



# Open de ruimte in de Vlaamse Ardennen

Hans Leinfelder

Ronse – 30 november 2022



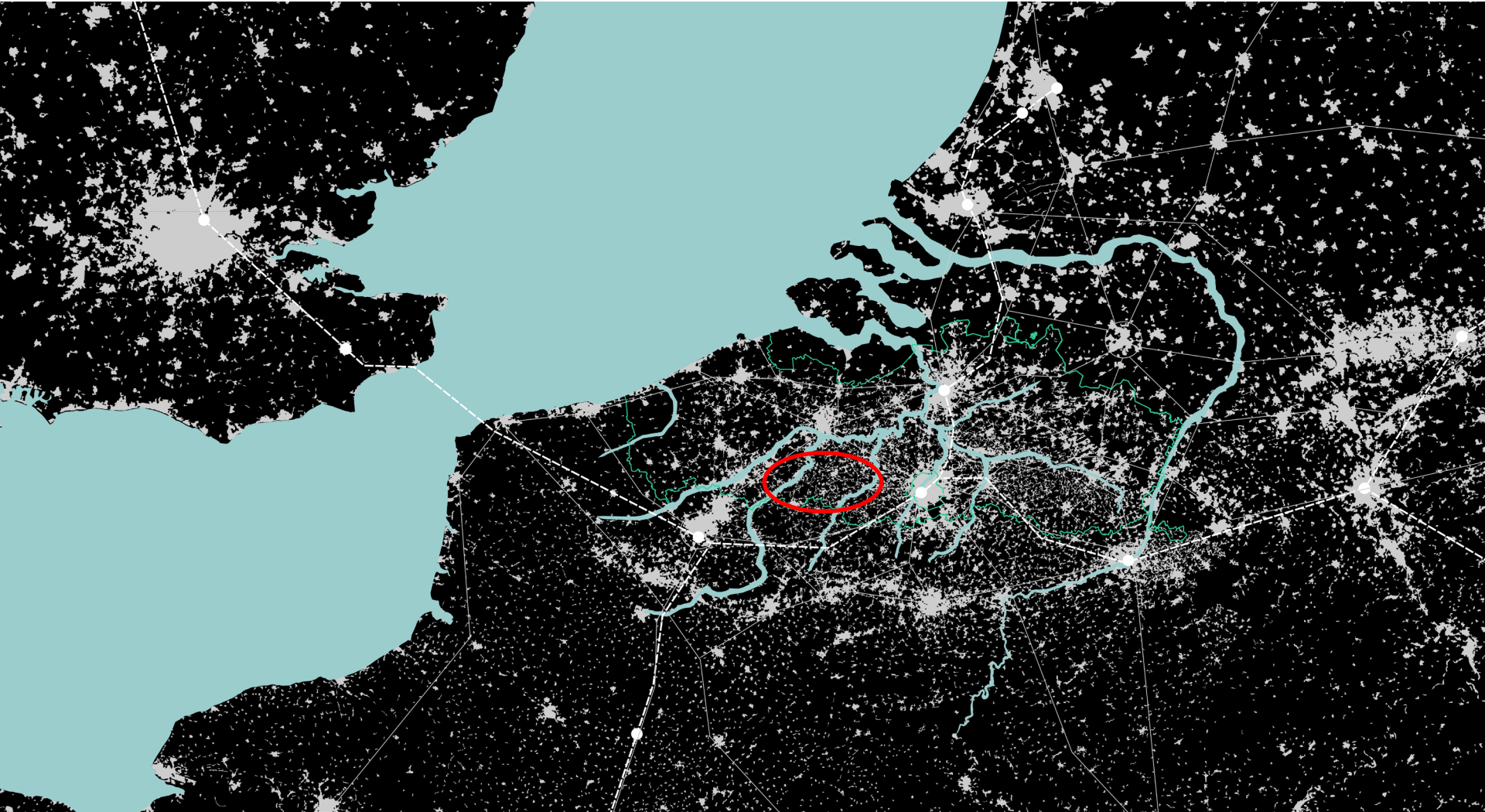
# Open **lokaal** de ruimte in de Vlaamse Ardennen

Hans Leinfelder  
Ronse – 30 november 2022

# Inhoud

- Wat gaat het hard in de Vlaamse Ardennen !
- Vlaams beleid blaast tegelijk warm en koud...
- ... maar lokale besturen kunnen ook zelf de ruimte openen

# Wat gaat het hard in de Vlaamse Ardennen !



© Departement Omgeving

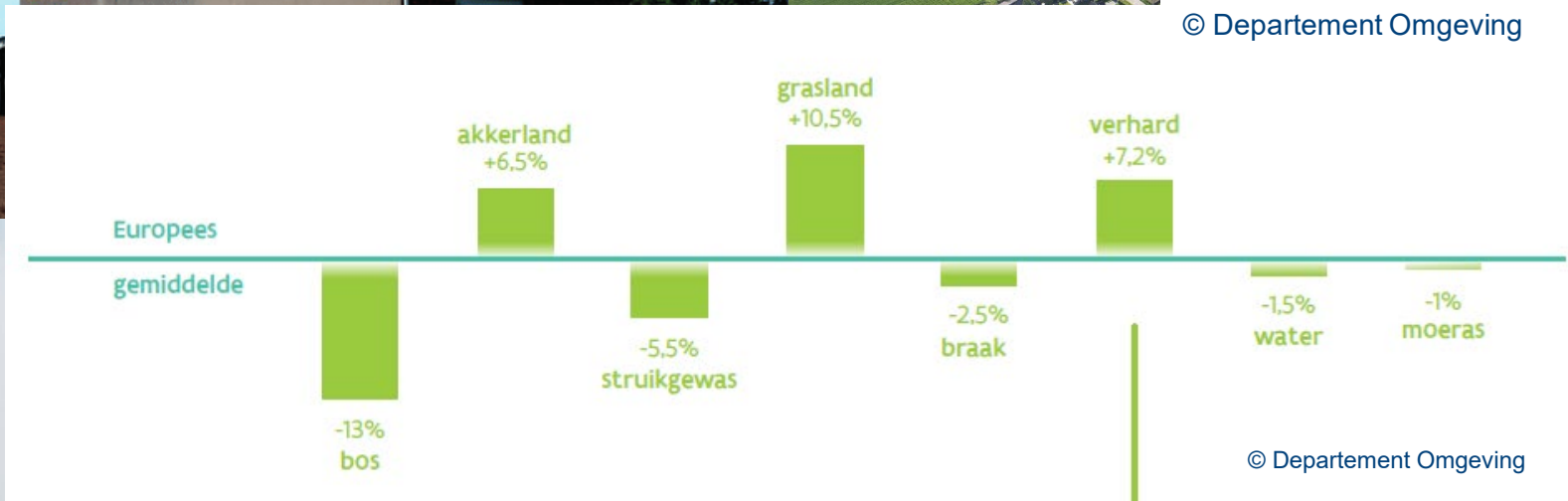
**KU LEUVEN**





# Ruimtegebruik in Vlaanderen t.o.v. EU-gemiddelde

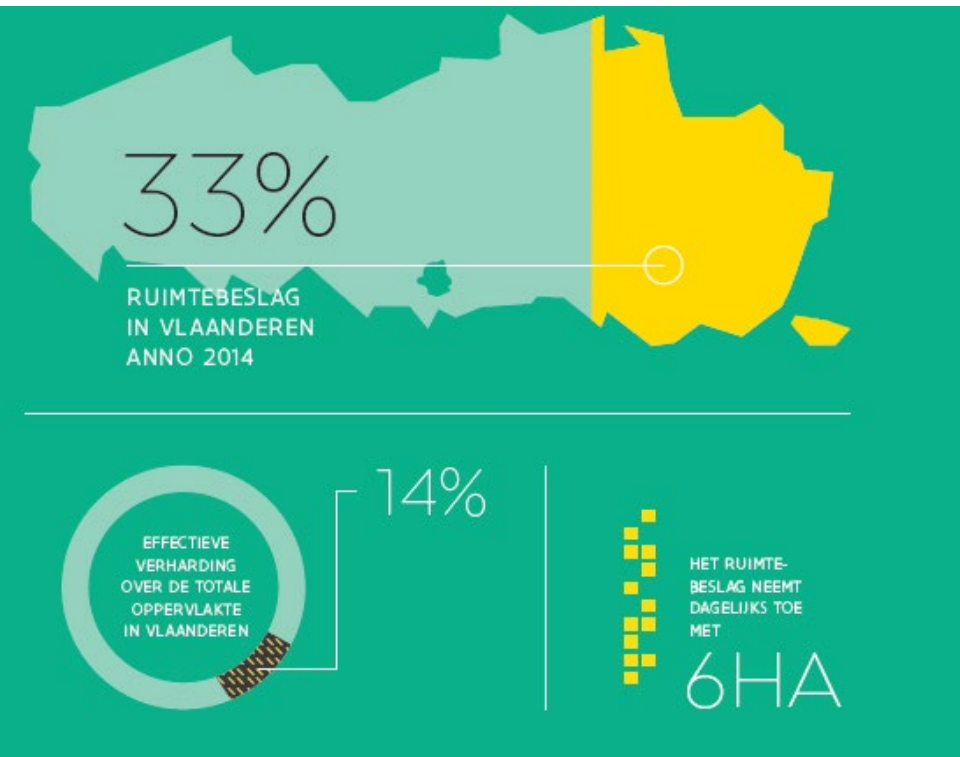
© Departement Omgeving



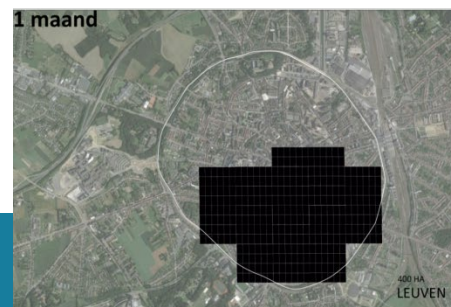
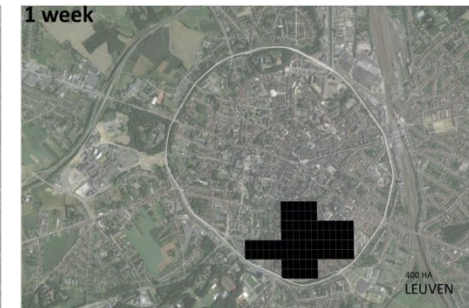
© Departement Omgeving

