

PARTIËLE HERZIENING

PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

OOST-VLAANDEREN

WOORD VOORAF

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen werd goedgekeurd door de Vlaamse regering op 18 februari 2004. Op 25 augustus 2009 werd een gedeeltelijke herziening voor wat betreft de toevoeging provinciaal beleidskader windturbines goedgekeurd.

De zorg voor de ruimtelijke kwaliteit vormt een permanente beleidsoefening voor de provincie. In oktober 2010 heeft de provincieraad beslist om het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen in herziening te stellen.

Voor deze herziening is er een onderscheid gemaakt tussen aspecten die een herziening op korte termijn nodig hadden en elementen die meer onderzoek vergen.

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen is momenteel dus maar op een aantal punten gewijzigd. Deze wijzigingen situeren zich overigens steeds binnen het beleidskader dat door Vlaanderen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt bepaald.

In grote lijnen bevat de herziening volgende punten :

- de termijn voor het ruimtelijk beleid is verlengd tot 2012 met een doorkijk naar 2020, waardoor er terug duidelijkheid ontstaat welke keuzes er voor de toekomst gelden
- voor wonen en voor bedrijventerreinen zijn er cijfers gewijzigd, maar blijft de keuze gelden om nieuwe ontwikkelingen van wonen en werken meer in de stedelijke gebieden te situeren. Er wordt ook meer aandacht besteed aan een kwalitatief woonbeleid en er wordt rekening gehouden met de groeiende woonbehoefte van specifieke groepen (woonvormen voor ouderen, kleinere gezinnen, ...)
- tot slot werd het beleid voor kleinhandel aangepast.

Op lange termijn zullen de elementen die meer onderzoek vergen herzien worden; dit zal gebeuren in afstemming met de herziening van het Vlaams beleid, het "Beleidsplan Ruimte Vlaanderen".

Marc De Buck,
gedeputeerde

Gezien en voorlopig vastgesteld door de Provincieraad in vergadering van 7 september 2011

De Provinciegriffier

De Voorzitter

Albert De Smet

Marc Lootens

De Deputatie verklaart dat onderhavig Structuurplan voor iedereen ter inzage heeft gelegen
van 13 oktober 2011 tot 10 januari 2012

Namens de Deputatie,
op bevel,

De Provinciegriffier

De Voorzitter

Albert De Smet

Marc Lootens

Gezien en definitief vastgesteld door de Provincieraad in vergadering van

.....

De Provinciegriffier

De Voorzitter

Albert De Smet

Marc Lootens

Colofon

Dit document is een publicatie van :

Provincie Oost-Vlaanderen

Gouvernementstraat 1

Directie Ruimte

Dienst Ruimtelijke Planning

9000 Gent

secretariaat: 09-267 75 61

dossiernummer R01/RSP/2009/PKB/OVL/003

dossierverloop

beslissing Provincieraad

13/10/2010

plenaire vergadering

28/06/2011

voorlopige vaststelling door PR

07/09/2011

openbaar onderzoek

13/10/2011 t.em.10/01/2012

advies PROCORO

17/04/2012

definitieve vaststelling

Ruimtelijk Planners

Reinout Debergh

Hilde Vanfleteren

LEESWIJZER ADDENDUM

Voorliggend document betreft een partiële herziening van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen”.

Dit document bundelt een aantal voorstellen tot wijziging als gevolg van een tweede gedeeltelijke herziening en actualisatie van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen, goedgekeurd op 18 februari 2004 en aangevuld met een eerste gedeeltelijke herziening “provinciaal beleidskader windturbines” goedgekeurd op 25 augustus 2009.

Deze partiële herziening moet samen gelezen worden met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen én met het addendum “provinciaal beleidskader windturbines”. Dit document vult voormelde documenten aan en/of wijzigt ze.

De cursief gedrukte tekst geeft telkens een toelichting bij de voorgestelde wijziging. Bij beperkte wijzigingen wordt het tekstblok waarin de wijziging wordt aangebracht overgenomen. De te schrappen passages zijn dan doorgehaald, de tekstaanvullingen zijn telkens grijs gemarkeerd. Indien een groot tekstgedeelte wordt geschrapt en/of vervangen, wordt dit duidelijk vermeld. Deze geschrapte tekst wordt dan wel niet volledig hernomen in deze partiële herziening.

De partiële herziening bestaat uit 3 grote delen :

1. Algemene inleiding

Deze korte **aanvulling** op de **algemene inleiding** van het PRS geeft een toelichting bij de voorliggende gedeeltelijke herziening en actualisatie. Deze tekst wordt toegevoegd aan de inleiding als punt 5 “gedeeltelijke herziening en actualisatie voor de periode 2007-2020”.

2. Informatief gedeelte

De **aanvulling** op het **informatief gedeelte** bundelt de onderzoeksgegevens die aan de basis liggen van de beleidsopties genomen in deze gedeeltelijke herziening en actualisatie.

3. Richtinggevend gedeelte

Dit deel bevat de **wijzigingen en aanvullingen** op het **richtinggevend deel**. Na een korte beschrijving van de beleidsopties wordt een concreet overzicht gegeven van de daaruit voortvloeiende tekstwijzigingen, telkens met verwijzing naar de pagina en de desbetreffende passage in het richtinggevend gedeelte van het PRS Oost-Vlaanderen.

PLANNINGSPROCES

Plenaire vergadering :

De plenaire vergadering over het voorontwerp tweede partiële herziening PRS vond plaats op 28 juni 2011.

Voorlopige vaststelling :

Het voorontwerp “addendum – tweede partiële herziening van het PRS Oost-Vlaanderen werd door de provincieraad van Oost-Vlaanderen voorlopig vastgesteld op 7 september 2011.

Openbaar onderzoek :

Het openbaar onderzoek loopt van **13 oktober 2011 tot en met 10 januari 2012**.

Tijdens deze periode kan u uw opmerkingen, bezwaren en adviezen als volgt indienen :

- of met een aangetekende zending aan de Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening (PROCORO, Gouvernmentstraat 1, 9000 Gent).
- of afgeven tegen ontvangstbewijs op het gemeentehuis van een gemeente gelegen in Oost-Vlaanderen

- of afgeven tegen ontvangstbewijs bij de PROCORO (PROCORO, Provinciaal Administratief Centrum, W. Wilsonplein 2, 9000 Gent).

Bij het formuleren van een advies is het aangewezen om duidelijk de pagina te vermelden van voorliggend document "partiële herziening Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen" waarop uw advies betrekking heeft.

Infovergadering :

Tijdens de eerste helft van het openbaar onderzoek wordt een informatievergadering georganiseerd. De datum wordt bekendgemaakt door aankondiging op de website www.oost-vlaanderen.be .

Na het openbaar onderzoek worden alle opmerkingen, bezwaren en adviezen gebundeld en behandeld door de PROCORO.

Definitieve vaststelling :

Indien nodig past de provincieraad het addendum aan en neemt uiterlijk binnen de 210 dagen (270 dagen indien de PROCORO een verlenging vraagt voor het formuleren van een advies aan de provincieraad) na het begin van het openbaar onderzoek een beslissing inzake de definitieve vaststelling.

Goedkeuring :

Het definitief goedgekeurd addendum wordt dan voor goedkeuring overgemaakt aan de Vlaamse Regering.

De Vlaamse Regering neemt uiterlijk binnen de 60 dagen na ontvangst een beslissing inzake de goedkeuring.

Veertien dagen na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad is het herziene structuurplan van kracht.

INLEIDING

IG De onderstaande tekst wordt toegevoegd onderaan de Inleiding
Pag. 29

5. TWEEDE GEDEELTELIJKE HERZIENING EN ACTUALISATIE VAN HET PRS OOST-VLAANDEREN

De Vlaamse Regering heeft op 17 december 2010 het Addendum bij het RSV goedgekeurd. Deze tweede partiële herziening van het RSV werkt tevens door in het provinciaal ruimtelijk beleid. Bepaalde beleidsopties uit het RSV noodzakelijk eveneens een aanvulling of wijziging van het provinciaal beleidskader.

Onderzoek en evaluatie tonen aan dat voor een aantal beleidsopties een gedeeltelijke herziening en actualisatie van het PRS Oost-Vlaanderen noodzakelijk is. Voor het aspect wonen en werken werd een aantal punten naar aanleiding van deze herziening prioritair herzien om de werkbaarheid van het PRS als beleidskader te blijven garanderen.

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen werd op 18 februari 2004 goedgekeurd en reeds aangevuld met een gedeeltelijke herziening "provinciaal beleidskader windturbines" goedgekeurd op 25 augustus 2009. De planhorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, namelijk 2007, werd in het PRS overgenomen.

Vooral inzake de kwantitatieve opties, waar deze planhorizon wordt toegepast, is momenteel onduidelijkheid over het beleidskader ontstaan. De aangegeven taakstellingen waren van toepassing voor de planperiode tot 2007. Het PRS formuleert echter een lange-termijn-visie voor Oost-Vlaanderen binnen het beleidskader van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. In functie van de uitvoering van ruimtelijk beleid kunnen bepaalde maatregelen gefaseerd worden. De algemene opties en principe van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan ook na het verstrijken van deze datum onverkort gelden.

Met deze gedeeltelijke actualisatie en herziening – op korte termijn - wordt de planhorizon verlengd en wordt tevens een doorkijk geboden naar 2020.

De provincie heeft ervoor gekozen om op korte termijn een herziening van het PRS door te voeren. Voor een aantal aspecten is echter diepgaander onderzoek en evaluatie noodzakelijk. Deze aspecten zullen opgenomen worden in een latere herziening. Op Vlaams niveau wordt momenteel gewerkt aan een nieuw beleidsplan voor de lange termijn. Ook de afstemming met dit nieuwe beleidsplan "Beleidsplan Ruimte Vlaanderen¹" is voorzien in een latere herziening.

De inhoud van deze gedeeltelijke herziening en actualisatie omvat enerzijds conform het Addendum bij het RSV een verlenging van de planhorizon, waar nodig gefaseerd en met een doorkijk tot 2020 anderzijds worden de beleidsopties gedeeltelijk herzien en aangevuld in functie van actuele en prioritaire knelpunten en potenties.

De algemene uitgangspunten en het globaal visievormend kader blijven behouden als basis voor het ruimtelijk beleid.

¹ Op Vlaams niveau wordt gewerkt aan het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, dat

INFORMATIEF GEDEELTE

1. NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

IG De onderstaande tekst vervangt hoofdstuk 1 Nederzettingsstructuur, punt 4
Pag. Trends, 4.4 Recente evolutie bijgekomen woningen
46

4.4 Recente evolutie bijgekomen woningen

De tendensen van de verdergaande rurbanisatie en het ontstaan van regionale markten kunnen ruimtelijk afgelezen worden, o.m. via de evolutie van de bijgekomen woningen. Een vrij betrouwbare manier om deze evolutie na te gaan is de analyse van de toename van de gezinnen. Er mag immers van uitgegaan worden dat één particulier gezin overeenkomt met één woning. In onderstaande tabel wordt de evolutie weergegeven van de particuliere gezinnen tussen 1991 en 2007.

In tabel 1 wordt de toename van de particuliere huishoudens in de periode 1991 – 2007 aangegeven. In de periode 1991-2007 is het aantal huishoudens in de provincie Oost-Vlaanderen toegenomen met 80.072 eenheden. De relatieve toename van het aantal huishoudens in de provincie Oost-Vlaanderen bedraagt 15,70 %.

Op gemeentelijk niveau beschouwd zijn de verschillen in relatieve groei tussen de gemeenten onderling voor de periode 2001-2007 minder uitgesproken dan voor de periode 1991-2001. De relatieve groei voor Gent situeert zich, in tegenstelling tot de bijzonder zwakke toename in de periode 1991-2001, voor de periode 2001-2007 boven de relatieve groei van de provincie. Gemeenten die in de periode 1991-2001 een sterke toename hebben gekend en in de periode 2001-2007 eerder stagneren zijn Oosterzele, Nazareth, Waasmunster en Zulte. Een sterke groei van het aantal huishoudens voor die periode situeert zich in Lochristi.

De globale relatieve groei van het aantal huishoudens voor de planperiode 1991-2007 is het laagst in Ronse, Gent en Zelzate en het hoogst in Aalter, Nazareth en Lochristi.

Tabel 1: Evolutie van de particuliere huishoudens per gemeente 1991-2007

GEMEENTE	1991	2001	2007	Absolute groei			Relatieve groei (groei in %)		
				1991-2007	1991-2001	2001-2007	1991-2007	1991-2001	2001-2007
AALST	29 999	32 908	34 716	4 717	2 909	1 808	15,72	9,70	5,49
AALTER	5 819	6 883	7 345	1 526	1 064	462	26,22	18,28	6,71
ASSENEDE	4 980	5 376	5 595	615	396	219	12,35	7,95	4,07
BERLARE	4 672	5 434	5 865	1 193	762	431	25,54	16,31	7,93
BEVEREN	15 585	17 544	18 533	2 948	1 959	989	18,92	12,57	5,64
BRAKEL	4 986	5 410	5 644	658	424	234	13,2	8,50	4,33
BUGGENHOUT	4 853	5 418	5 646	793	565	228	16,34	11,64	4,21
DE PINTE	3 216	3 686	3 951	735	470	265	22,85	14,61	7,19
DEINZE	9 397	10 910	11 762	2 365	1 513	852	25,17	16,10	7,81

