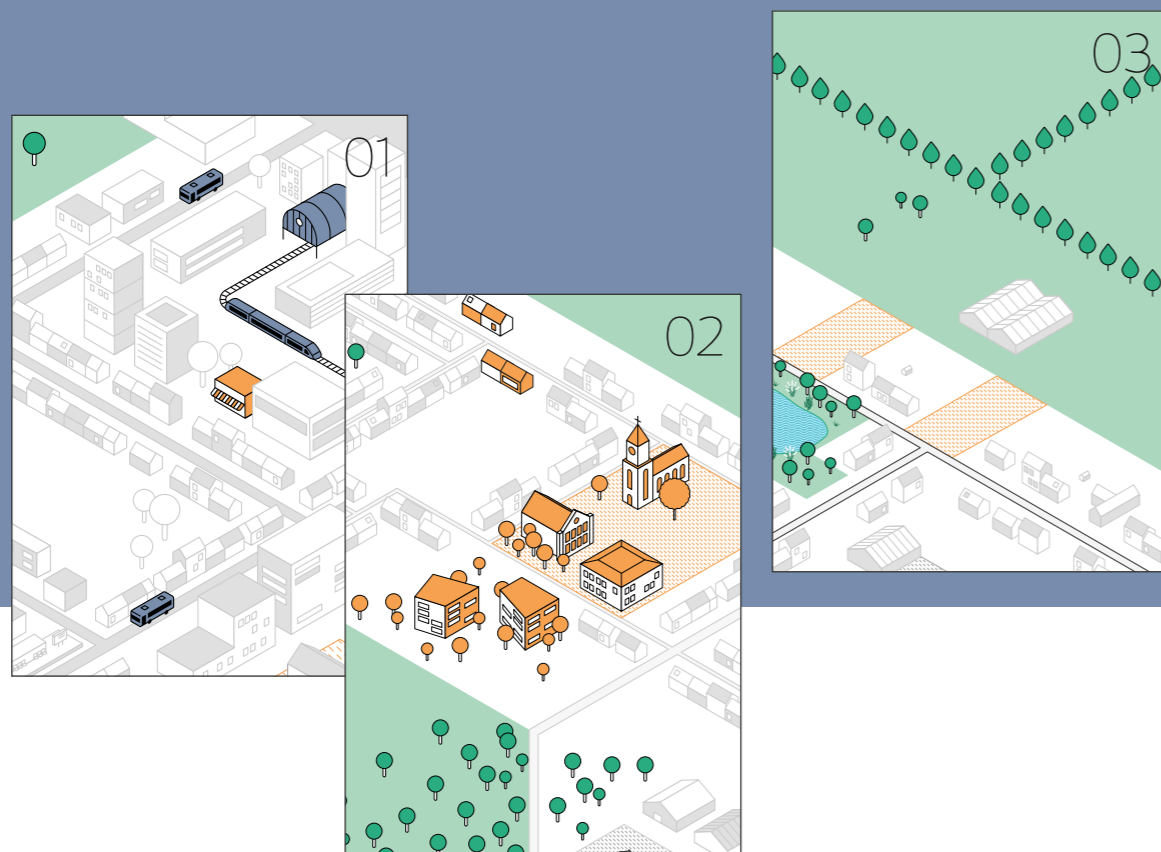




# DE BOUWSHIFT IN DE PRAKTIJK

HOE STEM JE DE VRAAG NAAR EN  
HET AANBOD AAN RUIMTE OP ELKAAR AF?

1. Waarom een bovenlokale aanpak werkt	4
2. Stappenplan voor een regionaal afgestemde bouwshiftstrategie	6
• Breng vraag en aanbod in kaart	8
• Stem vraag, aanbod en ontwikkelingskansen in de regio af	12
• Bepaal beleidslijnen en acties	14
3. Leidende principes om de bouwshift te doen slagen	20
• Bestaand ruimtebeslag beter benutten	22
• Slecht gelegen en overtollig juridisch aanbod vrijwaren	22
• Uitzondering 1: bijkomend ruimtebeslag in goed gelegen juridisch aanbod	23
• Uitzondering 2: bijkomend hard bestemmen mits planologische compensatie	24
4. Ter inspiratie	26



**Open ruimte is onmisbaar.** Ze is broodnodig voor onze gezondheid, voedselproductie en biodiversiteit, en ze speelt een sleutelrol in de strijd tegen de klimaatverandering. Maar open ruimte is schaars en staat onder toenemende druk.

Hoe kunnen we de open ruimte vrijwaren en versterken voor de toekomst, dat is de vraag. De reeds ingenomen ruimte beter benutten is alvast een stap in de goede richting. Maar er is meer nodig. Door de vraag naar en het aanbod aan ruimte om te wonen, te werken en te leven goed op elkaar af te stemmen, vermijden of beperken we bijkomend ruimtebeslag<sup>1</sup>. Hoe meer je hiervoor de krachten kan bundelen met andere lokale besturen, hoe groter de impact.

Deze handreiking biedt je een methodiek aan die je kan toepassen op maat van jouw gemeente. De inzet? Een haalbare, doeltreffende en breed gedragen bouwshift.

<sup>1</sup>**Ruimtebeslag:** 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. Ecoducten over infrastructuren en sommige bermstroken en taluds langs (weg)infrastructuren behoren volgens de geldende technische definities (2016) ook tot het ruimtebeslag.

# WAAROM EEN BOVENLOKALE AANPAK WERKT

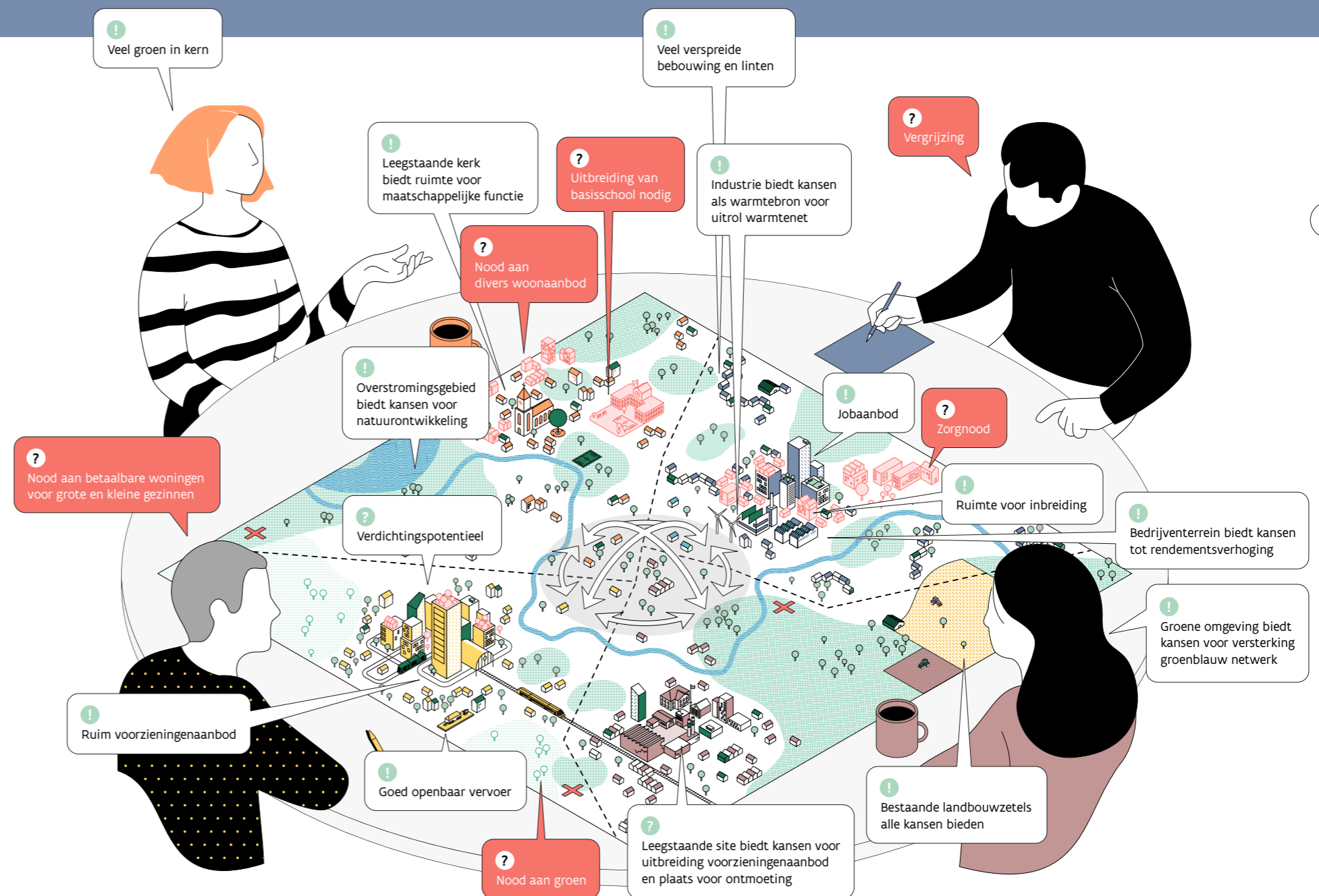
Voldoende ruimte voorzien voor wonen, werken, infrastructuur, voorzieningen en natuur is een thema dat in elke gemeente leeft. Maar heel wat uitdagingen in de bebouwde en open ruimte overstijgen de gemeentegrenzen. Met andere gemeenten samenwerken om de bouwshift te realiseren, is dan ook een uitstekend idee.

