



13.682 KM²

PETER LACOERE

ADVISEUR PROJECTEN VENECO

DOCENT RUIMTELIJKE ONTWIKKELING HOGENT

RUIMTEBESLAG: QUO VADIS VLAANDEREN?

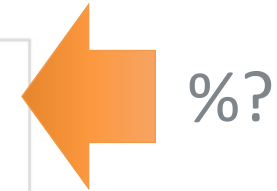
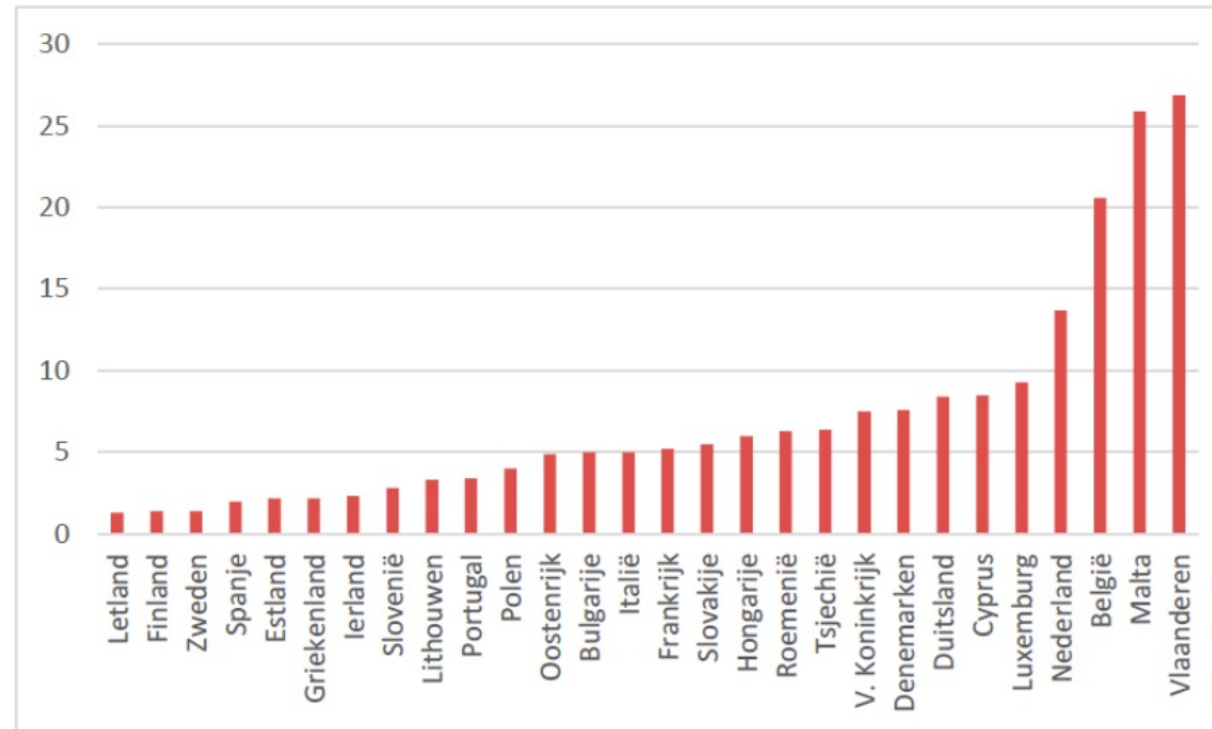
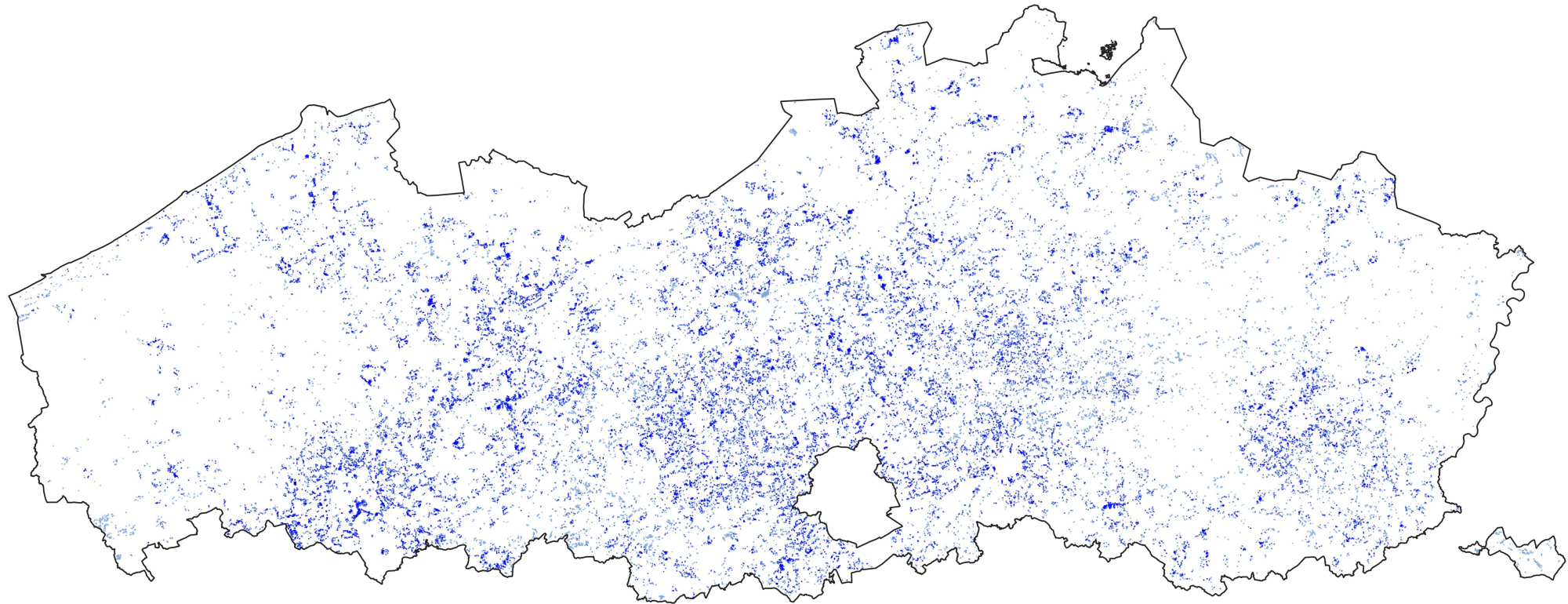


Fig 4. Ruimtebeslag EU27 (% totale oppervlakte, 2006) volgens de definitie van het Europees Milieuagentschap, vergeleken met Vlaanderen, dit volgens dezelfde definitie (naar Engelen, 2016).

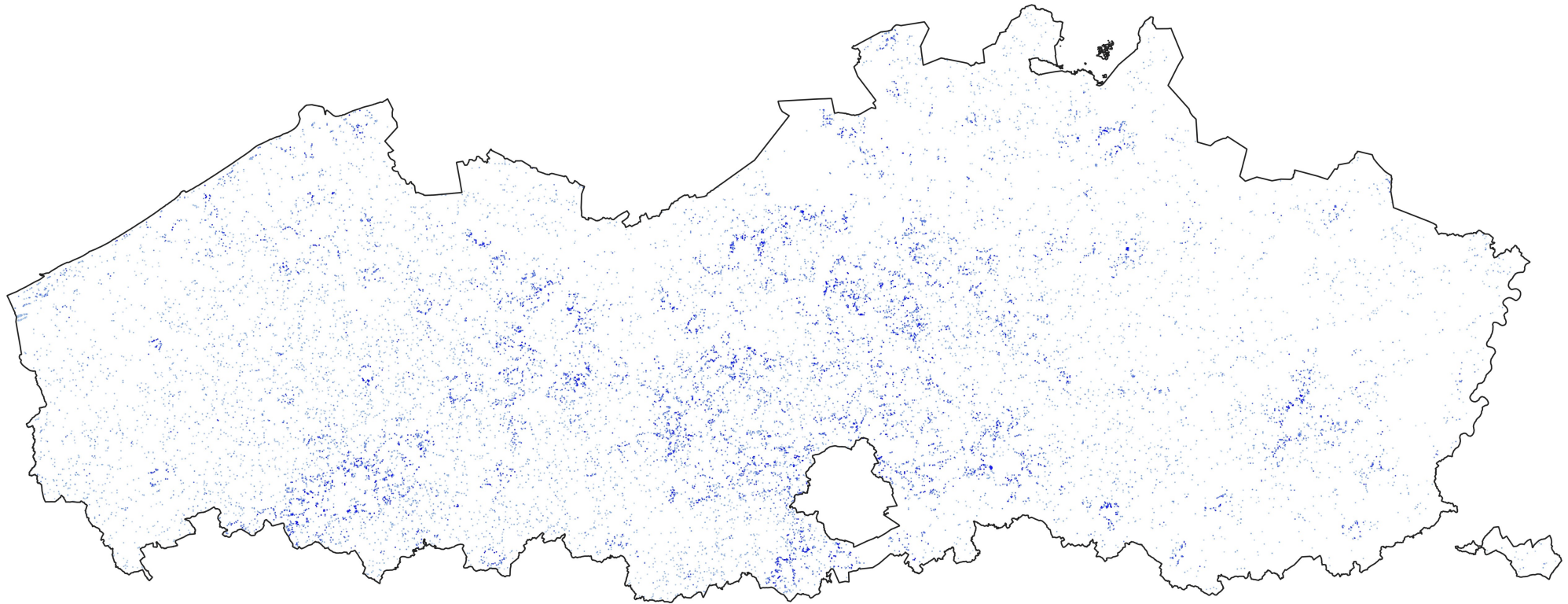
RUIMTEBESLAG TOENAME 1975-2020 (HOGENT, 2023)



RUIMTEBESLAG TOENAME MODELLERING 2020-2050, GAU SCENARIO (VITO & HOGENT, 2023)



RUIMTEBESLAG TOENAME MODELLERING 2020-2050, BRV SCENARIO (VITO & HOGENT, 2023)



DE BELEIDSRICHTING IS DUIDELIJK

- ▶ Verenigde Naties: Land Degradation Neutrality (LDN)
- ▶ Europese Unie: No net land take (NNLT) en Bodemstrategie voor 2030
- ▶ Europese Unie: bindende LULUCF Klimaatverordening EU
- ▶ Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)
- ▶ Klimaatplan Vlaanderen