DENDERLEEUEW	6 270	6 858	7 310	1 040	588	452	16,59	9,38	6,59
DENDERMONDE	16 132	17 756	18 606	2 474	1 624	850	15,34	10,07	4,79
DESTELBERGEN	6 080	6 711	7 014	934	631	303	15,36	10,38	4,51
EEKLO	7 382	8 198	8 820	1 438	816	622	19,48	11,05	7,59
ERPE-MERE	6 705	7 441	7 761	1 056	736	320	15,75	10,98	4,30
EVERGEM	10 454	12 059	12 884	2 430	1 605	825	23,24	15,35	6,84
GAVERE	3 870	4 535	4 819	949	665	284	24,52	17,18	6,26
GENT	102 916	105 450	112 661	9 745	2 534	7 211	9,47	2,46	6,84
GERAARDSBERGEN	11 547	12 635	13 213	1 666	1 088	578	14,43	9,42	4,57
HAALTERT	6 158	6 840	7 245	1 087	682	405	17,65	11,08	5,92
HAMME	8 282	8 897	9 484	1 202	615	587	14,51	7,43	6,60
HERZELE	5 803	6 406	6 791	988	603	385	17,03	10,39	6,01
HOREBEKE	629	700	742	113	71	42	17,97	11,29	6,00
KAPRIJKE	2 143	2 317	2 450	307	174	133	14,33	8,12	5,74
KLUISBERGEN	2 253	2 373	2 508	255	120	135	11,32	5,33	5,69
KNESSELARE	2 801	3 095	3 274	473	294	179	16,89	10,50	5,78
KRUIBEKE	5 270	5 767	6 169	899	497	402	17,06	9,43	6,97
KRUISSHOUTEM	2 629	2 928	3 089	460	299	161	17,5	11,37	5,50
LAARNE	4 154	4 543	4 813	659	389	270	15,86	9,36	5,94
LEBBEKE	6 351	7 037	7 334	983	686	297	15,48	10,80	4,22
LEDE	6 179	6 773	7 137	958	594	364	15,5	9,61	5,37
LIERDE	2 216	2 450	2 536	320	234	86	14,44	10,56	3,51
LOCHRISTI	5 887	6 993	7 757	1 870	1 106	764	31,76	18,79	10,93
LOKEREN	12 937	14 273	15 237	2 300	1 336	964	17,78	10,33	6,75
LOVENDEGEM	3 145	3 577	3 770	625	432	193	19,87	13,74	5,40
MAARKEDAL	2 131	2 261	2 345	214	130	84	10,04	6,10	3,72
MALDEGEM	7 735	8 658	9 125	1 390	923	467	17,97	11,93	5,39
MELLE	3 585	4 033	4 300	715	448	267	19,94	12,50	6,62
MERELBEKE	7 441	8 462	8 925	1 484	1 021	463	19,94	13,72	5,47
MOERBEKE	2 093	2 280	2 401	308	187	121	14,72	8,93	5,31
NAZARETH	3 304	4 032	4 189	885	728	157	26,79	22,03	3,89
NEVELE	3 745	4 154	4 448	703	409	294	18,77	10,92	7,08
NINOVE	12 514	13 962	15 052	2 538	1 448	1 090	20,28	11,57	7,81
OOSTERZELE	4 382	4 909	5 065	683	527	156	15,59	12,03	3,18
OUDENAARDE	10 188	11 261	12 016	1 828	1 073	755	17,94	10,53	6,70

RONSE	9 520	9 827	10 223	703	307	396	7,38	3,22	4,03
SINT-GILLIS-WAAS	5 748	6 492	6 996	1 248	744	504	21,71	12,94	7,76
SINT-LAUREINS	2 410	2 574	2 706	296	164	132	12,28	6,80	5,13
SINT-LIEVENS-HOUTEM	3 188	3 610	3 839	651	422	229	20,42	13,24	6,34
SINT-MARTENS-LATEM	2 900	3 242	3 351	451	342	109	15,55	11,79	3,36
SINT-NIKLAAS	25 883	28 252	29 553	3 670	2 369	1 301	14,18	9,15	4,60
STEKENE	5 566	6 361	6 801	1 235	795	440	22,19	14,28	6,92
TEMSE	8 797	10 156	10 791	1 994	1 359	635	22,67	15,45	6,25
WAARSCHOOT	2 815	3 126	3 198	383	311	72	13,61	11,05	2,30
WAASMUNSTER	3 312	3 885	4 070	758	573	185	22,89	17,30	4,76
WACHTEBEKE	2 407	2 570	2 724	317	163	154	13,17	6,77	5,99
WETTEREN	8 822	9 578	10 093	1 271	756	515	14,41	8,57	5,38
WICHELEN	3 967	4 402	4 596	629	435	194	15,86	10,97	4,41
WORTEGEM-PETEGEM	2 025	2 192	2 305	280	167	113	13,83	8,25	5,16
ZELE	7 080	7 589	7 894	814	509	305	11,5	7,19	4,02
ZELZATE	4 873	5 286	5 355	482	413	69	9,89	8,48	1,31
ZINGEM	2 372	2 581	2 732	360	209	151	15,18	8,81	5,85
ZOMERGEM	2 860	3 154	3 202	342	294	48	11,96	10,28	1,52
ZOTTEGEM	9 089	9 903	10 410	1 321	814	507	14,53	8,96	5,12
ZULTE	4 847	5 481	5 755	908	634	274	18,73	13,08	5,00
ZWALM	2 614	2 899	3 044	430	285	145	16,45	10,90	5,00
TOTAAL	509 913	557 353	589 985	80 072	47 440	32 632	15,7	9,30	5,85

BRON : FOD Economie - Afdeling Statistiek, Bevolkingsstatistieken en eigen bewerking Provinciebestuur

4.5. Evaluatie van de trendbreuk

In het RSV werd de raming van de behoefte aan bijkomende woningen in de periode 1991 – 2007 gebaseerd op een prognose van de aangroei van de gezinnen en bedroeg voor Vlaanderen 400.000. Het RSV heeft de gezinstoename echter overschat. In de periode 1991-2005 zouden er ongeveer 300.000 wooneenheden zijn bijgekomen². Daarbij werd geopteerd om 60 % van de bijkomende wooneenheden te situeren in de stedelijke gebieden en 40 % in het buitengebied.

Vanuit deze prognose werd een verdeling gemaakt per provincie, waarbij de toename voor Oost-Vlaanderen werd geschat op 85.725 eenheden. Voor de periode 1991-2007 zijn er in Oost-Vlaanderen 80.072 huishoudens bijgekomen (SVR).

² Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, Addendum, Actualisatie en gedeeltelijke herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen 1997 zoals principieel goedgekeurd door de Vlaamse regering op 12 december 2003.

De verdeling van deze bijkomende huishoudens over de gemeenten van de stedelijk gebieden en het buitengebied bedraagt 60,34 - 39,66. De verdeelsleutel 61-39 is hiermee op het niveau van Oost-Vlaanderen beschouwd nagenoeg behouden, wat betekent dat de trendbreuk is ingezet.

Tabel 2: Toename van het aantal particuliere huishoudens naar categorie van de nederzettingsstructuur

Categorie	1991	2007	Absolute groei 1991-2007	relatieve groei 1991-2007	% verdeling van de toename van de huishoudens voor de provincie
Grootstedelijk gebied	133 692	149 735	16 043	12,00	0,200357
Regionaal stedelijk gebied	62 152	71 579	9 427	15,17	0,117732
Structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden	65 556	76 664	11 108	16,94	0,138725
Kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau	66 354	78 092	11 738	17,69	0,146593
Specifiek economische knooppunten	26191	31061	4 870	17,28	0,06082
Buitengebied	155 968	182854	26 886	17,02	0,335773

Tabel 3: Toename van het aantal huishoudens per gemeente versus de taakstelling 1991-2007

GEMEENTE	gezinnen 1991 (bron PRS)	gezinnen 2001 (bron PRS)	Totaal Private Huishoudens 2007	toename HH 1991- 2007	Taakstelling PRS	Taakstelling versus evolutie
AALST	29 999	32 908	34 716	4 717	4724	-7
AALTER	5 819	6 883	7 345	1 526	1188	338
ASSENEDE	4 980	5 376	5 595	615	683	-68
BERLARE	4 672	5 434	5 865	1 193	848	345
BEVEREN	15 585	17 544	18 533	2 948	2298	650
BRAKEL	4 986	5 410	5 644	658	670	-12
BUGGENHOUT	4 853	5 418	5 646	793	744	49
DE PINTE	3 216	3 686	3 951	735	631	104
DEINZE	9 397	10 910	11 762	2 365	1605	760
DENDERLEEUEW	6 270	6 858	7 310	1 040	1013	27
DENDERMONDE	16 132	17 756	18 606	2 474	1819	655
DESTELBERGEN	6 080	6 711	7 014	934	985	-51
EKLO	7 382	8 198	8 820	1 438	915	523
ERPE-MERE	6 705	7 441	7 761	1 056	1002	54
EVERGEM	10 454	12 059	12 884	2 430	1700	730
GAVERE	3 870	4 535	4 819	949	763	186
GENT	102 916	105 450	112 661	9 745	20037	-10 292
GERAARDSBERGEN	11 547	12 635	13 213	1 666	1241	425
HAALTERT	6 158	6 840	7 245	1 087	923	164
HAMME	8 282	8 897	9 484	1 202	1193	9
HERZELE	5 803	6 406	6 791	988	846	142

HOREBEKE	629	700	742	113	92	21
KAPRIJKE	2 143	2 317	2 450	307	296	11
KLUISBERGEN	2 253	2 373	2 508	255	243	12
KNESSELARE	2 801	3 095	3 274	473	431	42
KRUIBEKE	5 270	5 767	6 169	899	820	79
KRUISSHOUTEM	2 629	2 928	3 089	460	419	41
LAARNE	4 154	4 543	4 813	659	608	51
LEBBEKE	6 351	7 037	7 334	983	942	41
LEDE	6 179	6 773	7 137	958	871	87
LIERDE	2 216	2 450	2 536	320	326	-6
LOCHRISTI	5 887	6 993	7 757	1 870	1221	649
LOKEREN	12 937	14 273	15 237	2 300	1474	826
LOVENDEGEM	3 145	3 577	3 770	625	549	76
MAARKEDAL	2 131	2 261	2 345	214	241	-27
MALDEGEM	7 735	8 658	9 125	1 390	1200	190
MELLE	3 585	4 033	4 300	715	588	127
MERELBEKE	7 441	8 462	8 925	1 484	1279	205
MOERBEKE	2 093	2 280	2 401	308	300	8
NAZARETH	3 304	4 032	4 189	885	755	130
NEVELE	3 745	4 154	4 448	703	586	117
NINOVE	12 514	13 962	15 052	2 538	1576	962
OOSTERZELE	4 382	4 909	5 065	683	717	-34
OUDENAARDE	10 188	11 261	12 016	1 828	1144	684
RONSE	9 520	9 827	10 223	703	740	-37
SINT-GILLIS-WAAS	5 748	6 492	6 996	1 248	1010	238
SINT-LAUREINS	2 410	2 574	2 706	296	295	1
SINT-LIEVENS- HOUTEM	3 188	3 610	3 839	651	520	131
SINT-MARTENS- LATEM	2 900	3 242	3 351	451	470	-19
SINT-NIKLAAS	25 883	28 252	29 553	3 670	4823	-1 153
STEKENE	5 566	6 361	6 801	1 235	1021	214
TEMSE	8 797	10 156	10 791	1 994	1761	233
WAARSCHOOT	2 815	3 126	3 198	383	443	-60
WAASMUNSTER	3 312	3 885	4 070	758	664	94
WACHTEBEKE	2 407	2 570	2 724	317	312	5
WETTEREN	8 822	9 578	10 093	1 271	925	346
WICHELEN	3 967	4 402	4 596	629	592	37
WORTEGEM- PETEGEM	2 025	2 192	2 305	280	257	23
ZELE	7 080	7 589	7 894	814	894	-80
ZELZATE	4 873	5 286	5 355	482	685	-203
ZINGEM	2 372	2 581	2 732	360	338	22
ZOMERGEM	2 860	3 154	3 202	342	435	-93
ZOTTEGEM	9 089	9 903	10 410	1 321	1014	307
ZULTE	4 847	5 481	5 755	908	946	-38
ZWALM	2 614	2 899	3 044	430	389	41

Indien we de taakstelling van het PRS toetsen aan het aantal bijgekomen gezinnen in de periode 1991-2007, dan zijn er 16 gemeenten, waarvan 10 buitengebiedgemeenten, die zich met een totaal van 12 180 eenheden onder de vooropgestelde taakstelling situeren. Voor

een aantal gemeenten is dit tekort groter dan een honderdtal eenheden, met name voor Gent (-10.292), Sint-Niklaas (-1.153) en Zelzate (-203).

Hoewel de toename van het aantal huishoudens in de periode 2001-2007 relatief gezien beter is, is het grootstedelijk gebied Gent er niet in geslaagd de taakstelling voor 2007 te realiseren. Ook de regionaalstedelijke gebieden scoren in deze licht negatief, maar benaderen hun taakstelling wel. De kleinstedelijk gebieden scoren allen, met uitzondering van Ronse duidelijk positief. Een vijftal gemeenten die als kleinstedelijk gebied zijn aangeduid scoren markant hoog (Deinze, Dendermonde, Lokeren, Ninove en Oudenaarde). De invulling van de taakstelling voor de stedelijke gebieden is dus vooral toe te schrijven aan de toename van het aantal gezinnen in de gemeenten die als kleinstedelijk gebied zijn geselecteerd. Ook in de specifiek economische knooppunten situeert de toename van het aantal gezinnen voor de periode 1991-2007 zich doorgaans boven de taakstelling.

Voor de gemeenten van het buitengebied zijn er grote verschillen te noteren. Een aantal gemeenten scoort duidelijk boven de taakstelling, waarvan 12 gemeenten een toename van het aantal gezinnen heeft voor de periode 1991-2007 met meer dan 100 eenheden boven de taakstelling. Voor drie gemeenten uit die groep (Aalter, Berlare en Lochristi) is de toename markant met meer dan 300 eenheden boven de taakstelling.

4.6. Prognoses van de bevolking en het aantal huishoudens

Studie DC Noise

In de Studie DC Noise³ worden voor de provincie Oost-Vlaanderen volgende conclusies i.v.m. de evolutie van de huishoudens gedaan :

Het aantal huishoudens volgt samen met de bevolkingsomvang een stijgende lijn. De stijging van het aantal huishoudens is echter sterker uitgesproken, doordat de gemiddelde gezinsgrootte verder daalt.

De relatieve toename van de één- en tweepersoonshuishoudens, zoals die ook reeds tussen 2001 en 2006 zichtbaar was, haalt de gemiddelde huishoudensgrootte naar beneden. Het aantal één- en tweepersoonshuishoudens zou tegen 2025 stijgen met circa 20%.

In Oost-Vlaanderen stijgen de grotere huishoudentypes nog licht in aantal, onder meer door een jonger blijvende bevolking.

De toename van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens wordt op verschillende leeftijdscategorieën geboekt. De toename van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens kan deels verklaard worden door de toenemende vergrijzing. Ouderen wonen klassiek vaak alleen of als koppel. Anderzijds vertaalt ook het toenemend aantal echtscheidingen zich in het vaker voorkomen van kleinere huishoudens.

In Oost-Vlaanderen situeert een belangrijk deel van de toename van éénpersoonshuishoudens zich in de leeftijdscategorieën van 20 tot 39 jaar. Ongetwijfeld speelt de aantrekkingskracht van Gent bij jongvolwassenen hier een rol. Nagenoeg overal neemt het aandeel ouderen in de één- en tweepersoonshuishoudens sterk toe, terwijl in

³ J. Surkyn en L. Lauwers, 2009, Interface Demography, Vrije Universiteit Brussel, Bevolkings- en huishoudensvoorzichten (2007-2025) voor de West- en Oost-vlaamse Resoc-gebieden

Gent vooral het aandeel jongvolwassenen binnen de groep van de eenpersoonshuishoudens stijgt.

