

BOUWSHIFT REGIO GENT



CALL
FOR
ACTION

APRIL 2025

De bouwshift als regionale uitdaging ...

De regio Gent vormt een welvarende regio, maar kent ook een hoog ruimtebeslag (32,8%) en een hoge verhardingsgraad (16,5%). Tegelijkertijd blijft dit ook een groeiregio: de demografische prognoses voorspellen voor de regio Gent een aangroei van circa 66.000 bijkomende inwoners of circa 25.000 bijkomende huishoudens in de periode 2025-2040.

Dit zal leiden tot bijkomende maatschappelijke ruimtebehoeften voor wonen, bedrijvigheid, diensten, voorzieningen, ... De vraag stelt zich hoe we deze

bijkomende ruimtebehoeften kunnen opvangen zonder of met minder open ruimte aan te snijden.

We kunnen deze uitdaging aanpakken via de bouwshift. Deze bouwshift is geen bouwstop, maar dit vereist wel een 'mindshift' bij alle actoren (overheden, projectontwikkelaars, burgers...). We moeten niet noodzakelijk minder bouwen, maar wel anders bouwen op betere locaties binnen steden en kernen. Dit laat toe dat we de open ruimte kunnen behouden voor voedselproductie, biodiversiteit en waterberging.

De VSG heeft met het Labo regiovorming in het voorjaar 2024 een nieuwe projectoproep gelanceerd rond interbestuurlijk samenwerken in de referentieregio's. De streekintercommunale Veneco zag hierin een nieuwe kans om de samenwerking binnen de regio Gent te bevorderen, meer concreet om de bouwshift aan te pakken. Aan de hand van dit project wil Veneco inzicht verschaffen en het bestuurlijk draagvlak vergroten voor de bredere opgave van de bouwshift.

Vanaf het najaar van 2024 heeft Veneco een onderzoek- en overlegproces doorlopen, in nauwe samenwerking met Labo Regiovorming en het departement Omgeving van de Vlaamse overheid en in afstemming met de steden en gemeenten in de regio Gent en de provincie Oost-Vlaanderen. Dit is uitgemond in een uitgebreid onderzoeksrapport: ***Bouwshift regio Gent, onderzoek ruimtebeslag en evaluatie ruimtebeslagrisico*** (Veneco, februari 2025). Vanuit het onderzoek- en overlegproces werden verschillende beleidsaanbevelingen geformuleerd voor de drie bestuursniveaus (Vlaamse overheid, provincie Oost-Vlaanderen, alle steden en gemeenten in de regio Gent). Deze nota biedt een bondige samenvatting van het onderzoek.

Hierbij lanceren we een **CALL FOR ACTION**: een oproep naar interbestuurlijke en regionale samenwerking om de bouwshift aan te pakken in de regio Gent.

In een volgende fase wil Veneco toewerken naar een **regiodeal** voor de bouwshift in de regio Gent. Hierbij willen we de beleidsaanbevelingen vertalen naar concrete engagementen. Idealiter biedt het een aanzet voor een strategisch uitvoeringsprogramma voor de bouwshift in regio Gent met concrete afspraken wie, wat, wanneer en hoe doet.

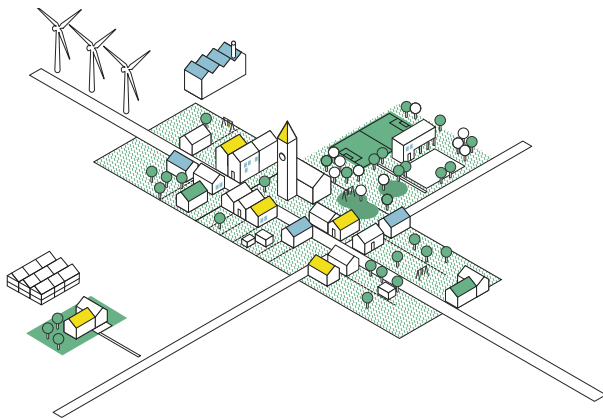
... in Europees & Vlaams perspectief

De bouwshift kadert binnen de Europese doelstelling 'geen netto-landinname tegen 2050 – No Net Landtake' die deel uitmaakt van de Roadmap to a Resource Efficient Europe, waarin ruimte wordt aangeduid als één van de schaarse bronnen waarvoor we zorg moeten dragen (European Commission, 2011). Dit draagt ook bij aan het halen van de Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties.



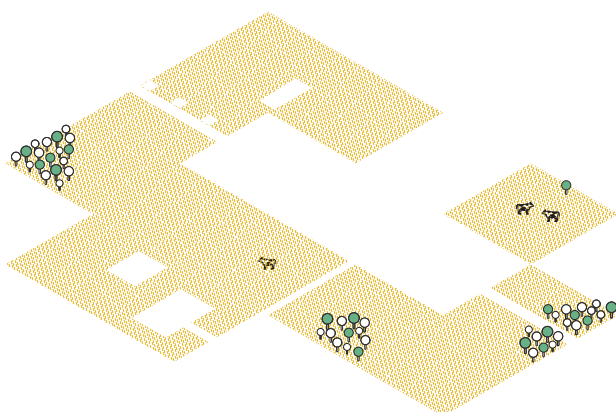
De Vlaamse overheid heeft dit vertaald naar de bouwshift. Dit begrip vormt een kernachtige omschrijving van de eerste strategische doelstelling van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen:

Verminderen van het bijkomend ruimtebeslag:
"Het bijkomend gemiddeld dagelijks ruimtebeslag is tegen 2040 teruggedrongen tot 0 hectare. Het verhogen van het ruimtelijk rendement in het bestaand ruimtebeslag is aantrekkelijker dan ruimtelijk uitbreiden."



Wat is ruimtebeslag?