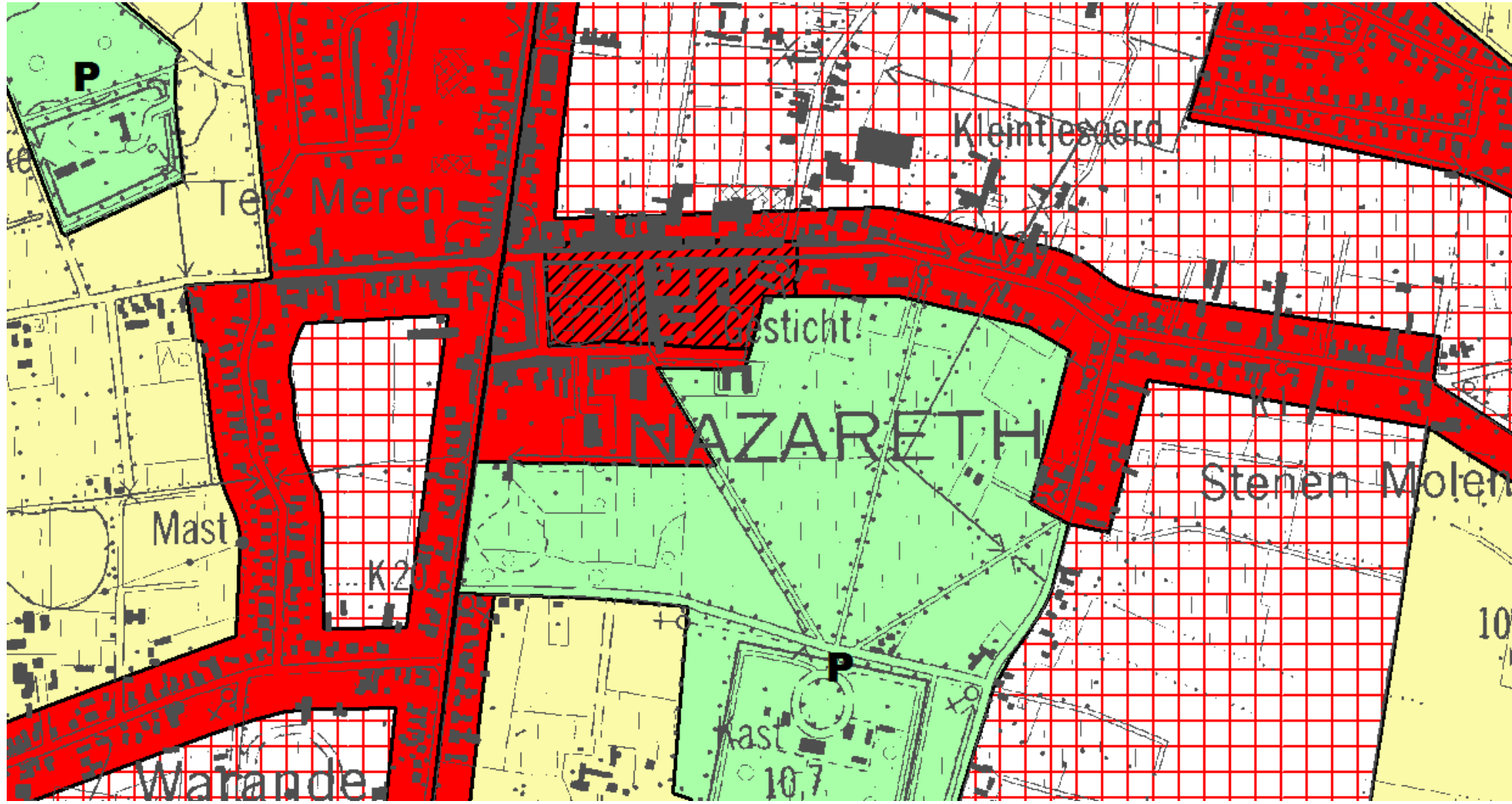


bron: Departement Omgeving

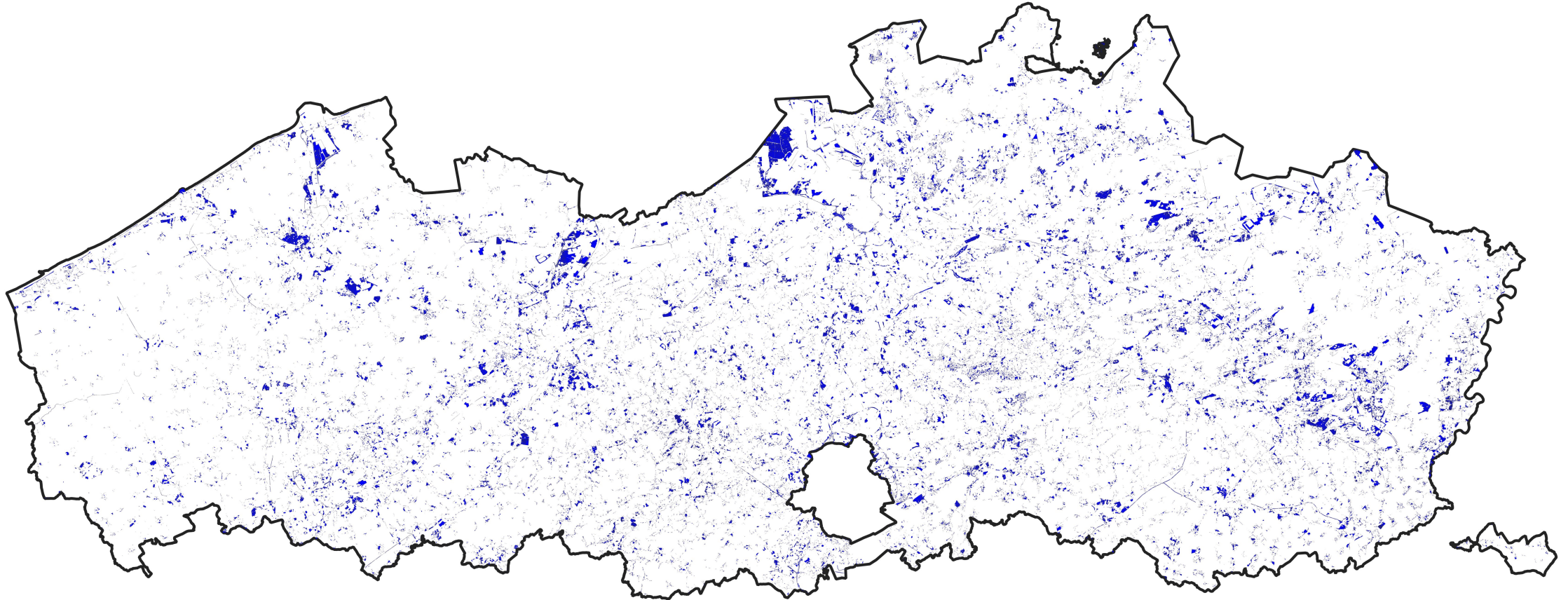


Betonstop, 2020-2040.

Ruimtelijke en financiële simulatie van de Betonstop, 2020-2040



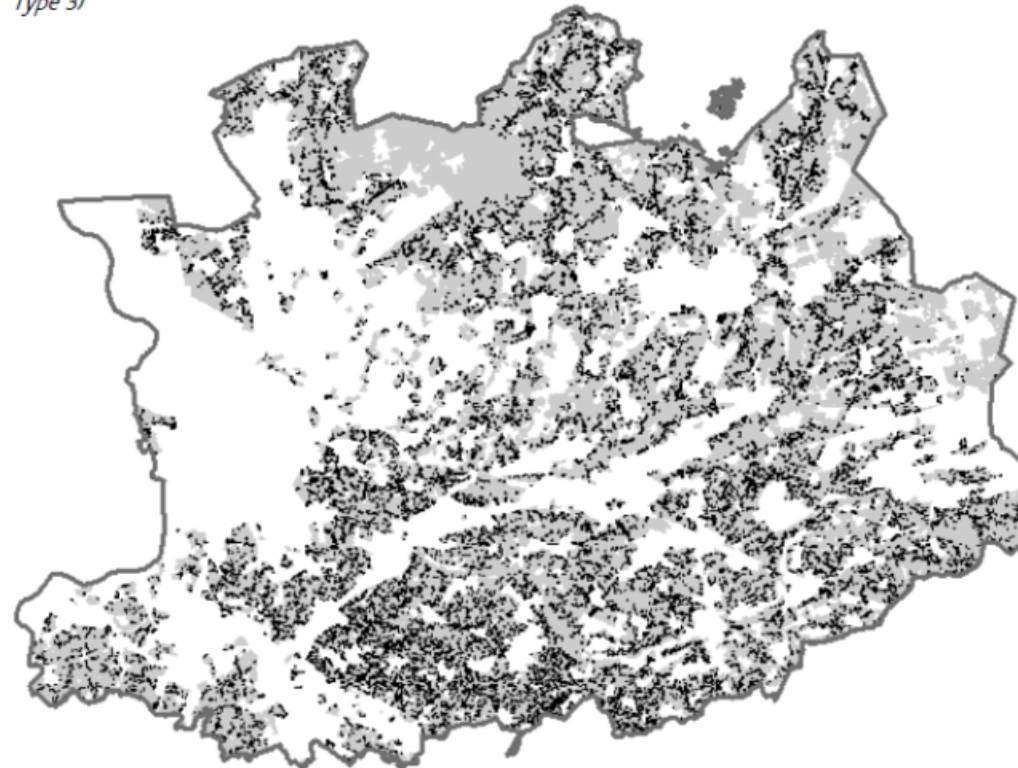
RUIMTEBESLAG RISICO VAN 60.000 HA






Ruimtebeslag risico in de harde bestemmingen, bron: HOGENT (2021)

BOUWSHIFT IN DE ZACHTE BESTEMMINGEN

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

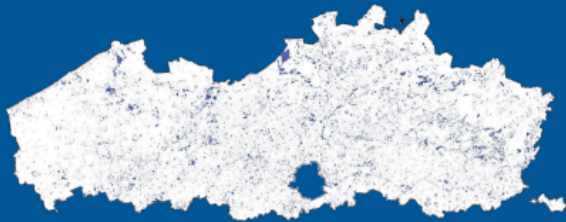


Legend

-  Antwerpen
-  Gebouwen zonder actieve landbouwfunctie
-  Agrarisch bestemd gebied

