone procedure blijven volgen. Ook die aanvragers hebben baat bij een vlotte procedure. Tot slot vragen we dat Vlaanderen slecht gelegen woonreservegebieden

De uitvoering van de ontwikkelings- en ruimtelijke strategie voor sociaal en betaalbaar wonen neemt de nodige tijd in beslag. Maar ondertussen moeten lokale besturen een actieprogramma voor het BSO uitwerken tegen bepaalde deadlines (zo niet dreigen boetes). We dringen erop aan deze termijnen op elkaar af te stemmen.

Indien vanuit Vlaams ruimtelijk beleid wordt beslist om een bepaald woonuitbreidingsgebied in eigendom van een sociale woonmaatschappij definitief niet meer vrij te geven, dan zou de Vlaamse overheid een dergelijk woonuitbreidingsgebied prioritair moeten herbestemmen zodat de betrokken sociale woonmaatschappij het recht op een planschadevergoeding verkrijgt. Deze financiële middelen kunnen vervolgens worden aangewend om te investeren in de ontwikkeling van sociale woonprojecten op gunstige locaties binnen steden en kernen (zonder bijkomend ruimtebeslag in de open ruimte).

Een actief grond- en pandenbeleid kan bijdragen aan betaalbaar wonen, maar veel gemeenten beschikken slechts over een beperkt patrimonium en onvoldoende financiële ruimte om op grote schaal strategisch gronden of panden te verwerven. Daarom zijn bijkomende financieringsmogelijkheden nodig en blijft een ruimer lokaal instrumentarium noodzakelijk. VVSG vraagt al langer een duidelijke decretale basis voor een sociale of betaalbare woonbijdrage in private ontwikkelingen, zodat gemeenten rechtszeker een aandeel sociaal of betaalbaar wonen kunnen laten realiseren wanneer private projecten bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden krijgen.

Het is zinvol om het kostprijsverhogende effect van normen en lasten op woningbouw te monitoren. Die aandacht voor betaalbaarheid mag er evenwel niet toe leiden dat lokale stedenbouwkundige normen of lasten in algemene zin als oorzaak van de betaalbaarheidsproblematiek worden beschouwd. Lokale voorschriften rond onder meer woonkwaliteit, groen, water, mobiliteit en publieke ruimte blijven noodzakelijk om verdichting kwalitatief en leefbaar te organiseren.

Gebiedsspecifiek en zuinig omgaan met niet-domiciliewoningen

De VVSG kan de actie om te onderzoeken of er sturingsmechanismen en regelgeving kunnen worden uitgewerkt voor niet-domiciliewoningen ondersteunen. Het ontwerp BRV kondigt daarbij ook aan dat er 'daartoe een geïntegreerde inventaris van leegstand opgemaakt (zal) worden op Vlaams niveau'. Vandaag is de registratie en inventarisatie van leegstaande woningen en gebouwen een gemeentelijke bevoegdheid en taak. Sinds bijna tien jaar is er geen Vlaamse monitoring meer. Wordt die dan opnieuw in het leven geroepen? Komen ook de leegstaande bedrijfsruimtes daarbij in het vizier om te worden opgenomen in die 'geïntegreerde inventaris van leegstand'? Die is vandaag een Vlaamse bevoegdheid, uitgevoerd door het Departement Omgeving. Het is nog onduidelijk hoe dit precies vorm zal krijgen.

Algemeen is de VVSG voorstander van een betere ondersteuning van gemeenten in hun leegstandsbeleid dat leegstand van woningen, gebouwen en bedrijfsruimten aan elkaar koppelt om zo een integrale benadering van lokale leegstandsproblematiek mogelijk te maken. We willen daarbij wel waarschuwen dat eventuele bijkomende regelgeving en instrumentarium daadwerkelijk ondersteunend zijn voor lokale besturen en niet louter de werklast (noodzakelijke registraties, handhaving, ...) of de kosten voor het lokale bestuur verhogen. Zie ook het memorandum.

(Boven)lokale woonstrategieën.

De voorgestelde lokale woonstrategie is formeel niet verplicht, maar dreigt in de praktijk toch een noodzakelijk beleidsdocument te worden voor de onderbouwing van ruimtelijke keuzes. Dat kan leiden tot een bijkomend planinstrument naast bestaande ruimtelijke beleidsplannen, woonvisies en andere lokale ruimtelijke of woonbeleidsplannen.

Nieuwe inhoudelijke verwachtingen moeten daarom maximaal worden geïntegreerd in bestaande beleids- en planningsinstrumenten. Gemeenten moeten voldoende flexibiliteit krijgen om aan te tonen dat de noodzakelijke analyse, visie en beleidskeuzes reeds in bestaande documenten zijn opgenomen. Een bijkomend afzonderlijk planinstrument is niet wenselijk. Bestaande gemeentelijke beleidsplannen en woonvisies moeten daarom dezelfde functie kunnen vervullen.

### 2.2.3. Beleidskader biodiversiteit

De VVSG ondersteunt de centrale ambitie van het beleidskader om biodiversiteit niet te beperken tot beschermde natuurgebieden, maar ook sterker te verweven met landbouwgebied, bebouwde ruimte, bedrijventerreinen en het openbaar domein. De combinatie van robuustere natuurkernen, ecologische verbindingen en een fijnmazige

groenblauwe dooradering sluit aan bij de lokale praktijk, waar biodiversiteit vaak samenhangt met klimaatadaptatie, waterbeheer, gezondheid, recreatie en leefkwaliteit. Het beleidskader koppelt hieraan duidelijke Vlaamse doelstellingen, waaronder 218.000 ha natuur- en bosbestemming tegen 2040, 80.000 ha natuurverwevingsgebied, 125.000 ha VEN en 10.000 ha bijkomend bos tegen 2030.