Het ruimtebeslag bestaat uit "de ruimte ingenomen door onze nederzettingen, dus door huisvesting, industriële en commerciële doeleinden, transportinfrastructuur, recreatieve doeleinden, serres etc. Parken en tuinen maken hier ook deel van uit. Dit stemt overeen met de Europees gehanteerde definitie van 'settlement area'. Naast bebouwing of verharding bevat het ruimtebeslag dus ook tuinen bij woningen, buurtparken, voetbalvelden en dergelijke. Het is belangrijk op te merken dat ook in de openruimte(bestemmingen)ruimtebeslag voorkomt." (Vlaamse Regering, 2018, p. 4).



Wat is geen ruimtebeslag?

Gebieden met landbouwteelten (akkers), weiden, bos en natuur (inclusief water, duinen, moerassen) zijn geen ruimtebeslag. Het betreft enkel onbebouwde en onverharde gronden. Dus bijvoorbeeld: een hoeve met landbouwbedrijfsgebouwen is wel ruimtebeslag; de omliggende akkers en weilanden zijn geen ruimtebeslag.

De bouwshift heeft twee facetten

1 **BESTAANDE RUIMTEBESLAG BETER BENUTTEN DOOR KERNVERSTERKING EN VERDICHTING**

We kunnen het ruimtelijk rendement van het bestaande ruimtebeslag verhogen op de meest gunstige locaties. Bij kernversterking en verdichting moeten we ook voldoende oog hebben voor de ruimtelijke kwaliteit en draagkracht op maat van elke kern, stad of dorp.



Kernversterking in Gavere

2 **VRIJWAREN VAN DE OPEN RUIMTE DOOR HET VERMINDEREN VAN HET BIJKOMEND RUIMTEBESLAG**

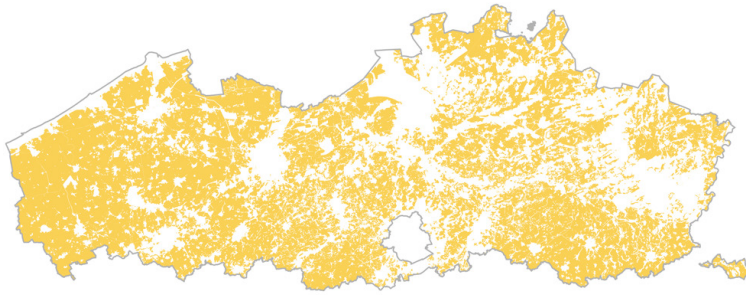
De 'sense of urgency' om de open ruimte te vrijwaren is afgelopen jaren sterk gegroeid bij de lokale besturen in de regio Gent. Zo hebben verschillende gemeenten en steden in totaal reeds circa 250 hectare aan harde bestemmingen (vooral woonuitbreidingsgebieden) herbestemd in het voordeel van de open ruimte.



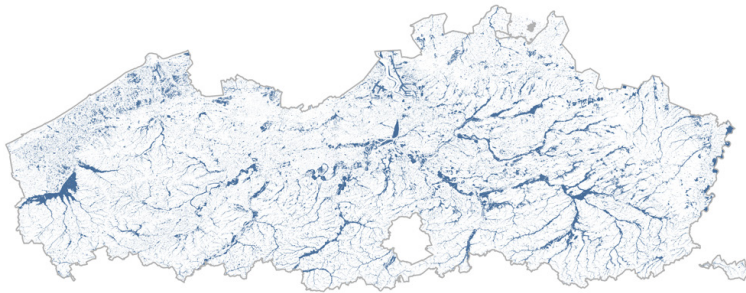
De gemeente Evergem herbestemde circa 110 hectare woonuitbreidingsgebieden naar landbouwzone.

Waarom is de bouwshift belangrijk?

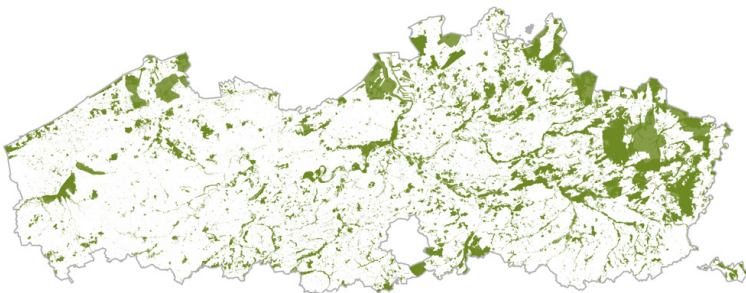
VRIJWAREN VAN DE INTRINSIEKE
WAARDEN VAN DE OPEN RUIMTE