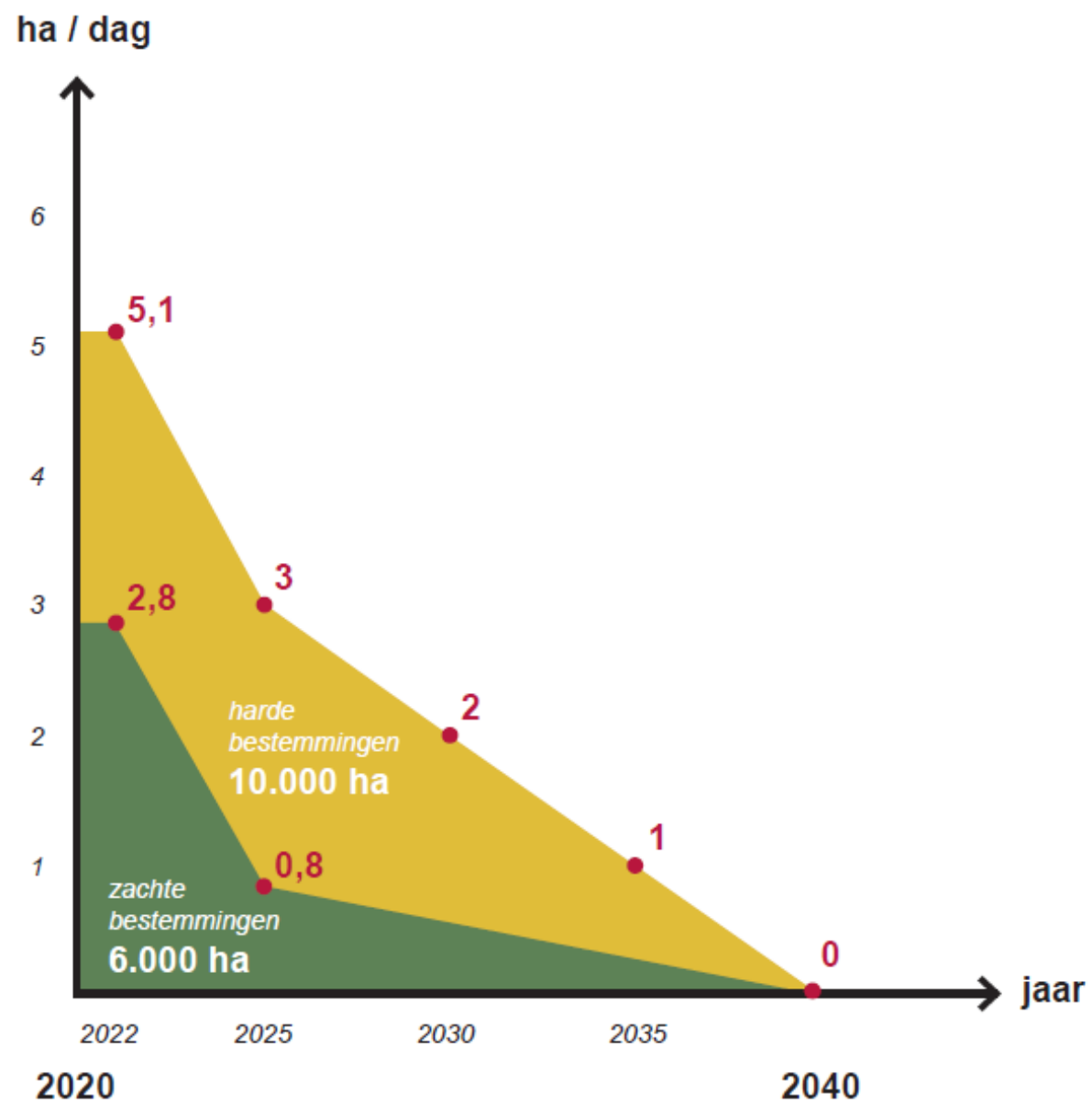
bron: provincie Antwerpen

TASKFORCE BOUWSHIFT



NOVEMBER 2021

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



PRIORITAIRE FOCUS OP WAT WAARDEVOL IS

- ▶ Watergevoelige gebieden (WORG) – 1ste stap voor 1.000 ha
 - ▶ Tweede WORG selectie?
 - ▶ Zonevreemde bossen
 - ▶ Wetlands
 - ▶ Habitatwaarde
 - ▶ Productieve landbouwgrond
 - ▶ Gronden met hoge ecosysteemdienstwaarde (CO₂- en waterberging)
 - ▶ Landschappelijk waardevolle gebieden
-
- Diverse neutralisatie-technieken toepassen
 - Investeren in de ruimte (overheidsbudget tot aankoop en compensatie!)
 - Betaalbaar voor de overheid/belastingbetaler en billijk voor de grondeigenaar

VOORSTEL EERSTE MIJLPAAL 2022-2025

- ▶ Invoering **Planologische neutraliteit** voor RUP's (cfr. Waals gewest)
- ▶ Invoering VHMC-principe (hiërarchie van Voorkom, Hergebruik, Minimaliseer, Compenseer) van ruimtebeslag en ontharding in de lijst van de **beoordelingsfactoren 'goede ruimtelijke ordening'**
- ▶ Zachte bestemmingen: decretale inperking van de **zonevreemde uitbreidingen** door vergunningsplicht en bovengrens, en invoering **onthardingslast** in ruil voor nieuw zonevreemd *gebruik*
- ▶ Harde bestemmingen: **bevriezing** kwetsbare gebieden en WUG's
- ▶ **Prioritaire neutralisatie** Vlaanderen van kwetsbare gebieden: gestart met de WORG's, en zelfde werkwijze voor habitat, bossen, wetlands, enz. (2022-2030)
- ▶ **Vorbereiding met de regio's**: aanduiding regionale neutralisatie- en impuls-gebieden

GEMEENTELIJKE STAPPEN

- ▶ Meten van jaarlijks ruimteconsumptie
- ▶ Reductietraject > 2040
- ▶ Afbakenen van de kernen > twee beleidsrichtingen
- ▶ Zonevreemde uitbreidingen weigeren
- ▶ Focus op open ruimte: regelgeving, herbestemmingen, afbraak en herstel
- ▶ Focus op kernen: inpassing, schaal, verdichting, bescherming groen en erfgoed

TWEE NIEUWE DECRETEN

Op 24 mei 2023 keurde het Vlaams Parlement het Instrumentendecreet en het Decreet Woonreservegebieden goed.

- ▶ Het **Instrumentendecreet** is een nieuw decreet dat een aantal realisatiegerichte en grondgebonden instrumenten uit verschillende regelgeving optimaliseert (o.a. lasten, compenserende vergoeding, waaronder planschade, koopplichten, planbaten, ..).
- ▶ Het **Decreet Woonreservegebieden** wijzigt de manier waarop woonreservegebieden kunnen ontwikkeld worden. Er kunnen voortaan slechts vergunningen verleend worden nadat een gebied (of een deel ervan) door de gemeenteraad is vrijgegeven, via een procedure met openbaar onderzoek en adviezen.

Het Decreet Woonreservegebieden treedt in werking tien dagen na de publicatie in het Belgisch Staatsblad. Voor het Instrumentendecreet treden slechts een beperkt aantal bepalingen kort na de publicatie in werking. De inwerkingtreding van de andere onderdelen is afhankelijk van de goedkeuring van uitvoeringsbesluiten of van een in het decreet bepaalde datum.

INSTRUMENTENDECREET

- ▶ Het instrumentendecreet voorziet in de bundeling en afstemming van omgevingsinstrumenten met het oog op ruimtelijke realisaties op het terrein uit verschillende regelgeving (VCRO, Decreet Landinrichting, Decreet Natuurbehoud, Omgevingsvergunningendecreet, ...).
- ▶ Harmonisatie van compenserende vergoedingen zoals planschade, kapitaalschade, beschermingsvoorschriften, gebruikerscompensatie, natuurinrichting, overstromingsgebied, waterkeringen, landinrichting → 2 soorten: eigenaarsvergoeding en gebruikersvergoeding.
- ▶ Planschadevergoeding wordt gewijzigd (zie verder).
- ▶ Aanvragen tot compenserende vergoeding verloopt niet meer via rechtbank, maar in een administratieve procedure via de landcommissies (met VLM).
- ▶ Harmonisatie van 7 koopplichten (natuurbehoud, integraal waterbeleid, landinrichting ...).
- ▶ Optimalisatie van lasten bij omgevingsvergunning (ook financiële lasten i.f.v. ruimtelijk beleid).
- ▶ Herverkaveling uit kracht van wet met een RUP (voorheen planologische ruil). Niet enkel met zachte, maar ook harde bestemmingen. Ook niet noodzakelijk één-op-één.
- ▶ Planbatenheffing wordt gewijzigd, meer op maat. Belasting van 25 % of 50 % op de meerwaarde.
- ▶ Nieuwe 'billijke' schadevergoeding bij specifieke gevallen met bouwverbod (bv. Natura 2000)

Oude planschaderegeling (Vlaamse Codex RO)	Nieuwe planschaderegeling (instrumentendecreet)
80 % van waardevermindering: verschil van de oorspronkelijke, geïndexeerde aankoopwaarde, verminderd met de geschatte waarde cfr. de nieuwe bestemming	100 % van waardevermindering: verschil van de actuele marktwaarde, verminderd met de geschatte waarde cfr. de nieuwe bestemming Waardebepaling te verfijnen met 13 correctiefactoren → nog vast te leggen in uitvoeringsbesluit(en)
Planschade: enkel 50 m stroken langs uitgeruste wegen (+ technisch en stedenbouwkundig in aanmerking)	Planschade op volledige gebied (50 m-regel wordt correctiefactor voor waardebepaling)
Planschadeclaim: pas mogelijk na weigering omgevingsvergunning op basis van RUP Vordering tot uitbetaling van planschade: enkel mogelijk na uitspraak rechtbank van eerste aanleg	Automatische administratieve procedure: waardebepaling door Landcommissie op basis van 13 correctiefactoren Opmerking: juridische procedures over de waardebepaling blijven mogelijk

ENKELE REFLECTIES OVER HET NIEUWE INSTRUMENTENDECREET

- ▶ Ten gevolge van deze nieuwe planschaderegeling leeft er een grote bezorgdheid over de financiële haalbaarheid voor de realisatie van de bouwshift. Conform de visie van het BRV wenst de Vlaamse overheid dat er vanaf 2040 geen extra open ruimte meer wordt ingenomen. Een groep van experts in de Taskforce Bouwshift berekende dat ongeveer 30.000 ha, planologisch moet herbestemd worden zodat ze niet langer kunnen worden bebouwd. De financiële implicatie van het instrumentendecreet op deze herbestemmingsoperatie is enorm. De totale som aan vergoedingen voor eigenaars zou daarmee kunnen oplopen tot 31 miljard euro.
- ▶ Het blijft afwachten hoe de landcommissies de marktwaarde van gronden zullen bepalen én welke impact de 13 correctiefactoren zullen hebben bij de nieuwe planschadevergoeding.
- ▶ In het Krokusakkoord van 2022 werd ook aangekondigd dat de Vlaamse overheid lokale besturen zouden subsidiëren bij de herbestemming van woonreservegebieden:
 - ▶ 50 % van planschadevergoeding bij herbestemming naar landbouw, natuur of overig groen
 - ▶ 2/3 van planschadevergoeding bij herbestemming naar bos

DECREET WOONRESERVEGEBIEDEN

- ▶ Van toepassing op woonuitbreidingsgebieden, woonreservegebieden, woonaansnijdingsgebieden
- ▶ De regeling om deze gebieden nog aan te snijden wordt grondig gewijzigd, om de langetermijndoelstellingen van de **bouwshift** mee te realiseren.
- ▶ De nieuwe decretale regeling plaatst een “**stolp**” over de nog aanwezige woonreservegebieden.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de tot hiertoe geldende regeling zijn:

- Het aansnijden van een (deel van) een nog onbebouwd woonreservegebied kan pas **als de gemeenteraad het gebied “vrijgeeft”**.
- Vrijgave wordt beoordeeld op basis van verschillende bepalingen én is enkel mogelijk als het **in overeenstemming is met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of beleidsplan**.
- Het vrijgavebesluit bepaalt de voorwaarden voor een **ruimtelijke kwalitatieve ontwikkeling**. Het vrijgavebesluit kan ook lasten opleggen.
- Het aansnijden van onbebouwde gronden in woonreservegebied is dus **NIET** meer mogelijk via een principieel akkoord of via rechtstreekse aanvragen voor verkavelingen of groepswoningbouw.
- **Eigenaars** van gronden binnen een woonreservegebied **kunnen een verzoek tot vrijgavebesluit indienen** door een concreet project voor overleg voor te leggen.
- Nieuwe regeling is **ook van toepassing voor sociale huisvestingsmaatschappijen**.