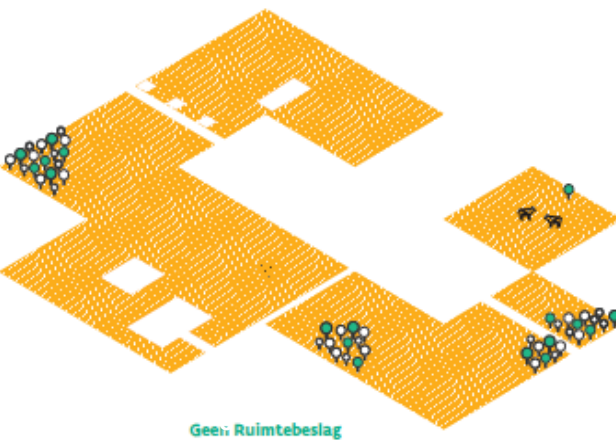
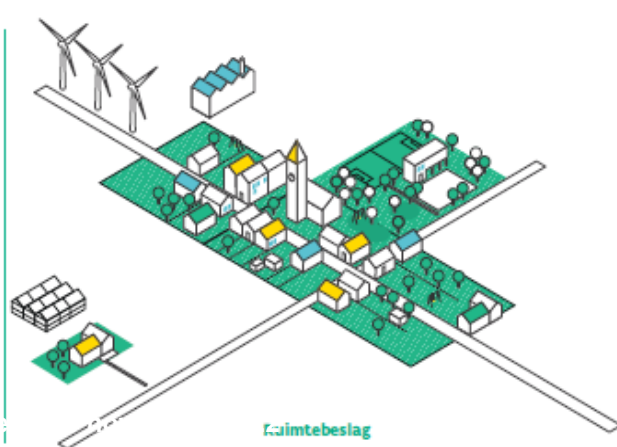
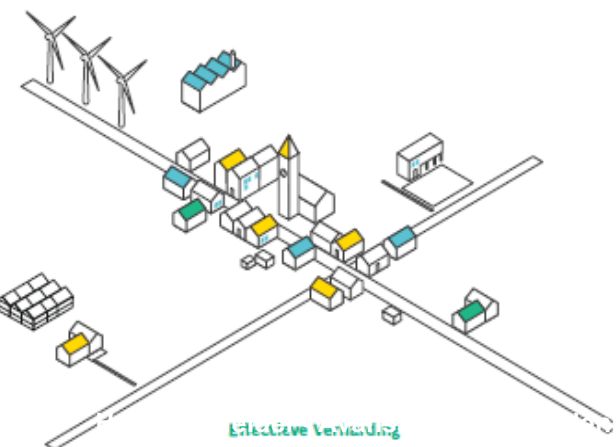
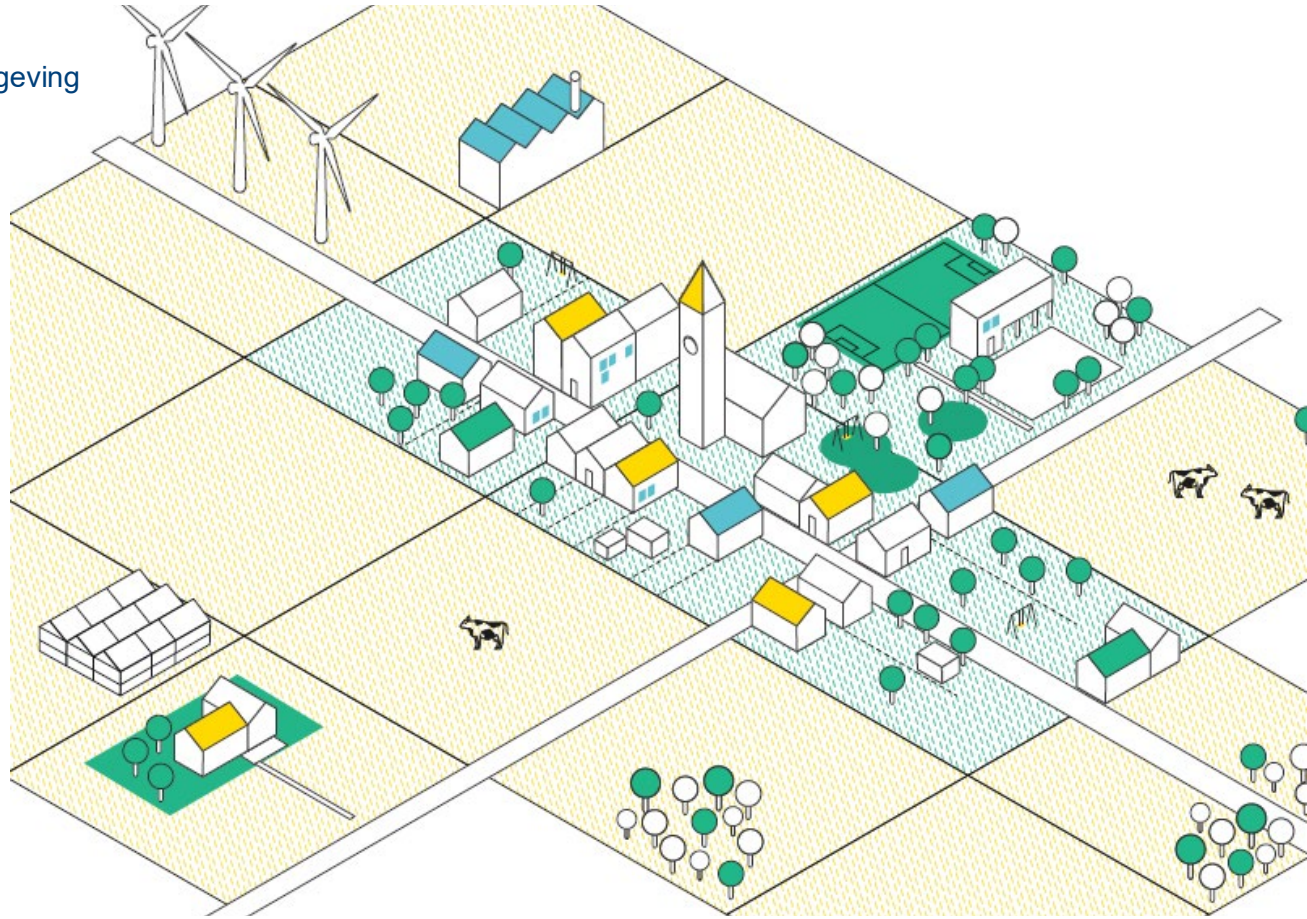


- 33 % van Vlaanderen = **ruimtebeslag**
  - Land gebruikt voor menselijke activiteiten (woningen, industriële en commerciële activiteiten, recreatie, serres, verkeersinfrastructuur, ...)
- 14 % van Vlaanderen = verharde, verzegelde oppervlakte/bodem
- Dagelijkse groei van ruimtebeslag = 6 ha
- BAU tegen 2050 -> 41-50 % ruimtebeslag



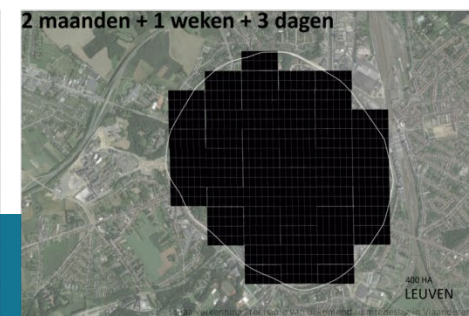
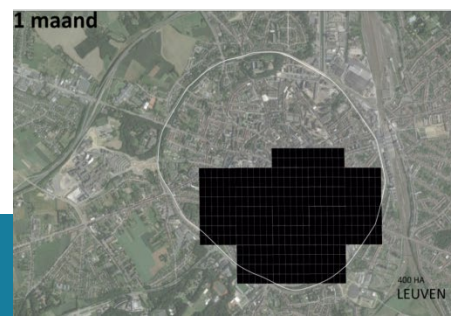
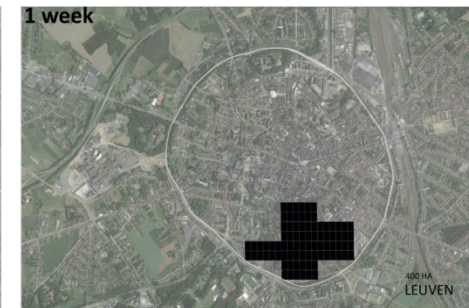
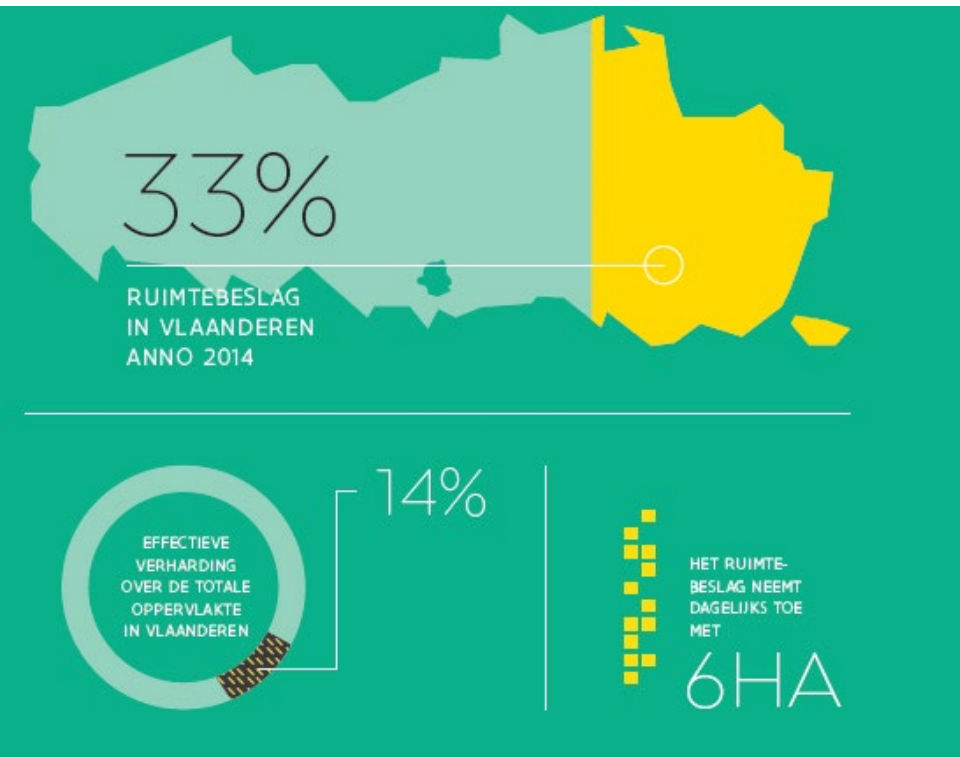
© Departement Omgeving