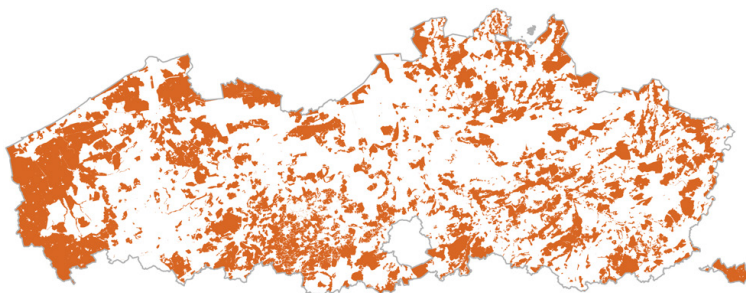
LANDBOUW & VOEDSELPRODUCTIE



KLIMAAT & WATERBERGING



BIODIVERSITEIT, NATUUR & BOS



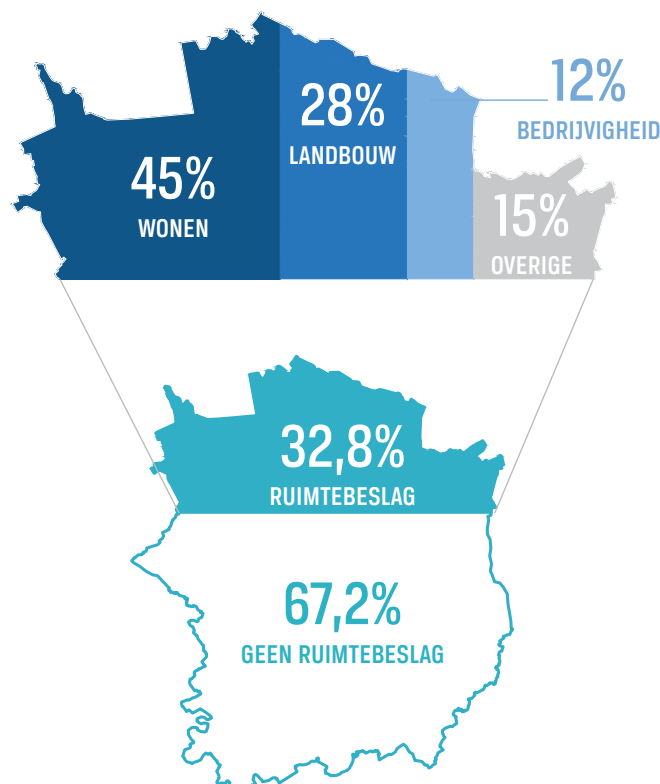
ERFGOED & LANDSCHAPSBEHOUD

Daarnaast spelen ook nog enkele andere achterliggende doelstellingen mee bij de bouwshift:

- **Relatie met duurzame mobiliteit:** Ruimtelijke ontwikkelingen concentreren op gunstige locaties met een goede knooppuntwaarde & goed voorzieningenniveau, zodat de mobiliteitsverplaatsingen beperkt kunnen blijven of duurzaam kunnen verlopen.
- **Maatschappelijk draagvlak** om open ruimte aan te snijden is sterk afgenomen.
- **Beperken van maatschappelijke kosten.** Uit wetenschappelijk onderzoek blijkt dat excentrische ontwikkeling veel duurder is voor de overheid dan kernversterking binnen steden en dorpen.

Onderzoek ruimtebeslag regio Gent

Het onderzoeksrapport verleent informatie, cijfers en kaartmateriaal van het ruimtebeslag in de regio Gent voor de periode 2013-2022 op basis van data van de Vlaamse overheid. **De kaart op de volgende pagina toont het ruimtebeslag in 2022** en dit wordt opgedeeld per bestemmingscategorie. Het onderzoeksrapport bevat ook kaart- en cijfermateriaal voor elke gemeente afzonderlijk.



Vaststellingen voor de regio Gent:

In 2022 bedroeg het totale ruimtebeslag in de regio Gent circa 45.535 ha of 32,8% van het totale grondgebied van de regio. Dit is iets boven het Vlaamse gemiddelde (32,4% ruimtebeslag).

In de periode 2013-2022 bedraagt het bijkomend ruimtebeslag 1.732 ha. De relatieve toename (circa 3,9%) is iets hoger dan Vlaanderen (426.415 ha in 2013 naar 441.472 ha in 2022 = + 3,5%).

Een kleine helft (45%) van het totale ruimtebeslag in 2022 bevindt zich in de bestemmingscategorie wonen.

Het is zeer opmerkelijk dat 28% van het totale ruimtebeslag zich bevindt in de bestemmingscategorie landbouw. Dit betreft een grote oppervlakte van circa 12.807 ha. Dit is te wijten aan een veelvoud van factoren: bijkomend ruimtebeslag door zonevrije woningen, bedrijven, constructies en functiewijzigingen; door vertuining of ander oneigenlijk gebruik in agrarisch gebied; door bijkomende agrarische infrastructuur, gebouwen en serres; door bijkomende (weg)infrastructuur, energie- en nutsvoorzieningen, ...

Bijna 12% van het totale ruimtebeslag in 2022 bevindt zich in de bestemmingscategorie bedrijvigheid.

Ook binnen de groene bestemmingen (bos, natuur en vooral binnen overig groen) zien we aanzienlijke oppervlaktes ruimtebeslag. Dit is deels te wijten aan (weg)infrastructuur, maar ook door allerlei zonevrij gebruik.