Bron : DC Noise

Bron : DC Noise

Addendum bij het RSV

In het Addendum bij het RSV is een prognose gemaakt (informatief gedeelte) voor de behoefte aan bijkomende woonegelegenheden tussen 2007 en 2012 met een doorkijk naar 2022.

De prognose gaat uit van de gegevens van de Studiedienst van de Vlaamse regering met betrekking tot de verwachtingen inzake de bevolkings- en gezinsaan groei, met het jaar 2004 als basis. Volgens deze prognose zou de bevolking in Oost-Vlaanderen de komende 15 jaar (2007-2022) toenemen tot 1 402 580 inwoners. Dit is een toename met 1,32 % of 18 338 inwoners.

Deze ramingen geven geen inzicht in de te verwachten vraag naar woningdifferentiatie (appartementen, gezinswoningen, gezinnen versus alleenstaanden, etc.). Voorlopige berekeningen geven aan dat de komende vijf jaar (2007-2012) het aandeel alleenstaanden met 19,5 à 24% zal toenemen in Vlaanderen, voor meerpersoonsgezinnen is dat maar 4%. Daardoor zal er een grotere behoefte ontstaan aan kleinere woningen⁴.

Naast de behoefte aan bijkomende woningen bestaat ook een renovatie- en vernieuwbouwbehoefte. Volgens de recentste onderzoeken zal in Vlaanderen het aantal woningen van slechte en middelmatige kwaliteit door de veroudering van het patrimonium evolueren van 171 884 woningen in 2006 tot 195 900 in 2011.

Onderstaande tabel geeft de geraamde behoefte aan bijkomende woningen voor de periode tussen 2007 en 2012 weer. Er wordt rekening gehouden met 2 demografische scenario's:

- (1) een cijfer uitgaande van een gezinsverdunning die zwak doorzet
- (2) een cijfer uitgaande van een scenario met een sterke gezinsverdunning

De verdeling tussen de provincies wordt gemaakt op basis van het huidig procentueel aandeel in de woningvoorraad van Vlaanderen en van een aantal factoren waaronder de bevolkingsevolutie.

Tabel 4: Prognose van de behoefte aan bijkomende woningen in Vlaanderen in de periode 2007-2012 volgens Addendum bij het RSV

	behoefte aan bijkomende woningen 2007-2012 (% van de behoefte)	
	zwak*	sterk*
Antwerpen	25.346 (28%)	31.138 (27%)
Vlaams-Brabant	13.323 (15%)	15.807 (14%)
West-Vlaanderen	15.134 (17%)	21.263 (18%)
Oost-Vlaanderen	18.804 (21%)	26.431 (23%)
Limburg	16.817 (19%)	20.857 (18%)
Vlaanderen	89.424 (100%)	115.496 (100%)

* zwak op basis van zwakke gezinsverdunning, sterk op basis van sterke gezinsverdunning

Bron: Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, Addendum, actualisatie en gedeeltelijke herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen 1997, VR 17 december 2010.

⁴ In het Addendum bij het RSV zijn hiervoor geen ramingen per provincie beschikbaar.

Tabel 5: Bevolkingstoename per arrondissement in Oost-Vlaanderen in de periode 2007-2012 volgens Addendum bij het RSV

Arrondissement	Raming van de bevolking in				Prognoses aangroei van de bevolking			Index		
	2007	2012	2017	2022	2007-2012	2007-2017	2007-2022	2007-2012	2007-2017	2007-2022
Aalst	264 646	266 348	266 267	265 085	1 702	1 621	439	100,64	100,61	100,17
Dendermonde	188 589	189 992	190 304	189 960	1 403	1 715	1 371	100,74	100,91	100,73
Eeklo	79 612	79 633	79 229	78 588	21	-383	-1 024	100,03	99,52	98,71
Gent	507 710	514 877	519 142	521 476	7 167	11 432	13 766	101,41	102,25	102,71
Oudenaarde	115 220	115 641	115 553	115 281	421	333	61	100,37	100,29	100,05
Sint-Niklaas	228 465	230 723	231 838	232 189	2 258	3 373	3 724	100,99	101,48	101,63
Oost-Vlaanderen	1 384 242	1 397 214	1 402 333	1 402 579	12 972	18 091	18337	100,94	101,31	101,32

Op het vlak van gezinsevolutie werden twee aannames gedaan, met name een sterke en zwakke gezinsverduunning.

Tabel 6: Prognose van de gezinsevolutie in Oost-Vlaanderen in de periode 2007-2012 volgens Addendum bij het RSV

	Raming van het aantal gezinnen in				Prognoses aangroei van het aantal gezinnen			Index		
	2007	2012	2017	2022	2007-2012	2007-2017	2007-2022	2007-2012	2007-2017	2007-2022
zwakke gezinsverduunning	585 419	603 734	618 838	631 607	18315		46188	103,13		107,89
sterke gezinsverduunning	588 359	614 103	633 453	645 963	25744		57604	104,38		109,79

Studiedienst van de Vlaamse regering prognose 2009-2030

De Studiedienst van de Vlaamse regering heeft een prognose gemaakt van de bevolking en huishoudens voor de periode 2009-2030⁵. Deze projecties zijn een update van de prognoses 2004-2025 die ook werden gebruikt bij de herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. De componenten van de bevolkingsgroei werden berekend op gemeentelijk niveau. Ook het aantal private huishoudens werd geraamd en ook de huishoudengrootte. Uit deze studie worden volgende conclusies getrokken. De bevolking in het Vlaamse Gewest zal stijgen tot 6,6 miljoen inwoners in 2030, voor Oost-Vlaanderen wordt de bevolking in 2030 geraamd op 1.522.619 inwoners. De toenemende vergrijzing en vooral de relatief sterke toename van de oudste ouderen is markant.

⁵ Studiedienst van de Vlaamse regering, SVR projecties van de bevolking en de huishoudens voor Vlaamse steden en gemeenten, 2009-2030

Tabel 7: bevolkingsprognose volgens de Studiedienst van de Vlaamse regering prognose 2009-2030

bevolking	2007	2012	2017	2020	2030
Vlaanderen	6 117 440	6 315 551	6 486 267	6 545 046	6 619 961
Oost-Vlaanderen	1 398 253	1 446 289	1 488 053	1 502 826	1 522 619

Het aantal huishoudens in het Vlaams gewest stijgt naar 2,82 miljoen in 2020 en tot 2,91 miljoen in 2030. Voor Oost-Vlaanderen wordt het aantal huishoudens geraamd op 653 346 in 2020 en 675 264 in 2030. Er wordt een sterke toename verwacht van de één- en tweepersoonshuishoudens, de relatieve toename van het aantal alleenwonenden is het sterkst bij de oudste ouderen⁶.

Tabel 8 huishoudensprognoses volgens de Studiedienst van de Vlaamse regering prognose 2009-2030

Aantal private huishoudens	2007	2012	2017	2020	2030
Vlaanderen	2 551 291	2 674 909	2 780 227	2 823 307	2 913 559
Oost-Vlaanderen	590 127	618 624	643 198	653 346	675 264

4.7. Gesloten prognose van de bevolking en huishoudens voor Oost-Vlaanderen

Voor de provincie Oost-Vlaanderen werd voor elke gemeenten een gesloten prognose van de bevolking gemaakt, met de populatie voor 2007 als basis. Er werd gewerkt met een cohort-analyse⁷. Op basis van gesloten prognoses per gemeente (zie bijlage) werd een raming gemaakt van de bevolking en werd het aantal huishoudens berekend binnen een scenario van enerzijds een zwakke, anderzijds een sterke gezinsverduunning. De komende 15 jaar (2007-2022) zou binnen de aanname van een gesloten bevolkingsprognose de bevolking toenemen met 10786 eenheden. De toename van het aantal huishoudens situeert zich, rekening houdend met een zwakke en sterke gezinsverduunning binnen deze aanname tussen de 43073 en de 54530 eenheden.

Op korte termijn (2007-2012) wordt binnen een gesloten prognose de toename van het aantal huishoudens volgens enerzijds een zwakke, anderzijds een sterke gezinsverduunning geraamd tussen 17692 en 25162 eenheden.

Tabel 10: gesloten bevolkingsprognose per arrondissement

bevolking	2007	2012	2017	2022
Arrondissement Aalst	267 274	268 739	268 387	266 491
Arrondissement Dendermonde	189 638	191 193	191 673	191 183
Arrondissement Eeklo	80 545	80 606	80 292	79 637
Arrondissement Gent	512 406	518 306	521 183	520 652
Arrondissement Oudenaarde	117 123	117 236	116 939	116 396
Arrondissement Sint-Niklaas	231 262	233 467	234 578	234 675
Totaal Oost-Vlaanderen	1 398 248	1 409 546	1 413 051	1 409 034

Gesloten prognose 2007-2025, Provinciebestuur Oost-Vlaanderen

⁶ Met oudste ouderen wordt de leeftijdsgroep van 80 jaar en meer bedoeld.

⁷ Doorberekening van de bevolking per leeftijdsjaar.

Tabel 11: huishoudens op basis van een zwakke gezinsverduunning

zwakke verduunning	2007	2012	2017	2022
Arrondissement Aalst	113 893	117 525	120 431	122 569
Arrondissement Dendermonde	78 507	81 170	83 407	85 178
Arrondissement Eeklo	33 759	34 630	35 379	35 958
Arrondissement Gent	222 851	229 112	233 898	237 041
Arrondissement Oudenaarde	47 519	48 697	49 760	50 740
Arrondissement Sint-Niklaas	94 489	97 575	100 321	102 605
Provincie Oost-Vlaanderen	591 017	608 710	623 195	634 090

Gesloten prognose 2007-2025, Provinciebestuur Oost-Vlaanderen

Tabel 12 huishoudens op basis van een sterke gezinsverduunning

sterke gezinsverduunning	2007	2012	2017	2022
Arrondissement Aalst	114 669	120 254	124 304	126 359
Arrondissement Dendermonde	78 941	82 725	85 616	87 359
Arrondissement Eeklo	33 936	35 261	36 266	36 851
Arrondissement Gent	223 733	232 193	238 150	241 134
Arrondissement Oudenaarde	47 780	49 619	51 075	52 055
Arrondissement Sint-Niklaas	94 921	99 088	102 481	104 752
Provincie Oost-Vlaanderen	593 979	619 141	637 893	648 509

Gesloten prognose 2007-2025, Provinciebestuur Oost-Vlaanderen

4.8. Sociale koopwoningen en kavels in Oost-Vlaanderen

In het kader van het decreet grond- en pandenbeleid werd bepaald hoeveel bijkomende sociale koopwoningen en hoeveel bijkomende sociale kavels er in elke Vlaamse provincie minimaal moeten gerealiseerd worden. In de provincie Oost-Vlaanderen moeten er tegen 2020 minimaal 4 727 bijkomende sociale koopwoningen en minimaal 225 bijkomende sociale kavels gerealiseerd worden.

De deputatie van Oost-Vlaanderen heeft op 2 december 2010 een verdeling gemaakt van deze bijkomende sociale koopwoningen en sociale kavels over de 65 Oost-Vlaamse gemeenten. Het resultaat van die verdeling zijn bindende sociale objectieven voor alle Oost-Vlaamse gemeenten met betrekking tot sociale koopwoningen en sociale kavels. In deze verdeling werd rekening gehouden met de verdeelsleutel 61-39 voor de stedelijke gebieden versus het buitengebied.

Tabel 13 Sociale koopwoningen en kavels in Oost-Vlaanderen

gemeente	sociale koopwoningen	sociale kavels	som sociale koop en kavels
Aalter	59	2	61
Assenede	44	1	45
Berlare	23	0	23
Brakel	45	1	46
Buggenhout	45	21	66

Erpe-Mere	63	2	65
Gavere	38	1	39
Haaltert	57	2	59
Hamme	75	3	78
Herzele	55	2	57
Horebeke	6	0	6
Kaprijke	20	1	21
Kluisbergen	20	1	21
Knesselare	30	0	30
Kruikebeke	49	1	50
Kruishoutem	26	0	26
Laarne	40	0	40
Lebbeke	59	2	61
Lede	57	2	59
Lierde	20	1	21
Lochristi	62	2	64
Lovendegem	30	0	30
Maarkedal	19	1	20
Maldegem	73	14	87
Moerbeke	19	1	20
Nazareth	34	1	35
Nevele	36	1	37
Oosterzele	40	0	40
Sint-Gillis-Waas	56	2	58
Sint-Laureins	21	1	22
Sint-Lievens-Houtem	31	1	32
Sint-Martens-Latem	13	0	13
Stekene	54	2	56
Waarschoot	25	1	26
Waasmunster	36	10	46
Wachtebeke	22	1	23
Wichelen	37	1	38
Wortegem-Petegem	15	0	15
Zeel	62	2	64
Zelzate	43	1	44
Zingem	22	1	23
Zomergem	30	0	30
Zulte	60	1	61
Zwalm	24	1	25
Aalst	278	16	294
Beveren	167	10	177
De Pinte	32	2	34
Deinze	93	6	99
Denderleeuw	60	5	65
Dendermonde	149	10	159

Destelbergen	56	5	61
Eeklo	71	2	73
Evergem	102	8	110
Gent	954	3	957
Geraardsbergen	106	8	114
Lokeren	126	9	135
Melle	43	2	45
Merelbeke	72	5	77
Ninove	122	9	131
Oudenaarde	98	7	105
Ronse	81	6	87
Sint-Niklaas	257	14	271
Temse	0	2	2
Wetteren	80	6	86
Zottegem	85	2	87

RICHTINGGEVEND GEDEELTE

1. ALGEMEEN

PLANHORIZON

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen werd uitgewerkt met 2007 als planhorizon. Deze datum werd overgenomen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Inmiddels is de datum van de planhorizon overschreden, doch de beleidskeuzes blijven van toepassing. Daarom werd met het Addendum bij het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen de planhorizon verlengd. Het jaartal 2007 werd geschrapt voor de taakstellingen en de geldigheidsduur van de kwalitatieve opties. De algemene principes van het PRS blijven voor het toekomstig ruimtelijk beleid onverminderd van toepassing. De planhorizon "2007" en een aantal taakstellingen zijn echter achterhaald.

De volgende wijziging is van toepassing op de volledige tekst van het richtinggevend deel van het PRS :

De jaartal "2007" als planhorizon wordt geschrapt, tenzij dit in de teksten van de partiële herziening expliciet anders zou zijn geformuleerd, en verlengd tot 2020. In alle geval blijven de algemene kwalitatieve opties van het PRS onverminderd van toepassing tot zij worden herzien.