Voor lokale besturen is vooral het hoofdstuk over de groenblauwe dooradering van de bebouwde ruimte relevant. Het voorontwerp geeft gemeenten daar expliciet een belangrijke regierol. Zij moeten kansen benutten bij vergunningverlening, herinrichting van het openbaar domein, verdichtingsprojecten en het beheer van het eigen patrimonium. Daarnaast verwacht het BRV dat gemeenten twee Vlaamse doelstellingen lokaal concretiseren: het behoud en vervolgens de toename van stedelijk groen en boomkruinbedekking en het vergroten van de toegang tot kwalitatief groen in de nabijheid. Het is positief dat het beleidskader daarbij uitgaat van de lokale context en dat Vlaanderen data, instrumenten en ondersteuning wil ontwikkelen, zodat niet elke gemeente dezelfde analyses afzonderlijk moet maken.

Die lokale rol is inhoudelijk herkenbaar, maar mag niet leiden tot een impliciete verschuiving van Vlaamse biodiversiteitsdoelstellingen naar gemeentelijke uitvoeringsverantwoordelijkheid. Voor belangrijke kwantitatieve opgaven – bijkomende natuur- en bosbestemmingen, VEN en natuurverweving – is vandaag nog onvoldoende duidelijk waar de bijkomende hectares precies moeten worden gerealiseerd en welk aandeel van de uitvoering eventueel van gemeenten wordt verwacht. Vlaanderen moet voor deze Vlaamse doelstellingen zelf een voortrekkersrol opnemen via onder meer AGNAS, gewestelijke planinitiatieven, grondbeleid en gebiedsgerichte projecten. Gemeenten moeten daarbij vroegtijdig worden betrokken vanwege hun terreinkennis en hun eigen ruimtelijke keuzes, maar het halen van de doelstellingen mag niet afhankelijk worden gemaakt van lokale RUP-trajecten, grondverwerving of investeringen.

Voor de groenblauwe dooradering geldt dezelfde randvoorwaarde. VVSG vraagt al langer dat Vlaanderen een visie op groenblauwe netwerken koppelt aan sterke uitvoeringsinstrumenten. We stellen vast dat heel vaak het behoud of de uitbreiding van groen het onderspit delft door de grote verdichtingsdruk. Daarnaast willen we voldoende financiële ondersteuning voor lokale initiatieven die het groenblauwe netwerk versterken. Het voorontwerp kondigt terecht aan bestaande subsidie- en stimuleringsprogramma's beter op elkaar af te stemmen en administratieve lasten te verminderen. Bij de verdere uitwerking moet evenwel duidelijk worden welke structurele middelen beschikbaar zijn. Vergroening van straten, pleinen en gemeentelijk patrimonium, ontharding, aankoop en beheer van groen en ecologische verbindingen brengen niet alleen investeringskosten maar ook blijvende beheerkosten mee.

Positief is ten slotte dat het kader ook zoekt naar flexibele vormen van natuurontwikkeling en natuurverweving. Nieuwe beheerplannen, tijdelijke natuur en verdienmodellen voor ecosysteemdiensten kunnen kansen bieden wanneer zij voldoende rechtszekerheid geven aan gemeenten, landbouwers, bedrijven en eigenaars. Het BRV erkent daarmee dat biodiversiteitswinst niet uitsluitend via bijkomende natuurbestemmingen hoeft te worden gerealiseerd.

De VVSG vraagt daarom bij de verdere uitwerking vooral duidelijkheid over **de** geografische verdeling van de Vlaamse biodiversiteitsopgaven, de verantwoordelijkheidsverdeling tussen Vlaanderen en lokale besturen en de bijbehorende financiering**.**

### 2.2.4. Beleidskader economie

De gemeenten zijn tevreden dat er met het beleidskader economie uitvoerig aandacht wordt besteed aan de benodigde ruimte voor bedrijvigheid. We scharen ons achter de gekozen leidende principes: het juiste bedrijf op de juiste plaats, een intensief en duurzaam gebruik van de beperkte ruimte en bedrijvigheid als motor voor tewerkstelling en welvaart.
De gekozen strategieën kunnen ook worden onderschreven door de gemeenten: het verweven en verdichten van kernen, het transformeren van de bestaande economische ruimte naar gemengde economische zones en de ontwikkeling en het behoud van monofunctionele bedrijventerreinen.

Om deze ambities ook daadwerkelijk tot uitvoering te brengen in samenhang met alle andere ruimtelijke ambities én met respect voor het beoogde behoud van de bestaande economische ruimte (geen netto-verlies t.o.v. 2024), moeten nog heel wat knopen worden doorgehakt en middelen worden voorzien.

We vragen onder meer bijzondere aandacht voor volgende vraagstukken.
Objectivering aanduiding economische hoofdstructuur
Het is ons niet duidelijk op welke basis de economische hoofdstructuur is uitgetekend zoals die is uitgetekend. Veelal loopt deze parallel met de snelwegen, maar op bepaalde plekken dan weer niet. We vragen beter te objectiveren waarom deze keuze is gemaakt. Daarbij is ook onduidelijk wat de concrete impact is als een (deel van) een gemeente niet of juist wel tot die hoofdstructuur hoort.

Welke compensatienorm?
De Vlaamse Regering stelt dat ze er aan de hand van een nog verder uit te werken planologische compensatienorm voor zal zorgen dat de totale voor economie bestemde ruimte op het niveau van 2024 zal blijven. Gemeenten willen betrokken worden bij de uitwerking van die norm en vragen ook om een gedegen monitoring én een tijdige planning van nieuwe ruimte.
De compensatienorm mag zich niet beperken tot een louter boekhoudkundige vergelijking van bestemmingsoppervlaktes. Ook het feitelijke verlies aan economisch bruikbare ruimte binnen een economische bestemming moet worden gemonitord. Bijkomende ruimteclaims voor buffering, waterbeheer, groenblauwe dooradering en andere randvoorwaarden, verminderen de netto inzetbare oppervlakte voor bedrijvigheid aanzienlijk, ook wanneer de economische bestemming formeel behouden blijft.