Zo'n bovenlokale aanpak houdt in dat je beleidskeuzes met andere gemeenten binnen de regio afstemt en dat je nagaat waar je met andere lokale besturen de krachten kan bundelen om meer impact te genereren.

Ga hierbij minstens in overleg met je buurgemeenten. Bovenlokale afspraken vertaal je naar het gemeentelijk niveau in je gemeentelijk beleidsplan. Dit alles vastleggen in een intergemeentelijk beleidsplan of intergemeentelijke beleidskaders kan, maar is niet verplicht.

Neem je bovenlokale aanpak elke bestuursperiode onder de loep. Zo blijft je ruimtelijk beleid up-to-date. Ruimtelijke beleidskaders bijstellen, zal niet altijd noodzakelijk zijn, maar je kan de vaststellingen of nieuwe inzichten wel meenemen bij voorziene uitvoeringsgerichte processen.

**OM HET RUIMTEBESLAG NIET VERDER TE DOEN TOENEMEN, IS SAMENWERKING MEER DAN OOIET HET CREDO.**



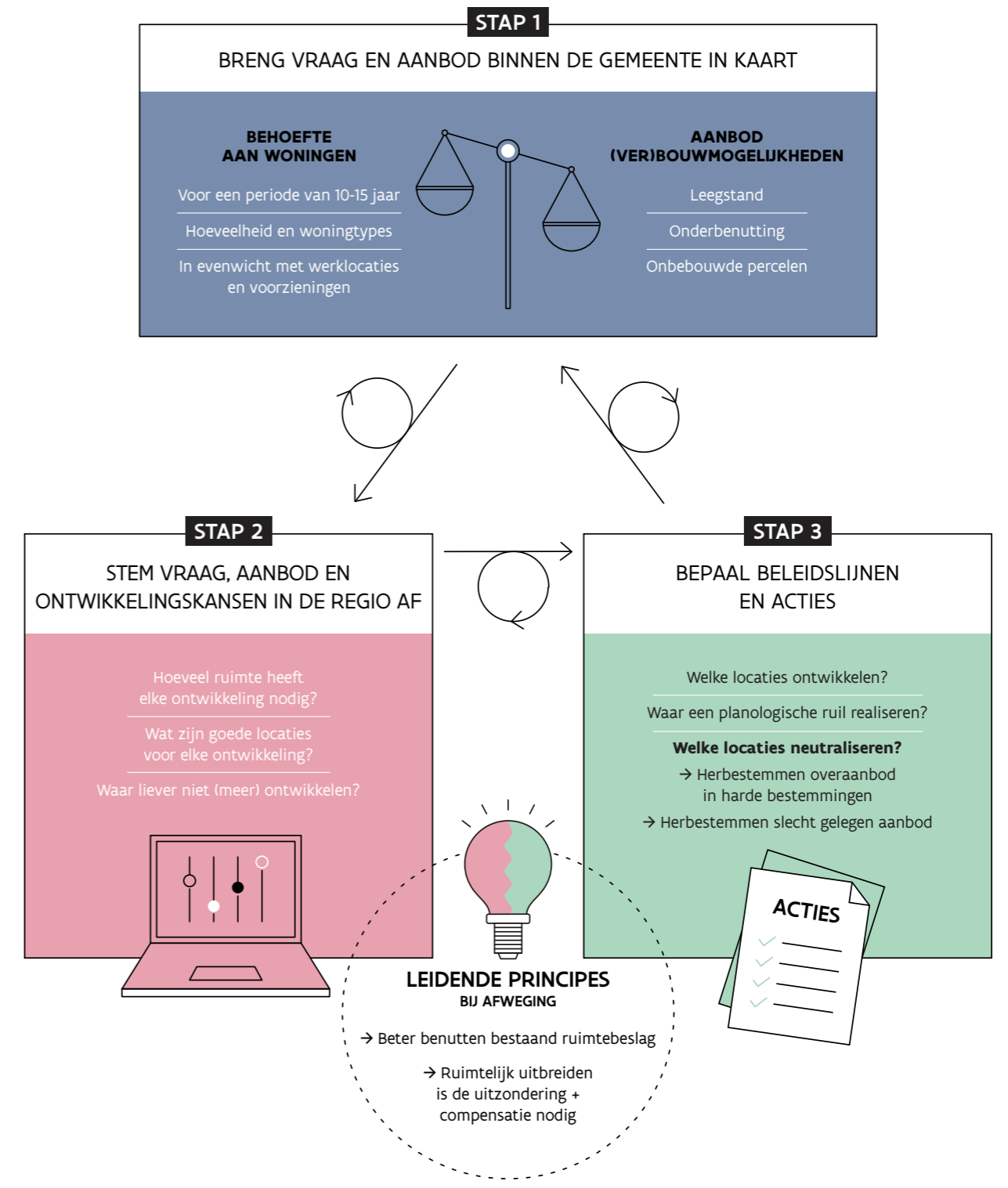
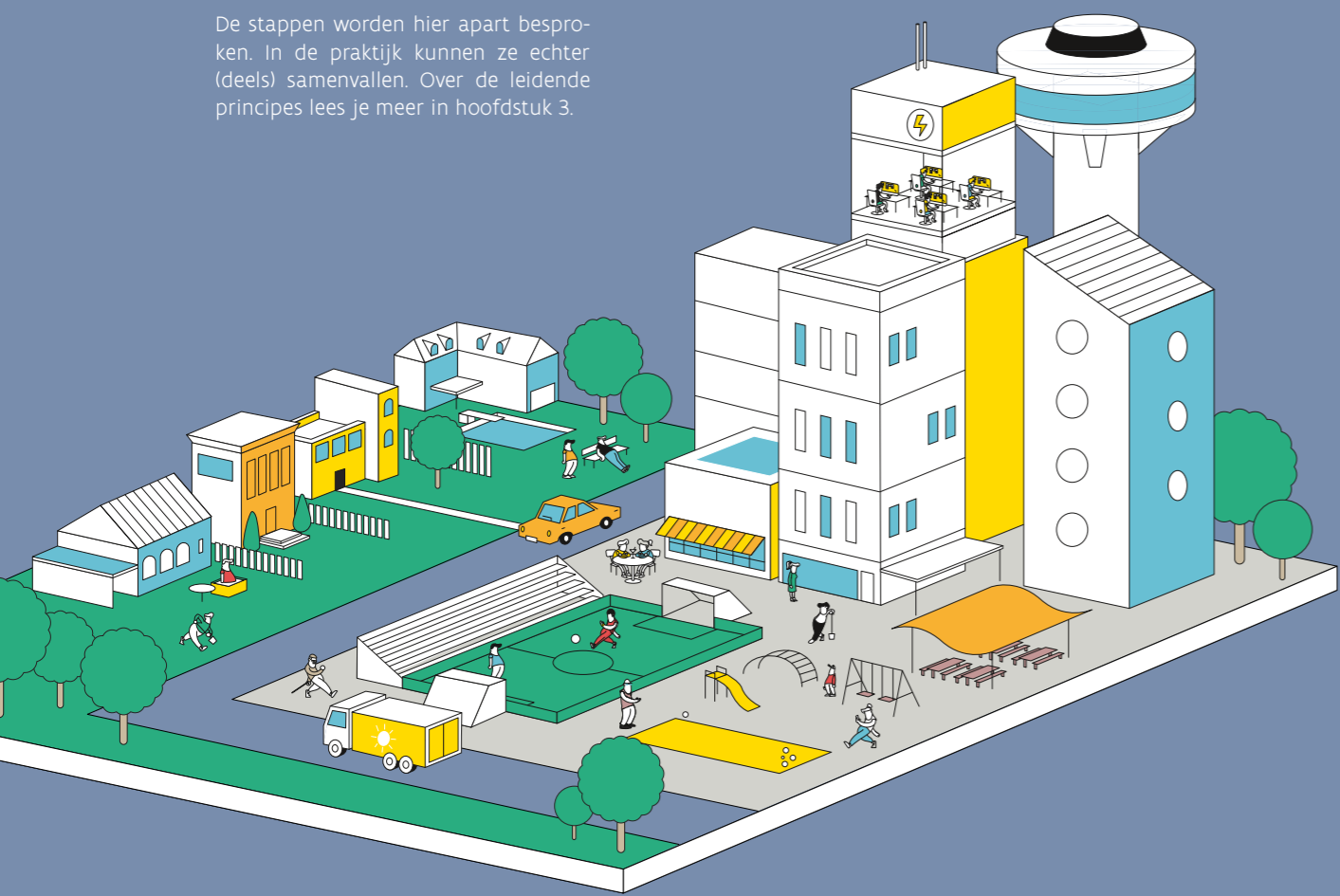
# 2

## STAPPENPLAN VOOR EEN REGIONAAL AFGESTEMDE BOUWSHIFTSTRATEGIE

De vraag naar en het aanbod aan ruimte op elkaar afstemmen, is nodig om de bouwshift in de praktijk te brengen. Een proces dat in 3 stappen verloopt.