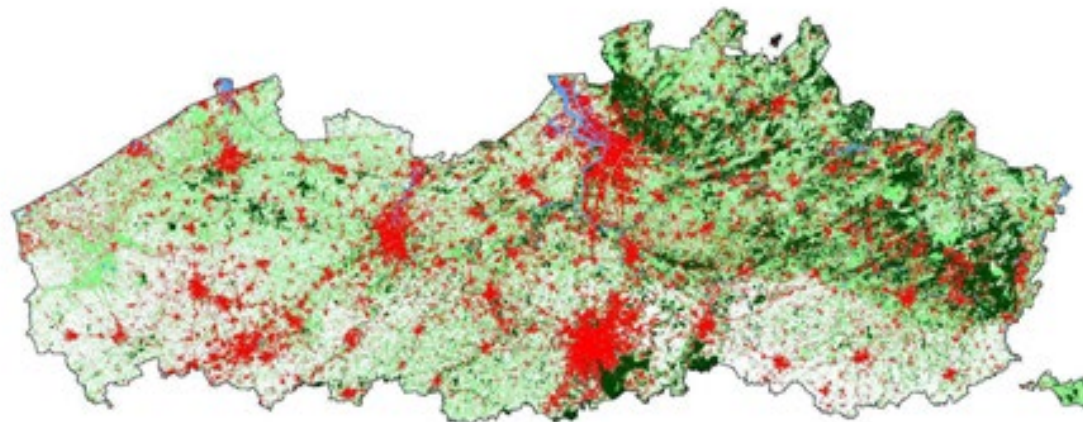






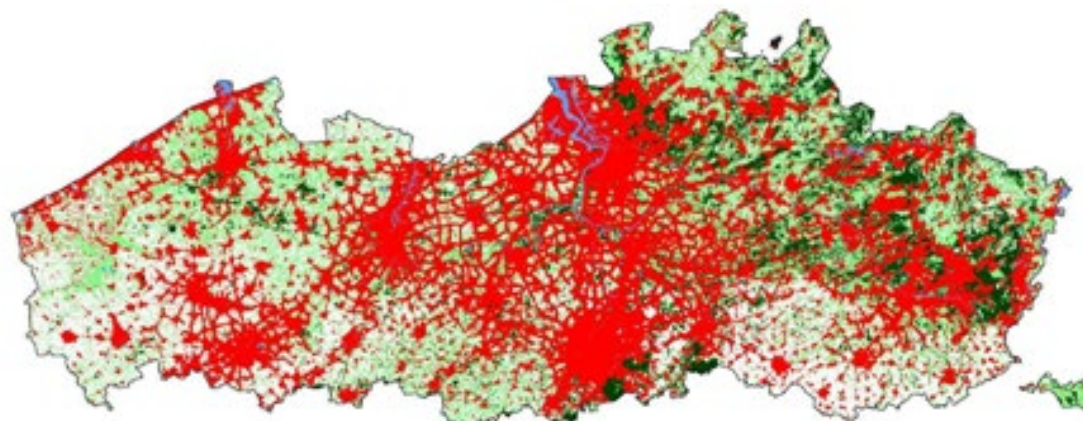
- 33 % van Vlaanderen = **ruimtebeslag**
  - Land gebruikt voor menselijke activiteiten (woningen, industriële en commerciële activiteiten, recreatie, serres, verkeersinfrastructuur, ...)
- 14 % van Vlaanderen = **verharde**, verzegelde oppervlakte/bodem
- Dagelijkse groei van ruimtebeslag = 6 ha
- BAU tegen 2050 -> 41-50 % ruimtebeslag





Kaart bebouwde oppervlakte in 2000

2050



Kaart voorspelling bebouwde oppervlakte in 2050

- Bijkomend ruimtebeslag in zachte bestemmingen > bijkomend ruimtebeslag in harde bestemmingen

Oppervlakte (ha)		Ruimtebeslag 2016-2019		Totaal
		Ruimtebeslag	Niet-ruimtebeslag	
Ruimteboekhouding Bestemmingen 2017-2020	Harde bestemmingen	2.680	-2.040	640
	Zachte bestemmingen	2.860	-3.280	-420
	No data	-70	-150	-220
Totaal		5.470	-5.470	0

Bron: departement Omgeving en VITO

© Peter Lacoere

- Verharding (in de open ruimte)

- 2/3 van verharding bestaat uit wegen, opritten en terrassen
- 1/3 van verharding is effectief bebouwd.
  - 60 % hiervan zijn woningen



- 10 % of **100.000 ha** van landelijk Vlaanderen is verhard
- 30 % van bebouwing in Vlaanderen bevindt zich in 13.000 km linten
- 12 % is verspreide bebouwing
- -> **Ca. 40 % van bebouwing situeert zich dus buiten kernen**
  - Ondermeer in gebieden die belangrijk zijn voor waterberging en -infiltratie

- Ruimtebeslag

Bron: Betonrapport, Natuurpunt, 2018

- Vlaamse Ardennen (22 gemeenten): 29 %
- > 33 %: Aalst, Denderleeuw (51!), Erpe-Mere, Lede
- $\pm$  20 %: Maarkedal, Lierde, Horebeke, Brakel, Wortegem-Petegem, Kluisbergen, Zwalm

- Verharding

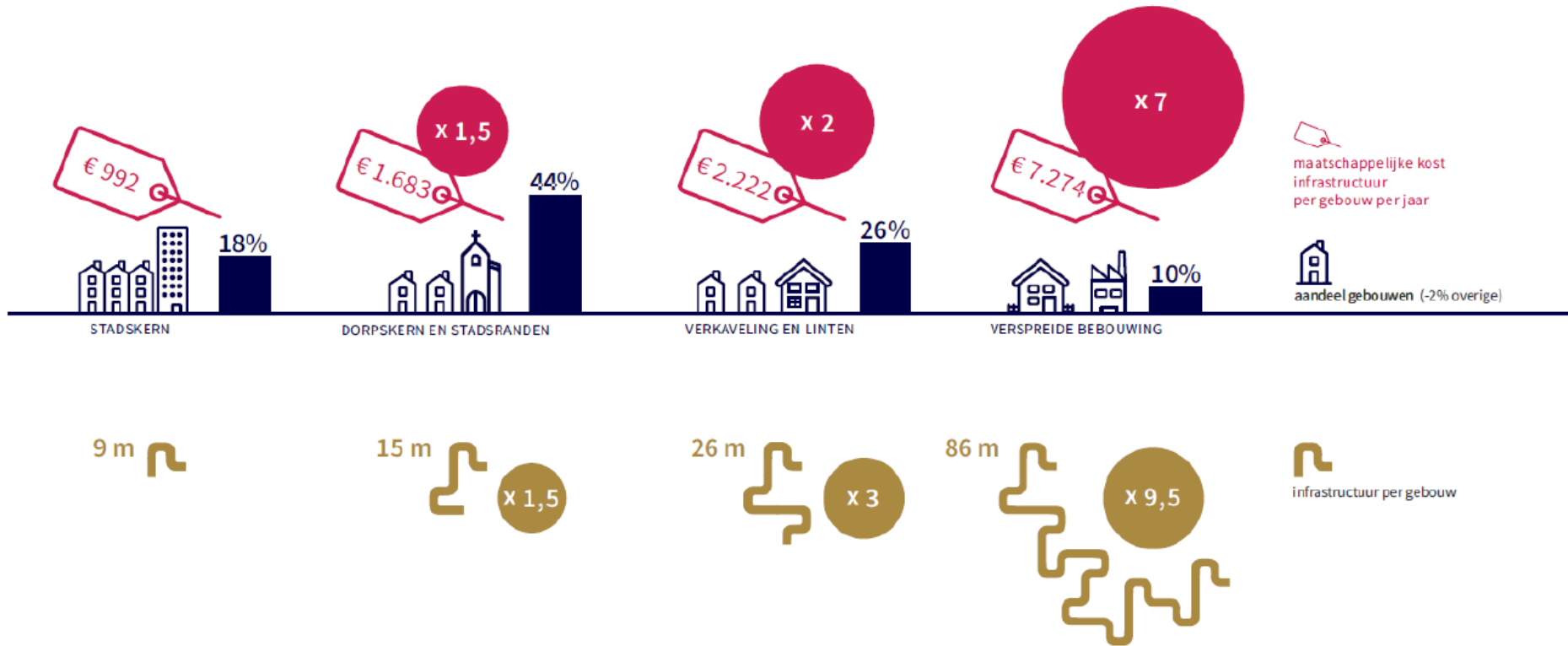
- Vlaamse Ardennen: 13 %
- > 20 %: Aalst, Denderleeuw (27!)
- < 10 %: Maarkedal, Wortegem-Petegem, Horebeke, Brakel, Lierde, Zwalm

- Extensief ruimtegebruik (ruimtebeslag/verharding)

- > Vlaamse verhouding: Brakel, Maarkedal, Gavere

- **Betonsnelheid in m<sup>2</sup>/dag tussen 2005 en 2015**
  - Vlaanderen: 200 m<sup>2</sup>/dag per gemeente = 6 ha/dag voor Vlaanderen
  - Gemiddelde per gemeente in Vlaamse Ardennen: 185
  - >> 200: **Sint-Lievens-Houtem (372)**, Aalst (363), Oudenaarde, Geraardsbergen, Ninove, Zottegem
  - < 100: Horebeke (43), Zingem, Zwalm, Denderleeuw
  