TERMINOLOGIE

1. Taakstelling – kwantitatieve optie

In het Addendum bij het RSV wordt niet meer gewerkt met de term "taakstelling" indien het om richtcijfers of kwantitatieve bepalingen gaat. Voor de gemeenten wordt nu een "kwantitatieve optie" bepaald. In navolging van het Addendum bij het RSV wordt dit begrip doorgevoerd in de bestaande tekst van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan.

Onderstaande wijziging is van toepassing op de volledige tekst van het richtinggevend gedeelte van het PRS Oost-Vlaanderen, in het bijzonder de hoofdstukken 4 gewenste nederzettingsstructuur en 7 gewenste ruimtelijk-economische structuur.

Overeenkomstig de terminologie van het Addendum bij het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt het begrip taakstelling vervangen door kwantitatieve optie.

2. Meervoudig hoofddorp

In het Addendum bij het RSV wordt een verduidelijking opgenomen met betrekking tot de differentiatie van de nederzettingsstructuur in het buitengebied. Daarbij wordt gesteld dat meervoudige hoofdorpen ook als hoofdorpen kunnen beschouwd worden. Het gaat dan om meerdere kernen die in elkaars nabijheid gelegen zijn en die te samen het vereiste uitrustingsniveau bereiken. Deze manier van werken werd in de rechtspraak in vraag gesteld. Door een toevoeging in het RSV wordt verduidelijkt dat voor de differentiatie van de nederzettingsstructuur en de verdeling van de kwantitatieve opties voor wat betreft wonen en werken en de locatie van

voorzieningen, wel degelijk met meervoudige hoofdorpen rekening kan worden gehouden. Er is sprake van een meervoudig hoofddorp als er niet één kern is met een uitrustingsgraad die het vereiste niveau bereikt, maar wel meerdere kernen die in elkaars nabijheid zijn gelegen en die tezamen het vereiste uitrustingsniveau bereiken. In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen werden volgens dit principe "meerkernige hoofdorpen" geselecteerd, als zijnde woonkernen binnen eenzelfde gemeente die samen het statuut van hoofddorp hebben. In functie van een afstemming met de terminologie van het RSV wordt het begrip meerkernig hoofddorp vervangen door meervoudig hoofddorp.

Onderstaande wijziging is van toepassing op de volledige tekst van het richtinggevend gedeelte van het PRS Oost-Vlaanderen, in het bijzonder de hoofdstukken 4 gewenste nederzettingsstructuur en 7 gewenste ruimtelijk-economische structuur.

Overeenkomstig de terminologie van het Addendum bij het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt het begrip meerkernig hoofddorp vervangen door meervoudig hoofddorp waar mogelijk. De meerkernige hoofdorpen werden getoetst aan de definitie van meervoudige hoofdorpen. De meerkernige hoofdorpen die niet aan de definitie beantwoorden worden geselecteerd als hoofddorp.

Er is sprake van een meervoudig hoofddorp als er niet één kern is met een uitrustingsgraad die het vereiste niveau bereikt, maar wel meerdere kernen die in elkaars nabijheid zijn gelegen en die te samen het vereiste uitrustingsniveau bereiken⁸.

Voor de uitrustingsgraad worden de criteria en kwantitatieve elementen uit het (PRS, 2004) gehanteerd, omwille van de gelijkheid in benadering met de selecties die toen zijn gemaakt. Dit betekent ook dat de selectie van de meervoudige hoofdorpen gebeurt op basis van de stapsgewijze methodiek die toen werd toegepast, zijnde een selectie van woonkernen en uit die lijst een selectie van hoofdorpen.

Voor de selectie van de hoofdorpen zijn volgende criteria gebruikt. Selectie van een hoofddorp indien :

- meer dan 2000 inwoners in het zuidelijk openruimtegebied
- meer dan 3000 inwoners elders in de provincie

Het in elkaars nabijheid gelegen zijn wordt gedefinieerd met een maximale afstand in vogelvlucht gemeten vanuit het centrum van elke woonkern. Op bovenlokaal schaalniveau wordt een afstand van 5 km als nabij beschouwd. Omwille van de doelstelling (ruimtelijk beleid) wordt de selectie van een meervoudig hoofddorp beperkt tot de administratieve grenzen van een gemeente.

Volgende kernen werden als meerkernig hoofddorp geselecteerd en liggen nu ter evaluatie voor een selectie als meervoudig hoofddorp : Hillegem, Borsbeke, Lembeke, Kaprijke, Sint-Maria-Lierde station, Sint-Martens-Lierde, Sint-Maria-Lierde, Eke, Nazareth, Balegem en Scheldewindeke.

Op basis van de bovenvermelde criteria wordt de selectie van deze kernen als volgt gewijzigd :

gemeente	kern	inwoners	afstand	deelruimte	
Herzele	Hillegem	3034	3 km	ZOR	HD
	Borsbeke	2590	3 km	ZOR	HD

⁸ Definitie meervoudig hoofddorp (RSV, gecoörd. Versie 2011, pag. 275)

Kaprijke	Lembeke	2274	3 km	WOR	MH
	Kaprijke	1499	3 km	WOR	MH
Lierde	Sint-M-Lierde station	918	max. 3 km	ZOR	MH
	Sint-Martens-Lierde	848	max. 3 km	ZOR	MH
	Sint-Maria-Lierde	523	max. 3 km	ZOR	MH
Nazareth	Eke	2614	3,5 km	Ovl kerngeb	MH
	Nazareth	2357	3,5 km	Ovl kerngeb	MH
Oosterzele	Balegem	2126	2 km	ZOR	HD
	Scheldewindeke	2105	2 km	ZOR	HD

2. GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

BELEIDSKADER EN DOELSTELLINGEN

In het Addendum bij het RSV wordt een raming gemaakt van de behoefte aan bijkomende woningen voor de periode 2007-2012. Afhankelijk van de mate van verdergaande gezinsverduunning, wordt deze behoefte geraamd tussen 18 804 en 26 431 eenheden. Het Vlaams gewest bepaalt de kwantitatieve optie voor de grootstedelijke en regionaalstedelijke gebieden, de provincies bepalen de kwantitatieve optie voor de gemeenten die geheel of gedeeltelijk tot de kleinstedelijke gebieden behoren en voor de gemeenten van het buitengebied.

In deze partiële herziening van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen wordt deze kwantitatieve optie bepaald voor de periode 2007-2012 en wordt tevens een doorkijk bepaald tot 2020.

Pag. 259 De volgende tekstwijziging is van toepassing op hoofdstuk 4 Gewenste nederzettingsstructuur, punt 1 Inleiding

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen raamt de behoefte aan bijkomende woningen voor Oost-Vlaanderen voor de periode 1991-2007 op 85 725. Hiervan moet minstens 61% in de stedelijke gebieden en hoogstens 39% in het buitengebied voorzien worden.

In het Addendum bij het RSV wordt het aantal bijkomende woningen voor de periode 2007-2012, afhankelijk van de mate van verdergaande gezinsverduunning, geraamd tussen 18804 en 26431 eenheden.

Om de reële woonbehoeften van diverse doelgroepen op te vangen in een context van de demografische trends van migratie, vergrijzing en gezinsverduunning zal voldoende differentiatie in het aanbodbeleid voor wonen noodzakelijk zijn. Het woonzorgdecreet en het grond- en pandendecreet bieden aanzetten om dit op korte termijn concreet te maken.

De provincie heeft, als intermediair beleidsniveau, een belangrijke rol te vervullen in het concretiseren van die trendbreuk.

Door het Vlaamse Gewest worden volgende specifieke taakstellingen m.b.t. de nederzettingsstructuur doorverwezen naar het provinciaal structuurplan:

- de selectie van stedelijke netwerken van provinciaal niveau;
- het uitwerken van een visie op het geheel van de kleinstedelijke gebieden;
- de selectie van hoofddorpen en woonkernen;
- de selectie van bebouwde perifere landschappen op provinciaal niveau;

- de verdeling van de taakstelling kwantitatieve optie inzake woonbehoeften;
- het uitwerken van een visie inzake woonwagenterreinen.

Pag. 259 De volgende tekstwijziging is van toepassing op hoofdstuk 4 Gewenste nederzettingsstructuur, punt 2 Doelstellingen

Het voorzien in een kwantitatief en kwalitatief aanbod aan woonmogelijkheden

Om de door het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen vooropgestelde trendbreuk te kunnen realiseren door te zetten, moet een sturend aanbodbeleid gevoerd worden. Dit beleid omvat zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten.

Kwantitatief opteert het RSV ervoor om 61 % van de bijkomende woningen te situeren in de stedelijke gebieden en 39 % in de kernen van het buitengebied. In het buitengebied moeten wonen en verzorgende voorzieningen in de kernen geconcentreerd worden. De trend naar een steeds groter aandeel aan woningbouw in het buitengebied wordt tegengegaan. De eigen ontwikkeling van de kernen wordt opgevangen binnen de vooropgestelde procentuele verdeling van de behoefte aan nieuwe woningen. Dit betekent dat inwijking in de kernen van het buitengebied niet verder kan gestimuleerd worden. Als principe wordt gesteld dat de groei in het buitengebied plaatsvindt volgens de verhouding tussen het woningbestand in de kernen van het buitengebied en dat in de stedelijke gebieden in 1991 en dat de in 1991 vastgestelde verhouding voor de economische activiteiten constant blijft.⁹

Kwalitatief wordt ervoor geopteerd om de behoefte aan bijkomende woningen en de leefomgeving duurzaam in te vullen. De kwaliteit van de woningen en de woonomgeving, de bereikbaarheid en verkeersleefbaarheid, de nabijheid en interactie van de verschillende stedelijke functies zijn immers de belangrijkste hefboomen om een woonomgeving aantrekkelijk te maken en om de leefbaarheid van de nederzettingskernen te garanderen.

Zowel binnen de kwantitatieve als de kwalitatieve opties moet ook meer aandacht besteed worden aan de groep van ouderen en "oudste ouderen" (80 +) die de komende jaren relatief sterk zal toenemen. Deze sterk groeiende groep vraagt kleinere woningen tot een aangepaste woonvorm. Een specifiek en aangepast zorgaanbod kan het zelfstandig wonen ondersteunen. Dit zorgaanbod kan gebundeld worden met aangepaste woonvormen. Verder moet er ook een goede koppeling zijn van het zorgaanbod en met het voorzieningenaanbod in de gemeente. In deze optiek moet er binnen het ruimtelijk beleid en de opties voor de toekomst een toenemende aandacht zijn voor de koppeling van het aanbod wonen (woonpatrimonium) binnen een gemeente en de specifieke vragen en toekomstige behoeften in die gemeente.

BIJKOMENDE WONINGEN IN HOOFDDORPEN EN WOONKERNEN

Met het Addendum bij het RSV werd de planperiode verlengd en werden nieuwe cijfers voor de behoefte aan bijkomende woningen vastgelegd. Het principe van gedeconcentreerde bundeling wordt daarbij behouden, met name het aanhouden van de verhouding van de woningvoorraad in 1991 tussen de stedelijke gebieden en de gemeenten die tot het buitengebied behoren, zijnde de 60-40-verhouding.

De evaluatie van de trendbreuk wonen leert dat de verhouding 60-40 in de provincie Oost-Vlaanderen is benaderd, de gewenste nederzettingsstructuur en de bijhorende selectie van kernen in het buitengebied wordt bijgevolg behouden.

⁹ RSV, pag. 382

Kwantitatief opteert het RSV er nog steeds voor om 61 % van de bijkomende woningen te situeren in de stedelijke gebieden en 39 % in de kernen van het buitengebied. In het buitengebied moeten wonen en verzorgende voorzieningen in de kernen geconcentreerd worden. De trend naar een steeds groter aandeel aan woningbouw in het buitengebied wordt tegengegaan. De eigen ontwikkeling van de kernen wordt opgevangen binnen de vooropgestelde procentuele verdeling van de behoefte aan nieuwe woningen. Dit betekent dat inwijking in de kernen van het buitengebied niet verder kan gestimuleerd worden. Als principe wordt gesteld dat de groei in het buitengebied plaatsvindt volgens de verhouding tussen het woningbestand in de kernen van het buitengebied en dat in de stedelijke gebieden in 1991 en dat de in 1991 vastgestelde verhouding voor de economische activiteiten constant blijft.¹⁰

Het Vlaams Gewest en de provincies leggen een kwantitatieve optie vast inzake het te realiseren aanbod aan woningbouw. Zij kunnen te allen tijde een dergelijke kwantitatieve optie vastleggen. Het Vlaams Gewest doet dit voor de gemeenten die geheel of gedeeltelijk behoren tot de groot- en regionaalstedelijke gebieden. De provincies doen dit voor de gemeenten die geheel of gedeeltelijk tot de kleinstedelijke gebieden behoren en voor de gemeenten van het buitengebied. De provincies geven bij de eventuele actualisatie of herziening van hun provinciale ruimtelijke structuurplannen de gemeenten binnen de kwantitatieve optie en binnen de differentiatie van de nederzettingsstructuur voldoende ruimte om een lokaal woonbeleid te voeren.

Pag. 301 De tekst in hoofdstuk 4 Gewenste nederzettingsstructuur, punt 4.5. Ruimtelijk beleid met betrekking tot de bewoning in het buitengebied, punt ruimtelijk beleid t.a.v. de hoofddorpen en woonkernen wordt als volgt gewijzigd

Ruimtelijk beleid t.a.v. de hoofddorpen en woonkernen

Het beleid t.o.v. de hoofddorpen en woonkernen is complementair aan het stedelijk gebied-beleid. Om de stedelijke gebieden te versterken is, gelet op de huidige trends, een afrem-mend beleid inzake wonen en bedrijvigheid in het buitengebied noodzakelijk. Om de leef-baarheid van de hoofdfuncties van het buitengebied (landbouw, bos, natuur) te behouden, wordt de verdere groei van de linten en verspreide bebouwing tegengegaan.

De lokale groei inzake wonen en werken in het buitengebied moet worden geconcentreerd in de hoofddorpen en woonkernen. Als algemene ontwikkelingsperspectieven gelden:

- Maximaal 39% van de bijkomende woningen¹¹ ~~in de periode 1991-2007~~ kan in de kernen van het buitengebied voorzien worden en minimum 61 % in de stedelijke gebieden.
- Enkel in de hoofddorpen en woonkernen kan ruimte voorzien worden om bijkomende woningen, lokale diensten en kleinhandel in het buitengebied op te vangen. ~~Nieuwe bedrijventerreinen in het buitengebied kunnen enkel voorzien worden in de hoofd-dorpen voor zover ze het lokale niveau niet overschrijden.~~
- De aard en omvang van de ontwikkelingen moeten afgestemd zijn op het niveau van de kern.
- Er wordt gestreefd naar een multifunctionele ontwikkeling, verweving van functies, een gedifferentieerde woningvoorraad en een woningdichtheid van minstens 15 woningen/ha.
- Inbreiding staat voorop bij het creëren van bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden inzake wonen, woonondersteunende voorzieningen of bedrijvigheid.