De voorbije decennia was er immers steeds sprake van een systematisch verlies aan ruimte voor economie, en dit binnen alle mogelijke gebiedstypologieën: zowel op bedrijventerreinen als in verweven locaties. Deze tendens moet gestopt worden om een gezonde economische ontwikkeling mogelijk te maken binnen de beperkt beschikbare ruimte. Het voorontwerp erkent een actuele behoefte van minstens 259 ha aanbod per

jaar voor niet-verweefbare activiteiten en kent Vlaanderen een belangrijke trekkersrol toe bij het aanbodbeleid. Het blijft echter onduidelijk welk bestuursniveau uiteindelijk verantwoordelijk is om te verzekeren dat voldoende aanbod daadwerkelijk beschikbaar komt en wie moet bijsturen wanneer dat aanbod achterblijft. De VVSG vraagt dat Vlaanderen hier zélf een belangrijke verantwoordelijkheid voor opneemt.

Gemengde economische zones: opletten geblazen!

Dit beleidsplan introduceert een nieuw beleidsmatig onderscheid tussen enerzijds bedrijventerreinen voor niet-verweefbare economie en anderzijds gemengde economische zones (GEZ). Een GEZ moet – complementair aan de kernen – ruimte bieden voor allerlei functies die onderling verweefbaar zijn, maar die niet te combineren zijn met wonen. Wonen zal daarom ook geweerd worden uit deze zones.
Deze zones moeten onder andere een alternatief bieden voor slecht gelegen winkelinplantingen. Net dat uitgangspunt omvat volgens de gemeenten een belangrijk risico: grootschalige detailhandel dreigt zo snel alle potentiële ruimte in te nemen die anders ter beschikking komt van heel wat andere bedrijvigheid die nu moeilijk een geschikte locatie vindt (bedrijvigheid die niet in de kernen past, hinderlijke recreatie, …). Bij de verdere definiëring van deze gebieden en in de nog te ontwikkelen instrumentenkoffer moeten voldoende garanties en hefbomen worden ingebouwd om de ruimte-inname door retail of ‘gewone’ sportvoorzieningen zoals fitness te beperken.

Tussen droom en daad: wegwerken van belemmeringen

De beoogde transformaties van monofunctionele bedrijventerreinen (intensiever ruimtegebruik, verduurzaming, het verhuizen van bedrijvigheid die er niet thuishoort, …), de transformatie naar gemengde economische zones (planprocessen, inrichting, benodigde schuifruimte, …), de verweving van bedrijvigheid in de kernen, het uitdoven van slecht gelegen baanwinkellocaties, … zijn allemaal complexe en dure operaties. Los van de kostprijs en de vraag wie hiervoor de middelen moet voorzien, vragen de gemeenten vooral voldoende beleidsruimte én robuuste instrumenten om deze ambities te kunnen waarmaken.
Vandaag botsen gemeenten nog teveel op belemmeringen waar ze te weinig grip op krijgen: rigide regelgeving (bv. m.b.t. functiemenging en dynamische invullingen op bedrijfslocaties), incompatibele sectorale voorwaarden en verouderde voorschriften, het ontbreken van bovenlokaal initiatief voor bovenlokale uitdagingen (bv. parkeervoorzieningen voor transitvrachtverkeer), een beperkt fiscaal instrumentarium, het ontbreken van een werkbaar kader om verweving te realiseren (ingaand tegen de marktwerking richting meer rendabele ontwikkelingen), …
Dit omvat ook meer mogelijkheden om een publiek grondbeleid te voeren: een vernieuwd en slagkrachtiger instrumentarium, voldoende hefbomen en middelen om dit in de praktijk te kunnen brengen.

Eindelijk een echte winkelshift?

Het beleidskader stelt uitdrukkelijk ‘het uitwerken van een restrictief beleid voor detailhandel buiten de kernen’ voorop. De gemeenten zijn al langer vragende partij voor deze zogenaamde ‘winkelshift’. Vlaanderen belooft daartoe het ruimtelijk en economisch instrumentarium te herzien en wil ook nagaan waar slecht gelegen grootschalige detailhandel moet worden geherlokaliseerd.

De gemeenten vragen de Vlaamse Regering om hier inderdaad werk van te maken, inclusief eigen Vlaamse planinitiatieven om het verder uitwaaieren van detailhandel te vermijden. Bovendien herhalen we onze vraag om de sterkste instrumenten voor een daadkrachtig gemeentelijk detailhandelsbeleid niet te schrappen in naam van administratieve vereenvoudiging: behoud de kleinhandelscategorieën en de omgevingsvergunning voor kleinhandelsactiviteiten als hét sturingsmiddel om ongewenste winkelinplantingen te voorkomen.

heeft opmaak toegepast: Nederlands (standaard)

### 2.2.5. Beleidskader land- en tuinbouw

De gemeenten zijn tevreden met de aandacht die er is voor de vrijkomende landbouwsites. We delen de bezorgdheid over verdere residentialisering, vertuining en andere niet-agrarische ontwikkelingen die professionele landbouw kunnen hinderen. Anderzijds zal de komende jaren het aanbod aan vrijkomende hoeves stijgen, terwijl een nieuwe landbouwinvulling niet altijd mogelijk is. De open ruimte in het algemeen en de leegstaande hoeves en hun omliggende stallen moeten een duidelijk toekomstperspectief krijgen. Een duidelijk Vlaams kader (via een actualisering van de regelgeving over de zonevreemde functiewijziging) en de mogelijkheden voor gebiedsgericht maatwerk zijn noodzakelijk. Een historisch waardevolle hoeve aan de rand van een kern vraagt een andere benadering dan een grootschalige stal midden in een actief landbouwgebied. Het Vlaamse kader moet daarom duidelijke randvoorwaarden stellen, maar gemeenten voldoende beoordelingsruimte laten om per site een passende combinatie van hergebruik, sloop, ontharding en nieuwe functies te bepalen.
Vlaanderen heeft de ambitie om de afbakening van de natuurlijke- en agrarische structuur te versnellen. Dit zijn vaak langlopende en ook voor de gemeenten intensieve processen.