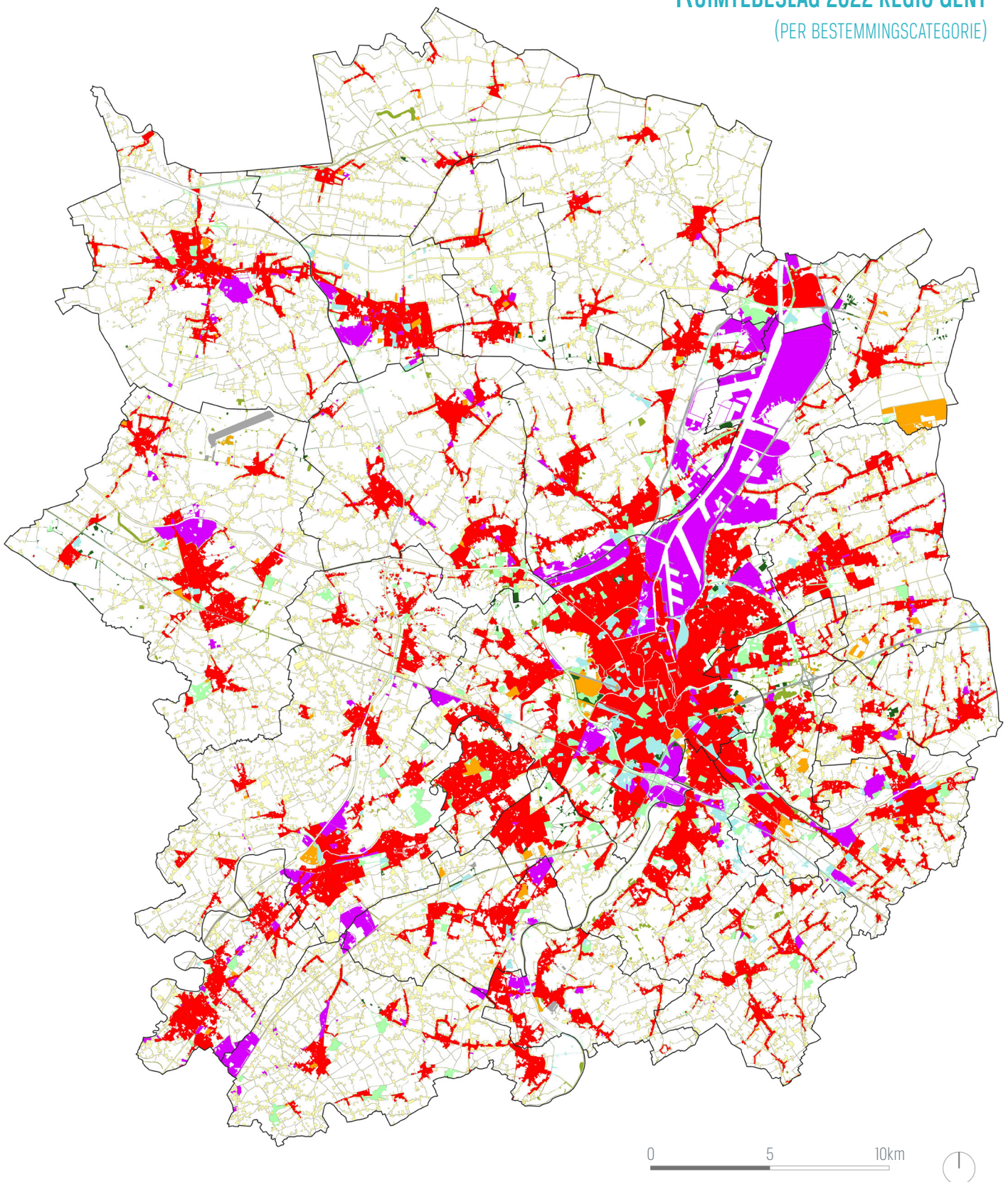
Legende kaart Ruimtebeslag 2022

Bestemmingscategorie	Oppervlakte (hectare)
Wonen (WON), inclusief woonuitbreidingsgebied	20.647 ha
Landbouw (LDB)	12.807 ha
Bedrijvigheid (BED)	5.566 ha
Overig groen (OVG)	2.313 ha
Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen (GNV)	1.223 ha
Lijninfrastructuur en niet relevant (LNI & NNN)	937 ha
Recreatie (REC)	929 ha
Reservaat en natuur (NAT)	757 ha
Bos (BOS)	356 ha

Gemeentegrenzen (2022)

Ruimtebeslag 2022 regio Gent

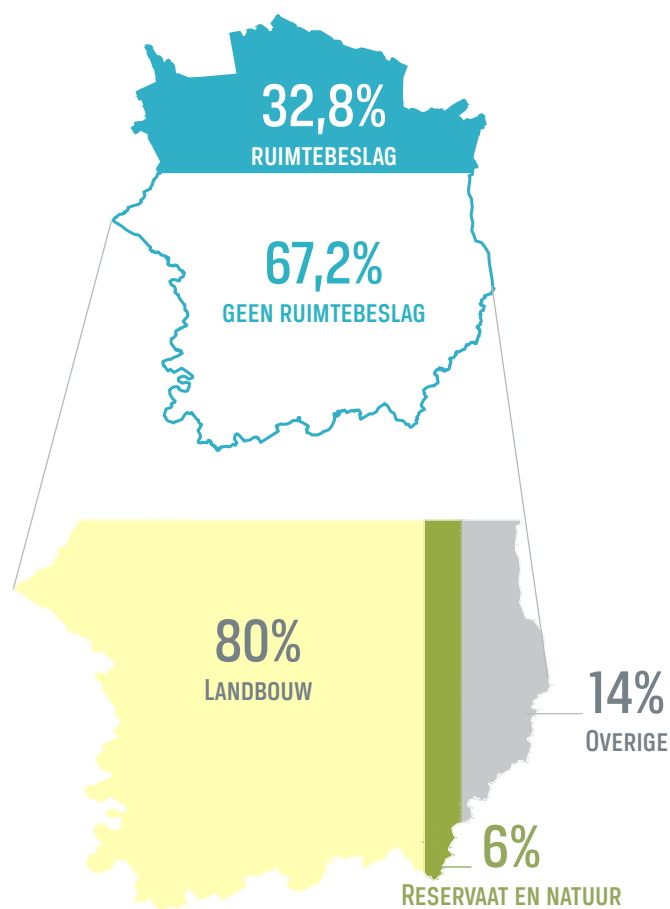
(per bestemmingscategorie)



Kaart opgemaakt door Veneco op basis van deze bronnen:
Ruimtebeslag 2022 (AIV), gewestplan (AIV), gewestelijke en provinciale RUP's (AIV), APA
Lochristi, Ruimteboekhouding (Departement Omgeving)

Onderzoek GEEN-ruimtebeslag regio Gent

Vanuit de strategische doelstelling van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) willen we het bijkomend ruimtebeslag stapsgewijs verminderen tot 0 hectare per dag in 2040. **Het risico voor bijkomend ruimtebeslag is het grootst in harde bestemmingen** (wonen, bedrijvigheid, gemeenschapsvoorzieningen, recreatie, lijninfrastructuur). De Taskforce Bouwshift (2021) becijferde dat men in Vlaanderen minimaal 30.000 ha harde bestemmingen moet neutraliseren conform de BRV-doelstelling. Volgens onderzoek van HOGENT (zie website www.betonmeter.be) bedraagt dit voor de regio Gent **minimaal 3.724 ha te neutraliseren harde bestemmingen**. Afhankelijk van welk distributiemodel wordt toegepast, kan dit andere resultaten opleveren voor de neutralisatie-opgave. We beklemtonen dat de neutralisatie geen doel op zich is, maar wel het vrijwaren van de open ruimte tegen bijkomend ruimtebeslag. Herbestemming van harde naar zachte bestemmingen is een middel daartoe.