¹⁰ RSV, pag. 382

¹¹ Met woning wordt, analoog aan het RSV (p. 401 laatste regel) wooneenheid of woongelegenheden bedoeld zoals uiteengezet in de woordenlijst achteraan in dit boek.

- In de buitengebiedkernen (zowel de hoofddorpen en woonkernen als de 'gehuchten' die niet als woonkern of hoofddorp zijn geselecteerd) is werken aan kwaliteit belangrijker dan kwantiteit.

De selectie van hoofddorpen en woonkernen vormt de basis voor de situering van bijkomende woningen. Op dit vlak wordt er op provinciaal niveau geen onderscheid gemaakt tussen hoofddorpen en woonkernen.

In de gemeentelijke ruimtelijke **structuurplannen en** uitvoeringsplannen¹² moet de kwantitatieve optie wonen voor de gemeente getoetst worden aan de juridische voorraad (zie hierover verder). Indien er nog voldoende juridische voorraad blijkt te zijn, kan er geen woonuitbreidingsgebied worden aangesneden. Hierbij moeten ook leegstaande woningen en eventueel voor wonen te hergebruiken leegstaande bedrijfspanden **in woongebied** e.d. als juridische voorraad beschouwd worden. Indien de gemeente een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wil opmaken voor de aansnijding van woonuitbreidingsgebied in de geselecteerde woonkernen en/of hoofddorpen, dan moet deze via een woningbehoeftestudie (met een gesloten prognose) aantonen dat de kwantitatieve optie wonen niet binnen de huidige juridisch-planologische mogelijkheden (zie hierover verder) opgevangen kan worden. Bij de aansnijding van woonuitbreidingsgebied moet het principe van inbreiding gehanteerd worden, m.a.w. ingesloten woonuitbreidingsgebieden of gebieden in of nabij de woonkernen of hoofddorpen moeten in dat geval eerst aangesneden worden. Bij locatiekeuze voor deze bijkomend aan te snijden gebieden in het gemeentelijk structuurplan moet rekening worden gehouden met gebieden die problemen hebben met de waterhuishouding en met de aanleg van overstromingsgebieden.

Voor de woonkernen die in twee of drie gemeenten liggen, wordt bij de invulling van de kwantitatieve optie vanuit één gemeente in het deel van de kern behorend tot deze gemeente, de kern steeds in zijn totaliteit beschouwd. De ruimtelijke inpassing, ook ten opzichte van de delen van de kern in de andere gemeenten, moet mee in rekening gebracht worden. Een kern die in meerdere gemeenten ligt, kan 'gevoed' worden vanuit de kwantitatieve optie van de verschillende gemeenten waarin die kern ligt. Uitzondering hierop vormt de kern Ede in Wetteren, waarvoor op provinciaal niveau de keuze gemaakt wordt om het deel op het grondgebied van Destelbergen wegens de landschappelijke kwaliteiten en de ligging in de Scheldevallei, niet verder te laten uitbreiden. In de tabel hierboven met de geselecteerde hoofddorpen en woonkernen wordt dan ook, anders dan voor de andere kernen die zich in meerdere gemeenten bevinden, voor Ede geen gewag gemaakt van het deel van de kern dat zich in de aangrenzende gemeente (met name Destelbergen) bevindt.

~~De selectie van hoofddorpen vormt de basis voor de situering van lokale bedrijventerreinen. In niet als (meerkernig) hoofddorp geselecteerde woonkernen kunnen geen bijkomende lokale bedrijventerreinen voorzien worden. In de planperiode 1994-2007 kan een (bijkomend) lokaal bedrijventerrein in of aansluitend bij het hoofddorp of één van de kernen van een meerkernig hoofddorp voorzien worden. Hiervoor geldt een maximale richtoppervlakte van 5 ha per hoofddorp of voor één kern van een meerkernig hoofddorp.~~

In de andere dorpen, gehuchten en woningclusters van het buitengebied, die niet als hoofddorp of als woonkern zijn geselecteerd, kan geen bijkomende juridische voorraad voor wonen of bijkomende mogelijkheden voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijven gecreëerd worden. Door sanering en renovatie van het bestaande woningpatrimonium, door een sturend en regulerend optreden m.b.t. de bestaande woonmogelijkheden en door verbetering van de woonomgeving (bv. herinrichting openbaar domein, woonondersteunende voorzieningen zoals bijvoorbeeld een speelpleintje) moet de leefbaarheid in deze dorpen, gehuchten en woningclusters gegarandeerd blijven. Daarnaast blijft de juridische voorraad in deze dorpen, gehuchten en woningclusters bestaan. De juridische voorraad omvat de gebieden die op basis van een in werking getreden plan van aanleg of ruimtelijk

¹² Aanvragen tot principiële akkoord zullen ook in die zin beoordeeld worden.

uitvoeringsplan in aanmerking komen voor een vergunning om te bouwen of te verbouwen zoals bedoeld wordt door de vigerende wetgeving.

~~De provinciale reserve aan woningen voor de buitengebiedgemeenten (zie verder) kan enkel gebruikt worden door gemeenten die hun in het PRS toebedeelde aantal woningen reeds volledig ingevuld of overschreden hebben. Hierbij geldt dat deze reserve enkel in de hoofddorpen mag gebruikt worden, tenzij het gaat over sociale woningbouw (koop- of huurwoningen).~~

Pag. 305-316	De tekst in hoofdstuk 4 Gewenste nederzettingsstructuur, punt 5. Taakstellingen inzake woonbehoeften wordt vervangen door onderstaande tekst
---------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5.1. Verdeling van de behoeften aan bijkomende woningen

Het Addendum bij het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geeft voor elke provincie een raming van de behoefte aan bijkomende woongelegenheden voor de periode 2007-2012. Voor Oost-Vlaanderen bedraagt deze raming naargelang een scenario van zwakke of sterke gezinsverdunding tussen de 18 804 en de 26 431 bijkomende woningen.

De verdeling zoals vooropgesteld in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen naar het geheel van de stedelijke gebieden enerzijds en het buitengebied anderzijds blijft behouden. Dit betekent dat in Oost-Vlaanderen minstens 61% van de behoefte aan bijkomende woningen moet opgevangen worden in de stedelijke gebieden, en maximaal 39% in de hoofddorpen en woonkernen van het buitengebied.

In het provinciaal ruimtelijk structuurplan wordt een kwantitatieve optie vastgelegd voor de gemeenten van het buitengebied en de kleinstedelijke gebieden. De kwantitatieve optie van de stedelijke gebieden Gent, Aalst en Sint-Niklaas zit mee vervat in de totale provinciale raming (18 804 tot 26 431) en in het totale pakket voor de stedelijke gebieden (61%).

De kwantitatieve optie bijkomende woonbehoeften voor de gemeenten van het buitengebied en de kleinstedelijke gebieden worden verder weergegeven.

Beleid ten aanzien van de kwantitatieve optie voor wonen

De in onderstaande tabellen weergegeven kwantitatieve optie geldt als een minimum voor de stedelijke gebieden en als een maximum voor de kernen in de gemeenten van het buitengebied.

Vermits in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ervoor geopteerd wordt om de verhouding van de woningvoorraad in 1991 tussen de gemeenten van het buitengebied en de stedelijke gebieden te behouden, moeten de verhouding 1991 en de evoluties sinds 1991 voor deze kwantitatieve optie steeds in rekening gebracht worden.

De kwantitatieve optie geeft aan in hoeverre de gemeenten kunnen voorzien in woonmogelijkheden. De benodigde frictieleegstand zit hierin vervat. De kwantitatieve optie omvat alle woonmogelijkheden, dus zowel bouwmogelijkheden (bouwpercelen) als andere woonmogelijkheden (bv. huur- of koopwoningen of appartementen, serviceflats¹³, woonwagengewonen, enz). In deze kwantitatieve optie zitten ook het nog te realiseren sociaal objectief en de sociale koopwoningen en -kavels vervat. In tabel 13 van het informatief gedeelte wordt per gemeente aangegeven hoeveel sociale koopwoningen en kavels er in het kader van het decreet grond- en pandenbeleid minimaal moeten gerealiseerd worden tegen 2020.

¹³ Om de afstemming met de bepalingen omtrent het sociaal objectief te waarborgen worden service-flats beschouwd als één wooneenheid. Op die manier kan een eenduidige koppeling met de kwantitatieve optie wonen behouden blijven.

De kwantitatieve optie wordt hier vanuit ruimtelijk-planologisch oogpunt benaderd. Zij wordt gebruikt als toetsingskader om te beoordelen of de bestaande juridische voorraad aan bouw mogelijkheden in de gemeente kwantitatief voldoende is om de behoefte aan bijkomende woningen, binnen de bestaande bovenlokale verhouding stedelijk gebied – buitengebied, in de toekomst op te vangen.

Het bestaande juridisch-planologisch aanbod (bouwvrije percelen, leegstaande woongelegenheden, niet gerealiseerde woongebieden in ruime zin volgens het gewestplan, gedesaffekteerde gebouwen in het woonweefsel die eventueel in aanmerking komen om te worden bewoond, goedgekeurde niet vervallen verkavelingen in woonuitbreidingsgebieden enz.) wordt prioritair benut om aan deze kwantitatieve optie te voldoen.

De kwantitatieve optie geeft nog geen differentiatie naar aard of type van de woning. Streven naar een gedifferentieerd en gemengd woningaanbod en naar minimale dichtheden overeenkomstig het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, blijft vooropstaan.

Dit betekent dat naast het kwantitatieve aspect ook aandacht moet besteed worden aan een kwalitatieve invulling van de optie voor de diverse demografische doelgroepen. Het aantal kleine gezinnen neemt immers toe. Tevens binnen deze groep van kleine gezinnen zal ook de groep van ouderen en "oudste ouderen" (80 +) de komende jaren relatief sterk toenemen. Voor deze sterk groeiende groep zal een specifiek en aangepast woningaanbod moeten voorzien worden.

Dit betekent dat er binnen het ruimtelijk beleid ook toenemende aandacht nodig is voor een goede koppeling tussen het aanbod wonen (woonpatrimonium) binnen een gemeente en de specifieke vraag in die gemeente overeenkomstig de leeftijdsstructuur en gezinsopbouw. Het aantal huishoudens zal de komende jaren immers stijgen, maar het overgrote deel van het woningpatrimonium voor de toekomst bestaat al. Globaal voor Oost-Vlaanderen betekent dat bij een toename van het aantal huishoudens volgens de zwakke verdunning 7,9% (46 188 eenheden) van het woningpatrimonium zal bestaan uit nieuwe wooneenheden gerealiseerd voor de beleidsperiode 2007-2022, bij een scenario met een sterke gezinsverdunning bedraagt dit 9,8 % (57 604 eenheden). Het komt er dus op aan om, rekening houdend met de demografische evoluties en het reeds gekende woonaanbod, correct in te spelen op de toekomstige vraag naar woningen.

Voor de (delen van) gemeenten in het buitengebied, is de kwantitatieve optie een cijfer dat meespeelt in de beoordeling van de gemeentelijke structuurplannen en gemeentelijke uitvoeringsplannen, met name wat betreft het aansnijden van woonuitbreidingsgebied (zie hoger).

Voor de (delen van) gemeenten in de kleinstedelijke gebieden, is de kwantitatieve optie mee richtinggevend voor de afbakening van het betreffende stedelijke gebied. Binnen het stedelijk gebied moet immers minstens een juridische voorraad beschikbaar zijn om de vooropgestelde kwantitatieve optie voor het stedelijk gebied te kunnen realiseren. De kwantitatieve optie voor het stedelijk gebied is een minimum, dat eventueel overschreden kan worden indien tijdens het afbakeningsproces van de kleinstedelijke gebieden zou blijken dat de ruimtelijke potenties hiervoor aanwezig zijn.

Een kleinstedelijk gebied beslaat nooit het volledig grondgebied van de gemeente die als kleinstedelijk gebied werd geselecteerd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Daarom worden volgende uitgangspunten vooropgesteld:

- Als gevolg van de belangrijke afname van de stedelijke kwantitatieve optie (61 % van de bijkomende woningen) ten behoeve van de groot- en regionaalstedelijke gebieden is de kwantitatieve optie voor de kleinstedelijke gebieden erg klein. Beleidsmatig wordt er voor de kleinstedelijke gebieden dan ook gekozen voor een aandeel wonen dat hoger ligt dan de minimum kwantitatieve optie vermeld in onderstaande tabel.
- De kwantitatieve optie voor de gemeenten die deels tot een stedelijk gebied en deels tot het buitengebied behoren wordt als één cijfer weergegeven. Indien niet alle geselecteerde woonkernen en hoofddorpen van de gemeente in het stedelijk gebied vallen, blijven de opties voor de verdeling tussen het stedelijk gebied en het buitengebied

van toepassing.

Voor deze gemeenten moet steeds de verhouding 1,2 voor het stedelijk gebied en 1,0 voor buitengebied gerespecteerd worden. Deze gemeenten dienen ervoor te zorgen dat ze bij de verdeling van de kwantitatieve optie in hun buitengebieddeel en hun stedelijk gebieddeel aan de hierboven gestelde verhouding voldoen. Dit betekent dat de toegekende kwantitatieve optie per 100 inwoners in hun stedelijk gebieddeel 20% hoger moet liggen dan de toegekende kwantitatieve optie per 100 inwoners in hun buitengebieddeel. Bij de afbakening van de kleinstedelijke gebieden zal de provincie deze kwantitatieve optie verder hanteren.

T = kwantitatieve optie voor de gemeente

SG = stedelijk gebieddeel

TSG = kwantitatieve optie voor het stedelijk gebieddeel

BG = buitengebieddeel

TBG = kwantitatieve optie voor het buitengebieddeel

%SG = procentueel aandeel inwoners in het stedelijk gebieddeel in 1991

%BG = procentueel aandeel inwoners in het buitengebieddeel in 1991

#SG = absoluut aantal inwoners in het stedelijk gebieddeel in 1991

#BG = absoluut aantal inwoners in het buitengebieddeel in 1991

De berekening van de basisfactoren ASG en ABG (aandeel voor het stedelijk gebied en het buitengebied) voor het stedelijk gebieddeel en het buitengebieddeel gebeuren ofwel op basis van de procentuele verhouding tussen beide in 1991

$$ASG = \%SG \times 1,2$$
$$ABG = \%BG \times 1$$

ofwel op basis gegevens over het aantal inwoners in beide delen in 1991

$$ASG = \#SG \times 1,2$$
$$ABG = \#BG \times 1$$

De kwantitatieve optie voor het buitengebieddeel en het stedelijk gebieddeel bedraagt dan :

$$TSG = T \times ASG / (ASG+ABG)$$
$$TBG = T \times ABG / (ASG+ABG)$$

Het minimumcijfer zoals aangegeven bij de kwantitatieve optie voor de (delen van) gemeenten van het stedelijk gebied is richtinggevend voor de berekening van het buitengebied-aandeel.