Voor publieke landbouwgronden gaat het voorontwerp nog onvoldoende ver. Vlaanderen wil lokale overheden vooral sensibiliseren over hun grondbezit en een bovenlokaal uitgiftebeleid ondersteunen. De gemeenten vragen al langer méér dan sensibilisering: gemeenten moeten als verpachter bruikbare mogelijkheden krijgen om voorwaarden te stellen en als verkoper voldoende mogelijkheden behouden om gericht beleid te voeren.

De VVSG begrijpt dat Vlaanderen de AGNAS-werking wil versnellen. De achterstand is aanzienlijk en de doelstellingen zijn ambitieus: tegen 2040 wil het BRV onder meer 218.000 ha natuur- en bosbestemming realiseren en 70.000 ha agrarisch gebied aanduiden met een overdruk natuurverweving. Vandaag is daarvan slechts 5.290 ha gerealiseerd. Het voorontwerp erkent zelf dat daarvoor een forse versnelling van de AGNAS-processen nodig is en kondigt extra capaciteit, vereenvoudiging van GRUP-processen, landinrichting en flankerend beleid aan. De vraag is evenwel niet alleen of AGNAS sneller kan, maar ook of de bestaande AGNAS-methodiek het meest geschikte instrument is om natuur en landbouw daadwerkelijk te verweven. De gemeenten vragen om de versnelling van AGNAS te koppelen aan een evaluatie en modernisering van de methodiek. Actualiseer waar nodig de gebiedsvisies, betrek lokale besturen, landbouwers en andere gebiedsactoren vroegtijdig en onderzoek per gebied welke combinatie van ruimtelijke planning, landinrichting, beheerinstrumenten en financiële stimulansen het meest geschikt is.

### 2.2.6. Beleidskader water en klimaatbestendigheid

De gemeenten onderschrijven de strategische doelstellingen die betrekking hebben op water en de klimaatbestendigheid van de ruimte. Het BRV bevat nuttige concrete strategische doelen over verharding en ontharding, bijkomend ruimtebeslag, robuuste open ruimte en landgebruik.

Ook de hefbomen in het beleidskader water (een sturend watersysteem, verharding in balans, droogteaanpak en sponslandschappen, versterking van watergebonden natuur en groenblauwe infrastructuur) zijn zeer waardevol.

Strategische doelen rond de hitteproblematiek lijken daarentegen te ontbreken. Hitte wordt telkens vermeld als 'aanhangsel' bij groenblauwe maatregelen. Groenblauwe maatregelen hebben een positief effect op hitte, zonder dat hitte planmatig wordt aangepakt. De vele hittedoden deze zomer vragen toch een meer planmatige aanpak, ook in het ruimtelijk beleid.

De gemeenten zien ook verschillende hoopvolle acties in het beleidskader water. Van belang zal zijn dat ze ook worden uitgerold en op zo'n manier dat ook lokale besturen er gebruik van kunnen maken, waar van hen actie wordt verwacht.

Enkele aandachtspunten/kansen die we zien:

- Bruikbare monitoring van verharding kan lokale besturen helpen in hun onthardingsbeleid. Daarnaast melden lokale besturen al langer dat ze inzake ontharding dweilen met de kraan open. We vragen financiële stimuli die particulieren aanzetten tot ontharding en ook een grotere inzet van AWV op ontharding. Het beleidskader water bevat verschillende acties die daarop zullen inzetten.
- Ook een mentaliteitswijziging bij particulieren blijft nodig om ontharding en vergroening veel breder te realiseren. Acties om die mentaliteitswijziging daadwerkelijk te ondersteunen, zijn minder prominent aanwezig.
- Bij de acties om de hemelwaterverordening om te vormen van toets- naar doelregelgeving zien de gemeenten kansen om waterbuffering (bijvoorbeeld op het openbaar domein) te realiseren op meer geschikte locaties dan binnen de projectzone. De gemeenten vinden de zoektocht naar collectieve oplossingen waardevol. Die collectieve oplossingen moeten zowel op privaat als op openbaar domein worden gezocht. Een loutere verschuiving van privaat naar openbaar domein kan niet de bedoeling zijn.

Verder ondersteunen de gemeenten de actie om lokale besturen te ondersteunen in hun handhavingsbeleid. Verbeter de handhavingsinstrumenten en zet als Vlaamse overheid in op handhavingscampagnes waarbij Vlaanderen en lokale besturen samen op het terrein gaan.

### 2.2.7. Beleidskader energie en klimaat

De VVSG waardeert in het voorontwerp BRV – beleidskader energie en klimaat – de strategische keuze om energie niet langer als volgend, maar als sturend element in de

ruimtelijke ordening te positioneren. De VVSG merkt echter dat er een kloof bestaat tussen de strategische ambities van het BRV en de realiteit op het terrein:

- verschillende voorgestelde instrumenten (zoals de RRES en de uitrol van windenergie) blijven steken in vrijblijvende onderzoeken en intenties. Zonder vergunningszekerheid vanuit Vlaanderen ontbreekt de prikkel voor lokale besturen om hier in te investeren;
- het BRV kent gemeenten een centrale regierol toe (onder meer bij lokale verwarmings- en koelingsplannen), maar in de huidige vrijemarktsituatie ontbreken de nodige juridische, financiële en organisatorische instrumenten om de uitvoering daadwerkelijk af te dwingen. Daarnaast zorgen beslissingen zoals de afschaffing van het Lokaal Energie- en Klimaatpact ook voor minder capaciteit bij de gemeenten, wat hun slagkracht vermindert.
- Bovenlokale randvoorwaarden — zoals sturing ten opzichte van de uitdienstnameplannen van het gasnet, actualisatie van beoordelingskaders en duidelijke rolaflijningen tussen transport- en distributienetten — moeten scherper worden gesteld om lokale besturen effectief te ondersteunen

Ruimtelijke Regionale Energiestrategie (RRES)
De VVSG schaarde zich reeds achter het merendeel van de aanbevelingen die opgenomen werden in het rapport van departement Omgeving hieromtrent. Enkel de verplichte opmaak van een RRES werd niet gesteund. Het voorontwerp BRV lijkt echter een afgezwakte versie van de aanbevelingen. Daarnaast vond er al een fase van informatie-uitwisseling plaats, toen de bovengemelde studie werd uitgevoerd. De VVSG vraagt dan ook om dit niet nogmaals te herhalen, maar de verworven informatie te gebruiken.