De kaart op de volgende pagina toont het **GEEN-ruimtebeslag voor de regio Gent in 2022** en dit wordt ook opgedeeld per bestemming. Het onderzoeksrapport bevat ook kaart- en cijfermateriaal voor elke gemeente afzonderlijk.

Uit het onderzoek blijkt dat **de grootste potenties** voor het neutraliseren van harde bestemmingen in de regio Gent **liggen binnen woonuitbreidingsgebieden en gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut**. In beide bestemmingscategorieën zijn er immers grote oppervlaktes die ongunstig gelegen zijn, belangrijke openruimtewaarden hebben en bovendien kwantitatief overbodig zijn.

In minder mate zijn er ook kansen voor neutralisatie in andere harde bestemmingen:

- Ongunstig gelegen zones voor bedrijvigheid (maar dit is slechts een beperkt aantal zones)
- Woongebieden buiten kernen (maar dit zijn vaak kleinere percelen met beperkte openruimtewaarden)
- Overbodige recreatiegebieden.

Voor de **reductie van bijkomend ruimtebeslag binnen de zachte bestemmingen** zullen er **wijzigingen noodzakelijk zijn in de Vlaamse regelgeving**. De Taskforce Bouwshift (2021) heeft hiervoor verschillende voorstellen geformuleerd. Via het vergunningenbeleid kunnen lokale besturen ook **voorwaarden en stedenbouwkundige lasten** opleggen om bijkomend ruimtebeslag en verharding in deze zachte bestemmingen te vermijden.

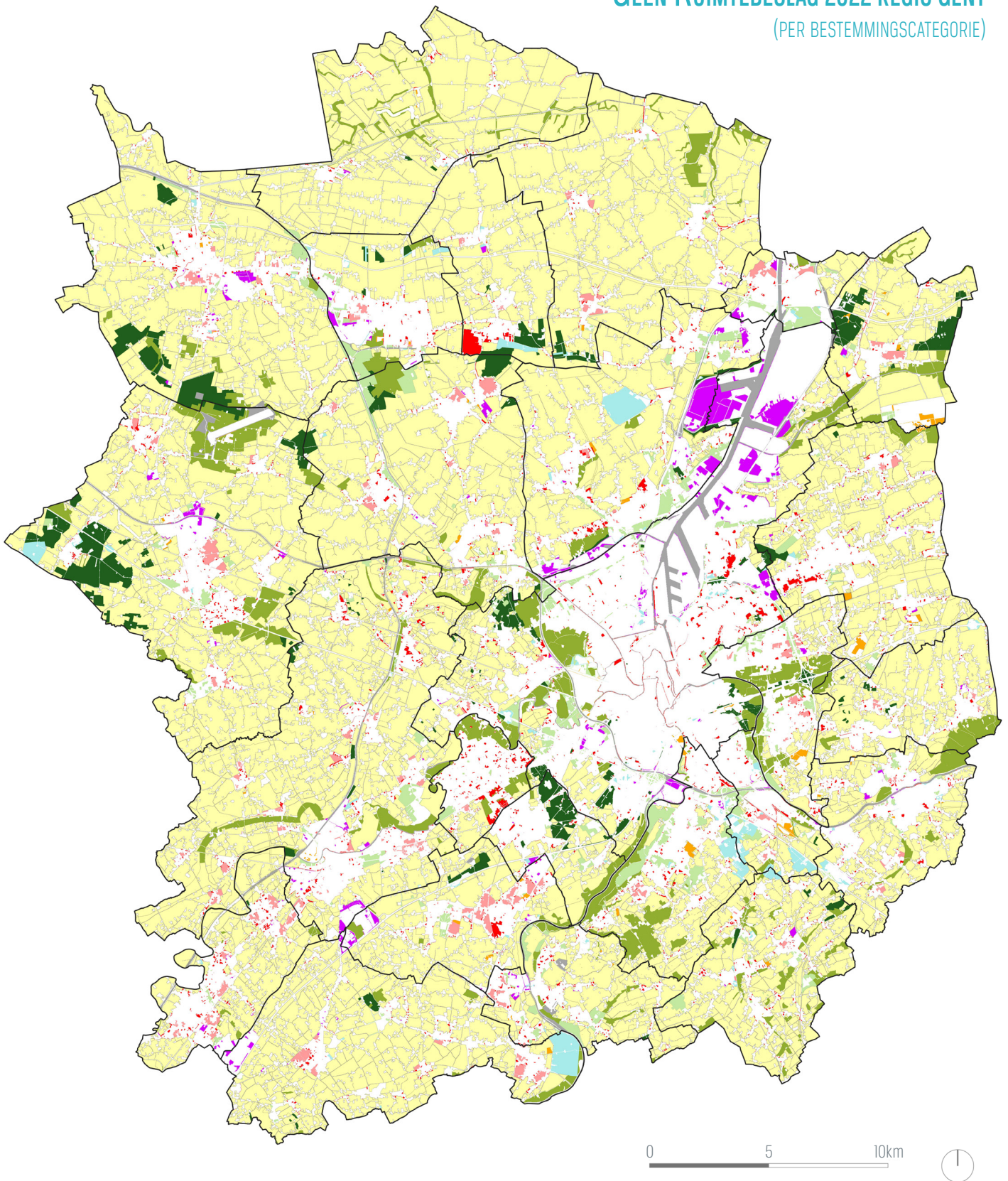
Legende kaart GEEN-ruimtebeslag 2022

Bestemmingscategorie	Oppervlakte (hectare)
Landbouw (LDB)	74.976 ha
Reservaat en natuur (NAT)	5.999 ha
Bos (BOS)	2.983 ha
Overig groen (OVG)	2.728 ha
Bedrijvigheid (BED)	1.188 ha
Lijninfrastructuur en niet relevant (LNI & NNN)	1.665 ha
Wonen (WON)	1.308 ha
Woonuitbreidingsgebied (WUG)	1.185 ha
Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen (GNV)	970 ha
Recreatie (REC)	262 ha