Verdeling van de woonbehoeften in de gemeenten van het buitengebied voor de periode 2007-2012

Het RSV raamt de behoefte voor bijkomende woonegelegenheden in Oost-Vlaanderen voor de periode 2007-2012 tussen de 18 804 en 26 431 eenheden, naargelang een zwakke of een sterke gezinsverdunding. De trendbreukverhouding wordt behouden op 61%-39%.

Dit betekent dat er, afhankelijk van de mate van gezinsverdunding tussen 11 470 en 16 123 wooneenheden moeten gesitueerd worden in de stedelijke gebieden en tussen 7 334 en 10 308 in de gemeenten van het buitengebied.

Voor de gemeenten van het buitengebied wordt een maximum kwantitatieve optie berekend. In de stedelijke gebieden moet de toename van het aantal wooneenheden in principe als een minimum voor het stedelijk gebieddeel beschouwd worden. Voor de buitengebieddelen van de gemeenten die als stedelijk gebied zijn geselecteerd geldt weliswaar een maximum (zie hoger voor de berekeningswijze). Daarbij is het minimumcijfer zoals aangegeven bij de kwantitatieve optie voor de (delen van) gemeenten van het stedelijk gebied richtinggevend voor de berekening van dit buitengebied-aandeel. Voor het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden in de buitengebied-delen dient de gemeente aan te tonen dat de verhouding 1,2 niet in het gedrang zal komen.

De raming voor de behoefte aan bijkomende woongelegenheden in Oost-Vlaanderen in het Addendum bij het RSV gaat van een zwakke en een sterke gezinsverdunding. De mate waarin deze gezinsverdunding zich naar de toekomst zal verder zetten is gebaseerd op ramingen. Vanuit de veronderstelling dat minstens het scenario van de zwakke gezinsverdunding zich zal voortzetten, wordt de verdeling van de kwantitatieve optie wonen in het buitengebied gebaseerd op de gegevens voor de zwakke gezinsverdunding.

Bij deze verdeling voor de gemeenten van het buitengebied vormt een gesloten bevolkings- en huishoudenprognose (zwakke gezinsverdunding) voor de periode 2007-2025¹⁴ de basis voor het bepalen van de kwantitatieve optie. Deze gegevens worden per gemeente van het buitengebied getoetst aan een verrekening van "het minimum (zwakke verdunding) voor de gemeenten van het buitengebied volgens het RSV (7334 eenheden)" dat in deze gemeenten theoretisch zou gerealiseerd worden uitgaande van "hun aandeel huishoudens in 1991¹⁵". De kwantitatieve optie wordt dan bepaald op basis van de resultaten van de gesloten prognose en het aandeel dat de gemeente zou hebben volgens het aandeel huishoudens in 1991.

Indien de gesloten prognose binnen de marge van het berekend aandeel 1991 ligt, wordt het cijfer van de gesloten prognose als kwantitatieve optie gehanteerd, indien dit cijfer uitstijgt boven het aantal dat werd berekend volgens het aandeel 1991, dan wordt de kwantitatieve optie beperkt tot het cijfer berekend op basis van het RSV.

Op die manier en door naar het basisjaar 1991 terug te grijpen kunnen tendensen van overmatige immigratie naar kernen van het buitengebied enigszins worden uitgevlakt en kan de trendbreuk 60-40 verder gezet worden.

Bijkomend worden deze gegevens ook getoetst aan het "totaal aantal bijkomende huishoudens in de gemeenten van het buitengebied zoals die volgens de prognoses van de Studiedienst van de Vlaamse regering" zouden gerealiseerd worden. Deze prognose schetst immers een trend die rekening houdt met de evolutie in de gemeenten waarbij migratie en natuurlijk saldo vanuit het verleden naar de toekomst zijn doorgerekend. Gemeenten die momenteel en ook in de toekomst door emigratie gekenmerkt worden, kunnen in deze prognose geduid worden. Vermits het niet de bedoeling is om in het buitengebied een aanbodbeleid te voeren, dient dit deel van de emigratie die niet in de gesloten prognose tot uiting komt mee in rekening gebracht te worden. Indien de cijfers van de gesloten prognose uitstijgen boven deze van de open prognose¹⁶ dan wordt de kwantitatieve optie aangepast naar het cijfer van de open prognose.

Volgens bovenvermelde methode worden in het buitengebied worden voor de periode 2007-2012, 6 100¹⁷ wooneenheden toebedeeld aan de gemeenten van het buitengebied. Dit betekent dat, uitgaande van de raming van bijkomende woningen in de gemeenten van het buitengebied in het Addendum bij het RSV (7334 tot 10 308), er een reserve wordt

¹⁴ Gesloten bevolkingsprognose, provinciebestuur Oost-Vlaanderen (zie informatief gedeelte)

¹⁵ 1991 vormt de basis voor het RSV. Vermits dit het referentiejaar vormt voor de trendbreuk inzake wonen wordt steeds aan deze verhouding gerefereerd.

¹⁶ Dit is zo voor de gemeenten Oosterzele, Sint-Martens-Latem, Waarschoot, Waasmunster, Wichelen en Zomergem

¹⁷ In dit cijfer is de frictielegstand nog niet verrekend.

gehouden van respectievelijk 1 234 tot 4 208 eenheden.

In de stedelijke gebieden wordt raming van de woonbehoefte beschouwd als een minimum behoefte aan bijkomende woningen voor het stedelijk gebieddeel. De cijfers voor de gemeenten van de grootstedelijke en regionaalstedelijke gebieden zijn een suggestie aan het Vlaams gewest. In de gemeenten die geselecteerd zijn als stedelijk gebied zullen, afhankelijk van de mate van gezinsverdunding tussen 11 470 en 16 123 wooneenheden gesitueerd worden. Daarbij moet het overgrote deel gesitueerd worden in het stedelijk gebieddeel. Voor de buitengebieddelen van de gemeenten die als stedelijk gebied zijn geselecteerd, dienen deze gemeenten ervoor te zorgen dat toegekende kwantitatieve optie per 100 inwoners in hun stedelijk gebieddeel 20% hoger ligt dan de toegekende kwantitatieve optie per 100 inwoners in hun buitengebieddeel.

Doorkijk in de verdeling van de woonbehoeften voor de periode 2007-2020¹⁸

Op een analoge basis wordt een verdeling gedaan van de wooneenheden voor de periode 2007-2020. Voor deze verdeling wordt gebruik gemaakt van een gesloten prognose alsook van de bevolkings- en huishoudenprognoses 2009-2030 van de Studiedienst van de Vlaamse Regering.

Voor deze periode raamt de Studiedienst van de Vlaamse Regering het aantal bijkomende huishoudens op 63220 eenheden voor de provincie Oost-Vlaanderen. Dit betekent dat er volgens deze toename 38564 (61%) bijkomende wooneenheden in de stedelijke gebieden zouden moeten gesitueerd worden en 24656 (39 %) in de kernen van de gemeenten van het buitengebied.

Voor de gemeenten van het buitengebied vormt de gesloten bevolkings- en huishoudenprognose (zwakke gezinsverdunding) voor de periode 2007-2025 opnieuw de basis voor het bepalen van de kwantitatieve optie. Deze gegevens worden per gemeente van het buitengebied getoetst aan het "totaal aantal bijkomende huishoudens in de gemeenten van het buitengebied zoals die volgens de prognoses van de Studiedienst van de Vlaamse regering" zouden gerealiseerd worden. Indien de cijfers van de gesloten prognose uitstijgen boven deze van de open prognose¹⁹ dan wordt de kwantitatieve optie aangepast naar dit cijfer. Zo worden voor de gemeenten van het buitengebied 14 675 eenheden toebedeeld en worden 9 981 eenheden in reserve gehouden.

De gemeenten kunnen binnen hun gesloten prognose met 2007 als basisjaar voor de woonbehoefte een afwijking van deze kwantitatieve optie aantonen. (Zie verder)

In de gemeenten die geselecteerd zijn als stedelijk gebied geldt de kwantitatieve optie als een minimum. Voor deze gemeenten werden tussen de 38564 en 40402²⁰ eenheden verdeeld. De cijfers voor de gemeenten van de grootstedelijke en regionaalstedelijke gebieden zijn een suggestie aan het Vlaams gewest. Daarbij werd enerzijds rekening gehouden met een verdeling van 61% van de bijkomende huishoudens op basis van hun aandeel in 1991 en anderzijds met de geraamde toename in huishoudens volgens de bevolkings- en huishoudenprognose 2009-2030 van de Studiedienst van de Vlaamse Regering voor deze gemeenten. Voor de buitengebieddelen van de gemeenten die als stedelijk gebied zijn geselecteerd, dienen deze gemeenten ervoor te zorgen dat toegekende kwantitatieve optie per 100 inwoners in hun stedelijk gebieddeel 20% hoger ligt dan de toegekende kwantitatieve optie per 100 inwoners in hun buitengebieddeel.

¹⁸ Er wordt een doorkijk gegeven tot 2020 om desgevallend te kunnen afstemmen op het sociaal objectief volgens het decreet grond- en pandenbeleid.

¹⁹ Dit is zo voor de gemeenten Oosterzele, Sint-Laureins, Sint-Martens-Latem, Waarschoot, Waasmunster, Wichelen en Zomergem

²⁰ Berekende toename volgens de bevolkings- en huishoudenprognose 2009-2030 van de Studiedienst van de Vlaamse Regering voor die gemeenten

Tabel : Kwantitatieve optie inzake woonbehoeften per fusiegemeente voor de periode 2007-2012 met een doorkijk 2007-2020

gemeente	kwantitatieve optie (2007-2012)	LT kwantitatieve optie (2007-2020)	gemeente	kwantitatieve optie (2007-2012)	LT kwantitatieve optie (2007-2020)
Aalst	1050 - 1476	3056 - 3530	Lovendegem	81	167
Aalter	218	552	Maarkedal	33	106
Assenede	147	377	Maldegem	289	693
Berlare	188	445	Melle	125 - 176	312 - 422
Beveren	545 - 767	1586 - 1834	Merelbeke	260 - 366	876 - 1206
Brakel	89	184	Moerbeke Waas	80	170
Buggenhout	195	491	Nazareth	111	330
De Pinte	113 - 158	325 - 378	Nevele	151	395
Deinze	329 - 462	1106 - 1719	Ninove	438 - 616	1472 - 2017
Denderleeuw	219 - 308	738 - 1465	Oosterzele	154	366
Dendermonde	565 - 794	1637 - 1898	Oudenaarde	357 - 501	1199 - 1677
Destelbergen	213 - 299	715 - 808	Ronse	333 - 468	1120 - 1128
Eeklo	259 - 363	869 - 940	Sint Gillis Waas	230	638
Erpe-Mere	247	553	Sint Laureins	50	119
Evergem	366 - 514	1230 - 1482	Sint Lievens Houtem	128	321
Gavere	156	421	Sint Martens Latem	58	113
Gent	3602 - 5063	11056 - 12109	Sint-Niklaas	906 - 1273	3045 - 3140
Geraardsbergen	404 - 568	1331 - 1359	Stekene	213	482
Haaltert	248	551	Temse	308 - 433	1035 - 1932
Hamme	333	808	Waarschoot	73	111
Herzele	194	409	Waasmunster	69	126
Horebeke	7	36	Wachtebeke	49	123
Kaprijke	78	167	Wetteren	309 - 434	859 - 1038
Kluisbergen	45	85	Wichelen	84	223
Knesselare	99	235	Wortegem-Petegem	58	167
Kruibeke	154	356	Zele	285	691
Kruishoutem	67	166	Zelzate	95	168
Laarne	162	367	Zingem	64	181
Lebbeke	183	435	Zomergem	73	119
Lede	249	541	Zottegem	318 - 447	877 - 1069
Lierde	75	147	Zulte	195	554
Lochristi	237	719	Zwalm	105	257
Lokeren	453 - 636	1522 - 1847			

Binnen de vooropgestelde kwantitatieve optie en rekening houdend met de verdeelsleutel 60-40 stedelijk gebied/ buitengebied kunnen de gemeenten het lokaal woonbeleid ruimtelijk vormgeven en een voldoende en een aangepast aanbod voorzien voor de woonbehoeften.

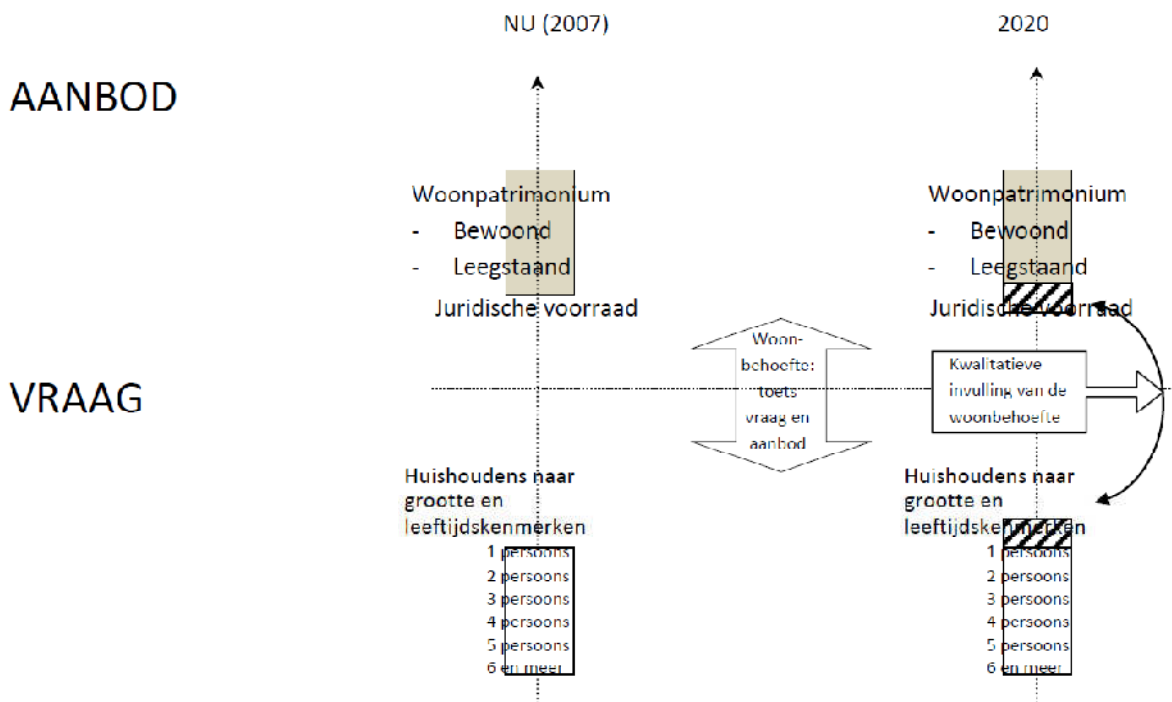
Differentiatie van het woonaanbod

De resultaten van de gesloten bevolkingsprognose (zie verder) geven een indicatie van de behoefte aan bijkomende woningen in de kernen van het buitengebied willen zij, rekening houdend met de bestaande bovenlokale verhoudig stedelijk gebied – buitengebied "een antwoord bieden op de woonbehoeften van de bestaande bevolkingsomvang".