Het BRV stelt dat steden, gemeenten, regio's en provincies werk dienen te maken van een RRES, maar als zo'n document wordt opgemaakt, moet er wel zekerheid bestaan dat de vergunningverlenende overheid deze strategie ook daadwerkelijk gebruikt bij de beoordeling van vergunningsaanvragen. Op p. 35 staat dat de Vlaamse vergunningsverlener bij effectieve vergunningsaanvragen slechts "rekening kan houden" met … Dit kan voor lokale besturen contraproductief werken om een dergelijke strategie op te maken en biedt weinig garantie dat de geleverde inspanningen ook effectief impact zullen hebben.

Een mogelijk bijkomend actiepunt kan zijn: "Zet op korte termijn een centraal Vlaams GIS-platform rond energiestrategie op (naar analogie met het initiatief van de provincie Oost-Vlaanderen) om data en kaarten voor iedereen toegankelijk te maken."

Uitvoeringsplan bij lokale verwarming- en koelingsplannen en regie.
Lokale besturen ervaren financiële drempels en een beperkte aansluitbereidheid. Gebouweigenaars stappen vandaag nauwelijks over van (goedkoop) aardgas naar een warmtenet vanwege hoge aansluitkosten en ingrijpende werken. Om warmtenetten rendabel te maken is een hoogwaardig juridisch en financieel kader nodig.

De huidige aanpak toont aan dat er nood is aan een uitfaseringskalender voor aardgas en andere fossiele brandstoffen. Het BRV stelt dat verduurzaming van het warmte-

aanbod deels moet wachten tot (bijna) alle gebouwen eerst diepgaand gerenoveerd zijn (p. 5-6), maar gezien het huidige renovatietempo (minder dan een derde van de doelstelling) merken we dat dit onrealistisch is. Veel gebouwen kunnen nu al op 50°C worden verwarmd of aangesloten op duurzame midden-/hogetemperatuurnetten.

Lokale verwarmings- en koelingsplannen moeten een leidende en sturende rol krijgen ten opzichte van de uitdienstnameplannen voor het aardgasdistributienet van de netbeheerder. Het gasnet moet prioritair ontmanteld worden in wijken waar duurzame alternatieven de grootste kans op succes hebben en het eerst zullen worden uitgewerkt.

Tot slot stelt de VVSG vast dat hoewel er een Vlaams beleidskader wordt aangekondigd, waarbinnen steden en gemeenten een verwarmings- en koelingsplan en uitvoeringsplan kunnen opmaken, er nog geen duidelijkheid is omtrent de specifieke invulling van dat kader. De VVSG is blij met de vermelding als partner en hoopt actief betrokken te worden bij de opmaak van dit kader.

Windenergie

De VVSG stelt zich de vraag of de vooropgestelde maatregelen in het BRV van die aard zijn dat ze de huidige kloof tussen doelstelling en realisaties op het terrein kunnen dichten. De vraag rijst of de maatregelen die nu voorzien zijn, de doelstelling om de beperkte locaties optimaal in te vullen wel behaald zullen worden. Het 'optimaal invullen' van locaties blijft, vrezen we, primair afhankelijk van welke ontwikkelaar welke rechten kan bemachtigen bij individuele grondeigenaars.

Op p. 35 vermeldt het BRV de windgids. Die dateert van 2019, waardoor verschillende onderdelen inmiddels verouderd zijn. Een actualisatie dringt zich dan ook op. De VVSG vraagt het Netwerk Klimaat daarom in de toekomst te betrekken bij de acties rond draagvlak voor windenergie.

Tot slot heeft de VVSG ook vragen met betrekking tot de actie: "onderzoeken van de kenmerken en randvoorwaarden van kansrijke windwinningszones". Over mogelijke windwinningszones zijn in het verleden al studies uitgevoerd. Het is daarom onduidelijk waarom de kenmerken en randvoorwaarden opnieuw moeten worden onderzocht.

Aquathermie

De VVSG merkt op dat de rol van VEKA minimaal is met betrekking tot het lopende werk via de CIW. Dit wordt als een belangrijk gemis ervaren door de betrokken actoren.

Alternatief gebruik van bestaand aardgasnet

Op p. 49 staat het volgende: "het bestaande aardgasnet zal op termijn gedeeltelijk worden ingezet voor het transport van groene moleculen en voor het circulair gebruik of uitvoer van afgevangen CO2." De VVSG vermoedt dat het om gastransport gaat, maar vindt dit niet geheel duidelijk in de tekst. Een recente studie van de VNR toont aan dat het potentieel voor groene moleculen op het lokale distributienet beperkt is. Het BRV zou daarom expliciet een onderscheid moeten maken tussen transport- en distributienetten om verkeerde verwachtingen te vermijden.

## 2.3. Specifieke aandachtspunten

### 2.3.1. Mobiliteit sterker linken aan de Vlaamse Mobiliteitsvisie

We stellen vast dat er (nog) geen apart beleidskader is voor mobiliteit. Ten opzichte van de dialoognota is er wel wat meer aandacht voor mobiliteit. Dit is een goede zaak, want het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid zijn nauw met elkaar verbonden. Toch blijft de aandacht te beperkt. Zo zijn er geen acties die rechtstreeks aan mobiliteit zijn gekoppeld. Er wordt wel verwezen naar de vijftien regionale mobiliteitsplannen, maar een link met de Vlaamse Mobiliteitsvisie en met de door de Vlaamse Regering goedgekeurde wegencategorisering ontbreekt evenwel. Het is ook onduidelijk of er mobiliteitsparameters in het ruimtekompas zijn opgenomen.