- **Betonrisico = oppervlakte braakliggende bouwgrond**
  - Gemiddelde voor Vlaamse gemeente: 258
  - Gemiddelde per gemeente in Vlaamse Ardennen: 206
  - > 260: Aalst (720), Geraardsbergen, Oudenaarde, Ninove, **Zingem**, Zottegem
  - < 100: Horebeke, Lierde, Maarkedal, Zwalm

- Maatschappelijke kost
  - Infrastructuur



© VITO

# Verlies aan ecosystemendiensten

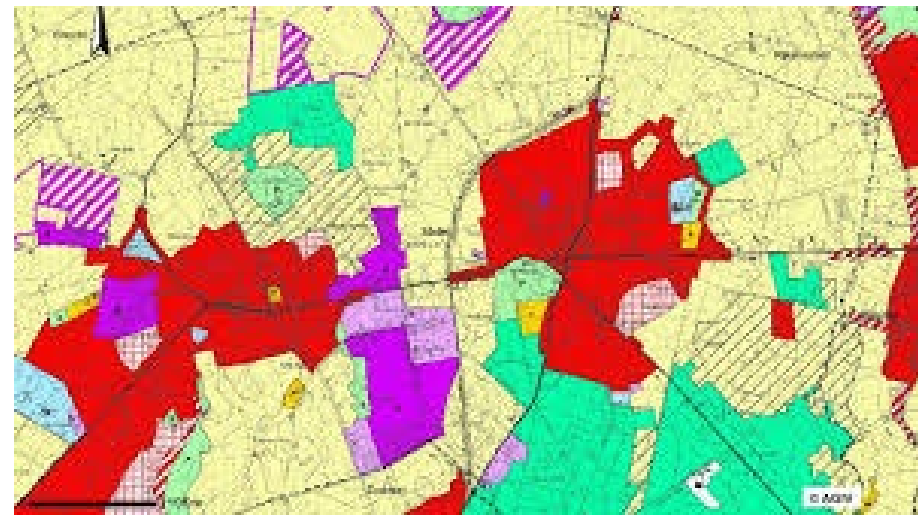


© VITO





- Oorzaak = genereus ruimtelijk beleid (sinds jaren 1970)
  - Bestemmingsplannen (gewestplannen) voor elke m<sup>2</sup>
  - Overgedimensioneerde gebieden voor wonen en economische activiteiten
    - Veel en grote woonuitbreidingsgebieden -> verkavelingen
    - Woongebieden met landelijk karakter -> lintbebouwing
    - Grondspectatie omwille van vastgoedwaarde
  - Onmiddellijk uitzonderingsregels in wetgeving -> basisrechten

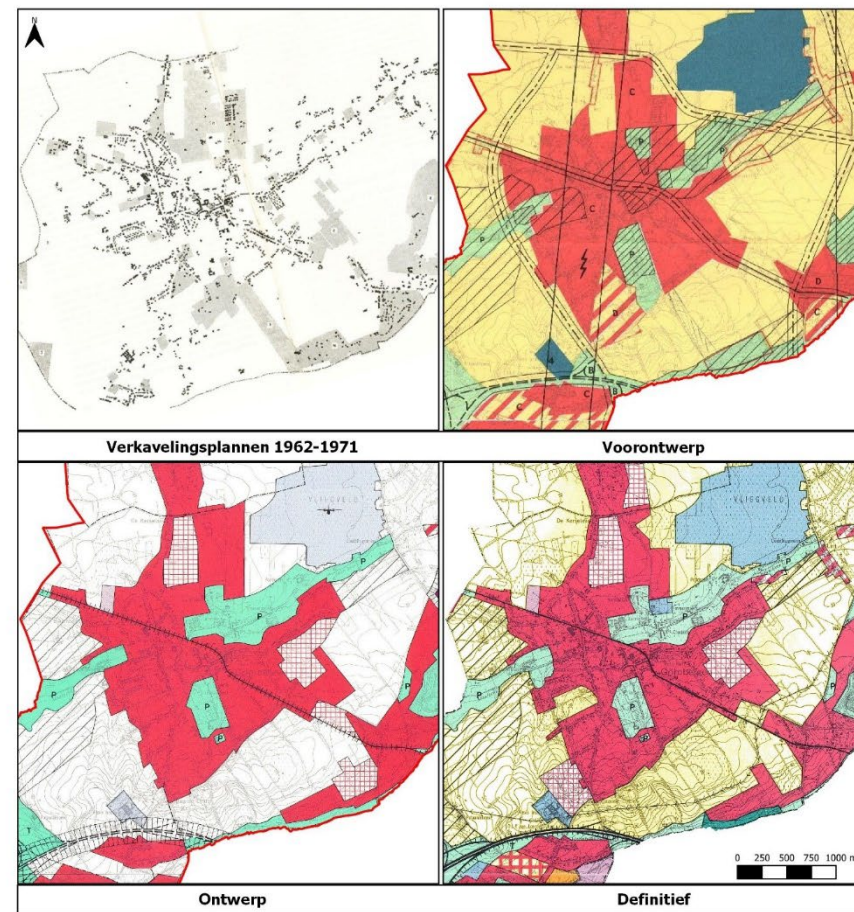


- Voorontwerp-gewestplannen
  - Omvattende afbakening
  - Geen grondmonopolies
  - Keuzevrijheid voor kopers

-> 182.000 ha in VL  
-> opvultijd > 30 jaar
- Ontwerp-gewestplannen
  - Woonuitbreidingsgebieden

+ 36.000 ha
- Definitieve gewestplannen
  - Lintbebouwing

+ 12.000 ha (374 km)



© Evert Lagrou en Ministerie Openbare Werken

- In 1980 werd 228.000 ha aan woongebied bestemd
  - $\geq$  dubbele van werkelijk ruimtebeslag voor wonen in 1980 (+ 112 %)
    - Opvulling tegen 2016 bij lineaire groei woonbehoefte
    - In 2016 restte nog 25.000 ha (11 %) want geen lineaire demografische groei + inbreiding/hergebruik in steden en kernen
  - Ruimtebeslag voor wonen verdubbelde tussen 1980 en 2016, terwijl bevolking met slechts één miljoen toenam
    - Op een zelfde oppervlakte waar er in 1980 5,6 miljoen inwoners woonden, kwamen er in 36 jaar slechts 1 miljoen inwoners bij -> grote ruimteverspilling binnen woonzones

# Vlaams beleid blaast tegelijk warm en koud...

Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

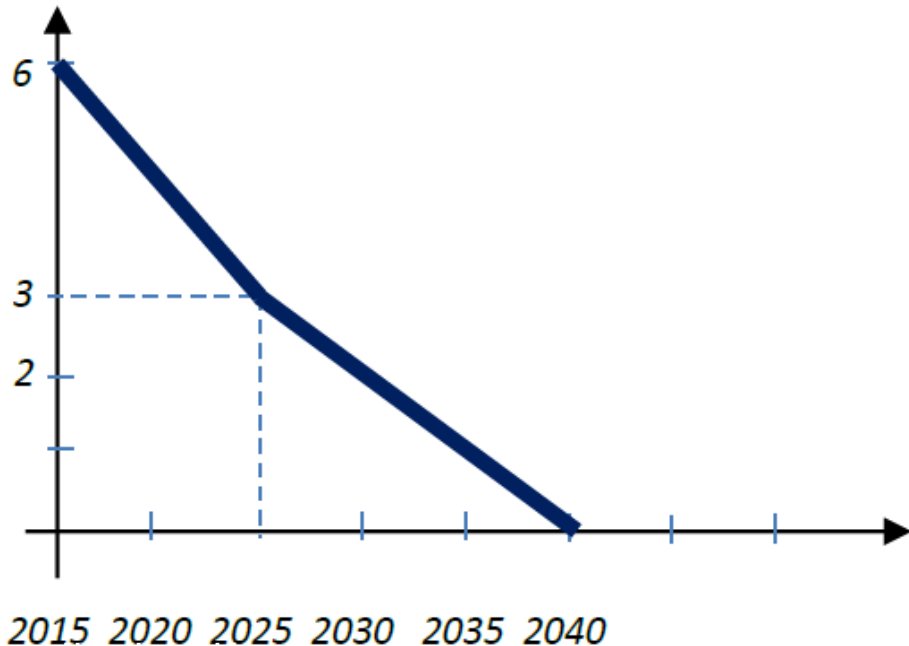
Strategische visie

DEPARTEMENT  
OMGEVING

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

- Strategische Visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen – Terugdringen van bijkomend ruimtebeslag
  - Dagelijkse groei van ruimtebeslag in 2040: 0 ha
  - Door hoger ruimtelijk rendement in huidig ruimtebeslag
    - Intensivering/verdichting van ruimtegebruik
    - Verweving
    - Hergebruik
    - Tijdelijk ruimtegebruik

*ruimtebeslag (ha/dag)*

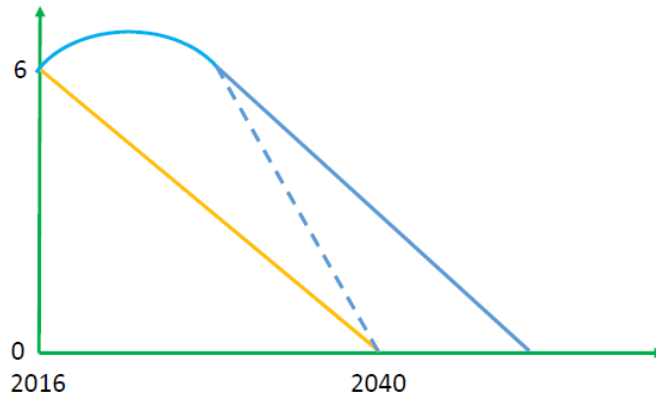


Oppervlakte onder lijn  
= nog in te nemen open  
ruimte voor 2040





- Meest waarschijnlijke trend



Oppervlakte onder gebogen lijn  
= nog meer in te nemen open  
voor 2040

© Leinfelder

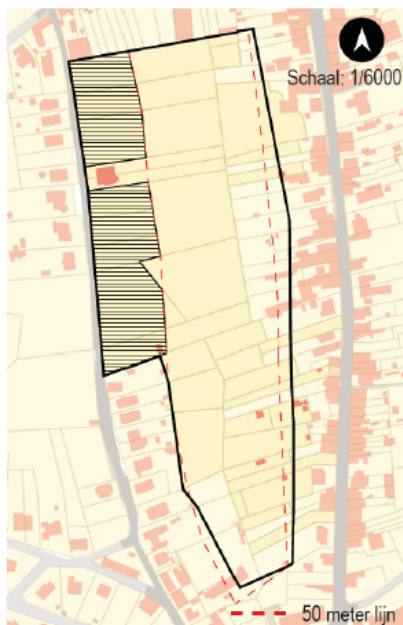
- Herbestemming woonuitbreidingsgebied, woongebied, industriegebied, ... naar 'zachte' bestemming omwille van
    - Overstromingsgevoeligheid
    - Bescherming bestaande bossen
    - Waardevol landschap
    - Slechte ligging t.o.v. openbaar vervoer en voorzieningen
- } ca. 12.000 ha