6

De stappen worden hier apart besproken. In de praktijk kunnen ze echter (deels) samenvallen. Over de leidende principes lees je meer in hoofdstuk 3.



6

## STAP 1

# BRENG VRAAG EN AANBOD BINNEN DE GEMEENTE IN KAART



## HET AANBOD AAN VOORZIENINGEN DIENST AFGESTEMD TE ZIJN OP DE BEVOLKINGSSAMENSTELLING


8

A

## DE VRAAG IN KAART BRENGEN

### De demografie analyseren

De samenstelling van de bevolking in je gemeente bepaalt de toekomstige behoefte aan woningen en voorzieningen voor onderwijs, cultuur, sport, gezondheidszorg, handel, collectief vervoer ... De samenstelling van de huishoudens geeft je dan weer een indicatie over het aantal en het type woningen dat in de toekomst nodig zal zijn.

 **De behoefte aan bijkomende woongelegenheden** in een bepaalde periode bereken je door het verschil te nemen tussen het geraamde aantal huishoudens op het einde van de periode in de regio, vermenigvuldigd met de gewenste frictieleeftijd, en het aantal huishoudens in het begin van de periode.

### NUTTIGE VRAGEN OM DE DEMOGRAFIE IN JOUW GEMEENTE TE ANALYSEREN

- Hoeveel inwoners en huishoudens zijn er in jouw gemeente?
- Hoe evolueerde het aantal inwoners en huishoudens de voorbije 10 à 15 jaar?
- Hoe zal het aantal inwoners en huishoudens de volgende 10 à 15 jaar evolueren?
- Wat is de verdeling van de bevolking over de leeftijdscategorieën?
- Hoe zal de bevolkingssamenstelling evolueren?
- Wat is de bevolkingdichtheid per statistische sector?
- Wat is de verhouding tussen de kleine (1 en 2 personen) en het aantal grotere (3 personen of meer) huishoudens?
- Welke evolutie verwacht je in deze verhouding? Hoeveel kleinere en grotere woningen zullen er in de toekomst nodig zijn?
- Hoe ziet de inkomensverdeling van de huishoudens eruit? Hoe ziet de nood aan betaalbare woningen er in de toekomst uit?
- ...

### Tewerkstellingsplekken en voorzieningenniveau analyseren

De aanwezigheid van voorzieningen en tewerkstellingsplekken is bepalend voor de rol die een locatie speelt in de regio en voor de ontwikkelingskansen op die plek.

Zeker op locaties die vlot bereikbaar zijn met het collectief vervoer en die beschikken over een ruim aanbod aan voorzieningen, moet het voorzieningenniveau op peil blijven en moeten diverse vormen van tewerkstelling (zelfstandigen, ondernemingen, werknemers ...) gelijke tred houden met andere ontwikkelingen.

Het aanbod aan voorzieningen dient afgestemd te zijn op de bevolkingssamenstelling. Zowel voorzieningen voor onderwijs, cultuur, sport, gezondheidszorg ... als woonondersteunende voorzieningen (bakker, slager, bankkantoor, postkantoor ...) zijn hierbij van belang.

### NUTTIGE VRAGEN OM DE TEWERKSTELLING EN HET AANBOD AAN VOORZIENINGEN IN JOUW GEMEENTE TE ANALYSEREN

- Hoeveel jobs worden er aangeboden/gecreëerd?
- Wat is de evolutie van het aantal jobs?
- Hoeveel bedrijven zijn er gevestigd en hoe is dit aantal geëvolueerd?
- Welke voorzieningen zijn er in jouw gemeente?
- Hoe evolueerde het aanbod aan voorzieningen de voorbije 10 à 15 jaar?
- Hoe zal het aanbod aan voorzieningen de volgende 10 à 15 jaar evolueren?
- Waar zijn de voorzieningen en tewerkstellingsplaatsen gesitueerd?
- ...

### Enkele interessante bronnen:

- [Statistiek Vlaanderen](#)
- [Provincies in cijfers](#)
- [Locatus](#): informatie over winkels, winkelgebieden en winkelpassanten.
- [CoBRHA](#): database van de openbare instellingen die bevoegd zijn voor de erkenning van de actoren in de gezondheidszorg in België.
- [Onderwijs Vlaanderen](#): rapporten op gemeenteniveau met leerlingenaantallen en bevolkingprojecties per leeftijdscategorie.
- [Dynamiek van de Arbeidsmarkt](#)
- [VLAIO: GIS bedrijventerreinen](#)

9

HANDREIKING

DE BOUWSHIFT IN DE PRAKTIJK

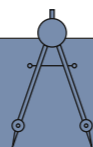


## HET AANBOD IN KAART BRENGEN

Op basis van de geldende stedenbouwkundige voorschriften, verkavelingsvoorschriften en de gewenste activiteitsgraad (bevolkings- en tewerkstellingsdichtheid) bereken je het potentieel aan bijkomende woongelegenheden, tewerkstellingslocaties, voorzieningen en groene ruimte.

Een behoud of verbetering van de leefomgevingskwaliteit staat hierbij steeds voorop.

Om de activiteitsgraad af te stemmen op de plaatselijke toestand is het aan te raden af te dalen tot op bouwblokniveau en de **10 kernkwaliteiten** van de omgeving mee in overweging te nemen.



**Ontwerpend onderzoek** is zeer waardevol om uit te maken welke dichtheid op een bepaalde plek mogelijk of aangewezen is, hoe een hogere dichtheid of net ontharding bereikt kan worden, en hoe dat spoot met een kwalitatieve leefomgeving.

Het toepassen van één gebiedsdekkend richtcijfer over het hele grondgebied van de gemeente is niet aangewezen. De gewenste dichtheden zijn immers afhankelijk van de locatie en dienen rekening te houden met het bestaande woonweefsel, de gewenste typologieën en activiteitsgraad en de beoogde leefomgevingskwaliteit. Die cijfers kunnen binnen een gemeente sterk variëren.

### Het potentieel van leegstaande en onderbenutte panden inventariseren

Om het bestaande ruimtebeslag optimaal te kunnen benutten, moet je weten welk leegstaand en onderbenut patrimonium in jouw gemeente aanwezig is. Zowel het aantal panden als hun ligging, grootte en ouderdom zijn van belang.

#### NUTTIGE VRAGEN OM HET POTENTIEEL IN KAART TE BRENGEN

- Welke leegstaande of onderbenutte gebouwen op goed gelegen locaties komen in aanmerking voor een functiewijziging en/of verbouwing?
- Welke leegstaande en onderbenutte gebouwen van slechte kwaliteit op goed gelegen locaties komen in aanmerking voor renovatie?
- ...



### Ontwikkelingsmogelijkheden van onbebouwde percelen inventariseren

Een analyse van het register onbebouwde percelen wijst uit welke percelen voor bebouwing in aanmerking komen, hoeveel woningen en welke woningtypes er kunnen worden gerealiseerd, en welke percelen beter van ontwikkeling worden gevrijwaard.

#### NUTTIGE VRAGEN OM DE ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN IN KAART TE BRENGEN

- Welke percelen zijn goed gelegen en lenen zich tot rendementsverhoging?
- Op welke locaties is een lagere densiteit gewenst? Waar is ontharding of ontpitting met het oog op meer groenblauwe dooradering en een meer kwalitatieve leefomgeving nodig?
- Welke onbebouwde percelen in goed gelegen, bestaand juridisch aanbod<sup>2</sup> komen in aanmerking voor ontwikkeling?
- Welke onbebouwde woonreservegebieden (WRG) zijn goed gelegen en komen in aanmerking voor vrijgave?
- ...

### Kansen voor ontharding en het versterken van de groenblauwe dooradering

Niet elke locatie komt in aanmerking voor ontwikkeling of intensivering. Sommige locaties lenen zich beter voor meer groen of blauw. Ze dragen bij aan een gezondere leefomgeving en zijn cruciaal voor het milderen van de klimaatverandering.