### 2.3.2. Wonen in recreatiegebied en weekendverblijven: gebiedsgericht differentiëren

Het woonkader erkent dat permanente bewoning in recreatiegebied een sterk gebiedsgebonden problematiek is. Het behoudt daarom de mogelijkheid om goed gelegen woonclusters via planning te bestendigen, terwijl voor andere locaties een uitdoofscenario via onder meer handhaving of verwerving mogelijk blijft.
De gemeenten kunnen zich vinden in die gedifferentieerde, gebiedsgerichte benadering. De historiek, schaal, ruimtelijke kwaliteit, sociale situatie en bereikbaarheid verschillen te sterk om alle situaties via één Vlaamse regel op te lossen.
Daarbij moet wel helder zijn wie een uitdoofscenario financiert. Wanneer een gemeente vanuit haar eigen visie kiest voor een bepaalde oplossing, is dat een lokale beleidskeuze. Wanneer uitdoving in hoofdzaak nodig is om Vlaamse openruimte-, natuur- of waterdoelstellingen te realiseren, moet Vlaanderen mee planmatig en financieel verantwoordelijkheid opnemen.

### 2.3.3. Toekomst van afvalverbrandingsinstallaties

In onderdeel 3.3.1, pagina 24, staat: “Ook voor afvalverbrandingsinstallaties zijn energieknopen voorkeurlocaties, gelet op hun potentieel voor de valorisatie van restwarmte.” Verder kent onderdeel 3.3.3, pagina 26, de Vlaamse zeehavens een belangrijke rol toe voor onder meer waste-to-energy, industriële stoomnetten en $CO_2$-infrastructuur.

De gemeenten merken op dat de Langetermijnvisie eindverwerking, het Lokaal Materialenplan en de Vlaamse Beleidsvisie Afvalverbranding uitgaan van het nabijheidsprincipe voor de verwerking van stedelijk afval. Dat betekent concreet dat het stedelijk afval zo dicht mogelijk moet verwerkt worden bij de plaats waar het ontstaat, met daar ook voldoende mogelijkheden om de restwarmte te benutten via bijvoorbeeld warmtenetten of lokale bedrijven. De gemeenten vragen daarom om geen exclusieve havenlocaties op te leggen voor de exploitatie van afvalverbrandingsinstallaties.

## 2.4. Bijlage 1: Beknopt overzicht inhoud voorontwerp BRV

### 2.4.1. Kort overzicht inhoud Beleidskader Wonen

**De kern is:** bijkomende woonbehoefte zoveel mogelijk opvangen via transformatie en kernversterking, gekoppeld aan regionale woonopgaven en het afbouwen van slecht gelegen bouwmogelijkheden.

- **Woonbehoefte op geschikte locaties opvangen.** Volgens de huidige prognoses zijn tegen 2050 ongeveer 450.000 bijkomende woningen nodig. Het BRV wil die behoefte vooral beantwoorden met compacte en levensloopbestendige woningen en door transformatie van het bestaande bebouwde weefsel op goed gelegen plekken.
- **Regionale woonopgaven uitwerken.** Vlaanderen zal regionale woonopgaven, inclusief sociale opgaven, bepalen. Gemeenten zijn volgens het voorontwerp bevoegd voor de onderlinge regionale afstemming. Van hen wordt verwacht dat ze die regionale visie verder vertalen in een lokale of bovenlokale woonstrategie. Zo'n woonstrategie is niet verplicht, maar wel gewenst.
- **Kernen versterken en aanduiden.** Gemeenten die nog niet over een kernaanduiding beschikken, moeten volgens het voorontwerp binnen vijf jaar na goedkeuring van het BRV indicatief aangeven welke gebieden zij als kern beschouwen. Ze kunnen daarbij verschillende ontwikkelingsperspectieven aan kernen geven. Als geen aanduiding gebeurt, voorziet het voorontwerp dat Vlaanderen dit doet. Buiten de kernen ligt de nadruk sterker op openruimteherstel en vermindering van verharding.
- **Slecht gelegen woon(reserve)gebieden herbestemmen.** Er komen regionale herbestemmingsopgaven. Gemeenten kunnen aangeven waar woongebied moet worden geschrapt, verdicht of elders gerealiseerd. Het BRV wil ook mogelijk maken dat lokale besturen slecht gelegen woongebied tijdelijk “stolpen” in afwachting van een RUP.
- **Permanent wonen in recreatiegebied.** Het voorontwerp zet de bestaande aanpak voort: goed gelegen situaties kunnen via planning worden bestendigd; elders blijft een uitdoofscenario via onder meer handhaving en/of aankoopbeleid mogelijk. Provincies en gemeenten zijn daarbij als uitvoerende actoren aangeduid.

### 2.4.2. Beknopt overzicht inhoud Beleidskader Economie

**De kern is:** economische ruimte beter benutten door verweving waar mogelijk, intensiever gebruik van bestaande bedrijventerreinen en gericht ruimte behouden of creëren voor activiteiten die niet verweefbaar zijn.

- **Economie verweven in kernen.** Het BRV wil monofunctionaliteit in kernen tegengaan en wonen, werken en voorzieningen meer combineren. Gemeenten kunnen daarvoor hun beleidsplan, RUP's, stedenbouwkundige verordeningen, lasten, grondbeleid en leegstandsbeleid inzetten. De kernafbakening ligt daarbij bij steden en gemeenten.
- **Bestaande bedrijventerreinen transformeren en intensiveren.** Het BRV noemt onder meer verdichting, verticalisering, gedeeld gebruik, hernieuwbare energie, vergroening en ontharding. Leegstaande bedrijfsruimte moet zo veel mogelijk opnieuw economisch worden gebruikt.
- **Voldoende ruimte voor niet-verweefbare bedrijven behouden.** Vlaanderen wil per provincie samen met provincies en gemeenten een **atlas bedrijventerreinen** opmaken met onder meer te transformeren terreinen, knelpuntterreinen,

zoekzones voor nieuwe terreinen en slecht gelegen terreinen die voor herbestemming in aanmerking komen.