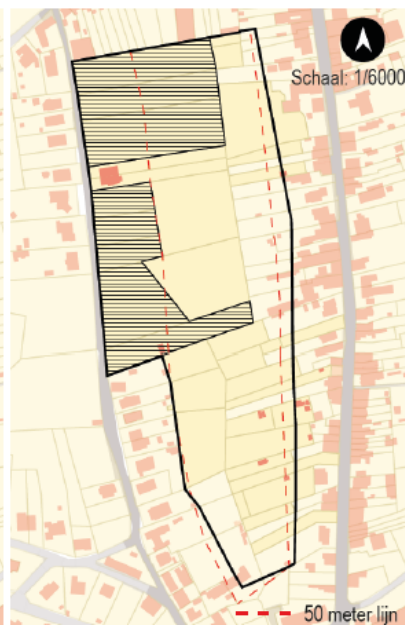
## >< Planschade- of eigenaarsvergoeding (als gevolg van bouwverbod door bestemmingswijziging)

Bestemming op gewestplan bepaalt vastgoedwaarde

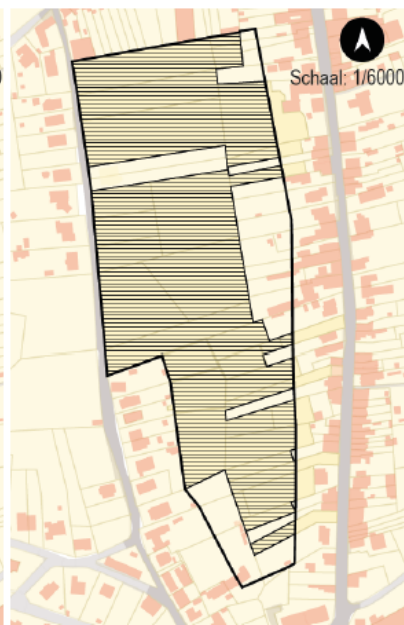
	Planschadevergoeding 1962	Eigenaarsvergoeding 2020
Billijk	80 %	100 %
Waardevermindering	Geactualiseerde verwervingswaarde – actuele marktwaarde na planwijziging	Actuele marktwaarde voor planwijziging – actuele marktwaarde na planwijziging
Voorwaarden	Bouwtechnisch geschikt Ligging langs uitgeruste weg Enkel voor eerste 50 meter	Bouwtechnisch geschikt
Procedure	Rechtbank	Administratief



Vlaamse Codex – Ruimtelijke Ordening



Instrumentendecreeet (scenario 1)



Instrumentendecreeet (scenario 2)



	Berekening volgens codex	Berekening volgens instrumentendecreeet (scenario 1)	Berekening volgens instrumentendecreeet (scenario 2)
Te herbestemmen oppervlakte (m <sup>2</sup> )	13019	20778	46684
Oorspronkelijke aankoopprijs	€ 950.387,00	€ 4.675.050,00	€ 10.503.900,00
Totale waarde voor het RUP volgens VCRO	€ 1.167.076,19	/	/
Waarde na het RUP	€ 65.095,00	€ 103.890,00	€ 233.420,00
Planschadevergoeding	€ 881.584,95	€ 4.571.160,00	€ 10.270.480,00

© Jonah Scheppers

- Schrappen van woonuitbreidingsgebied  $\geq$  \*10 duurder

**BWMSTR  
LABEL  
RISMSB**

**KU LEUVEN** P P U L



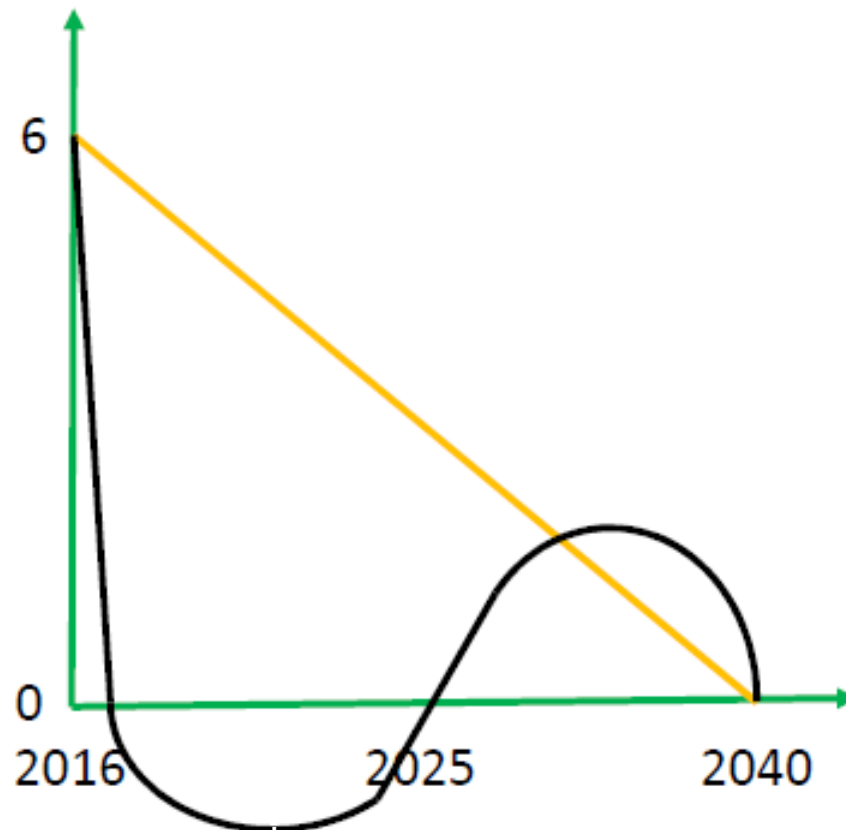
Onderzoeksgroep voor  
Stadsontwikkeling  
Universiteit Antwerpen

**INSPIRE TO EXPIRE**

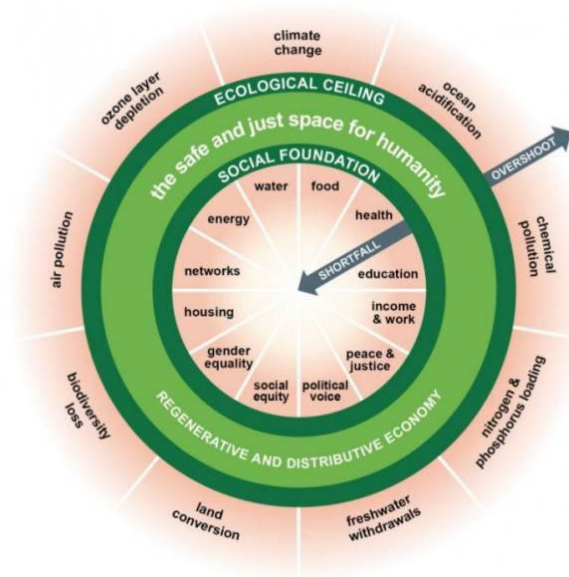


- Groei EN ontgroei

- Stap 1 = afbraak van constructies en verhardingen in open ruimte
- Stap 2 = nieuwe ontwikkelingen op betere locaties
- Oppervlakte 1 = Oppervlakte 2



- Sloop en ontharding = ruimtelijke uitdrukking van noodzakelijke 'degrowth' in samenleving
- Degrowth (K. Raworth)
  - ≠ ongelukkig worden
  - ≠ kansen missen
  - = transitie van groei naar geluk



© Raworth

# Creatie van maatschappelijk draagvlak voor sloop

- Fysieke ruimte
- Mentale ruimte



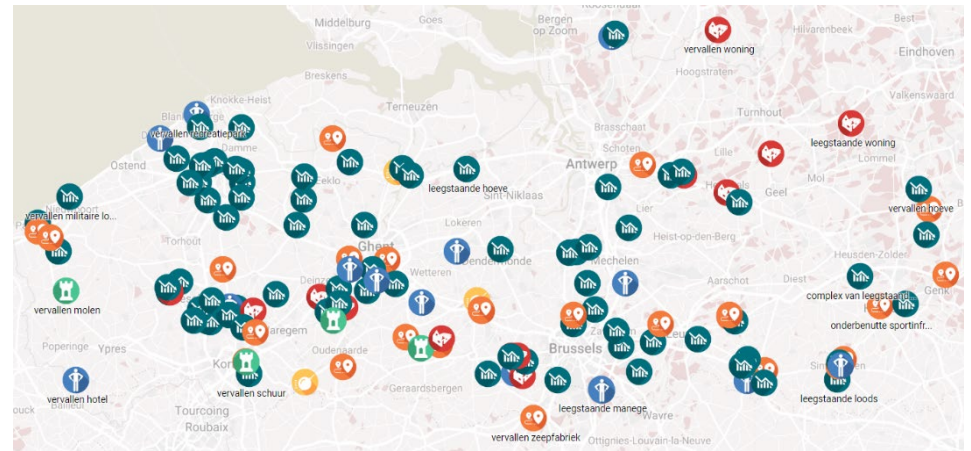
- **Focus**

- Leegstaande of ondergebruikte constructies en verhardingen
  - in (omsloten) open ruimte, lintbebouwing
- 
- Gezamenlijk academisch leertraject voor studenten, docenten en onderzoekers
  - Maatschappelijk leertraject via lezingen en tentoonstelling (DeSingel, april-juni 2019)

**BWMSTR**  
**LABEL**  
014  
2017-18

© De Cleene De Cleene

- Quick scan naar on(der)gebruikte ‘constructies’
  - redactiefase
  - 250 → 140 cases
  - Toekennen van ‘**typologie van oorzaken van leegstand in de open ruimte**’