#### NUTTIGE VRAGEN OM DE ONTHARDINGSKANSEN IN KAART TE BRENGEN

- Welke (delen van) onbebouwde percelen in harde<sup>3</sup> bestemmingen worden beter herbestemd tot open ruimte of op een andere manier gevrijwaard van bebouwing?
- Welke gebouwen en/of bebouwde terreinen die hun gebruikswaarde verloren hebben, komen in aanmerking voor sloop en ontharding met het oog op meer groenblauwe dooradering?
- ...

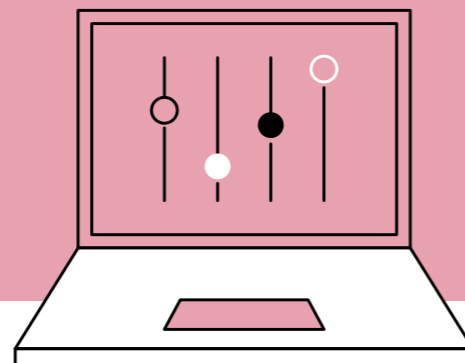
### Enkele interessante bronnen:

- [Statistiek Vlaanderen](#)
- [Gebouwenpark Statbel](#): overzicht van de gebouwen per ouderdomsklassen, waarmee je inzicht krijgt in de potentiële vervangingsvraag voor oudere gebouwen.
- Register onbebouwde percelen.

<sup>2</sup>Juridisch aanbod: gronden juridisch bestemd voor functies zoals wonen, bedrijvigheid, voorzieningen en infrastructuur, die nog geen ruimtebeslag hebben.  
<sup>3</sup>Harde bestemming: bestemming bedoeld om gedomineerd te worden door ruimtebeslag, zoals bijvoorbeeld: wonen, bedrijvigheid, recreatie of gemeenschaps- en nutsvoorzieningen.

## STAP 2

# STEM VRAAG, AANBOD EN ONTWIKKELINGSKANSEN IN DE REGIO AF



12

Met de inventaris uit stap 1 in de hand, overleg je met de andere gemeenten in de regio hoe jullie samen de behoefte aan woningen, voorzieningen en werklocaties kunnen opvangen en het groenblauwe netwerk versterken.

Vanuit een regionale reflex onderzoek je samen hoeveel ruimte nodig is om aan de verschillende behoeften tegemoet te komen en welke locaties daar het meest geschikt voor zijn. Provinciale analyses en beleidsplannen bieden een stevige basis voor deze bovenlokale benadering.

DIT REGIONAAL OVERLEG BIJDT  
MINSTENS EEN ANTWOORD OP  
VOLGENDE VRAGEN

- Welke kernen bieden de beste kansen voor rendementsverhoging?
- Welke noden zijn er op korte termijn op het vlak van wonen, tewerkstelling, voorzieningen, bos, natuur, landbouw, water ...? Hoeveel ruimte is hiervoor nodig?
- Welke locaties kunnen de verschillende noden opvangen?
  - > Waar is een rendementsverhoging mogelijk en wenselijk?
  - > Voor welke locaties is ontwikkeling niet meer gewenst?
- Waar zijn er kansen voor ontharding en versterking van het groenblauwe netwerk?
- Welke goed gelegen WRG komen voor vrijgave in aanmerking, mits hiervoor de behoefte aangetoond is?

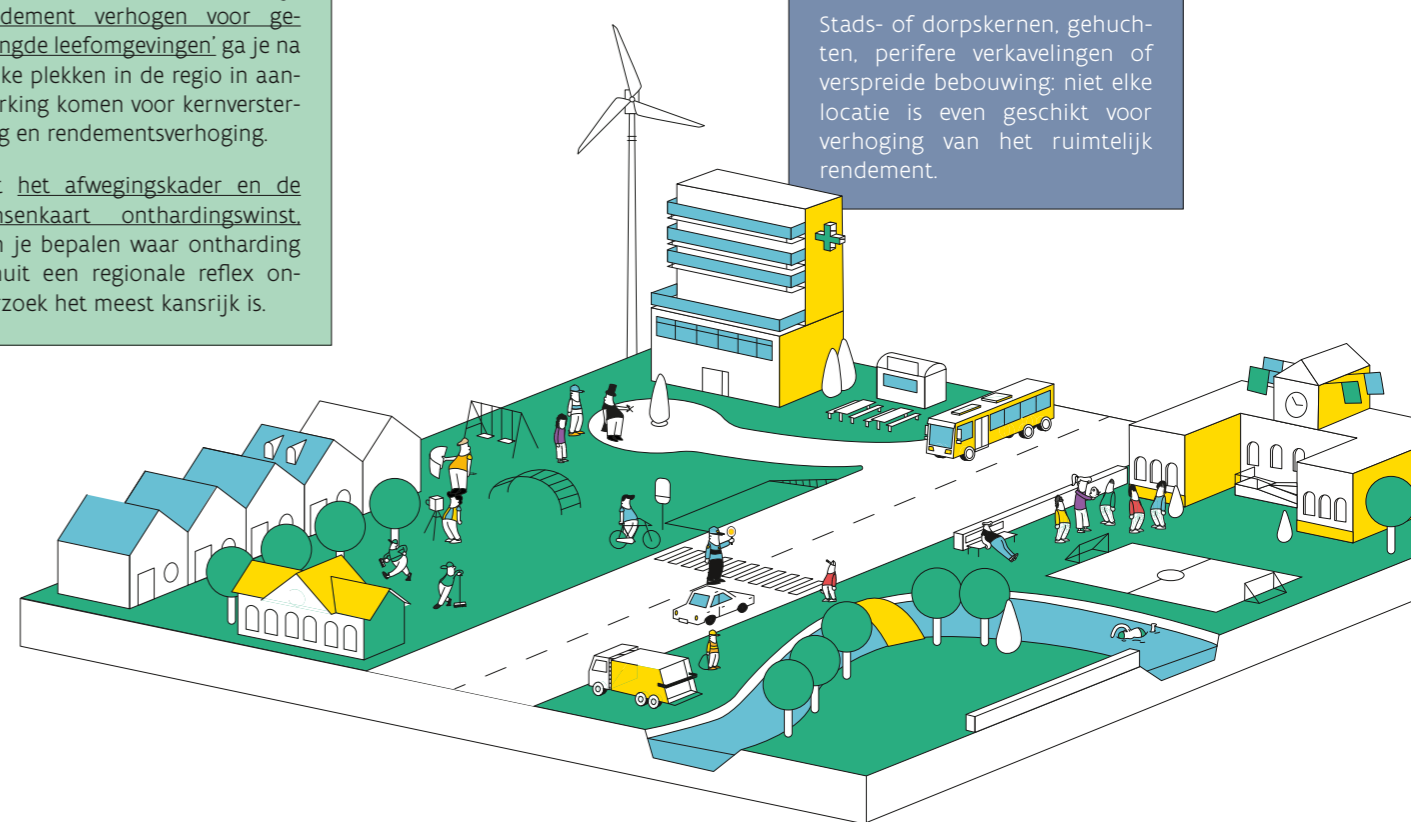
### Enkele interessante bronnen:

Met de kansenkaart 'ruimtelijk rendement verhogen voor gemengde leefomgevingen' ga je na welke plekken in de regio in aanmerking komen voor kernversterking en rendementsverhoging.

Met het afwegingskader en de kansenkaart onthardingswinst, kan je bepalen waar ontharding vanuit een regionale reflex onderzoek het meest kansrijk is.

### De rendementskansen zijn niet overal even groot

Stads- of dorpskernen, gehuchten, perifere verkavelingen of verspreide bebouwing: niet elke locatie is even geschikt voor verhoging van het ruimtelijk rendement.



13

**STAP 3**BEPAAAL BELEIDSLIJNEN  
EN ACTIES

A

WAT NEEM  
JE IN HET  
BELEIDSPPLAN  
OP?

De resultaten van de bovenlokale analyse vertaal je naar een gemeentelijke strategie die je concretiseert in het (inter)gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan.

Het (inter)gemeentelijk beleidsplan geeft uitleg over de bestaande en gewenste toestand van de kernen in jouw gemeente. Niet alle kernen en locaties hebben dezelfde ontwikkelingsmogelijkheden. Plekken met veel voorzieningen en een ruim aanbod aan collectief vervoer hebben hogere rendementskansen dan plekken met een beperkt aanbod aan voorzieningen en collectief vervoer.

Elke locatie vraagt om een aanpak op maat. Zo kan op de ene plek een grotere dichtheid, een hogere bouwhoogte, een combinatie van verschillende functies ... aangewezen zijn, terwijl een andere locatie zich beter leent voor meer groen, een lagere bouwhoogte enz.