- **Nieuwe bedrijventerreinen blijven mogelijk**, maar volgens het BRV pas nadat maximaal is ingezet op het benutten en intensiveren van bestaande economische ruimte. Het voorontwerp gaat momenteel uit van een behoefte van minstens **259 ha aanbod per jaar** voor niet-verweefbare activiteiten.
- **Slecht gelegen economische functies aanpakken.** Het kader voorziet onder meer onderzoek naar herlokalisatie van slecht gelegen grootschalige detailhandel en naar herbestemming of landschapsherstel van slecht gelegen bedrijventerreinen.

### 2.4.3. Beknopt overzicht inhoud beleidskader Water

**De kern is:** water en bodem moeten sterker bepalen waar ontwikkeling mogelijk is, terwijl gemeenten via planning, vergunningen, openbaar domein en hemelwater- en droogteplannen de lokale sponswerking versterken, bv via ontharding.

- **Water en bodem worden sturend voor locatiekeuzes.** Landgebruik en ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden afgestemd op het fysische systeem. In overstromingsgevoelige gebieden wil het BRV nieuwe risico's vermijden en bestaande risico's verminderen; verdere aanduiding van watergevoelige openruimtegebieden (WORG) blijft daarbij een instrument.
- **Verharding terugdringen.** De strategische doelstelling is om de verhardingsgraad binnen het ruimtebeslag uiterlijk in 2050 opnieuw op het niveau van 2015 te brengen. Daarnaast wordt tegen 2040 gestreefd naar netto 4.000 ha ontharding op percelen van zonevreemde woningen en bedrijven in landbouw-, natuur- en bosbestemming. Gemeenten en provincies worden expliciet als belangrijke schakel genoemd.
- **Hemelwater- en droogteplannen uitvoeren.** Gemeenten worden als trekker aangeduid. Het BRV vraagt de bestaande plannen maximaal uit te voeren en uiterlijk in **2030 te herbevestigen of te actualiseren.**
- **Groenblauwe en sponswerking versterken.** Ontharding, infiltratie, waterbuffering, grachten, valleigebieden en groenblauwe structuren moeten meer ruimte voor water creëren en droogte en overstromingsrisico's beperken.
- **Lokale ruimtelijke instrumenten inzetten.** Het BRV verwijst expliciet naar gemeentelijke ruimtelijke beleidsplanning, RUP's, de watertoets, de hemelwaterverordening en de inrichting van het openbaar domein als lokale instrumenten voor waterbeleid.

### 2.4.4. Beknopt overzicht inhoud beleidskader Energie- en klimaattransitie

**De kern is:** de ruimtelijke omschakeling naar een klimaatneutraal energiesysteem faciliteren, met een belangrijke gebiedsgerichte rol voor gemeenten bij warmte, wind en zonne-energie.

- **Energie ruimtelijk en gebiedsgericht organiseren.** Het BRV wil regionale samenwerking rond energie ondersteunen via de Bouwshift-Regiowerking. Vooral voor warmte, renovatie en een wijkgerichte aanpak noemt het voorontwerp de gemeente de **“logische regisseur”**.
- **Windenergie ruimtelijk sturen.** Gemeentelijke en provinciale visies op preferentiële locaties worden aangemoedigd. Gemeenten en provincies kunnen

ook versnellingszones aanduiden volgens de omzetting van RED III. Windturbines boven 1,5 MW behoren tot de Vlaamse vergunningsbevoegdheid; voor lagere vermogens ligt die bij gemeente of provincie.
- **Zonne-energie maximaal binnen het bestaande ruimtebeslag.** Daken, parkings, infrastructuur, brownfields en andere reeds ingenomen ruimte krijgen prioriteit. Zonne-installaties in open ruimte worden als uitzondering behandeld. Gemeenten en provincies kunnen aangeven waar lokale potenties liggen en waar installaties buiten het ruimtebeslag wel of niet wenselijk zijn.
- **Lokale warmteplanning ontwikkelen.** Gemeenten met meer dan 45.000 inwoners moeten op grond van de Europese Energie-efficiëntierichtlijn een lokaal verwarmings- en koelingsplan opmaken. Het BRV beveelt een beleid rond fossielvrije verwarming en koeling ook voor andere gemeenten aan en voorziet een Vlaams ondersteunend kader.
- **Warmtenetten lokaal ruimtelijk sturen.** Het BRV stelt dat toekomstige warmtenetten vooral gemeentelijke regie vragen. Gemeenten kunnen daarbij ook ruimtelijke instrumenten, waaronder een stedenbouwkundige verordening, gebruiken.

### 2.4.5. Beknopt overzicht inhoud beleidskader Biodiversiteit

**De kern is:** grotere en robuustere natuurkernen realiseren, natuurgebieden beter verbinden en natuur sterker verweven met landbouw en bebouwde ruimte, waaronder bedrijventerreinen.

- **218.000 ha natuur- en bosbestemming tegen 2040.** Begin 2026 was ongeveer 177.300 ha als natuur of bos bestemd. De doelstelling bedraagt 218.000 ha tegen 2040, onder meer door omzetting van harde en andere bestemmingen.
- **80.000 ha natuurverwevingsgebied.** Tegen 2040 wil het BRV **70.000 ha agrarisch gebied** en minstens **10.000 ha andere bestemmingen** voorzien van de overdruk natuurverweving. In zulke gebieden bestaan natuur en de andere hoofdfuncties naast elkaar.
- **10.000 ha bijkomend bos tegen 2030.** Vlaanderen wil de bosoppervlakte netto met 10.000 ha verhogen ten opzichte van 2019. Samen met gemeenten, provincies en landeigenaars worden lokale Bosplannen ingezet om ruimte voor extra bos te zoeken; het voorontwerp spreekt daarbij over bijkomend bos in iedere gemeente.
- **Natuurverbindingen versterken en versnippering terugdringen.** Naast de grote natuurkernen wil het kader verbindingen en natuurverweving versterken en bijkomend ruimtebeslag en verharding verminderen.
- **Groenblauw netwerk in de bebouwde ruimte.** Nieuwe woon-, werk-, school- en recreatieprojecten moeten van bij het begin groenblauwe structuren integreren; bestaande buurten moeten stelselmatig vergroenen en ontharden. Gemeenten krijgen voor die lokale groenblauwe dooradering expliciet een regierol.