Dit betekent dat er binnen het lokaal woonbeleid voldoende aandacht moet besteed worden aan een differentiatie van het aanbod wonen in functie van de respectievelijke demografische doelgroepen (jonge gezinnen, alleenwonenden, medioren, senioren, ...) zoals onder meer blijkt uit de bevolkingssamenstelling en de woonbehoeftenstudie. Dit betekent dat er een evenwichtige samenstelling van woonvormen moet nagestreefd worden in relatie tot de demografische samenstelling van de bevolking. Daarnaast moet ook de woonomgeving voldoende afgestemd worden op de verschillende demografische doelgroepen.

Vermits minstens 90 % van het woningpatrimonium van 2020 vandaag reeds beschikbaar is, dient er binnen het ruimtelijk beleid verscherpt aandacht gegeven te worden aan aangepaste woonvormen voor medioren en vooral senioren. Vergrijzing en gezinsverdunding zijn immers trends die de komende jaren speerpunten zullen vormen binnen het ruimtelijk (woon)beleid. Door vergrijzing zal de woonvraag voor ouderen naar 2020 sterk toenemen. Ook een specifiek aanbod met aangepaste (flexibele) woonvormen en formules die het zelfstandig wonen ondersteunen moeten in het woonbeleid aan bod komen. Omgekeerd brengt dit ook met zich mee dat het - gezien deze context - niet meer evident is om zomaar te voorzien in bijkomende woningen voor grotere huishoudens. Bij nieuwe ontwikkelingen dient daarom ook prioriteit te worden gegeven aan het voorzien van kleinere wooneenheden. Indien verantwoord, en in het bijzonder in de stedelijke gebieden, kunnen in het kader van het aanbodbeleid opties genomen worden om gezinswoningen te stimuleren.

De ruimtelijke implicaties van de woonbehoefte voor de respectievelijke demografische doelgroepen moeten dan ook in voldoende mate vertaald worden in de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen en uitvoeringsplannen.



Een woonbehoeftenstudie om de kwantitatieve optie bij te sturen

De trendbreukverhouding 61-39 tussen de stedelijke gebieden en de gemeenten van het buitengebied wordt behouden. Dit betekent dat de bijkomende behoefte aan woningen voor 61 % moet beantwoord worden in de stedelijke gebieden. Binnen de verdeling van de kwantitatieve optie wonen werd, omwille van dit trendbreuk-beleid uitgegaan van een gesloten bevolkingsprognose.

Bijkomend wordt sterk de nadruk gelegd op de noodzakelijke aandacht voor de koppeling van het aanbod wonen in de gemeente en de specifieke vraag naar wonen op basis van de te verwachten demografische opbouw van de gemeente en het aanbodbeleid in de stedelijke gebieden.

Desgevallend kunnen de gemeenten, op basis van een woonbehoeftenstudie met een gesloten bevolkings- en huishoudenprognose met 2007 als basisjaar (zie verder) en een beschrijving voor de periode 1991-2007 (zie verder), een beperkte bijsturing van de vooropgestelde kwantitatieve optie suggereren op voorwaarde dat kan aangetoond worden dat het bestaande woonpatrimonium (huidig aanbod aan woonmogelijkheden) en bouwmogelijkheden (verdichtings- en renovatiemogelijkheden, transformatie van bestaand woonaanbod, bestaande juridische voorraad, desgevallend verlaten sites in het woongebied) in de gemeente onvoldoende is en :

- dat kan aangetoond worden dat de demografische evolutie van de eigen bevolking een afwijking van de kwantitatieve optie noodzaakt, migraties kunnen hierbij niet als verantwoordingselement in rekening gebracht worden
- dat de afwijking tov de kwantitatieve optie getoetst wordt aan de te verwachten demografische opbouw van de gemeente, en kan aangetoond worden dat een specifiek bijkomend woonaanbod noodzakelijk is (doelgroepenbeleid)
- dat de herbestemming van een gedesaffekteerde site door een herbestemming naar wonen een duidelijke kwalitatieve en ruimtelijke meerwaarde betekent voor de kern van het buitengebied (zie verder)
- dat kan aangetoond worden dat het sociaal objectief en/of de sociale koopwoningen en –kavels niet meer binnen het bestaande woonpatrimonium, noch binnen de huidige juridische voorraad kunnen gerealiseerd worden.

Deze suggestie door de gemeente voor een beperkte bijsturing van de kwantitatieve optie dient te gebeuren voorafgaand aan de formele fase van een planinitiatief (vooroverleg). Deze aanvraag tot bijsturing zal getoetst worden aan :

- de algemene doelstellingen m.b.t. het trendbreukbeleid
- de resultaten van de gesloten prognose van het provinciebestuur
- de doelstellingen m.b.t. het doelgroepenbeleid
- de opties genomen in het GRS
- het gemeentelijk woonbeleid (leegstandsbelasting, renovatiebeleid, ...)
- andere planinitiatieven mbt wonen in de gemeente

Tevens kunnen de gemeenten, binnen een gesloten²¹, bevolkings- en huishoudenprognose een afwijking van de vooropgestelde prioriteit voor het voorzien van kleinere wooneenheden suggereren op voorwaarde dat kan aangetoond worden:

- dat de te verwachten demografische opbouw van de gemeente van die aard is dat andere woonvormen binnen het woonpatrimonium noodzakelijk zijn,
- dat in het kader van het aanbodbeleid binnen het stedelijk gebied een specifiek aanbod voor een welbepaalde doelgroep wordt beoogd.

Vermits de verdeling 61-39 voor de bijkomende woningen tussen de stedelijke gebieden en de gemeenten van het buitengebied voor de periode 1991-2007 voor Oost-Vlaanderen gehaald is, wordt 2007 als een tussenpunt en basisjaar voor de nieuwe prognose gehanteerd. De gemeenten van het buitengebied moeten bij de berekening van de woonbehoefte voor de gemeente uitgaan van een gesloten bevolkingsprognose met 2007 als basisjaar.

Rekening houdend met de voorwaarden en de optie om de verhouding in het woningbestand te refereren aan 1991 moet bij de uitwerking van de woonbehoefte ook nog steeds rekening gehouden worden met de evolutie sinds 1991.

Het "beschrijven" van deze evolutie voor de periode 1991 - 2007 dient voor de desbetreffende gemeente volgende gegevens te bevatten :

- de evolutie in de globale omvang en leeftijdsopbouw van de bevolking (per jaar)
- natuurlijke aangroei in de gemeente (geboorten, sterften en saldo)
- de evolutie van de collectieve huishoudens (per jaar)
- de evolutie van het aantal particuliere huishoudens (per jaar), met een onderscheid naar grootte van de huishoudens
- de evolutie van de gemiddelde huishoudengrootte van de particuliere huishoudens
- evolutie van de leeftijdsopbouw en -structuur onder de vorm van bevolkingspiramide 1991 en 2007 naar leeftijdsjaar
- evolutie van de leeftijdsopbouw en -structuur van de particuliere huishoudens volgens huishoudengrootte voor de periode 1991 - 2007

Bijkomend dient voor de periode 1991-2007 een overzicht te worden gegeven van de migraties met een onderscheid naar inkomende en uitgaande migraties. Interne migraties

²¹ Voor de gemeenten van het buitengebied en de buitengebieddelen voor de gemeenten die deel uitmaken van een stedelijk gebied.

(verhuizen die binnen het gemeentelijk grondgebied blijven) zijn niet vereist. Informatie m.b.t. de leeftijdsstructuur van deze migraties is sterk aangewezen.

De gesloten bevolkings- en huishoudenprognose (migraties maken geen deel uit van het prognosemodel) vanaf 2007 moet minstens een antwoord bieden op volgende vragen :

- de evolutie in de globale omvang en leeftijdsopbouw van de bevolking (per jaar)
- de evolutie van de collectieve huishoudens, programmering voor opvangen van senioren (per jaar)
- de evolutie van het aantal particuliere huishoudens (per jaar) en onderscheid naar grootte van de huishoudens
- de gemiddelde huishoudengrootte van de particuliere huishoudens en samenstelling van de huishoudens naar aantallen en leeftijdsopbouw
- evolutie van de leeftijdsopbouw en -structuur onder de vorm van bevolkingspiramide vanaf 2007 per leeftijdjaar
- evolutie van de leeftijdsopbouw en -structuur van de particuliere huishoudens vanaf 2007
- evolutie en aard van de woonbehoefte naar demografische doelgroepen (grootte van de huishoudens, leeftijdsopbouw, ...)

Kwalitatieve invulling versus de kwantitatieve optie

De kwantitatieve optie omvat alle woonmogelijkheden, dus zowel bouwmogelijkheden (bouwpercelen) als andere woonmogelijkheden (bv. huur- of koopwoningen of appartementen, serviceflats, woonwagengewonen, enz).

In deze kwantitatieve optie zitten ook het nog te realiseren sociaal objectief en de sociale koopwoningen en –kavels vervat.

Deze kwantitatieve optie wordt vanuit ruimtelijk-planologisch oogpunt benaderd. Zij vormt een toetsingskader om te beoordelen of de bestaande juridische voorraad aan bouwmogelijkheden in de gemeente kwantitatief voldoende is om de behoefte aan bijkomende woningen in de toekomst op te vangen.

Het bestaande juridisch-planologisch aanbod (bouwrijpe percelen, leegstaande woongelegenheden, niet gerealiseerde woongebieden in ruime zin volgens het gewestplan, gedesaffekteerde gebouwen in het woonweefsel die eventueel in aanmerking komen om te worden bewoond, goedgekeurde niet vervallen verkavelingen in woonuitbreidingsgebieden enz.) wordt prioritair benut om aan deze kwantitatieve optie te voldoen.

Binnen de kernen van het buitengebied bevinden zich mogelijks verlaten sites (ambachtelijke sites, handelspanden, recreatievoorzieningen, ...) of gebouwen met een duidelijke erfgoedwaarde die momenteel niet voor wonen in aanmerking komen, maar waarvoor een herbestemming, met het oog op een kwalitatieve invulling van de kern, aangewezen is. Een herbestemming in functie van wonen kan hierbij een mogelijke optie zijn.

Desgevallend kunnen de gemeenten dergelijke sites in functie van wonen aanwenden, op voorwaarde dat aangetoond wordt :

- dat de site gelegen is in een geselecteerde kern van het buitengebied
- dat de site omwille van ruimtelijke redenen (ruimtelijk draagvlak, ruimtelijke kwaliteit, ...) niet meer voor de oorspronkelijke functie kan aangewend worden
- dat op basis van een ruimtelijke en functionele afweging in functie van een herbestemming voor diverse functies (ook woonondersteunende functies of verweving van andere functies met wonen, zoals groenvoorzieningen, recreatie, ...)

wordt aangetoond worden dat enkel een herbestemming in functie van wonen de best mogelijke ruimtelijke optie is

- dat de herbestemming van de verlaten site naar wonen een duidelijke ruimtelijk kwalitatieve meerwaarde betekent voor de kern
- dat de herbestemming wordt getoetst aan de kwantitatieve optie voor de gemeente en de invulling ervan in overeenstemming is met de te verwachten demografische opbouw van de gemeente (doelgroepenbeleid)

3. GEWENSTE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR

KWANTITATIEVE OPTIE

In het Addendum bij het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt de vraag en de behoefte aan bedrijventerreinen uitgewerkt voor de planperiode 2007-2012. Beleidsmatig wordt aanvaard dat het volledige engagement uit RSV1 wordt overgedragen naar de planperiode 2007-2012. Subregionaal werd de ruimtebehoefte berekend voor dezelfde periode. Uit een toets van vraag en aanbod werd de behoefte bepaald.

RG De onderstaande tekst in hoofdstuk 7 Gewenste ruimtelijk-economische
Pag. structuur, inleiding wordt de gemarkeerde tekst toegevoegd.
407

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen bepaalt dat tussen 1994 en 2007 in Oost-Vlaanderen 1 715 ha bijkomende ruimte voor economische activiteiten voorzien kan worden. 77% tot 82% daarvan moet worden gesitueerd in de economische knooppunten, die in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen bindend zijn geselecteerd.

In het Addendum bij het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt beleidsmatig aanvaard dat het volledige engagement uit het RSV1 wordt overgedragen naar de planperiode 2007-2012. De ruimteboekhouding op 1/1/2007 geeft voor Oost-Vlaanderen 741 ha. Hierbij wordt niet vermeld om welke bedrijventerreinen dit planmatig gaat en waar deze gelegen zijn. Uitgaande van de oorspronkelijk in 1994 vooropgestelde 1715 ha betekent dit dat er voor Oost-Vlaanderen een overgedragen engagement van 974 ha is. Hierbij wordt tevens een ruimtebehoefte voor de periode 2007-2012 bepaald. Deze bedraagt 5 ha. De nieuwe provinciale verdeling bedraagt aldus 979 ha voor de periode 2007-2012. Dit betekent dat de vooropgestelde verhoudingen (77-23) en de kwantitatieve opties voor de periode 1994-2007 behouden en overgedragen worden naar de periode 2007-2012.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen formuleert volgende taakstellingen m.b.t. de ruimtelijk-economische structuur voor het provinciaal structuurplan:

- de verdeling van de behoefte aan bijkomende ruimte voor economische activiteiten naar de kleinstedelijke gebieden en specifiek economische knooppunten en de gemeenten buiten de economische knooppunten;
- het uitwerken van een visie op de kleinhandel van bovenlokaal niveau.

BIJZONDERE ECONOMISCHE KNOOPPUNTEN

Om potenties op Vlaams niveau van enkele niet-geselecteerde bestaande concentratiegebieden te kunnen benutten of om specifieke juridische knelpunten op te lossen, worden deze bestaande concentratiegebieden geselecteerd als "bijzonder economisch knooppunt". Delen van de desbetreffende gemeente worden als bijzonder economisch knooppunt geselecteerd, de delen van de gemeente die buiten de geselecteerde concentratie en de eventuele uitbreiding ervan vallen blijven tot het buitengebied behoren. Voor die delen van hun grondgebied is dan ook het beleid inzake lokale bedrijventerreinen in het buitengebied volledig van toepassing.