 Gemeentegrenzen (2022)

GEEN RUIMTEBESLAG 2022 REGIO GENT

(PER BESTEMMINGSCATEGORIE)



Kaart opgemaakt door Veneco op basis van deze bronnen: GEEN-ruimtebeslag 2022 (AIV), gewestplan (AIV), gewestelijke en provinciale RUP's (AIV), APA Lochristi, Ruimteboekhouding (Departement Omgeving)

Interbestuurlijke afstemming & samenwerking

Uit het onderzoek blijkt dat de opgave van de bouwshift en in het bijzonder de reductie-opgave van het bijkomend ruimtebeslag in Vlaanderen en de regio Gent zeer groot en complex is. Er zijn in zowel de harde als de zachte bestemmingen doortastende reductiemaatregelen nodig om

de BRV-doelstelling van 0 hectare per dag in 2040 effectief te behalen. Tegenover de grote en complexe opgave van de bouwshift staat ook de realiteit dat de beschikbare overheidsmiddelen beperkt zijn, zowel qua financiële middelen, personeel als tijdsbestek.

CALL FOR ACTION

De opgave van de bouwshift vraagt meer interbestuurlijke afstemming en samenwerking tussen de drie overheidsniveaus (Vlaanderen, provincie, gemeenten en steden). Dit gebeurt nu vaak (ad hoc) via gebiedsgerichte planprocessen, maar deze interbestuurlijke samenwerking kan ook meer periodiek en/of structureel zijn. De Taskforce Bouwshift beveelde reeds in 2021 aan om 'Bouwshiftregio's' op te richten (naar analogie van de Vervoerregio's). Enkel met een gedeelde agenda en bundeling van krachten en middelen zal de strategische doelstelling van de bouwshift uit het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen realiseerbaar zijn. De BRV-deadline van 2040 lijkt veraf, maar vraagt reeds nu actie vanuit de verschillende overheden.

In de beleidsnota van de Vlaamse minister van Omgeving vinden we alvast veel aanknopingspunten voor de aanpak van de bouwshift:

- Opmaak & definitieve vaststelling van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen
- Beperken van het ruimtebeslag in zachte bestemmingen door aanpassing van Vlaamse regelgeving (bv. zonevreemde functiewijzigingen)
- WORG 2.0: aanduiding van bijkomende watergevoelige openruimtegebieden.
- Opmaak van gewestelijke RUP's in het kader van de afbakening van de agrarische en natuurlijke structuur (AGNAS) en gekoppeld aan Vlaamse natuur-, bos- & waterdoelstellingen
- Ambitie voor 10.000 extra bos in Vlaanderen
- Koppeling van financiële middelen aan beleidsdoelstellingen open ruimte
- Nieuwe eigenaarsvergoeding (planschade cfr. Instrumentendecreet): bewaken van betaalbaarheid & tijdige voorspelbaarheid
- Nieuw instrument 'bouwshiftconvenant': extra ondersteuning (inhoudelijk / juridisch / financieel).

Inspelend op deze beleidsnota Omgeving en vanuit het onderzoek 'bouwshift regio Gent' formuleren we enkele beleidsaanbevelingen voor de drie bestuursniveaus.

10 Aanbevelingen voor Vlaamse overheid

1

Oplijsting van mogelijke gewestelijke planningsopgaven met neutralisatie van harde bestemmingen

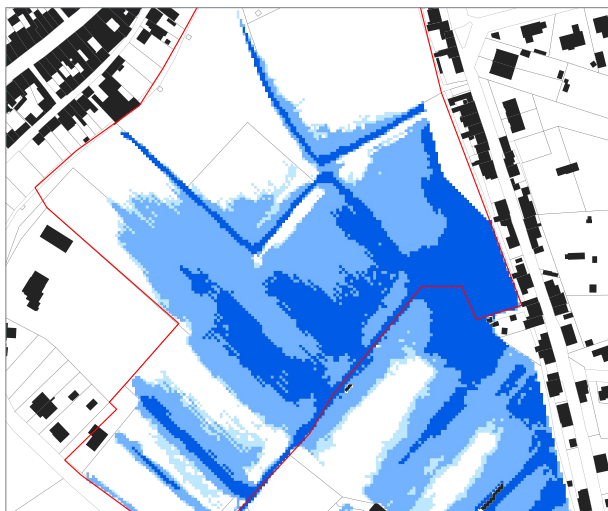
en met koppeling aan AGNAS en Vlaamse natuur- bos- & waterdoelstellingen:

- Herbestemmen van woonpark Kaprijke naar bosgebied (grotendeels eigendom van ANB)
- Herbestemmen van gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen in open ruimte (selectie nader te bepalen)
- Gewestelijke RUP's 'Opheffen van reservatiestrook Schipdonkkanaal' en 'Hospicebossen' (lopende processen)

2

Het aanduiden van bijkomende watergevoelige openruimtegebieden (WORG 2.0.) is prioritair.

Het is aangewezen om dit voorafgaandelijk met de betrokken gemeenten voldoende af te stemmen.



3

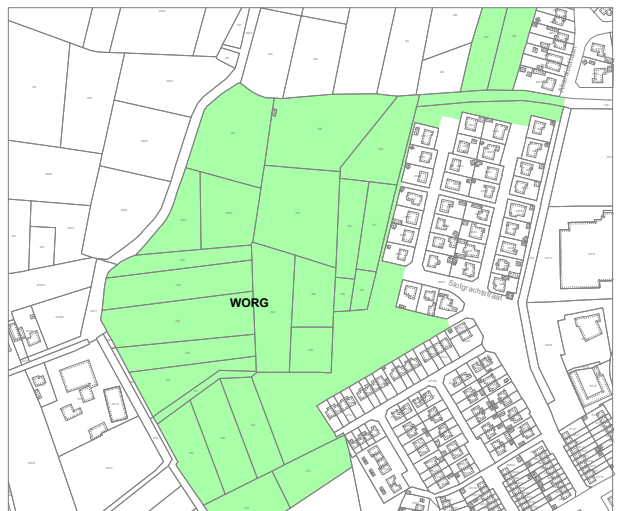
Vrijwaren van grote beboste oppervlaktes met een harde bestemming.