**RUIMTELIJK AFVAL**



- Strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen –  
vermindering van verharding in open ruimte  
 $\geq 1/5$  in 2050
- Vlaamse Proeftuinen Ontharding



© Departement Omgeving

**KU LEUVEN**



- Eerste quickwins in proeftuin ontharding
  - **Laaghangend fruit** (speelplaatsen, stedelijke straten)



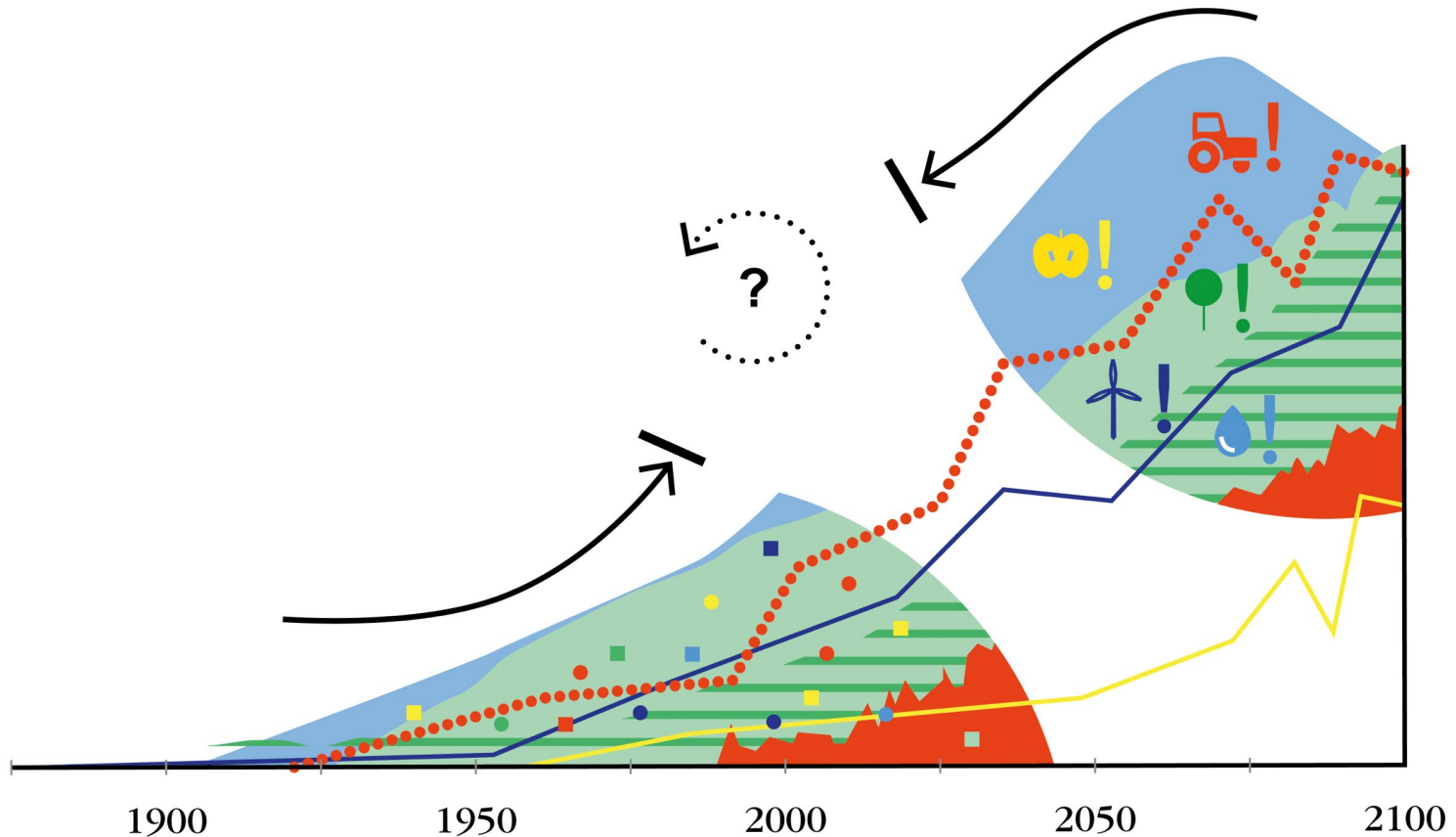
- Tipje van ijsberg
  - 17 van 20 quickwins-1<sup>e</sup> generatie situeren zich binnen ruimtebeslag
  - ± 12,5 ha ontharding in 3 quickwins-1<sup>e</sup> generatie buiten ruimtebeslag

# EN... ondertussen BEVORDERT wetgeving bestaande verharding

- Zonevreemde basisrechten in Codex RO, ongeacht bestemming
  - Constructie → huis + tuin + paardenweide
    - ↳ ontharding → landbouw (open ruimte)
- Toegelaten functiewijzigingen van gebouwen
  - Landbouwbedrijfsgebouw → carrosseriebedrijf of caravanloods
    - ↳ ontharding → landbouw, natuur, bos

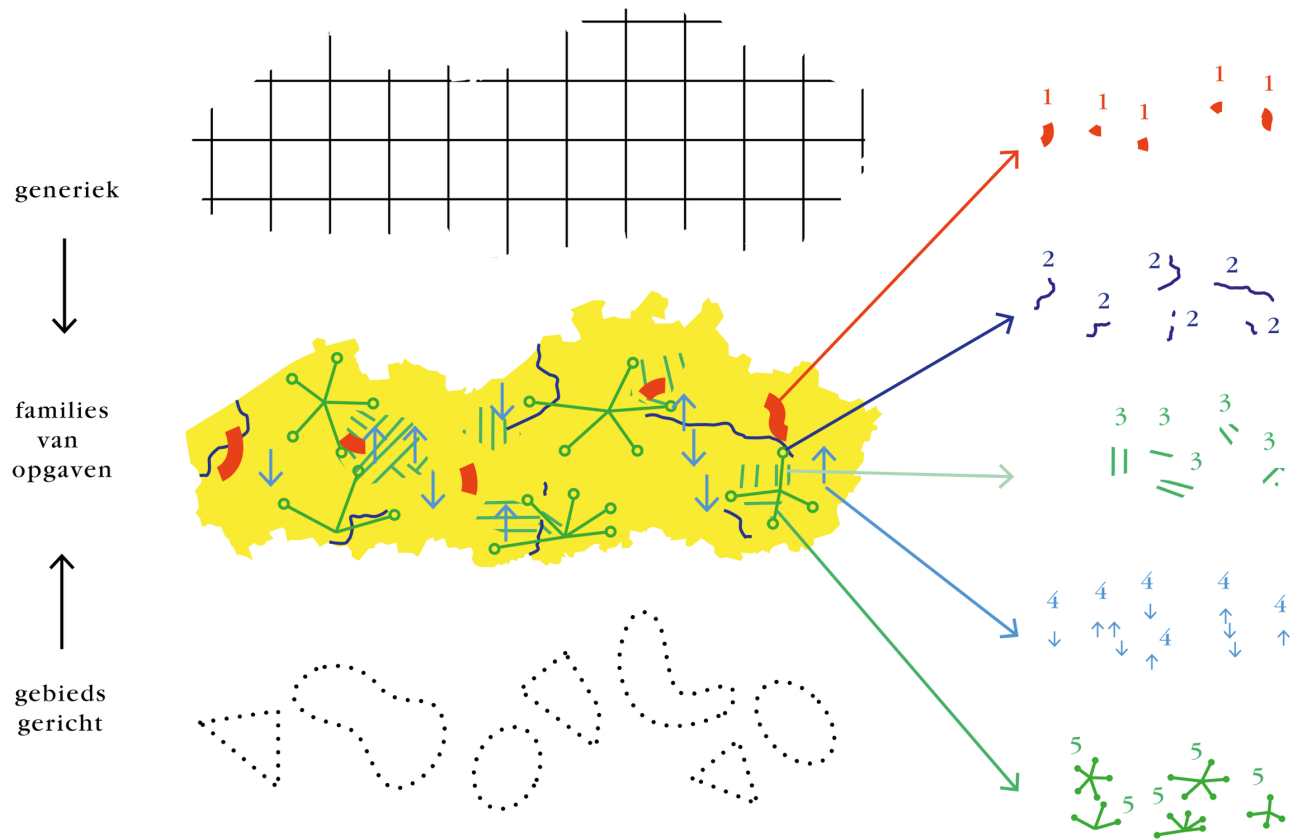


# ... maar lokale besturen kunnen ook zelf de ruimte openen



© Architecture Workroom Brussels

- Generiek beleid (VL) + Gebiedsgericht beleid (VL-lokaal) + Programmawerking (lokaal-VL)



© Architecture Workroom Brussels

- Openruimtwinst in **generiek (vergunningen)beleid**
  - Bijkomend ruimtebeslag + verharding vermijden (VL)
    - Beperking impact of afschaffing van zonevreemde rechten (basisrechten, functiewijziging, ...)