**Prioriteiten bepalen**

Het beleidsplan vermeldt ook welke locaties prioritair (her)ontwikkeld kunnen worden, welke gebieden (voorlopig) best gevrijwaard worden van ontwikkeling en op welke manier dit best gebeurt. De juiste prioriteiten bepalen, doe je aan de hand van een aantal leidende principes. Die ontdek je in het volgende hoofdstuk.

De gouden regel voor ontwikkeling is: zet maximaal in op ontwikkeling binnen het bestaande ruimtebeslag. Biedt dit onvoldoende kansen om de behoeften op te vangen, ga pas dan over tot ontwikkeling van nieuwe ruimte. Ruimtelijk uitbreiden is de uitzondering. De noodzaak ervan moet zwart op wit aantoonbaar zijn.

**Wat met goed  
gelegen WRG?**

Een WRG kan enkel ontwikkeld worden in de volgende gevallen:

- op grond van een voorafgaand vrijgavebesluit door de gemeenteraad, dat in overeenstemming is met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of het beleidsplan ruimte;
- op grond van een bestaand algemeen plan van aanleg of een bijzonder plan van aanleg.

Het al dan niet aansnijden van WRG en de fasering en prioritering hiervan zijn dus belangrijke thema's in het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan.

Enkel in gebieden die goed scoren op knooppuntwaarde én voorzieningenniveau kan uitbreiding een optie zijn. Weliswaar mits aangetoonde behoefte. Alleen projecten die kernversterkend werken en voldoen aan hoge kwaliteitseisen komen in aanmerking. Een overzicht van die kwaliteitseisen vind je in het volgende hoofdstuk. Uitbreiding via verdere verlinting of verspreide bebouwing is uitgesloten.

## NUTTIGE VRAGEN OM JE GEMEENTELIJKE STRATEGIE TE BEPALEN

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoe wil jouw gemeente omgaan met langdurig leegstaande of onderbenutte panden?</li> <li>• In welke zones binnen het bestaande ruimtebeslag streeft jouw gemeente een rendementsverhoging of -verlaging na? <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Welke van die locaties wil ze prioritair ontwikkelen?</li> <li>&gt; Kan een ontwikkeling aan hogere dichtheden op één locatie samengaan met het vrijwaren van een andere locatie?</li> </ul> </li> <li>• Indien het bestaande ruimtebeslag onvoldoende kansen biedt om de behoeften op te vangen, welke locaties binnen het bestaande juridische aanbod komen dan als eerste in aanmerking voor ontwikkeling? <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Welke locaties komen in aanmerking voor planologische ruil?</li> </ul> </li> <li>• Welke locaties wil jouw gemeente vrijwaren van bebouwing? Welke locaties wil ze hiertoe herbestemmen naar een zachte<sup>4</sup> bestemming?</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Waar zijn er kansen om het groenblauwe netwerk te versterken?</li> <li>• Hoe wil jouw gemeente omgaan met verspreide bebouwing en linten?</li> <li>• Welke woonreservegebieden (WRG) wil jouw gemeente herbestemmen tot open ruimte? Welk WRG kan (gedeeltelijk) vrijgegeven worden voor ontwikkeling, mits hiervoor de behoefte is aangetoond?</li> <li>• Welke locaties komen in aanmerking voor bijkomend hard bestemmen, mits hiervoor de behoefte is aangetoond? Welke planologische compensatie is voorzien?</li> <li>• Welke ontwikkelingsperspectieven ziet jouw gemeente voor historisch gegroeide bedrijven?</li> <li>• Welke bijsturing in het bestaande aanbod aan woningen en voorzieningen is er nodig om aan de toekomstige vraag te voldoen?</li> <li>• ...</li> </ul> |
|--|---|

<sup>4</sup> **Zachte bestemming:** bestemming bedoeld om niet gedomineerd te worden door ruimtebeslag, zoals bijvoorbeeld: landbouw, bos, overig groen of reservaat en natuur.

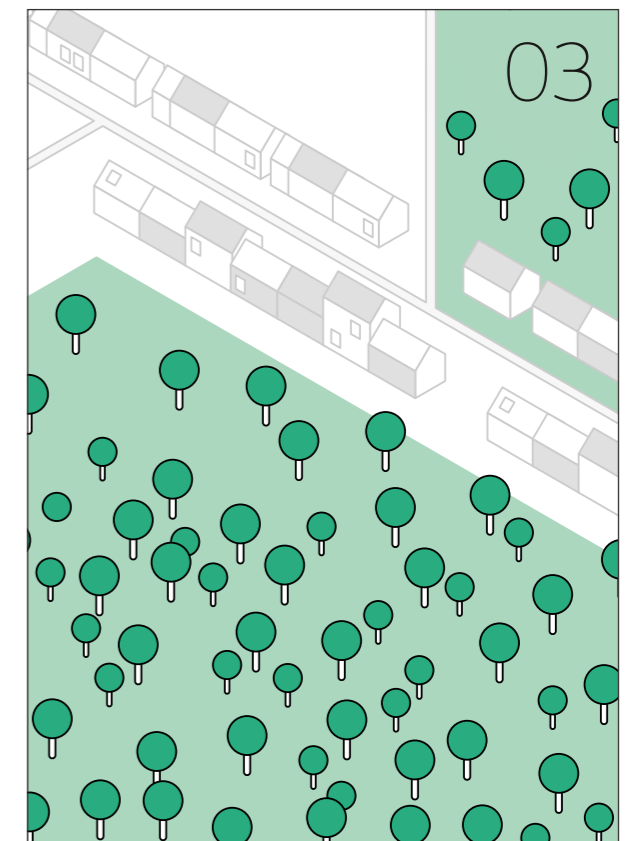
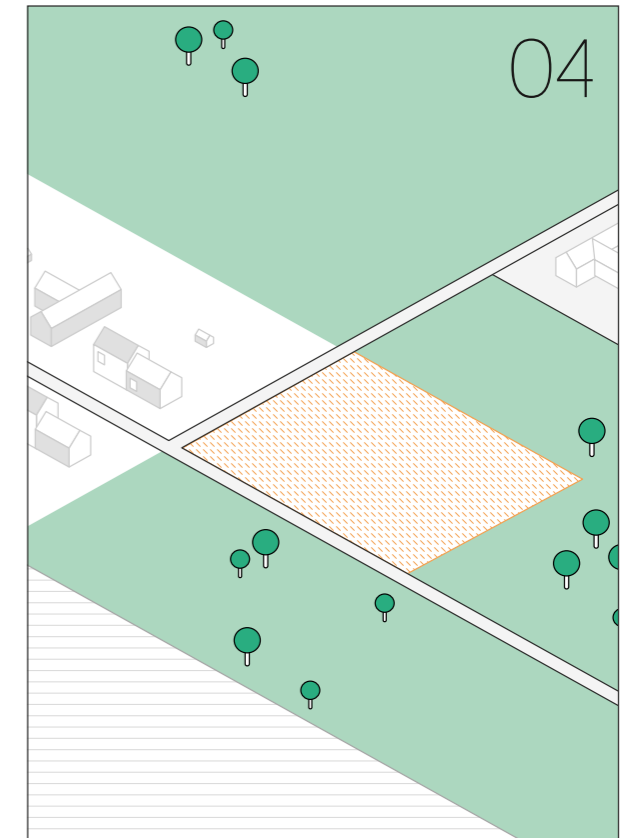
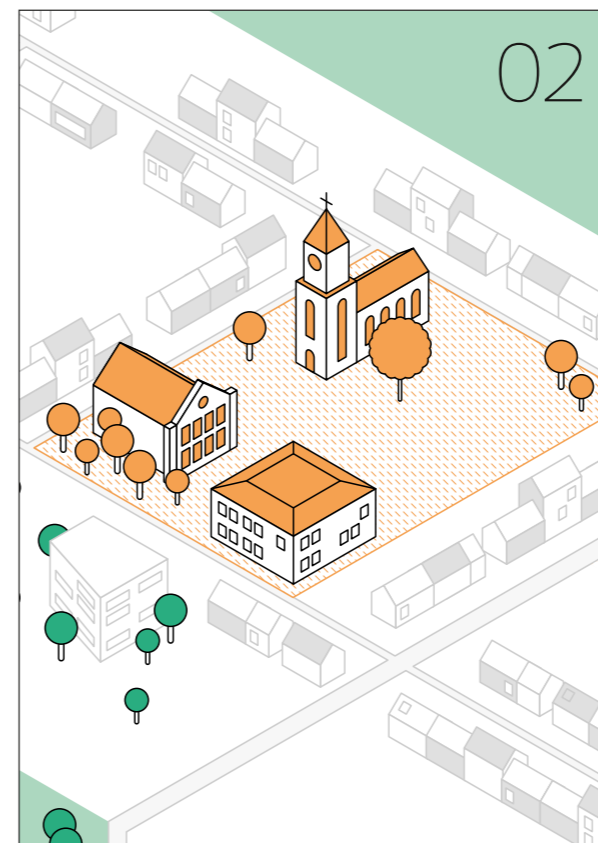
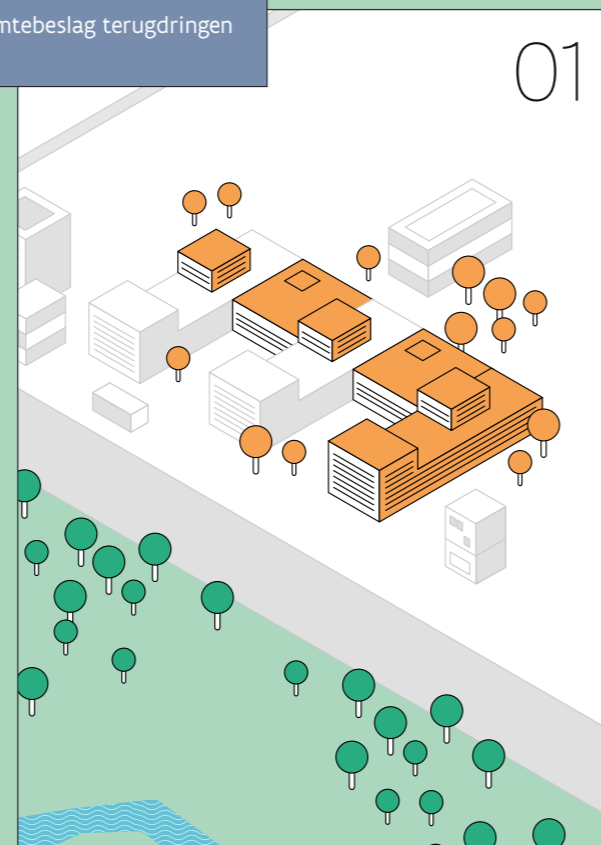