### 2.4.6. Beknopt overzicht inhoud beleidskader Land- en tuinbouw

**De kern is:** voldoende en samenhangende ruimte voor professionele landbouw vrijwaren en tegelijk het niet-agrarische ruimtegebruik in landbouwgebied sterker sturen.

- **765.000 ha agrarische bestemming tegen 2040.** Het BRV neemt **750.000 ha + 15.000 ha bijkomende landbouwbestemming** als doelstelling. Professionele landbouw wordt als hoofdgebruiker van het agrarisch gebied vooropgesteld; 70.000 ha daarvan krijgt volgens het biodiversiteits- en landbouwkader een overdruk natuurverweving.
- **Harde bestemmingen opnieuw landbouwbestemming geven.** De bijkomende 15.000 ha landbouw maakt deel uit van de bredere doelstelling om 30.000 ha harde bestemming om te zetten naar open ruimte: 15.000 ha landbouw en 15.000 ha natuur/bos. Gemeenten worden betrokken bij de gebiedsgerichte afweging en herbestemmingsprocessen.
- **Zonevreemde functiewijzigingen strikter kaderen.** Het BRV kondigt een **strikt en eenduidig Vlaams kader** en een aanpassing van het Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen aan. Agrarisch hergebruik van vrijkomende landbouwsites staat voorop; daarnaast worden onder meer het behoud van landbouwgrond, sloop van overtollige bijgebouwen en eventuele nieuwe functies beoordeeld.
- **Publieke landbouwgronden gericht inzetten.** Het BRV wil overheden bewuster laten omgaan met eigen landbouwgronden en gemeenten ondersteunen bij een lokaal of bovenlokaal uitgiftebeleid op basis van het Pachtdecreet, met aandacht voor langdurig landbouwgebruik.
- **Agrarische infrastructuur zorgvuldig inpassen.** De algemene lijn is bestaande landbouwinfrastructuur zo veel mogelijk te hergebruiken en te optimaliseren en bijkomend ruimtebeslag te beperken tot wat voor professionele landbouw nodig is. Tegelijk blijft ontwikkeling van professionele landbouwinfrastructuur mogelijk binnen die randvoorwaarden.

### 2.5. Terugkoppeling met eerdere reactie VVSG op dialoognota

De VVSG vindt het positief dat het proces richting een volwaardig Beleidsplan Ruimte Vlaanderen wordt voortgezet. Dat was ook de eerste boodschap in ons advies op de dialoognota van november 2025. Het huidige Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen dateert immers al uit 1997. Lokale besturen hebben baat bij een geactualiseerd Vlaams referentiekader waarin keuzes over wonen, economie, landbouw, natuur, water, energie en open ruimte in samenhang worden geplaatst.

Een Vlaams beleidsplan is voor gemeenten een belangrijke sokkel voor de eigen visievorming. Een gemeente hoeft niet iedere Vlaamse ruimtelijke uitdaging opnieuw vanaf nul te definiëren, maar kan haar eigen ruimtelijke beleidskeuzes situeren binnen een ruimer Vlaams kader. Tegelijk moet voldoende ruimte blijven bestaan om die principes te vertalen naar de sterk uiteenlopende lokale contexten.

Verschillende elementen uit ons advies op de dialoognota komen herkenbaar terug in het voorontwerp:

Een eerste voorbeeld is de regiowerking en gebiedsgerichte samenwerking**.** In 2025 vroegen we een verdere concretisering van de bestuurlijke aanpak. Het voorontwerp onderscheidt nu drie types gebiedswerking en werkt daarnaast een Bouwshift-Regiowerking, regio-agenda's en Lokale Bouwshift Deals uit. Daarmee is het concept

concreter geworden, ook al blijven belangrijke vragen over besluitvorming, financiering en verantwoordelijkheden open.

Ook verschillende voorstellen rond de bouwshift zijn verwerkt. VVSG vroeg om lokale besturen de mogelijkheid te geven zeer slecht gelegen woongebieden tijdelijk te “stolpen” in afwachting van een definitieve ruimtelijke keuze. Het beleidskader wonen kondigt nu expliciet onderzoek naar zo'n instrument aan. De VVSG vroeg daarnaast dat Vlaanderen niet alleen van gemeenten herbestemmingen verwacht, maar als Vlaamse overheid zélf ambitieuzer is wat betreft bijkomende planinitiatieven voor bijvoorbeeld watergevoelige gebieden, zonevreemde bossen, gronden die vanuit het fysische systeem ongeschikt zijn voor bebouwing of zeer slecht gelegen onbebouwde woongebieden. Het voorontwerp neemt de mogelijkheid op om slecht gelegen harde bestemmingen actiever via RUP's of een vereenvoudigde, op de WORG-aanpak geïnspireerde procedure een andere bestemming te geven.

Verder is er meer aandacht voor een sterker grond- en pandenbeleid. Strategische verwerving, ruil, compensatie en een actievere inzet van publieke gronden worden als instrumenten van ruimtelijke transformatie naar voren geschoven. Dit sluit aan bij de VVSG-vraag om het BRV niet alleen regulerend, maar ook via een sterker publiek grond- en pandenbeleid te realiseren. Tegelijkertijd is onduidelijk hoe Vlaanderen en de lokale besturen straks daadwerkelijk een sterker grond- en pandenbeleid kunnen voeren.
Ten slotte komt het voorontwerp tegemoet aan de vraag om een sterkere integratie van de diverse beleidskaders. Het Ontwikkelingsperspectief Vlaanderen 2050 en het bijhorende ruimtelijke synthesebeeld proberen verschillende ruimtevragen op één kaart en binnen één geïntegreerd verhaal samen te brengen. De vraag naar een samenhangende uitvoering blijft evenwel relevant.
Toch zijn niet alle eerdere vragen daarmee opgelost. Vooral de gevraagde financiële en personele impactanalyse ontbreekt nog. Ook de precieze verhouding tussen Vlaamse, provinciale, regionale en gemeentelijke verantwoordelijkheid is nog niet uitgeklaard.