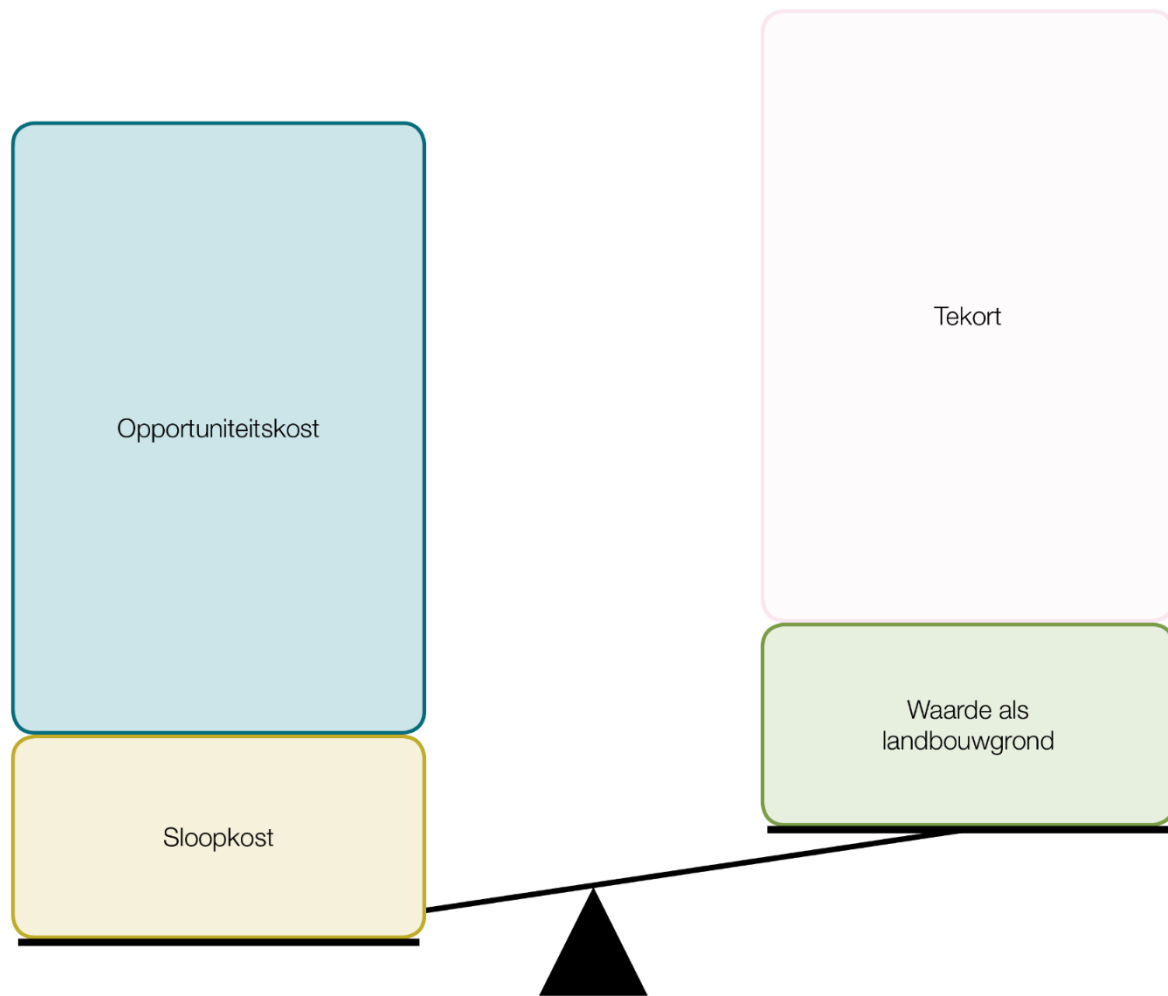


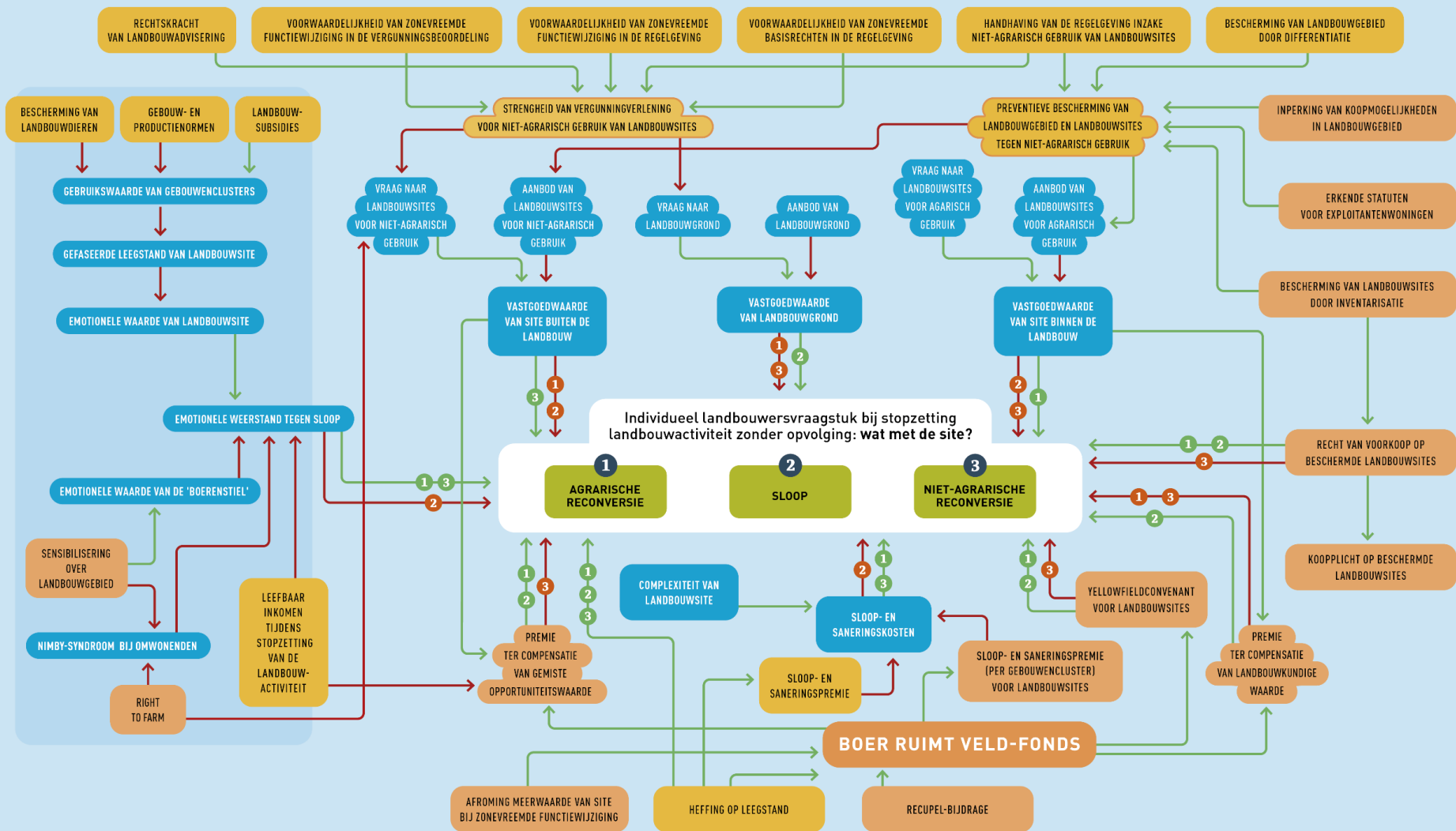
## *Proeftuin ontharding*

Boer ruimt veld  
verharde boerderij wordt  
productieve landerij

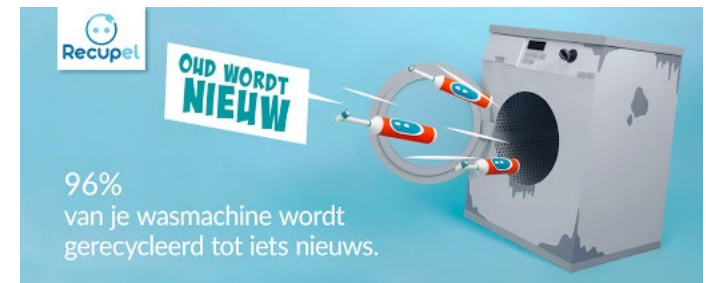


- Functiewijzigingen en basisrechten gaan gepaard met nauwelijks vergunnings- of meldingsplichtige **vertuining en verpaarding**
  - Hoeves worden verkocht met gemiddeld 4-5 ha grond
  - 90 % van nieuwe tuinoppervlakte ligt in agrarisch gebied
- > 50 % van door Departement Landbouw & Visserij **ongunstig geadviseerde** vergunningsaanvragen voor functiewijzigingen worden **toch vergund door lokale besturen**
- slechts 15 % van niet-agrarisch gebruik van hoeves is vergunbaar, **rest wordt niet gehandhaafd**





- **Compensatie in natura**
  - Nieuw gebouw/ontwikkeling op greenfield <-> sloop van equivalent bestaand gebouw/ontwikkeling
    - Wordt onderdeel van businessmodel van projectontwikkelaars
    - ≠ terugdringen van sprawl
- **Financiële compensatie -> sloopfonds**
  - Verplichte bijdrage bij bouwwerken (recupel)
    - Jaarlijkse omzet van bouwsector in VL = € 41 miljard
    - 0,5 % bijdrage resulteert **jaarlijks in € 200 miljoen**
      - Bijdrage op renovatie van badkamer (€ 10.000) = € 50
      - Bijdrage op structurele renovatie (€ 200.000) = € 1.000



- Openruimtetwinst in lokaal (vergunningen)beleid
- Vergunningenbeleid conform advisering Departement Landbouw en Visserij
- Vergunningenbeleid in functie van ruimtelijk rendement
- Beleidsmatig gewenste ontwikkeling
- Stedenbouwkundige verordening
- Stedenbouwkundige last

**VERDICHINGS-TOETS**

**Hoeveel en wat mag ik bouwen op mijn perceel?**

De verdichtingsgraad geeft aan hoeveel woongebouwen op een perceel mogelijk zijn. Dit wordt bepaald door de oppervlakte van het perceel en de maximale oppervlakte die op het perceel kan worden gebouwd.

**Maximatoets**  
Hoeveel woongebouwen mag ik maximaal bouwen?

De maximumtoets geeft aan hoe veel woongebouwen op een perceel mogelijk zijn. Dit wordt bepaald door de oppervlakte van het perceel en de maximale oppervlakte die op het perceel kan worden gebouwd.

**Typetoets**  
Wat mag ik bouwen?

De typetoets geeft aan hoe veel woongebouwen op een perceel mogelijk zijn. Dit wordt bepaald door de oppervlakte van het perceel en de maximale oppervlakte die op het perceel kan worden gebouwd.