## B

DE JUISTE  
ACTIES BEPALEN

Ga gebiedsgericht na welke mix aan maatregelen kan bijdragen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Deze mix bevat maatregelen die zowel:

1. Het ruimtelijk rendement verhogen
2. De leefomgevingskwaliteit verbeteren
3. De verharding beperken
4. Het ruimtebeslag terugdringen



## Volgende maatregelen kunnen nuttig zijn:

### • Prioritering van nog niet ontsloten (binnen)gebieden

Om gebieden te kunnen ontwikkelen die niet ontsloten zijn door een voldoende uitgeruste weg, is eerst een gemeenteraadsbesluit over de zaak van de wegen vereist. Voor dergelijke locaties kan je een prioritering opnemen in het ruimtelijk beleidsplan. De best gelegen woongebieden kunnen hierbij (gefaseerd en afgestemd op de aanwezige behoefte) vrijgegeven en ontwikkeld worden.

Een vrijgave kan slechts indien de vraag het aanbod via rendementsverhoging in het bestaande ruimtebeslag overschrijdt. Uitbreidingsprojecten moeten bovendien voldoen aan hoge kwaliteitseisen. Die vind je terug in het volgende hoofdstuk (uitzondering 1).

### • Opmaak van een verordening of RUP

Via de opmaak van een verordening of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) geef je uitvoering aan het gewenste beleid. Voorschriften over de gewenste intensiteit, dichtheid, vloer-terrein index (V/T),

aanwezigheid van groen, functieverweving, verhardingsgraad ... laten toe om bepaalde gebieden te intensiveren, meer ruimte te voorzien voor groenblauwe ruimte of gebieden te vrijwaren van bebouwing.

Niet alleen voor slecht gelegen of overtollig juridisch aanbod, kan een initiatief nodig zijn. Er zijn ook plekken die om andere redenen best gevrijwaard blijven van bebouwing of ontwikkeling. Denk aan groenzones in de kern, erfgoedsites, recreatieterreinen ... die onder ontwikkelingsdruk staan. Het vermijden van bebouwing kan door herbestemming, en voor kleinere oppervlaktes bijvoorbeeld ook via lasten in het vergunningenbeleid.

### • Fiscale maatregelen en een gericht aankoop- en stimuleringsbeleid

Via fiscale maatregelen (bv. een leegstandsbelasting) en een gericht aankoop- en stimuleringsbeleid kan jouw gemeente verloedering door vervallen panden tegengaan. Door de aankoop van strategisch gelegen gronden of panden kan ze bijdragen aan de realisatie van haar ruimtelijke visie. Ze kan zo bijvoorbeeld buurtgroen creëren of panden verbouwen om het voorzieningenaanbod of betaalbaar woonaanbod op peil te houden.

### • Handelsvestigingsconvenant

De opmaak van een handelsvestigingsconvenant geeft jouw gemeente de mogelijkheid om bij nieuwe commerciële ontwikkelingen in overleg met de initiatiefnemers en/of gebruikers afspraken te maken over assortimenten, winkelvloeroppervlaktes en financiële bijdragen aan acties voor kernversterking.

### • Vrijstaande bebouwing en linten verduurzamen

Met een actieplan om bestaande vrijstaande bebouwing en linten te verduurzamen kan je de impact van verspreide bebouwing en linten helpen verminderen.

### • Handhavingsplan

Jouw gemeente kan het toezicht op onvergunde niet-vrijgestelde verhardingen, functiewijzigingen, uitbreidingen ... opnemen als prioriteit in een handhavingsplan.

### • Benut de ondergrond

Het gebruik van de ondiepe ondergrond als dynamische en multifunctionele ruimte biedt jouw gemeente mogelijkheden om rendement te verhogen zonder (netto) bijkomende verharding te creëren.



## Daarnaast kan jouw gemeente grondgebonden en realisatiegerichte instrumenten inzetten:

### • Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil

Door de toepassing van herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil kan je in één beweging de stedenbouwkundige voorschriften én de eigendoms- en gebruikssituatie van een locatie aanpassen met het oog op een optimaler ruimtegebruik.



### • Stedenbouwkundige lasten

Via stedenbouwkundige lasten kan je bijkomende verplichtingen opleggen bij een omgevingsvergunning:

- de realisatie of renovatie van groene ruimte, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen, wegen ... op kosten van de vergunninghouder;
- een vermenging van kavels van bijvoorbeeld verschillende grootte en typologieën;
- gratis grondafstand zodat de overheid hier openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen ... kan aanleggen;
- het ontwerp-instrumentendecreet voorziet vanaf 1/1/2024 de mogelijkheid om een financiële last op te leggen, op voorwaarde dat deze geregeld is in een stedenbouwkundige verordening en dat de inkomsten gebruikt worden voor het ruimtelijk beleid.

De lasten moeten redelijk zijn in verhouding tot de vergunde handelingen en verwezenlijkt kunnen worden door enig toedoen van de aanvrager.

### • Lokale grondenbank

Een lokale grondenbank biedt eigenaars van gronden in een overheidsproject een alternatief in de vorm van een nieuw eigendom of een nieuw gebruiksgoed. Hierdoor kan je onteigening vermijden en heeft de eigenaar of gebruiker nauwelijks economisch verlies.

### • Recht van voorkoop

Via het recht van voorkoop kan je als overheid percelen aanduiden die de eigenaar bij verkoop eerst moet aanbieden aan een overheid. Een bijzondere vorm hiervan is het voorrecht van de uitvoering van een RUP waarbij deze percelen aangeduid worden in een RUP.

### Interessante bron:

Raadpleeg de instrumentengids voor een volledig overzicht.