ENKELE REFLECTIES OVER HET NIEUWE DECREET WOONRESERVEGEBIEDEN

- ▶ Nieuw decreet sluit 'de achterpoortjes' in de huidige regelgeving en zorgt voor een heldere procedure. Vraag blijft of dit nieuwe decreet ook voldoende juridisch robuust zal blijken?
- ▶ Er wordt geen woonbehoeftestudie gevraagd, maar BRV geeft wel aan dat *'uitbreiding enkel uitzonderlijk kan en mits een maatschappelijk aantoonbare behoefte'*. Er zijn ook voorwaarden in het provinciaal beleidsplan.
- ▶ Initiatiefrecht ligt bij gemeente, maar ook bij eigenaars (verzoek tot overleg): welk effecten zal dit geven?
- ▶ Belangrijke rol voor het departement omgeving Vlaanderen (en andere adviserende instanties):
 - ▶ Bij het overleg
 - ▶ Bij adviesverlening tijdens openbaar onderzoek
 - ▶ Schorsingsmogelijkheid van Vlaamse Regering na vrijgave → nieuw gemeenteraadsbesluit
 - ▶ Vernietigingsmogelijkheid van Vlaamse Regering na nieuw gemeenteraadsbesluit
- ▶ Als de gemeenteraad een WRG niet vrijgeeft, dan blijft het WRG onder de stolp (zoals voorbij +45 jaar)
- ▶ Gemeenten kunnen een RUP opmaken voor de bestemming, inrichting en/of het beheer van een WRG. Dus ook om te herbestemmen naar open ruimte, maar dit moet wel financieel haalbaar zijn (zie nieuwe planschaderegeling).
- ▶ Voor alle resterende woonreservegebieden op 1 januari 2040 stelt de Vlaamse Regering uiterlijk op 31 december 2043 een ruimtelijk uitvoeringsplan waarin het gebied begrepen is, definitief vast.
 - ▶ Opmerking: dit is geen garantie tot herbestemming van alle resterende WRG naar open ruimte!



WAT KUNNEN WE DAN WEL DOEN...?

RIEN GELLYNCK, COÖRDINATOR AFDELING RUIMTE

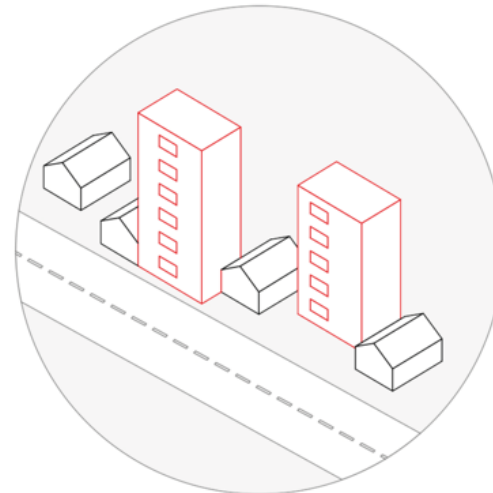
DOEL 01 – INZICHT GEVEN IN DE MECHANISMEN

Twee belangrijke aspecten bij verdichting

Enkel verdichten in een omgeving die zich op **wandelafstand van de kern** bevindt waar er een goede ontsluiting is met het **openbaar verkeer** (redelijke knooppuntwaarde) en waar er een behoorlijke **voorzieningenaanbod** is.



Verdichting mag de **ruimtelijke draagkracht** niet overschrijden.

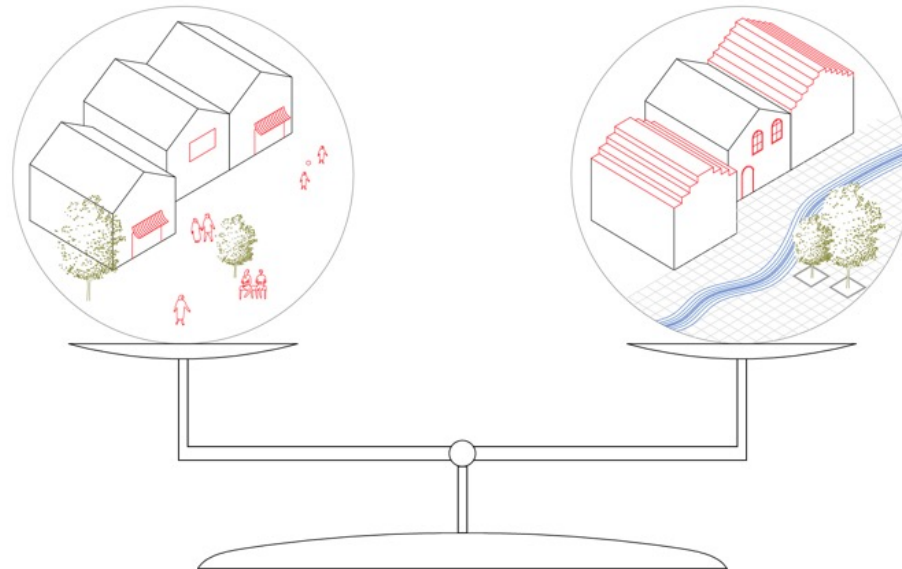


TOELICHTING BIJ VISIE

WAT IS RUIMTELIJKE DRAAGKRACHT?

De ruimtelijke **dynamiek** van de omgeving: voorzieningen, activiteiten, sociale controle, sociale mix,...

De ruimtelijke kwaliteit van de omgeving: publieke ruimte, beeldkwaliteit, bouwkundige kwaliteit, robuustheid, patrimonium en weefsel, onderhoud,...



TOELICHTING BIJ VISIE

WAT IS RUIMTELIJKE DRAAGKRACHT?

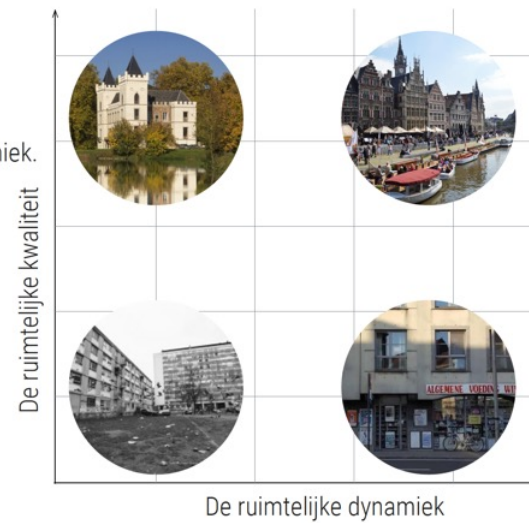
Toelichting bij visie | Wat is ruimtelijke draagkracht?



Afgelegen kasteel in prachtig landschap met hoge ruimtelijke kwaliteit en lage ruimtelijke dynamiek.



Appartement vervallen voorstad met lage ruimtelijke kwaliteit en lage ruimtelijke dynamiek.



Loft in historisch centrum omgeven met hoge ruimtelijke kwaliteit en hoge ruimtelijk dynamiek.



Studio in drukke straat met lage ruimtelijke kwaliteit en hoge ruimtelijke dynamiek.

RUIMTELIJKE DRAAGKACHT



Een project dat meer belast dan het teruggeeft aan zijn omgeving wordt een **parasiet** genoemd = een nemer



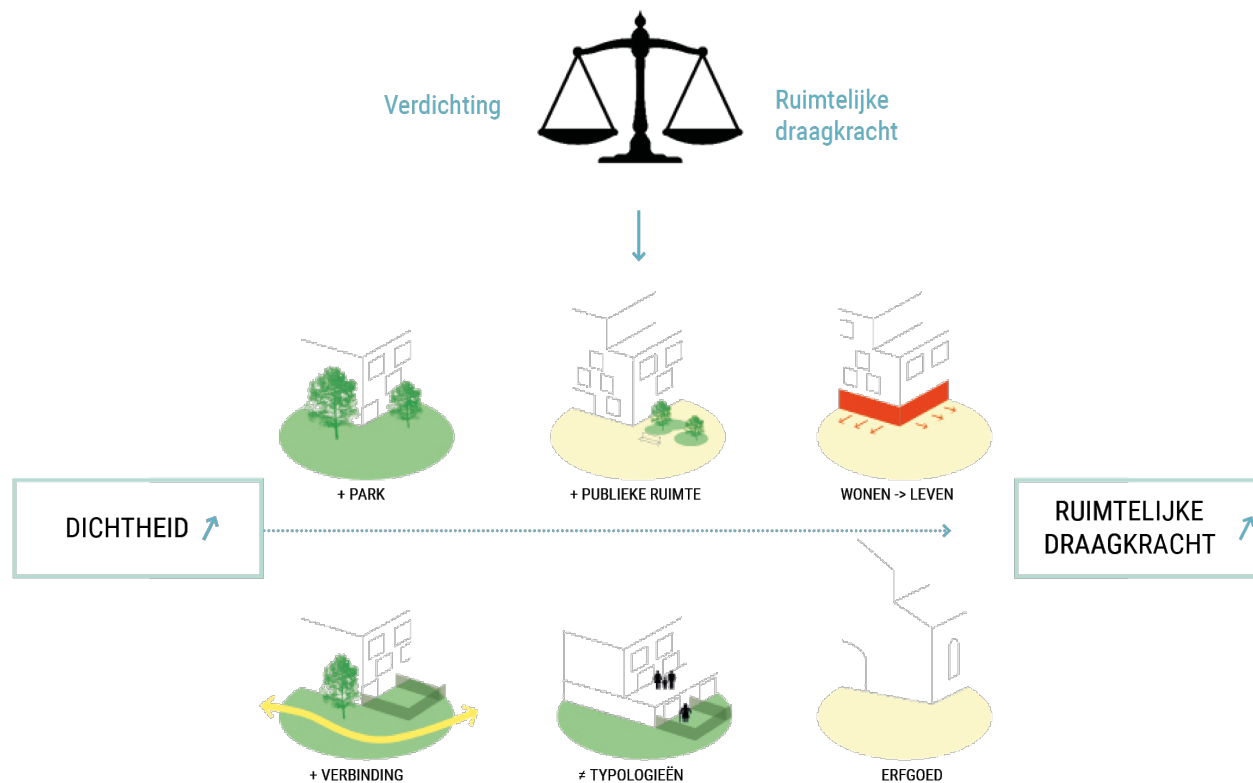
Een project dat geen invloed uitoefent op de ruimtelijke draagkracht of de belasting compenseert, kunnen we bestempelen als een **sybiont**



Een project dat meer bijdraagt aan de ruimtelijke draagkracht dan het belast, bestempelen we als een project met een toegevoegde waarde = een gever

HOE NIET GEWENSTE ONTWIKKELINGEN WEREN?

HOE GEWENSTE AANMOEDIGEN?