**MAXIMATOETS**  
Hoeveel mag ik bouwen?

**VRAAG 1**  
Dichtheid

**VRAAG 2**  
Oppervlakte

**BEREKEN**  
Dichtheid x oppervlakte

© Voorland



- Openruimtwinst in gebiedsgericht beleid

- Vlaamse Ardennen = landschapspark (VL)
  - Lokale coalitie maakt masterplan tegen voorjaar 2013 (landschapsontwikkeling, recreatie, natuur, erfgoed, landbouw, wonen, bedrijvigheid en toerisme)

- Gebiedsgericht beleid op lokaal niveau

- Herziening ruimtelijk structuurplan
- Opmaak ruimtelijk beleidsplan
- Vanzelfsprekende reflex bij opmaak ruimtelijk uitvoeringsplan

- Opmaak lokale visie op voedselproductie
- Opmaak ontharding lokale wegenstrategie

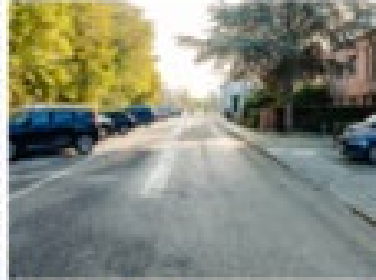


© Voorland

## TE WEINIG WEG



## TE VEEL IN BREEDTE



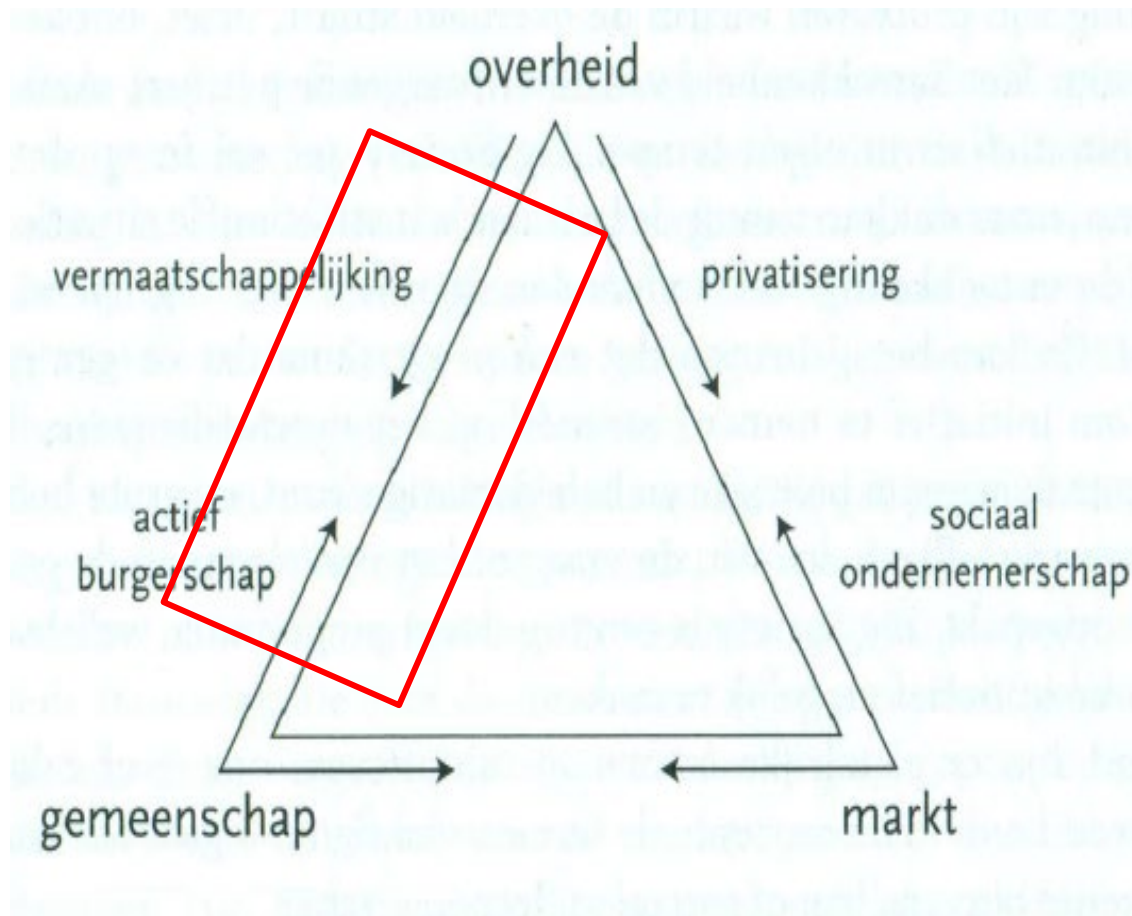
**DE BIJNA WEG**  
preventief  
overbelasting gebruik  
draagvlak ?

**DE GEWUJIGDE WEG**  
sluipverkeer?  
variatie in voorkomen  
draagvlak ?

**DE VERKAVELINGS  
BOULEVARD**  
gebruik door bewoners  
complexe opbouw  
draagvlak +/-

**DE GEMORSTE WEG**  
Uiteenlopend gebruik  
variatie in voorkomen  
draagvlak +/-

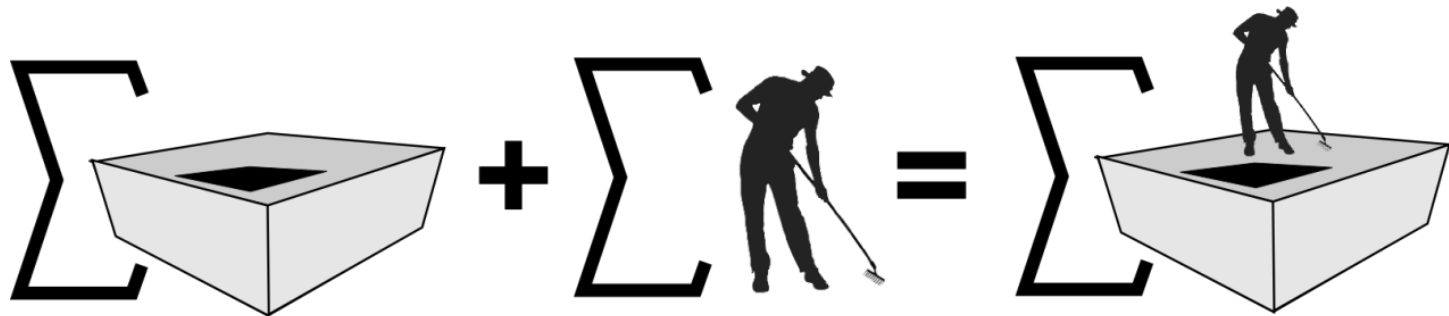
- Openruimtwinst in **programmawerking**
  - Maak gebruik van positieve dynamiek in burgerinitiatieven







- Vele huizen hebben private (moes)tuin
  - 9 - 12 % van Vlaanderen = tuin
  - Dewaelheyns (2014): tuincomplex



© Valerie Dewaelheyns

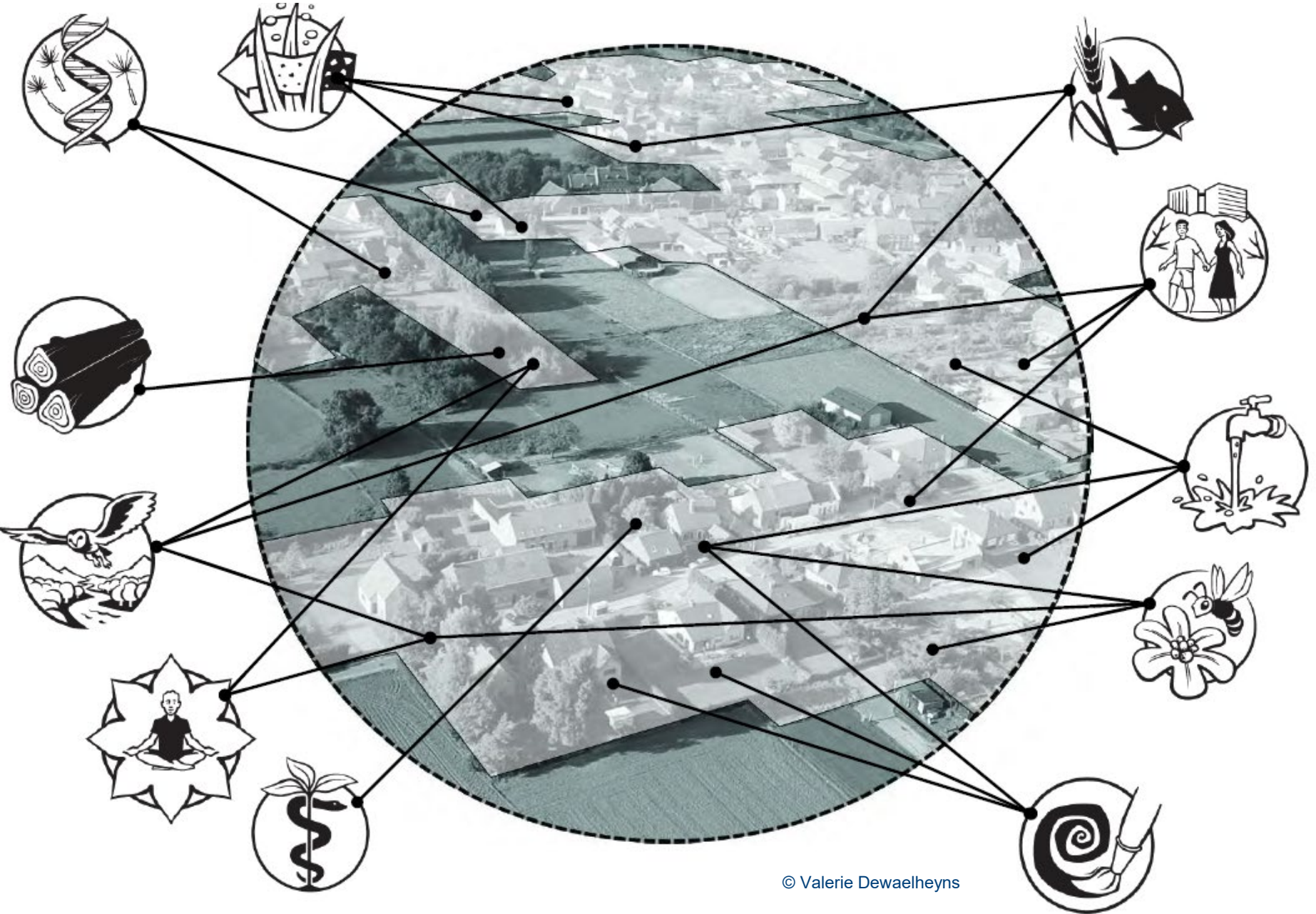






Hans Leinfelder - Avansa Vlaamse  
Ardennen - 30 november 2022

# Iedere tuineigenaar kan zijn 'steentje' bijdragen





© VRP

**KU LEUVEN**