# 3

## LEIDENDE PRINCIPES OM DE BOUWSHIFT TE DOEN SLAGEN

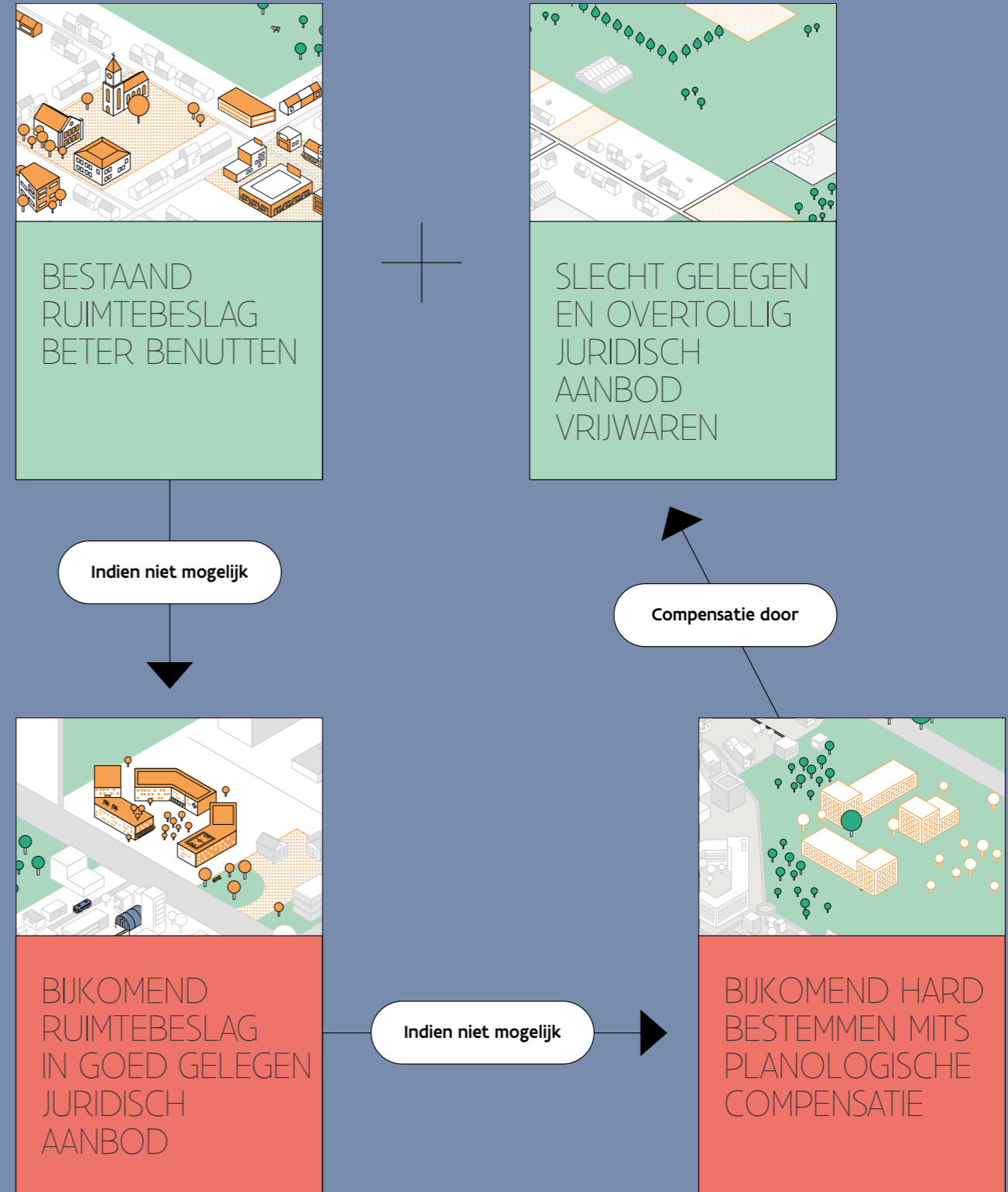
Een goed ruimtebeleid is een beleid dat de open ruimte maximaal vrijwaart. Welke zijn de leidende principes van zo'n beleid?

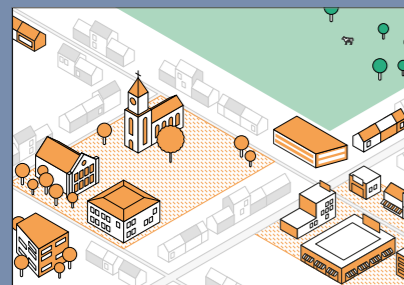
20

Reeds ingenomen ruimte beter benutten en slecht gelegen aanbod vrijwaren van ontwikkeling, dat is de eerste prioriteit. Bijkomend ruimte innemen kan je enkel overwegen als een rendementsverhoging van het bestaand ruimtebeslag niet aan de behoeften kan voldoen. De creatie van nieuw juridisch aanbod is de laatste optie.

De best gelegen plekken krijgen steeds prioriteit bij herontwikkeling of ontwikkeling. De leefomgevingskwaliteit en de eigenheid van de locatie staan daarbij steeds voorop. Slecht gelegen locaties ontwikkel je best niet.

De 10 kernkwaliteiten bieden een uitstekende kapstok om met elkaar in dialoog te gaan over leefomgevingskwaliteit en het afwegen van ruimte voor wonen, werken en voorzieningen. Raadpleeg ze op [Aan de slag met de 10 kernkwaliteiten van de omgeving](#). (departement Omgeving).

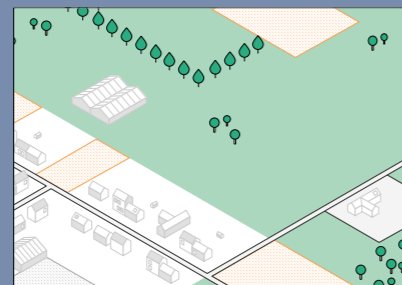




## BESTAAND RUIMTEBESLAG BETER BENUTTEN

In eerste instantie benut je de mogelijkheden binnen het bestaande ruimtebeslag. Dit gebeurt op een verantwoorde manier en met aandacht voor de concrete situatie op het terrein.

De verbetering van de kwaliteit van de kern staat voorop. Daarom kan het nodig zijn om bestaande groenzones in de kern, historische sites, ruimte voor recreatie ... te vrijwaren van bebouwing of meer te ontharden en vergroenen. Intensivering gaat zo veel mogelijk gepaard met vergroening. Het is dus zeker niet nodig om elke locatie binnen het ruimtebeslag van jouw gemeente te ontwikkelen.



## SLECHT GELEGEN EN OVERTOLLIG JURIDISCH AANBOD VRIJWAREN

Harde bestemmingen die slecht<sup>5</sup> gelegen zijn of die op lange termijn niet noodzakelijk zijn om de behoefte aan woningen, werklocaties of voorzieningen op te vangen, vrijwaar je best van ontwikkeling.

Op elk moment kan je als gemeente een initiatief nemen om slecht gelegen juridisch aanbod te herbestemmen tot een openruimtefunctie. En dit zowel voor locaties binnen als buiten het ruimtebeslag.

Voor locaties binnen het ruimtebeslag gaat het dan bijvoorbeeld om het uitoefenen van een recht van voorkoop of het aankopen van strategisch gelegen panden met het oog op sloop en ontharding.



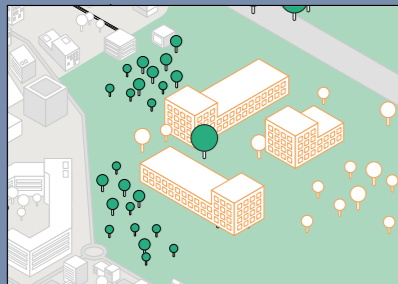
## BIJKOMEND RUIMTEBESLAG IN GOED GELEGEN JURIDISCH AANBOD

Bijkomend ruimtebeslag binnen goed<sup>6</sup> gelegen, bestaand juridisch aanbod kan je enkel overwegen als de rendementskansen in het goed gelegen bestaand ruimtebeslag onvoldoende zijn om de vraag op te vangen.

Uitbreidingsprojecten zijn een uitdagende praktijk. Vermits je ruimtelijk uitbreiden enkel bij uitzondering doet, moet elk uitbreidingsproject aan hoge kwaliteitseisen voldoen:

- Het project is in overeenstemming met het geldende (inter)gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan.
- Het project kent een hoog ruimtelijk rendement en zuinig ruimtegebruik door woningen in zekere mate te groeperen en voorzieningen te delen.
- De 10 kernkwaliteiten vormen de leidende principes om het ontwerp en programma te bepalen.
- Het project houdt rekening met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. De ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten moeten tijdens de ontwerpfasen tegen elkaar afgewogen worden.
- Het project voorziet maatregelen om het waterbergend vermogen van de omgeving te vrijwaren en heeft geen negatief effect op de waterhuishouding.
- De realisatie van het project leidt niet tot een beperking van ontwikkelingsmogelijkheden voor andere projecten in de omgeving.
- Het project gaat niet gepaard met ontbossing, voorziet in voldoende groen en beperkt verhardingen tot een minimum. Waar mogelijk verrijdt het overtollige bebouwing en verharding.

<sup>5</sup> Slecht gelegen locaties zijn locaties die niet goed ontsloten worden door collectief vervoer of geen goed aanbod aan voorzieningen hebben.  
<sup>6</sup> Goed gelegen locaties zijn locaties die goed ontsloten worden door collectief vervoer en een goed aanbod aan voorzieningen hebben.



## BIJKOMEND HARD BESTEMMEN MITS PLANOLOGISCHE COMPENSATIE

Enkel als de vraag het aanbod via rendementsverhoging in het bestaande ruimtebeslag overstijgt én er geen betere alternatieven zijn binnen reeds bestemd juridisch aanbod, kan je opteren voor uitbreiden via bijkomend hard bestemmen.

Netto mag je als plannende overheid geen toename van harde bestemmingen realiseren.