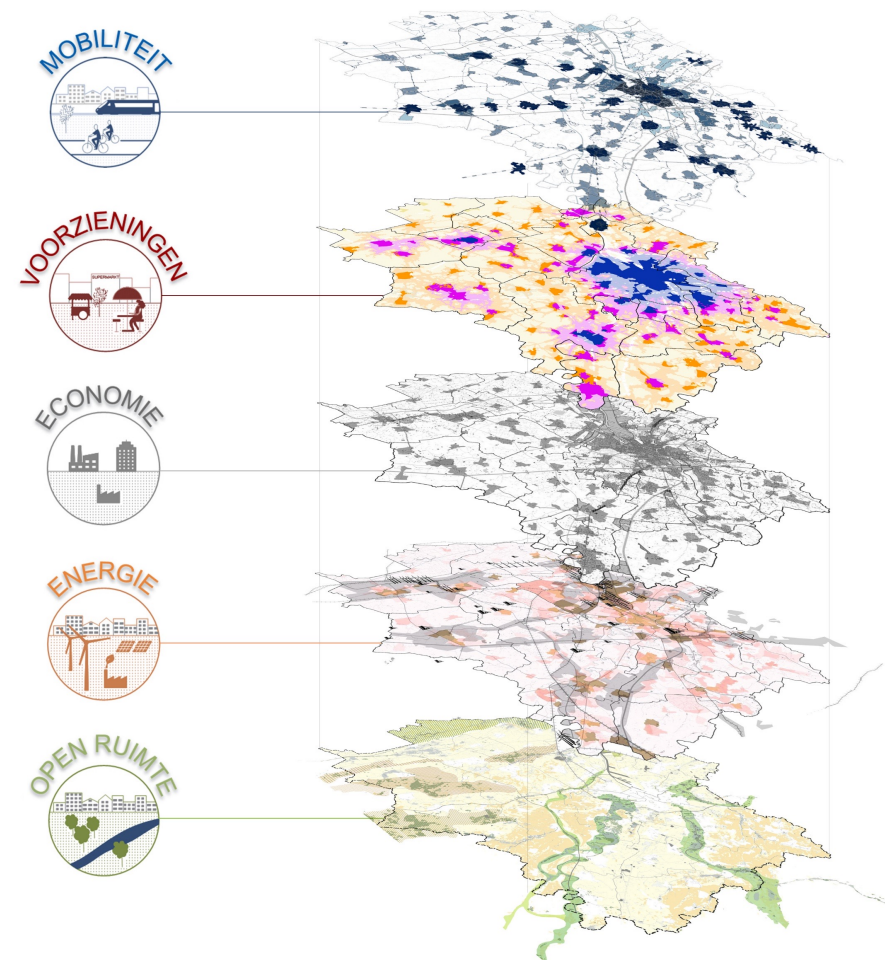
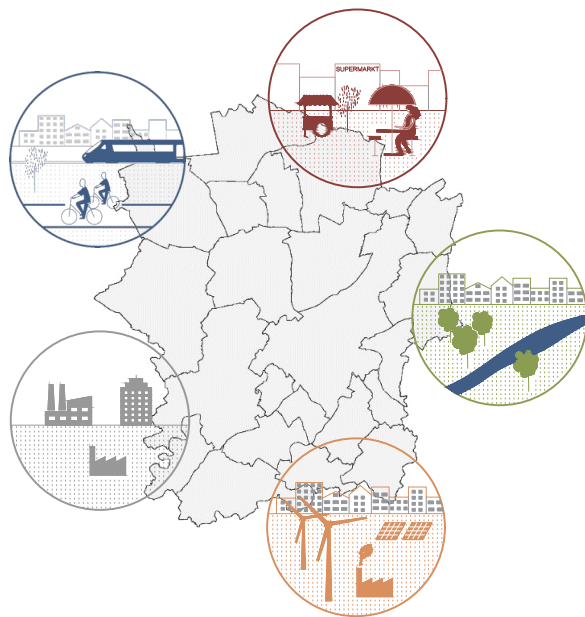


- Belastingen
- Publieke ruimte (groennorm,...)
- Herstel landschap
- Herstel erfgoed
- Dynamiek versterken
-



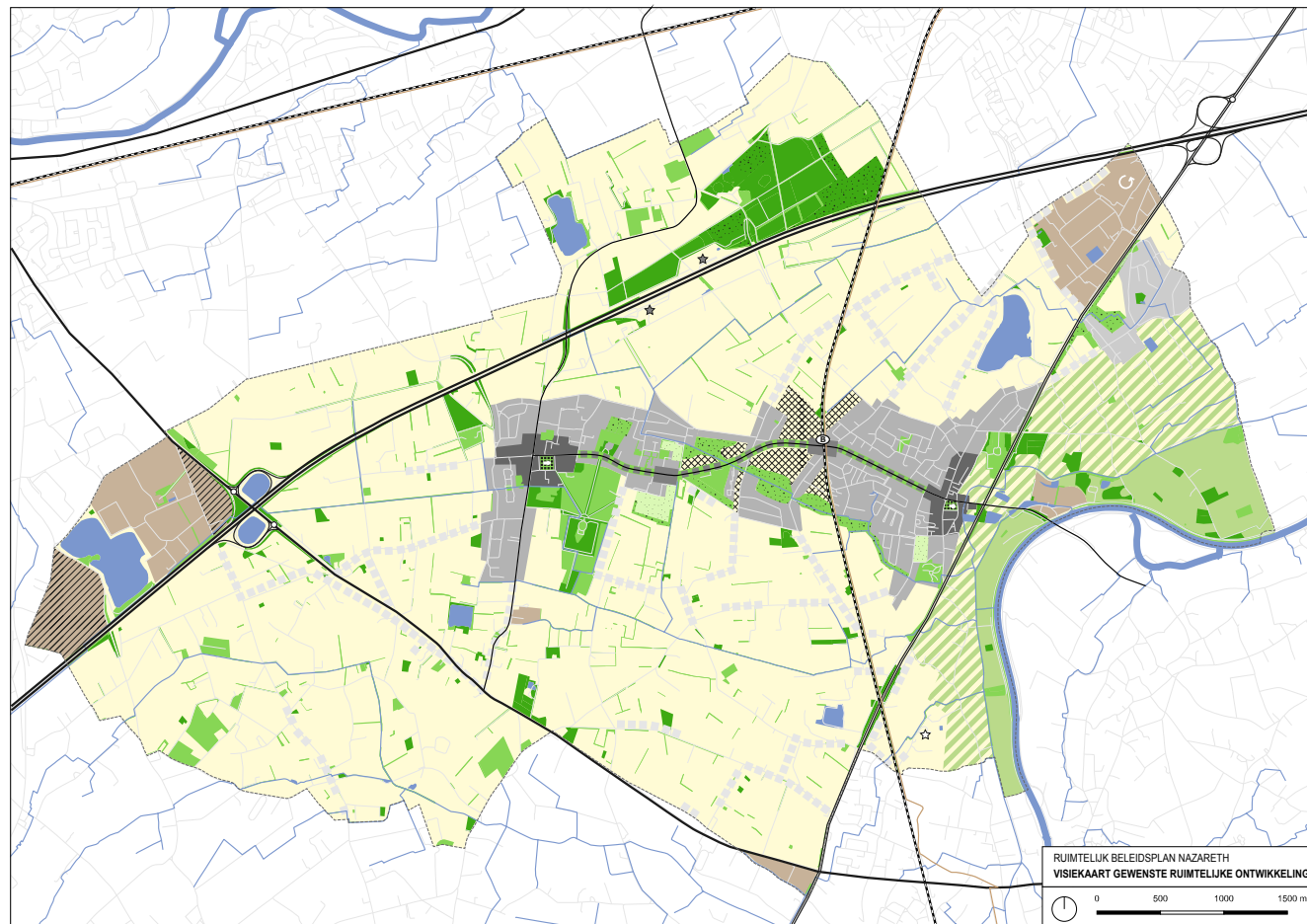
DOEL 02 – KADERS SCHEPPEN WAAR WEL EN WAAR NIET

Regionaal afwegingskader



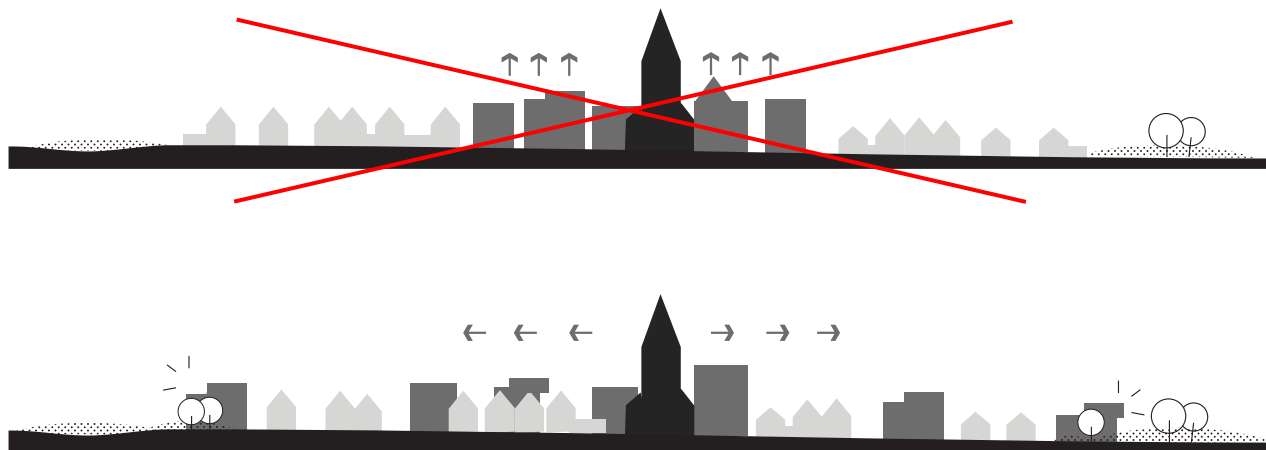
DOEL 02 – KADERS SCHEPPEN WAAR WEL EN WAAR NIET

Ruimtelijk beleidsplan



DOEL 02 – KADERS SCHEPPEN WAAR WEL EN WAAR NIET

Dichtheidskaders



DOEL 02 – KADERS SCHEPPEN WAAR WEL EN WAAR NIET

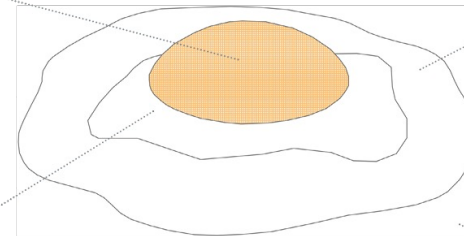
Dichtheidskaders



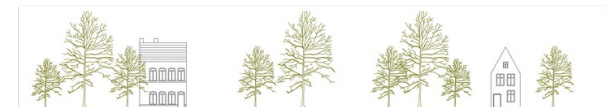
- Kern |**
- Dynamische sokkel
 - Groot belang beeldwaarde gebouwen (uitstraling voor gemeente)
 - Maximaal behoud erfgoed
 - Hogere complexiteit inbreidingsprojecten met volwaardig begeleidingstraject



- Buitenste schil |**
- Veelal open bebouwing in groen kader
 - Nog op wandel/fietsafstand van de kern
 - Verhoging ruimtelijk rendement zonder verhoging bezetting en aantasting groen karakter