Uit het onderzoek blijkt ook dat er verschillende harde bestemmingen zijn die op vandaag grotendeels bebost zijn. Rekening houdende met de Vlaamse ambities om bijkomend bos te creëren, is het ook essentieel om reeds bestaande waardevolle boscomplexen te vrijwaren. Dit kan gebeuren via de opmaak van gewestelijke RUP's of via een decretaal systeem om te herbestemmen (naar analogie van de WORG's). De eerste prioriteit gaat naar de grotere beboste oppervlaktes en zones die aansluiten bij bestaande waardevolle bosgebieden (zie ook koppeling met AGNAS).

4

Er zijn doortastende reductiemaatregelen noodzakelijk tegen bijkomend ruimtebeslag in zachte bestemmingen (landbouw, natuur, bos).

Voorbeelden zijn: maatregelen tegen vertuining en ander oneigenlijk gebruik van agrarische gebieden, verpaarding, beperken van zonevreemde functiewijzigingen.



5

Het bewaken van de betaalbaarheid van eigenaarsvergoedingen (planschade)

t.g.v. herbestemmingen is essentieel voor het welslagen van de bouwshift. Daarom vragen de lokale besturen aan de Vlaamse overheid om de eigenaarsvergoedingen betaalbaar te houden en ook pro-actief meer inzicht te verlenen in mogelijke planschade.

6

Extra (financiële) ondersteuning voor neutraliseren van ongewenste harde bestemmingen in uitvoering van gemeentelijke beleidsplannen ruimte.

Sommige gemeenten hebben reeds een nieuw gemeentelijk beleidsplan ruimte opgemaakt, dat uitvoering wil geven aan de bouwshift. Aan de Vlaamse overheid vragen we om extra ondersteuning te voorzien voor gemeenten, die bv. zelf woonuitbreidingsgebieden effectief willen herbestemmen in uitvoering van hun nieuwe beleidsplan ruimte. Het heeft immers geen enkel nut om dit uit te stellen tot na 2040 (zoals nu voorzien in het decreet woonreservegebieden). Dit kan een winwin-situatie creëren voor alle betrokken actoren (Vlaanderen, gemeenten, eigenaars, actoren open ruimte).

7

De bouwshiftdoelstellingen gezamenlijk toepassen bij de uitrol van gebiedsgerichte bovenlokale trajecten

(bvb. Leievallei, North Sea Port District, Complex Project Viaduct E17) met de Vlaamse overheid als een sleutelpartner.

8

Uit het gevoerde onderzoek stellen we ook vast dat er afstemming noodzakelijk is tussen de BVR-doelstelling van de bouwshift en het ruimtelijk economisch beleid.

Er is nood aan een duidelijk lange-termijnperspectief voor de ruimte om te ondernemen in de regio Gent. De vraag welke overheidsinstantie ongunstig gelegen paarse bestemmingen (voor bedrijvigheid) zal neutraliseren, blijft voorlopig onbeantwoord.

9

Het gevoerde onderzoek geeft ook inzichten die relevant zijn voor de uitvoering van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

Om de reductie-opgave van de bouwshift concreet te vertalen naar het gemeentelijk niveau is er nood aan een distributiemodel (zie onderzoek HOGENT). In tegenstelling tot sommige buurlanden heeft de Vlaamse overheid (nog) geen enkel standpunt over een distributiemodel ingenomen.

10

Open data & onderzoek toepassen voor alle regio's.

In het kader van dit project werd heel wat onderzoek uitgevoerd met specifieke data-verzameling voor de regio Gent. Gelijkaardig onderzoek is ook zinvol voor andere regio's in Vlaanderen. Het is nader te bepalen welke actor (dep. Omgeving, provincie, streekintercommunales) dit kan opnemen. Kennis en data moeten zo vlot mogelijk worden ontsloten naar lokale besturen en regio's.

2 aanbevelingen voor provincie Oost-Vlaanderen

1

Opmaken van provinciaal beleidsplan ruimte Oost-Vlaanderen.

Het gevoerde onderzoek levert heel wat inzichten en methodieken die ook relevant zijn voor de opmaak van het provinciaal beleidsplan ruimte. Dit vraagt voldoende afstemming met de gemeenten en steden.



2

Welke bijdrage zal de provincie Oost-Vlaanderen zelf opnemen in het neutraliseren van ongewenste en overbodige harde bestemmingen?

Minimaal verwijzen we naar enkele recreatiegebieden zonder ruimtebeslag (bv. in Lochristi, Wachtebeke, Melle), die ook een herbestemming naar open ruimte kunnen verkrijgen. Dit kan een mogelijke taak zijn voor de provincie Oost-Vlaanderen of een andere overheid. Ook het neutraliseren van ongewenste paarse bestemmingen (voor bedrijvigheid) kan een mogelijke taak zijn voor de provincie.



5 aanbevelingen voor steden & gemeenten

1

Blijf inzetten op kernversterking, verdichting en ruimtelijke kwaliteit.

Dit geeft immers uitvoering aan de BRV-doelstelling om het ruimtelijk rendement van bestaand ruimtebeslag te verhogen op gunstig gelegen locaties. Lokale besturen hebben hiervoor een brede scala aan instrumenten en methodieken ter beschikking, gaande van visievorming en beleidsplanning, over verordenende instrumenten zoals ruimtelijke uitvoeringsplannen en stedenbouwkundige verordeningen tot ontwerpend onderzoek en masterplanning. Ook via onderhandelende stedenbouw en kwaliteitskamers kan men kernversterkende projecten begeleiden en de ruimtelijke kwaliteit bewaken. Het inzetten op kernversterking en verdichting laat toe om op andere locaties de open ruimte te vrijwaren.