Als je via een RUP een zachte (na)bestemming wijzigt in een harde (na)bestemming, laat je die bestemmingswijziging gepaard gaan met een gelijktijdige en, in oppervlakte minstens gelijke, wijziging van harde bestemmingen naar zachte bestemmingen op jouw grondgebied.

Bij het aanduiden van een bijkomende harde bestemming moet:

- je de ruimtevraag onderbouwen door een aangetoonde behoefte bijvoorbeeld in het ruimtelijk beleidsplan;
- de locatie geschikt zijn voor de nieuwe bestemming. Zo moet je er bijvoorbeeld over waken dat er bij het bijkomend bestemmen voor wonen voldoende voorzieningen en collectief vervoer aanwezig zijn;
- de bestemmingswijziging in overeenstemming is met het geldende ruimtelijk beleidsplan of structuurplan. De nood tot het bijkomend hard bestemmen en de fasering en prioritering hiervan moeten dus aan bod gekomen zijn in het ruimtelijk beleidsplan van jouw gemeente.

De compenserende wijziging naar een zachte bestemming doe je op gronden waar een initieel geplande harde bestemming niet langer gewenst is. Het moet gaan om een herbestemming die een reële kans tot bijkomende bebouwing en verharding wegneemt en niet om bijvoorbeeld een bestemmingswijziging voor tuinen in het binnengebied van een bouwblok.

De compensatie is het gevolg van de aanduiding van nieuwe oppervlakte aan harde bestemmingen. Het is geen argument op zich om nieuwe harde bestemmingen aan te duiden.

Zoals eerder gesteld, zijn uitbreidingsprojecten een uitdovende praktijk die aan hoge kwaliteitseisen moeten voldoen.

Aan de stedenbouwkundige voorschriften en de vergunningsbeslissing verbind je best voorwaarden en lasten die de vooropgestelde kwaliteit verzekeren. Bovendien mag het project geen hypotheek leggen op een latere invulling of herbestemming van overige onbebouwde percelen in de omgeving.

## NETTO MAG JE ALS PLANNENDE OVERHEID GEEN TOENAME VAN HARDE BESTEMMINGEN REALISEREN.

### RUIMTELIJK UITBREIDEN IS DE UITZONDERING

Zet volop in op transformatie binnen het bestaande ruimtebeslag, tenzij voldaan is aan:



### RUIMTELIJK UITBREIDEN CREËERT MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE

OVERWEGINGEN of INVULLINGEN die duiden hoe je maatschappelijke meerwaarde kan creëren.

✓ Er is een aantoonbare maatschappelijke ruimtebehoefte

✓ Redelijke alternatieven via rendementsverhoging van het bestaande ruimtebeslag zijn niet toereikend

✓ Het is een 'goede' locatie

- 1 De uitbreiding vereist een bijkomende harde bestemming
  - ▶ Neutraliseer gelijktijdig een vergelijkbare oppervlakte elders

- 2 De uitbreiding is mogelijk zonder bijkomend hard te bestemmen

- ▶ Overweeg gedeeltelijk neutraliseren op de locatie zelf

✓ De uitbreiding is een 'state of the art' op vlak van ruimtelijk rendement en multimodale ontsluiting

Verenig collectieve belangen met private wensen

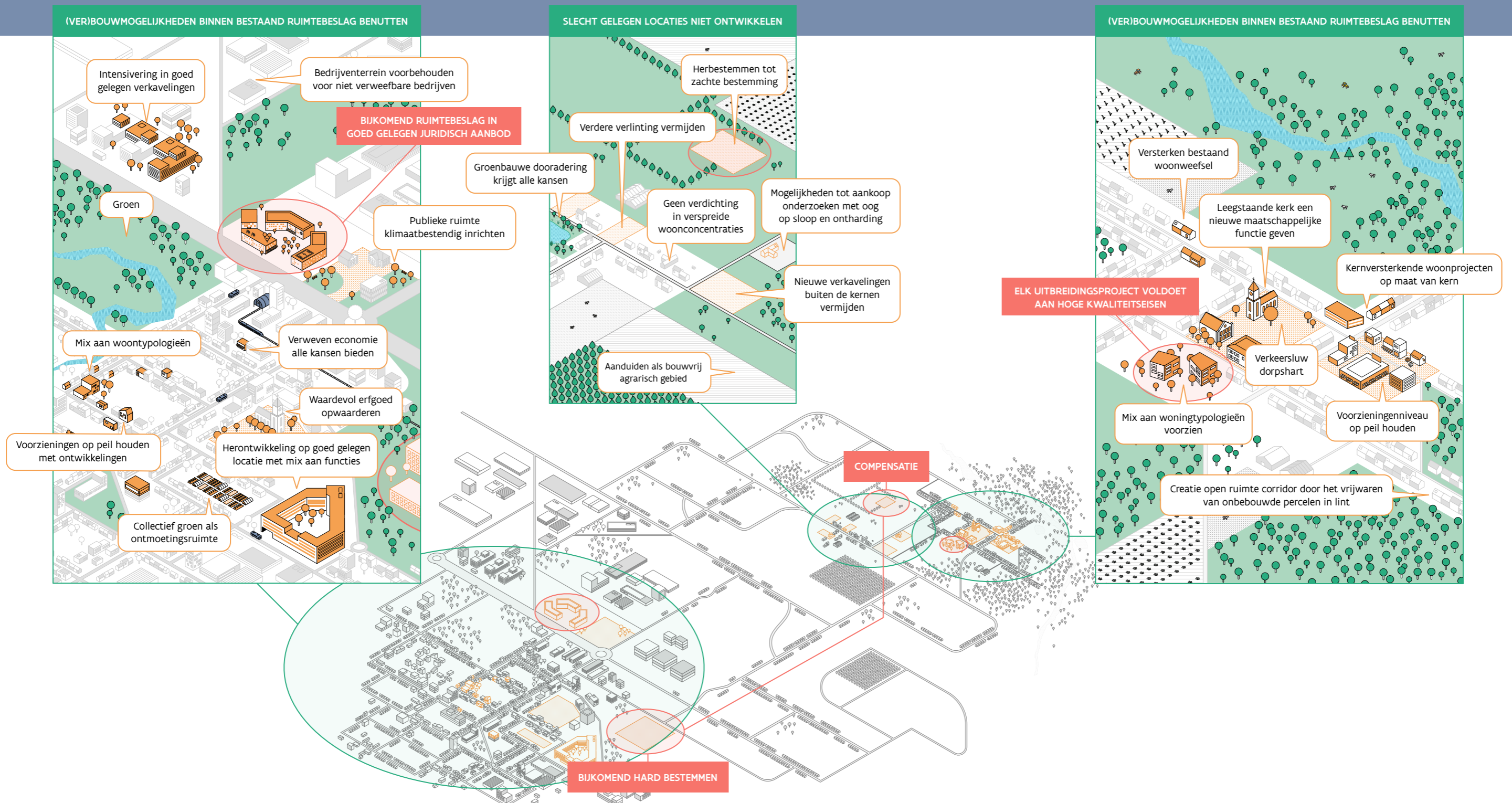
Bijvoorbeeld

- Ontharden waar verharding zijn functie verloren heeft
- Gelijktijdig creëren van een publieke functie (buurtparkje, voorziening, ...)
- Opnieuw openleggen van waterlopen
- Toegankelijk maken van afgesloten gebieden



## TER INSPIRATIE

Hoe kan dit alles nu leiden tot sterke acties op het terrein? Dat ontdek je in onderstaande figuur. Dit voorbeeld toont aan dat de mogelijkheden binnen de bebouwde omgeving eerst onderzocht en benut worden, alvorens te denken aan uitbreiding. Zo vrijwaar je maximaal de open ruimte.



Het departement Omgeving maakt werk van beleidsmatige handreikingen met als doel lokale besturen en andere partners handvaten te geven om met het Vlaamse Omgevingsbeleid aan de slag te gaan.

## MEER LEZEN

Je kan alle handreikingen bekijken op <https://omgevingvlaanderen.be/nl/ruimtelijk-beleid-en-planning/beleidsmatige-handreikingen>

### **Verantwoordelijke uitgever:**

Peter Cabus  
Departement Omgeving  
Koning Albert II-laan 20 bus 8,  
1000 Brussel

[www.omgevingvlaanderen.be](http://www.omgevingvlaanderen.be)

Een uitgave van het  
Departement Omgeving,  
Afdeling Beleidsontwikkeling  
en Juridische Ondersteuning  
[BJO.omgeving@vlaanderen.be](mailto:BJO.omgeving@vlaanderen.be)

**Auteurs:** Team Strategische  
Planning en Handhavingsbeleid,  
Departement Omgeving

**Publicatiedatum:** september 2023

**Depotnummer:** D/2023/3241/297