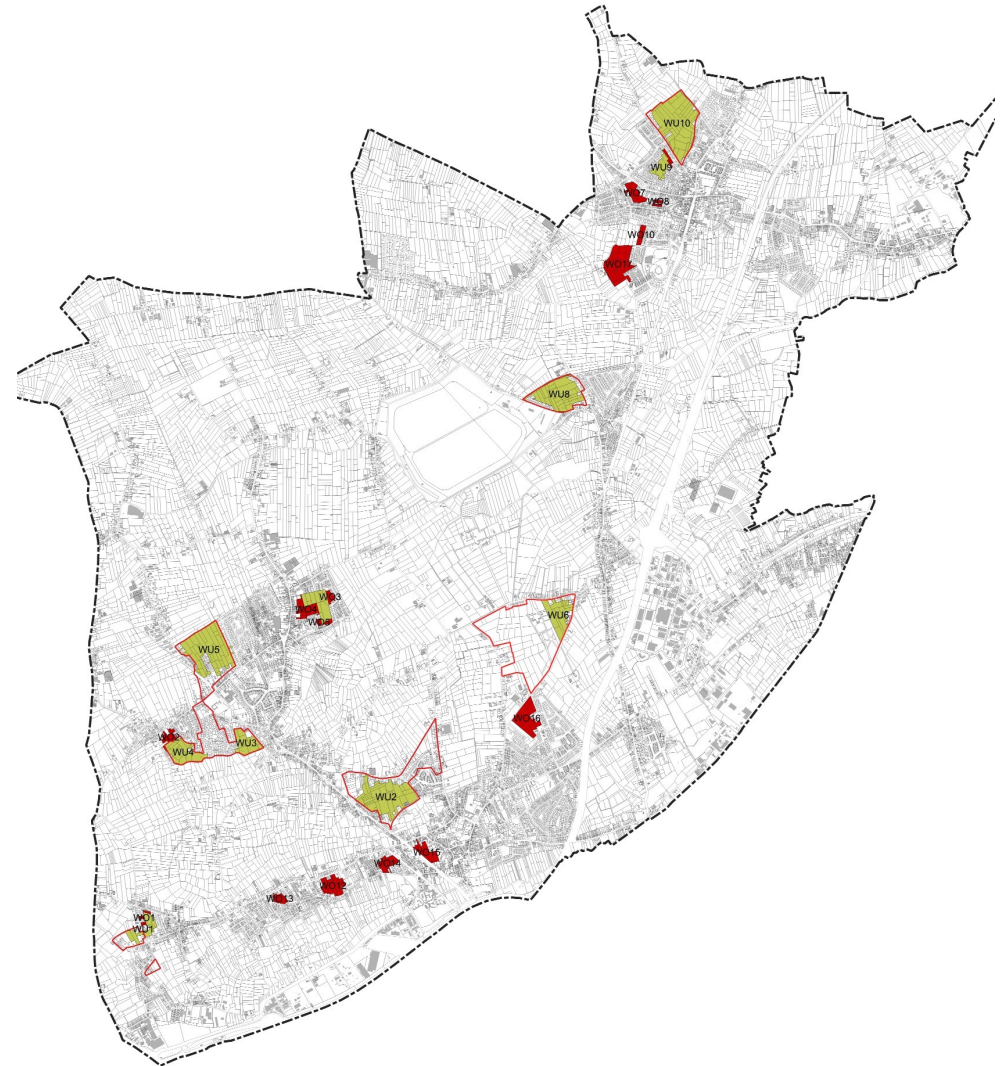
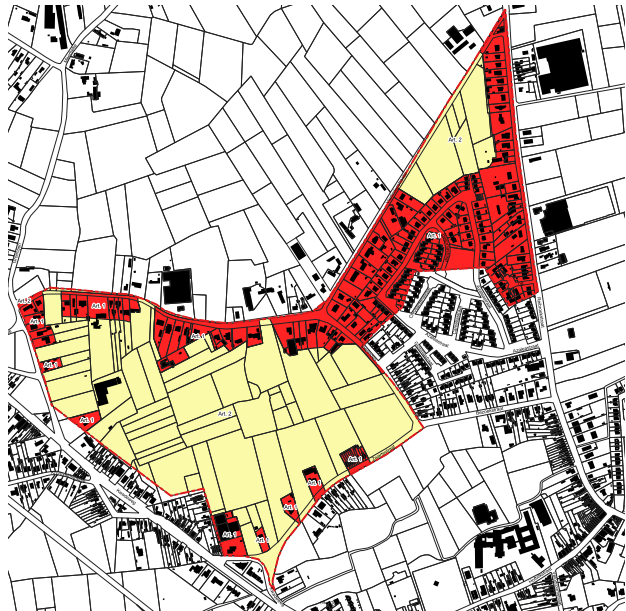
- 1^{ste} schil |**
- Rustig woonkarakter met mix van typologieën
 - Indirecte invloedssfeer van de kern
 - Bouwblokkenweefsel met hoog ruimtelijk rendement maar telkens met intrensieke leefkwaliteit



- Buitengebied |** - (Auto afhankelijke) verder verdichting of bezetting is uitgesloten

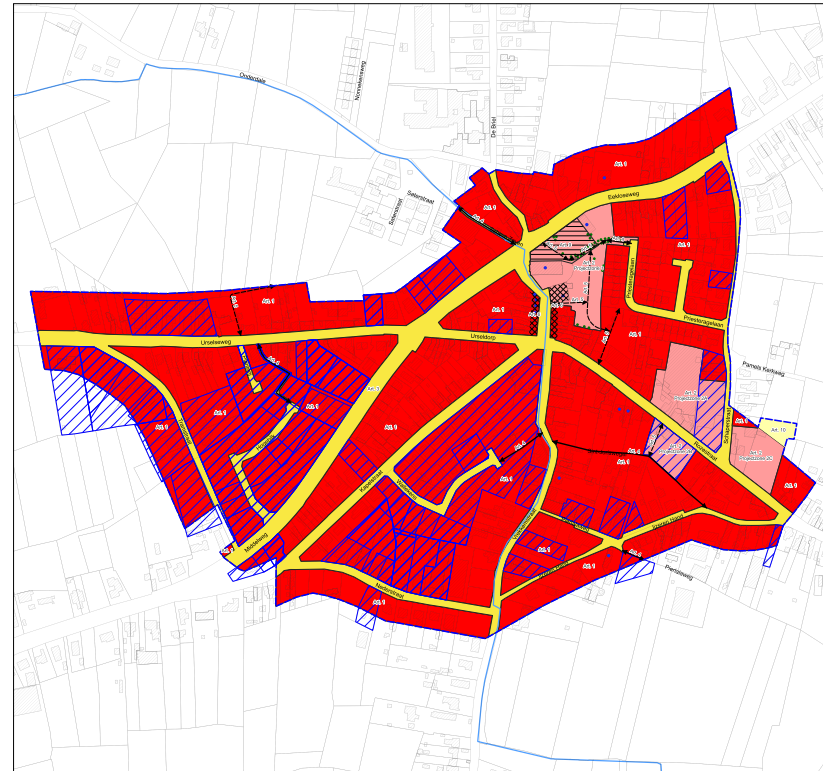
DOEL 02 – KADERS SCHEPPEN WAAR WEL EN WAAR NIET

RUP schrappen van WUG's



DOEL 02 – KADERS SCHEPPEN WAAR WEL EN WAAR NIET

RUP's dorpscentrum



AALTER

RUP Ussel Dorp

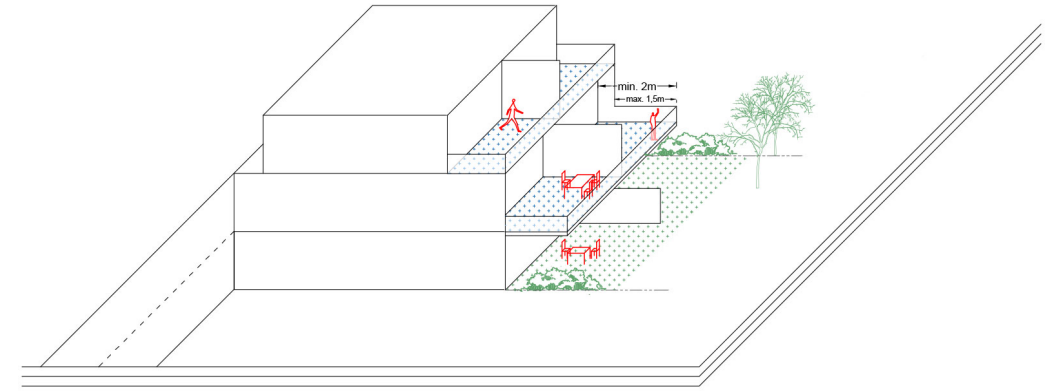
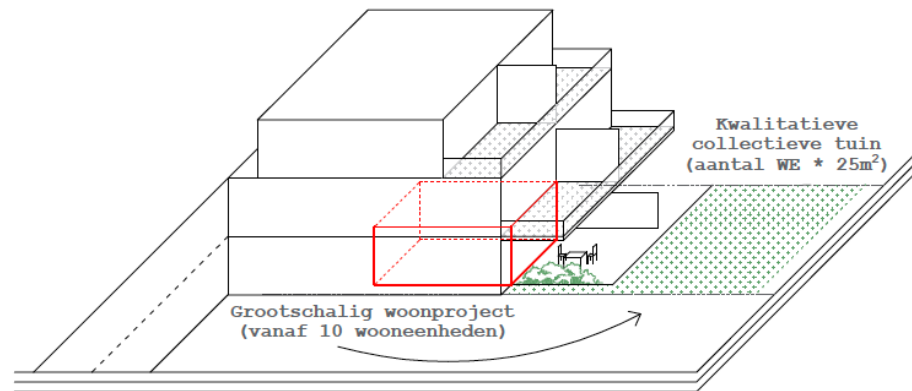
Legende

- Contour RUP
- Gebouwen
- Percelen
- Art. 1: Woonzone
- Art. 2: Projectzone
- Art. 3: Zone voor openbare wegen
- Art. 4: Zone voor verbinding voor langzaam verkeer
- Art. 5: Zone voor verbinding voor langzaam verkeer - indicatieve lijnaanduiding
- Art. 6: Beeldbepalende straatwand
- Art. 7: Beeldbepalend pand
- Art. 8: Te behouden groenelement
- Art. 9: Zone voor kerkplein
- Art. 10: Agrarisch gebied
- Tracé Leensvoortbeek
- Op te heffen verkavelingen



DOEL 02 – KADERS SCHEPPEN WAAR WEL EN WAAR NIET

Verordeningen: groennorm meergezinswoningen,
parkeerverordening,...



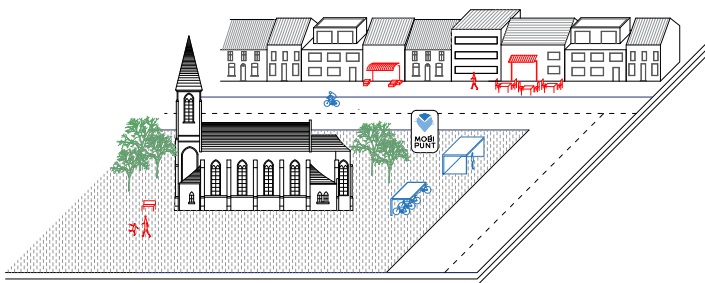
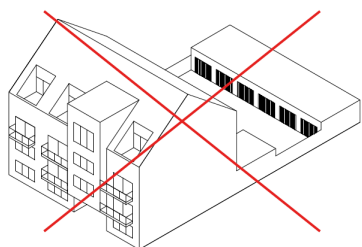
DOEL 02 – KADERS SCHEPPEN WAAR WEL EN WAAR NIET

Beleidsmatig Gewenste
Ontwikkeling:
Masterplan/ inrichtingsstudie



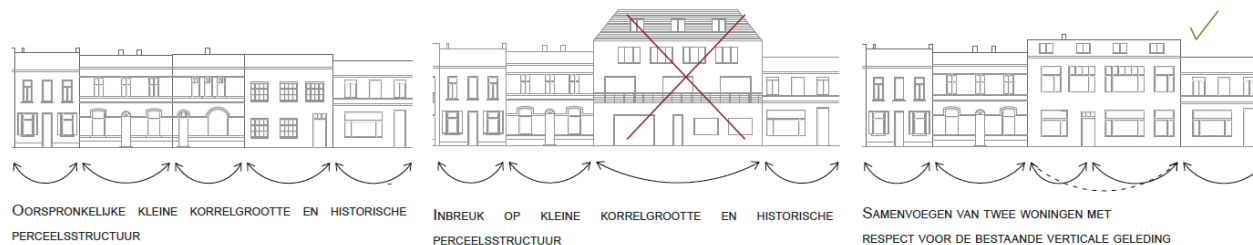
DOEL 02 – KADERS SCHEPPEN WAAR WEL EN WAAR NIET

Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling: Dichtheidskaders



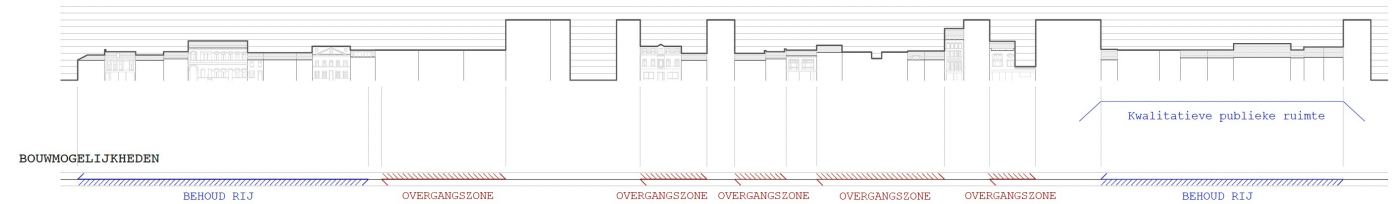
THEMATISCHE LEIDRAAD VOOR TOEKOMSTIGE VERDICHTINGSPROJECTEN:

- Architectuur op maat van het dorp
- Erfgoed
- Gevarieerde leefomgeving
- Gezonde mix in het woonaanbod
- Ruimte voor groen en water
- Duurzame mobiliteit
- Hernieuwbare energie en energiezuinig bouwen

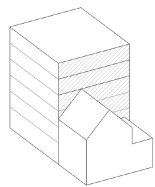


DOEL 02 – KADERS SCHEPPEN WAAR WEL EN WAAR NIET

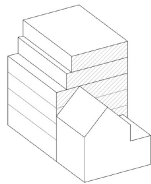
Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling: Gabarietenplan



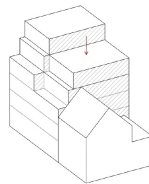
MOGELIJKS TOEKOMSTIGE TOESTAND



HUIDIGE TOESTAND



NIEUWE ALGEMENE REGEL



REGELS OVERGANGSZONE

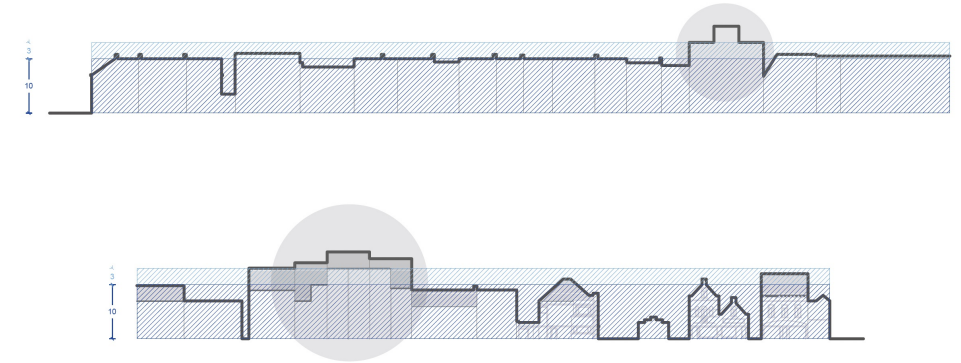
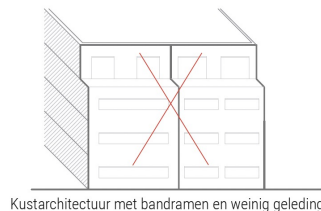
DOEL 02 – KADERS SCHEPPEN WAAR WEL EN WAAR NIET

Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling: Beeldkwaliteitsplan

Kleuren



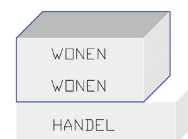
Materialen en textuur



1. Grondgebonden woningen = de norm

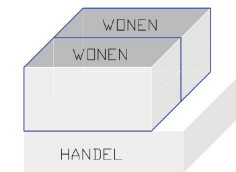


2. Bel-etagewoningen met handel in de plint

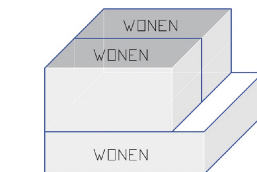


3. Stapelwoningen waarbij elke entiteit een individuele ingang heeft

Met handel in de plint



Met wonen in de plint



EEN GOED KADER IS EEN MIX VAN...

JURIDISCHE STOK
ACHTER DE DEUR



MATE VAN
RECHTSONZEKERHEID
(KWALITEITSSTURING)





Anders krijg je enkel een
boekhouder en advocaat

over de vloer
i.p.v.

een gedreven ondernemer
en zijn ontwerper



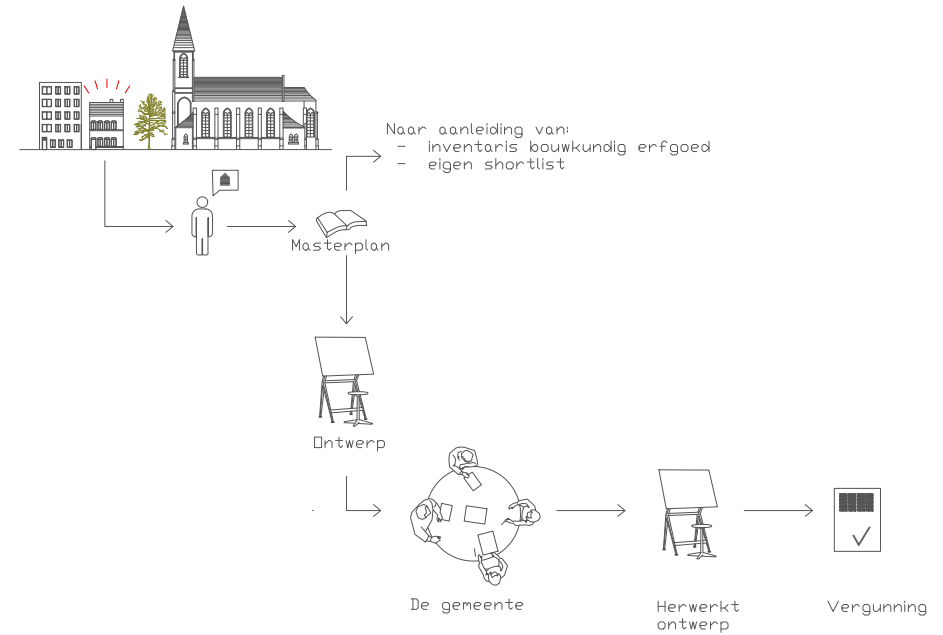
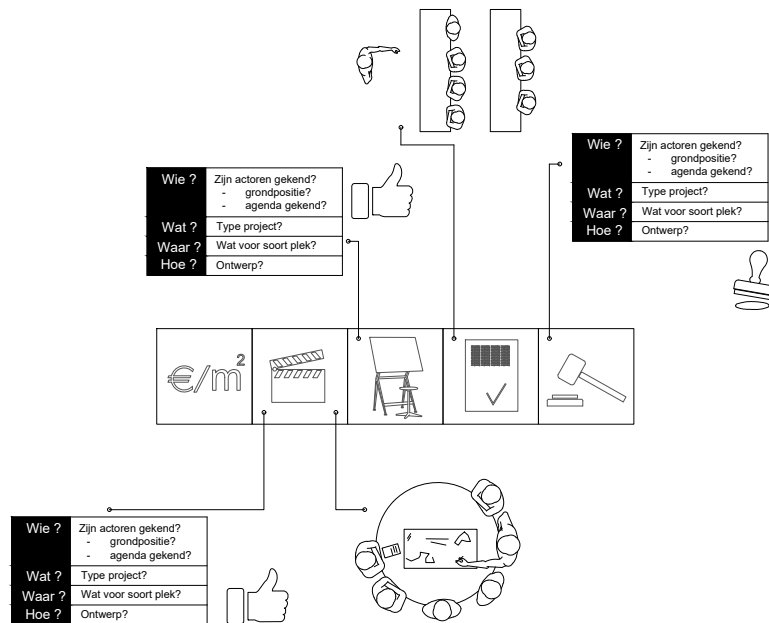
DOEL 03 – GRIJP ACTIEF IN WANNEER HET DREIGT FOUT TE LOPEN

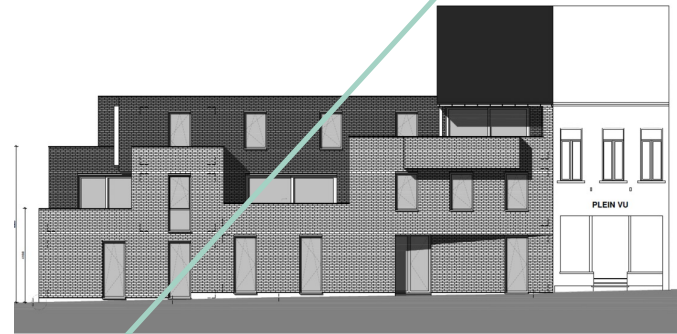
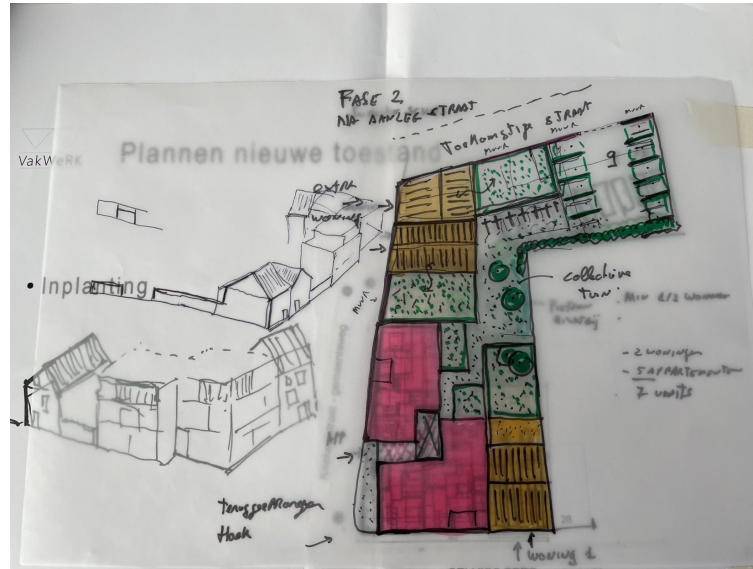




WERKEN AAN
RUIMTELIJKE KWALITEIT

BRENG HET VOOR OP EEN KWALITEITSKAMER







HOE GAAN LOKALE BESTUREN HIERMEE OM?

EVEN SPIEGELEN AAN GAVERE...

HERBESTEMMEN NAAR OPEN RUIMTE

2001: Goedkeuren van het BPA “Scheldevallei”.

Enerzijds het gebied bouwvrij te houden en anderzijds de natuurwaarden te versterken, nl Merelbeke en Gavere.
Aanzienlijke oppervlakte agrarisch gebied cfr. het gewestplan omgezet naar natuurgebied.



2009: RUP ter herziening van het BPA “Sint-Rochus – Sint-Amandswijk”: 13,5 ha woonuitbreidingsgebied langs de Leebeek omgezet naar valleigebied.