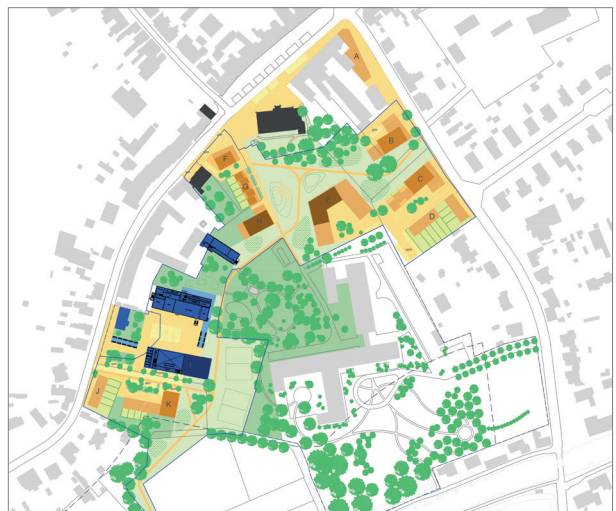
2

Gebruik de financiële middelen uit Vlaamse dotatie Openruimtefonds effectief voor beleidsdoelstellingen open ruimte.

De Vlaamse overheid kent sinds 2020 de dotatie open ruimte of het zogenaamde Openruimtefonds toe aan de gemeenten. Die algemene werkingssubsidie valoriseert en stimuleert de inspanningen van de gemeenten voor het behoud, beheer en de inrichting van de open ruimte. **Voor alle gemeenten van de regio Gent samen gaat dit over een bedrag van circa 100,8 miljoen EURO voor de periode 2024-2030.** Hoewel de Vlaamse overheid geen concrete resultaatsverbintenissen koppelt aan deze dotatie, adviseren we om deze financiële middelen uit het Openruimtefonds (geheel of gedeeltelijk) te gebruiken voor openruimte doelstellingen, ondermeer voor de bouwshift en het uitbetalen van eigenaarsvergoedingen (planschade) bij RUP's, waarbij harde bestemmingen worden geneutraliseerd en omgezet naar zachte bestemmingen. Gemeenten die slechts een beperkte neutralisatie-opgave hebben, kunnen deze financiële middelen ook aanwenden voor andere openruimte doelstellingen, bv. acties omtrent ontharding, overstroming- en droogteproblematiek, versterken van biodiversiteit...

Naast deze dotatie Openruimtefonds verleent de Vlaamse overheid aan de lokale besturen ook:

- **subsidies voor het opmaken van RUP's** (bestemmen of inrichten open ruimte): maximum €30.000
- **subsidies voor het uitbetalen van eigenaarsvergoedingen** (planschade): 50% bij wijziging van een harde bestemming naar landbouw, natuur of overig groen en 66% bij bestemmingswijziging naar bos.



3

Geef input aan Vlaamse overheid voor de bijkomende aanduiding van watergevoelige openruimtegebieden (WORG 2.0).

Dit is een decretaal systeem waarbij overstromingsgevoelige harde bestemming worden herbestemd naar openruimtegebieden en waarbij de mogelijke planschade 100% ten laste van de Vlaamse overheid. Half 2024 werd een eerste reeks van WORG's definitief goedgekeurd. In de regio Gent betreft het ondermeer enkele gebieden in Assenede, Evergem, Oosterzele en Wetteren. In de beleidsnota van de Vlaamse minister van Omgeving werd een tweede ronde voor aanduiding van WORG's aangekondigd. Daarnaast is het ook aangewezen om een oplistings te maken van grotere beboste oppervlaktes met een harde bestemming, waarvan men een herbestemming naar bosgebied wenselijk acht (bv. via RUP's voor AGNAS).

4

Wacht niet tot 2040 om slecht gelegen en overbodige harde bestemmingen te neutraliseren:

- Gezien grote omvang van de reductie-opgave: zet nu reeds eerste stappen en pak dit gefaseerd aan!
- Maak prioriteiten: welke open ruimte vinden we essentieel om eerst te vrijwaren? Dit is gerelateerd aan de schaal (oppervlakte) en ligging van het gebied, de intrinsieke openruimewaarden voor waterberging, landbouw, natuur, bos, ...
- De neutralisatie van harde bestemmingen verloopt meestal via de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen, maar men kan ook andere methodes overwegen (bv. via aankoop of via grondcoalities).



5

Woonuitbreidingsgebieden (circa 1.185 ha) vragen een doortastend ruimtelijk beleid:

- Sinds 2023 geldt een nieuw decretaal kader, waarbij een STOLP werd geplaatst op alle onaangesneden woonuitbreidingsgebieden, reservegebieden voor woonwijken, woonreservegebieden, woonaansnijdingsgebieden in Vlaanderen.
- Het aansnijden van onbebouwd woonreservegebied kan pas als de gemeente het gebied "vrijgeeft". Dergelijke vrijgave zal echter heel uitzonderlijk zijn, omdat er strikte decretale randvoorwaarden zijn.
- Uit onderzoek blijkt dat het grootste deel van de woonuitbreidingsgebieden ongunstig gelegen zijn (qua ruimte & mobiliteit). Bovendien zijn er voldoende alternatieven via kernversterking, verdichting, inbreiding & reconversie. Woonuitbreidingsgebieden zijn dus kwantitatief overbodig (zo blijkt uit verschillende studies).

Concrete aanpak om overbodige en ongunstig gelegen woonuitbreidingsgebieden te neutraliseren:

- Ofwel effectief herbestemmen in ruimtelijke uitvoeringsplannen (conform structuurplan / beleidsplan)
- Ofwel aanduiden tot neutralisatie in nieuw ruimtelijk beleidsplan (maar geef ook uitvoering via RUP's)





"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."

(bron: De bouwshift in de praktijk - beleidsmatige handreiking, Departement Omgeving, 2023)