HERBESTEMMEN NAAR OPEN RUIMTE

RUP
Woonuitbreidingsgebieden



Legende

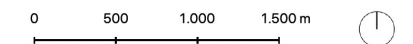
-  Gemeentegrens
-  Contour deelgebied
-  Gebouwen
-  Percelen

1. Semmerzake Aalbroekstraat - Opperweg
2. Semmerzake Dorpsstraat - Kriephoekstraat
3. Dikkelvenne Steenberglos

4. Asper-dorp Veldstraat - Steenweg
5. Asper-dorp Steenweg (ten zuidoosten)
6. Asper-dorp Haagstraat - Hulstraat

Orthofoto

Bron: AIV- Orthofotomozaïek, middenschallig, winteropnamen
kleur, meest recent, Vlaanderen (WMS)

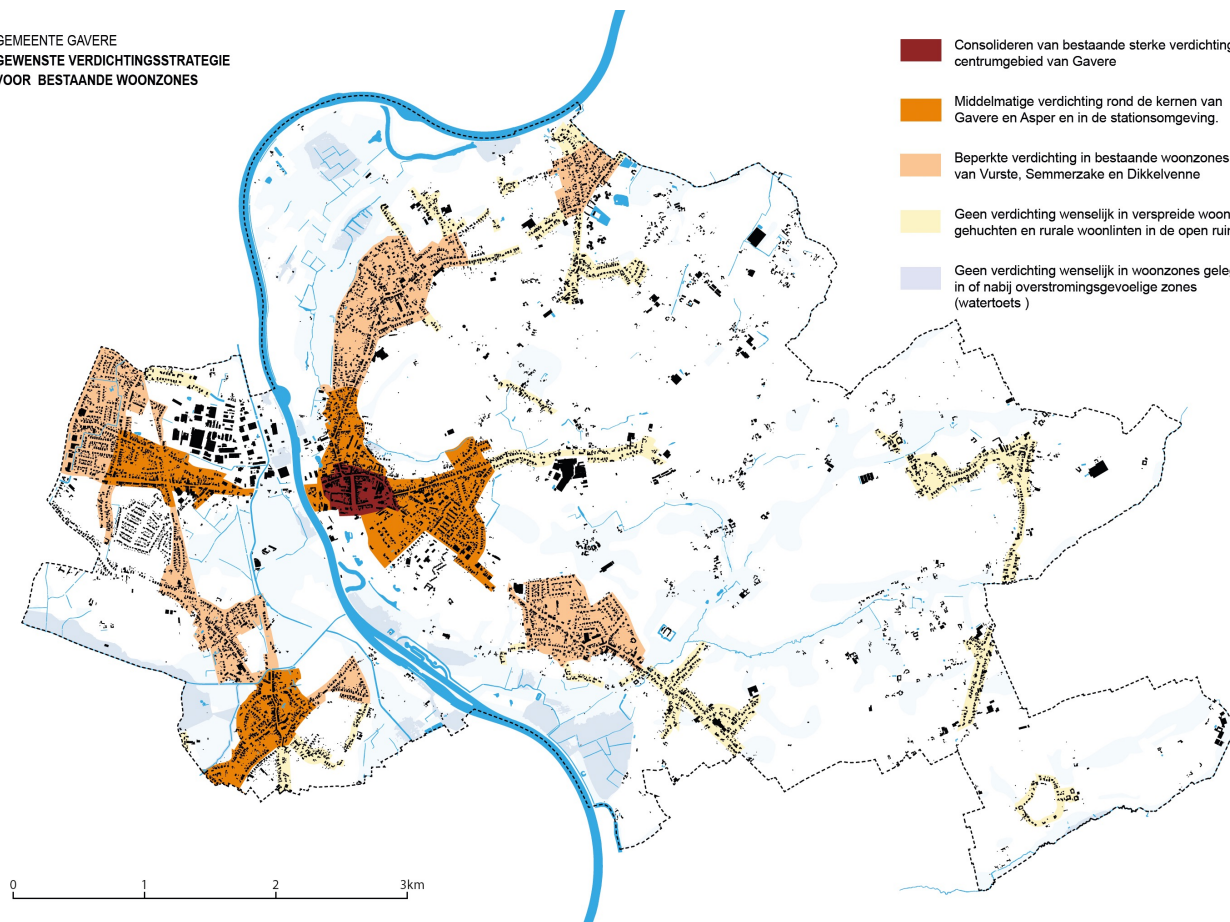




RICHTLIJNENKADER VERDICHTING

GEMEENTE GAVERE
GEWENSTE VERDICHTINGSSTRATEGIE
VOOR BESTAANDE WOONZONES

- Consolideren van bestaande sterke verdichting in centrumgebied van Gavere
- Middelmatige verdichting rond de kernen van Gavere en Asper en in de stationsomgeving.
- Beperkte verdichting in bestaande woonzones van Vurste, Semmerzake en Dikkelvenne
- Geen verdichting wenselijk in verspreide woon-gehuchten en rurale woonlinten in de open ruimte
- Geen verdichting wenselijk in woonzones gelegen in of nabij overstromingsgevoelige zones (watertoets)



- 1.0 ARCHITECTUUR OP MAAT VAN HET DORP
- 2.0 ERFGOED
- 3.0 GEVARIEERDE LEEFOMGEVING
- 4.0 GEZONDE MIX IN HET WOONAANBOD
- 5.0 RUIMTE VOOR GROEN EN WATER
- 6.0 DUURZAME MOBILITEIT
- 7.0 HERNIEUWBARE ENERGIE EN ENERGIEZUINIG BOUWEN

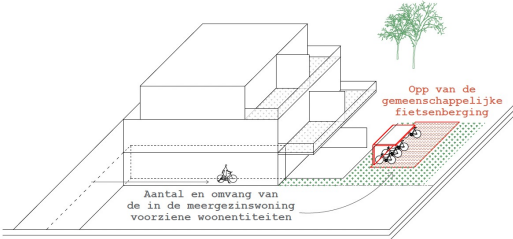


VERORDENING KWALITATIEVE MEERGEZINSWONINGEN

GAVERE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING

► Kwalitatieve meergezinswoningen

30.09.2021

VERORDENEND	TOELICHTING
3.2 Mobiliteit	
3.2.1 Fietsenberging	
<p><u>Art. 7</u> Iedere meergezinswoning moet in of buiten het gebouw op eigen terrein beschikken over minimum één individuele bergruimte per woontentiteit of over een afzonderlijke gemeenschappelijke bergruimte met fietsbergruimte voor minstens evenveel fietsen als er slaapkamers in de woontentiteiten zijn. Iedere fietsenberging moet overdekt zijn, bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte en vanop de openbare weg goed toegankelijk zijn.</p>	<p><i>Fietsbergingen kunnen ofwel individueel per woontentiteit voorzien worden in een private bergruimte, of gemeenschappelijk voor alle woontentiteiten in een collectieve fietsenberging.</i></p>
<p><u>Art. 8</u> De oppervlakte van de gemeenschappelijke fietsenberging(en) wordt afgestemd op het aantal en de omvang van de in de meergezinswoning voorziene woontentiteiten. Zij wordt als volgt berekend:</p> <ul style="list-style-type: none"> • min. 1 fietsstalplaats per slaapkamer; • min. 1m² per fiets. 	<p><i>Voor een appartement met drie slaapkamers dient bijgevolg een fietsenberging voorzien te worden van min. 4,00m².</i></p> 

Markt oneven - Huidige toestand

Markt oneven - Toekomstbeeld met bestaand RUP

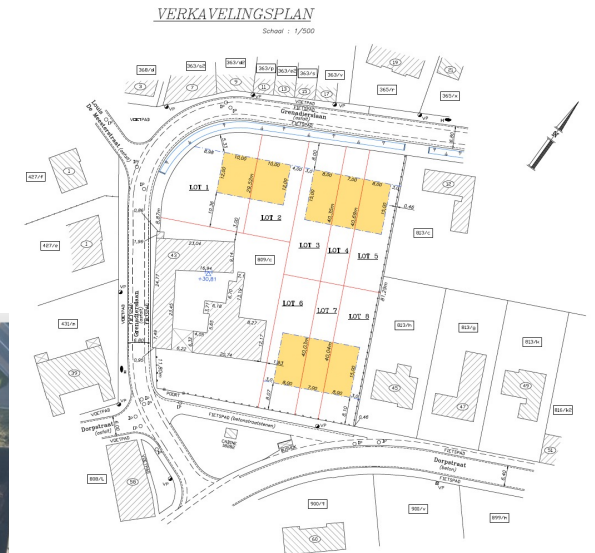
Markt oneven - Toekomstbeeld bij herziening bestaand RUP

bestaand dak = wit max 10m
RUP dak = max 10m
bestaand dak = wit max 10m

bestaand dak = wit max 12,5m
bestaand dak = wit max 10m
bestaand dak = wit max 10m



KWALITEITSSTURING



ONDERHANDELINGSSTEDENBOUW

FENIXCO GROENLAST & RUILING

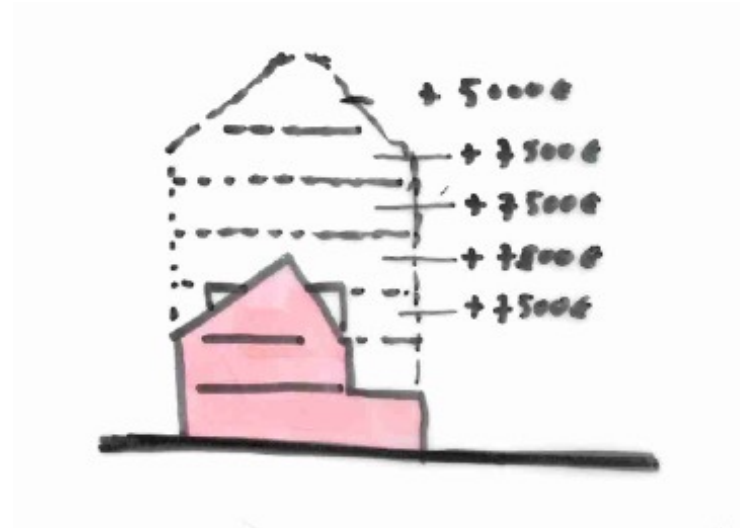


A:	Fenixco aan Gavere	Gavere 1ste afd/ sectie A / 187n	= +/- 270 m ²
B1:	Gavere aan Fenixco	Gavere 1ste afd/ sectie A / 1119a	= +/- 613 m ²
B2:	Gavere aan Fenixco	Gavere 1ste afd/ sectie A / 1119a	= +/- 178 m ²
C:	Fenixco aan Gavere	Gavere 1ste afd/ sectie A / 188v	= +/- 157 m ²
D:	Fenixco aan Gavere	Gavere 1ste afd/ sectie A / 183d	= +/- 553 m² (+ 59 m ²)
E:	Serviceflats aan Gavere	Gavere 1ste afd/ sectie A / 186s	= +/- 475 m ²
F:	Gavere aan Fenixco	Gavere 1ste afd/ sectie A / 1119a	= +/- 101 m ²



RETRIBUTIE

Een retributie is een vergoeding die de overheid van bepaalde heffingsplichtigen vordert als tegenprestatie voor de levering van een bijzondere dienst in hun persoonlijk belang of de toestemming voor een rechtstreeks bijzonder voordeel.



An aerial photograph of a village, likely Kaprijke, featuring a prominent church with a tall steeple. The village is surrounded by green fields and trees. In the foreground, there is a large field of tall corn. The sky is clear and blue.

Moderator:

Sofie Vandelannoote, algemeen directeur Veneco

In het panel:

**Peter Lacoere, adviseur projecten Veneco
docent ruimtelijke ontwikkeling Hogent**

Rien Gellynck, coördinator afdeling ruimte Veneco

Hendrik Van de Veere, schepen gemeente Kaprijke

Arne Vandewalle, diensthoofd omgeving gemeente Merelbeke



VENECO

PANELGESPREK



VENECO

Panhuisstraat 1
B-9070 Destelbergen
+32 (0)9 251 22 22
info@veneco.be

WWW.VENECO.BE