De eventuele terreinuitbreidingen die bestemd worden voor deze bijzondere economische knooppunten worden verrekend in de 80 à 85% van de verdeelsleutel tussen economische knooppunten ten opzichte van niet-economische knooppunten (15 à 20%). Deze gemeenter²² verschuiven bijgevolg voor wat de geselecteerde concentratie en de eventuele uitbreiding ervan betreft van pakket 4 naar pakket 3, voor de overige delen van de gemeente is pakket 4 van toepassing.

²² Assenede, Hamme, -Kruishoutem, Sint-Gillis-Waas, Zelzate en Zulte.

RG De onderstaande tekst in hoofdstuk 7 Gewenste ruimtelijk-economische structuur, 3. De gewenste ruimtelijk-economische structuur wordt de
Pag. gemarkeerde tekst toegevoegd en de doorgehaalde tekst (alsook de
407 bijhorende voetnoot) geschrapt.

1. De gewenste ruimtelijk-economische structuur

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Addendum bij het RSV zijn de economische knooppunten, de plaatsen waar het wenselijk is economische ontwikkelingen te concentreren, bindend geselecteerd. Hier kan zowel lokale als regionale bedrijvigheid verder ontwikkeld worden. In Oost-Vlaanderen werden volgende economische knooppunten geselecteerd:

- de groot- en regionaalstedelijke gebieden Gent, Aalst en St.-Niklaas;
- de kleinstedelijke gebieden Deinze, Dendermonde, Eeklo, Lokeren, Oudenaarde, Ronse, Beveren, Geraardsbergen, Ninove, Temse, Wetteren en Zottegem;
- de specifiek economische knooppunten Aalter, Nazareth, Zele, Maldegem en Kluisbergen.

Om potenties op Vlaams niveau van enkele niet-geselecteerde bestaande concentratiegebieden te kunnen benutten of om specifieke juridische knelpunten op te lossen, worden deze bestaande concentratiegebieden geselecteerd als "bijzonder economisch knooppunt". De bijzondere economische knooppunten niveau 1 hebben als doel "het verzekeren van het aanwenden van potenties voor regionale bedrijventerreinen in het kader van het aanbodbeleid aansluitend bij bestaande concentraties of clusters". In Oost-Vlaanderen zijn volgende BEK's geselecteerd : Zulte-Kruishoutem, Kluzemolen te Sint-Gillis-Waas, Zwaarveld Hamme, grens Zelzate-Assenede.

De selectie van voormelde economische knooppunten in het RSV geldt als kader voor de uitwerking van de gewenste economische structuur en de verdeling van bijkomende regionale bedrijventerreinen. De provincie opteert er echter voor om binnen dit gestelde kader – gezien de beperkte ontsluitingsmogelijkheden - de ontwikkelingen in Kluisbergen minimaal te houden. Verder wenst de provincie in overleg te treden met het Vlaams Gewest om de industriële ontwikkelingen ter hoogte van Zulte-Kruishoutem te erkennen via de aanduiding van een economisch knooppunt.⁴⁹ De havens van Gent en Antwerpen zijn in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als poorten. Wegens de grootschalige havengebonden bedrijvigheid en de multimodale logistieke diensten zijn ze een belangrijke troef voor de verdere ontwikkeling van de bedrijvigheid in de provincie.

Rekening houdend met de gebiedsgeïntegreerde ruimtelijke visie, hebben de diverse economische knooppunten een eigen rol te vervullen.

In de openruimtegebieden spelen de economische knooppunten een belangrijke rol voor de evenwichtige spreiding van de tewerkstelling in de provincie en de ondersteuning van de economische leefbaarheid van de streek. De ontwikkeling van regionale bedrijvigheid dient op deze rol afgestemd te zijn.

Via een gebiedsgericht en geïntegreerd onderzoeks- en overlegproces zullen de concrete ontwikkelingsmogelijkheden in de bijzonder economische knooppunten onderzocht worden. Het ruimtelijk onderzoek naar de potenties in de desbetreffende concentraties zal niet beperkt worden tot de administratieve grenzen.

In het buitengebied kunnen bijkomende terreinen voor lokale bedrijvigheid alleen ontwikkeld worden in de hoofddorpen. Enkel indien in het (meervoudig) hoofddorp geen ruimtelijk geschikte locatie voor het lokaal bedrijventerrein kan gevonden worden, dan kan mits motivatie, het lokaal bedrijventerrein gesitueerd worden aansluitend bij een bestaand bedrijventerrein in een woonkern of een bestaande grote harde ontsluitingsinfrastructuur in

een woonkern in de mate dat dit verzoenbaar is met de zorg voor het behoud van de open ruimte. In laatste instantie kan mits grondige motivatie, indien er geen andere mogelijkheden voor de inplanting van een lokaal bedrijventerrein zijn, een lokaal bedrijventerrein gelokaliseerd worden in een woonkern.

19 — Hiervoor wordt verwezen naar het advies van de provincie in het kader van het openbaar onderzoek betreffende het ontwerp Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen goedgekeurd door de provincieraad van Oost-Vlaanderen op 19 februari 1997, pag. 21 (waar gesteld wordt dat de gemeente als statistische entiteit geen relevant criterium vormt om specifiek economische knooppunten aan te duiden) en de opmerkingen van de provincie Oost-Vlaanderen tijdens de plenaire vergadering n.a.v. de partiële herziening van het RSV op 22 oktober 2002, waar gevraagd werd om Zulte-Kruishoutem te selecteren als economisch knooppunt.

RG De onderstaande tekst in hoofdstuk 7 Gewenste ruimtelijk-economische structuur, 4. Ontwikkelingsperspectieven voor de gewenste ruimtelijk-economische structuur, punt 4.4. Ruimtelijk beleid m.b.t. bedrijventerreinen wordt als volgt aangevuld onder het item "regionale bedrijventerreinen".

Regionale bedrijventerreinen kunnen enkel voorzien worden in gemeenten die als economische knooppunten zijn geselecteerd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en in de bijzondere economische knooppunten. Het Vlaams Gewest bakent de regionale bedrijventerreinen af in het grootstedelijk gebied Gent en de regionaalstedelijke gebieden Aalst en St.-Niklaas.

De provincie bakent de regionale bedrijventerreinen af in de kleinstedelijke gebieden, en de specifiek economische knooppunten en de bijzondere economische knooppunten. De ruimtelijke visie en de voorlopige taakstelling kwantitatieve optie per economisch knooppunt vormen hierbij het toetsingskader. De regionale bedrijventerreinen kunnen worden gedifferentieerd, bv. als zones voor handel- en diensten, zones voor agro-industrie, zones voor afvalverwerking en recyclage, kleinhandelszones, enz.

Omdat dit een groter ruimteaanbod vereist, wordt er geen kwantitatieve differentiatie van de regionale bedrijventerreinen vooropgesteld. Differentiëring kan tot op vandaag moeilijk tot niet bepaald en gekwantificeerd worden, omdat de noden en wenselijkheid van een specifiek regionaal bedrijventerrein niet gekend zijn. Deze differentiatie kan beter gebeuren tijdens de afbakeningsprocessen van de kleinstedelijke gebieden en door de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen voor regionale bedrijventerreinen.

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN

In het Addendum bij het RSV van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt beleidsmatig aanvaard dat het volledige engagement uit het RSV1 wordt overgedragen naar de planperiode 2007-2012. De ruimteboekhouding op 1/1/2007 geeft voor Oost-Vlaanderen 741 ha. Voor Oost-Vlaanderen bedraagt het overgedragen engagement 974 ha, de berekende ruimtebehoefte voor de periode 2007-2012 bedraagt 5 ha. In Oost-Vlaanderen kan planmatig in de periode 2007-2012 aldus 979 ha bijkomende bedrijventerreinen voorzien worden.

RG De onderstaande tekst in hoofdstuk 7 Gewenste ruimtelijk-economische structuur, 4. Ontwikkelingsperspectieven voor de gewenste ruimtelijk-economische structuur, punt 4.1. De behoefte aan bijkomende ruimte voor economische activiteiten wordt de gemarkeerde tekst toegevoegd en de doorgehaalde tekst (alsook de bijhorende voetnoot) geschrapt.

4.1. De behoefte aan bijkomende ruimte voor economische activiteiten

Voor Oost-Vlaanderen wordt in het RSV 1 715²³ ha bijkomende ruimte voor economische activiteiten voorzien voor de periode 1994-2007, waarvan 60% in af te bakenen bedrijventerreinen en 40% in reservebedrijventerreinen.

In deze bijkomende ruimte moeten worden verrekend:

1. ruimte voor economische activiteit bijgekomen na 1/1/1994 door gewestplanwijziging, apa, bpa's, ruimtelijke uitvoeringsplannen, en ~~overeenkomstig onderstaande scenario's~~ de sectorale bpa's (zonevreedde bedrijven) en/of bijkomende ruimte voorzien in gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen om oplossing te geven aan bestaande zonevreedde bedrijven;
Met betrekking tot de verrekening van de ruimte voor zonevreedde bedrijven opteert de provincie Oost-Vlaanderen voor het werken met scenario's:
Scenario 1 volgt de redenering zoals verwoord in het RSV (1997), waarbij de bijkomende ruimte ingevolge bestemmingswijzigingen in het kader van sectorale bpa's voor zonevreedde bedrijven volledig verrekend wordt;
Scenario 2 houdt in dat het Het pakket van 1715 ha kan enkel aangewend worden voor bijkomende ruimte voor 'nieuwe' bedrijven na 1/1/1994 en herlokalisatie of uitbreidingen na 1/1/1994 van bestaande vergunde bedrijven. Dit scenario kan in werking treden bij een eventuele herziening van het RSV, waarbij een oplossing geboden wordt voor de problematiek van zonevreedde bedrijven.
2. ruimte voor (eventuele) uitbreiding van bestaande bedrijven;
3. ruimte voor nieuwe lokale en (specifiek) regionale bedrijventerreinen (die niet onder punt 1 vallen).

Binnen de grenzen gesteld door het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, opteert de provincie voor een maximale ondersteuning van de lokale bedrijvigheid in het buitengebied. Daarom wordt geopteerd om het scenario 23%-77% toe te passen om tegemoet te kunnen komen aan de problematiek van het buitengebied en, indien mogelijk binnen de gestelde randvoorwaarden, lokale ontwikkelingsmogelijkheden toe te laten. Met name 77% (1 320 ha) van de bijkomende ruimte voor economische activiteiten wordt voorzien in de economische knooppunten, 23% (394 ha) in de niet-economische knooppunten.

De verdeling van de 1 715 ha het bijkomend pakket bedrijventerreinen is niet louter een provinciale taak. In het Addendum bij het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt beleidsmatig aanvaard dat het volledige engagement uit het RSV1 wordt overgedragen naar de planperiode 2007-2012. De ruimteboekhouding op 1/1/2007 geeft voor Oost-Vlaanderen 741 ha. Hierbij wordt niet vermeld om welke bedrijventerreinen dit planmatig gaat en waar deze gelegen zijn. Uitgaande van 1715 ha betekent dit dat er voor Oost-Vlaanderen een overgedragen engagement van 974 ha is. Hierbij wordt tevens een subregionaal berekende ruimtebehoefte voor de periode 2007-2012 bepaald. Deze bedraagt 5 ha. De nieuwe provinciale verdeling bedraagt aldus 979 ha voor de periode 2007-2012.

De provincie Oost-Vlaanderen suggereert om het "niet opgenomen pakket bedrijventerreinen" in 2012 over te dragen naar 2020.

Voor Oost-Vlaanderen worden drie pakketten onderscheiden:

Binnen de 77%:

- een pakket (1) voor de gemeenten opgesomd in het RSV als deel uitmakend van de grootstedelijke en regionaalstedelijke gebieden (Gent-De Pinte-Destelbergen-Evergem-Melle-Merelbeke, Aalst-Denderleeuw en Sint-Niklaas). Het Vlaamse Gewest bepaalt de

²³De uitbreidingsmogelijkheden van de zeehaventerreinen (voor havengebonden industriële-, distributie-, opslag-, overslag – en logistieke activiteiten) worden bepaald door het Vlaamse Gewest. Deze oppervlakten zitten niet vevat in de 1 715 ha bijkomende bedrijventerreinen voor Oost-Vlaanderen.

~~taakstelling~~ kwantitatieve optie inzake bijkomende ruimte voor economische activiteiten voor deze stedelijke gebieden. Dit pakket omvat zowel regionale als lokale bedrijventerreinen.

- een pakket (3)²⁴ voor de gemeenten opgesomd in het RSV als deel uitmakend van de kleinstedelijke gebieden en specifiek economische knooppunten (Eeklo, Deinze, Dendermonde, Lokeren, Oudenaarde, Ronse, Beveren, Geraardsbergen, Ninove, Temse, Wetteren, Zottegem, Aalter, Kluisbergen, Maldegem, Nazareth en Zele) en **bijzondere economische knooppunten (Zulte-Kruishoutem, Kluizemolen te Sint-Gillis-Waas, Zwaarveld Hamme, grens Zelzate-Assenede²⁵)**. Voor deze economische knooppunten bepaalt de provincie de ~~taakstelling~~ kwantitatieve optie. Dit pakket omvat zowel regionale als lokale bedrijventerreinen.

Binnen de 23%:

een pakket (4) voor lokale bedrijventerreinen in gemeenten buiten de economische knooppunten. De provincie opteert ervoor om dit pakket niet door te rekenen naar een cijfermatige ~~taakstelling~~ kwantitatieve optie voor de gemeenten. Door de selectie van hoofddorpen wordt aangegeven waar eventueel (sinds 1 januari 1994) een lokaal bedrijventerrein kan worden voorzien.

~~Binnen beide pakketten kunnen bedrijventerreinen voorkomen voor historisch gegroeide bedrijven. In gemeenten buiten de economische knooppunten wordt op Vlaams niveau maximum 500 ha als bedrijventerrein voor herlokalisatie en uitbreiding van historische gegroeide bedrijven voorzien. Deze bedrijventerreinen worden afgebakend door het Vlaams Gewest in overleg met de provincie en de gemeente.~~

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN

In het Addendum bij het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt beleidsmatig aanvaard dat het volledige engagement uit het RSV1 wordt overgedragen naar de planperiode 2007-2012. De ruimteboekhouding op 1/1/2007 geeft voor Oost-Vlaanderen 741 ha. Voor Oost-Vlaanderen bedraagt het overgedragen engagement 974 ha, subregionaal berekende ruimtebehoefte voor de periode 2007-2012 bedraagt 5 ha. In Oost-Vlaanderen kan planmatig in de periode 2007-2012 aldus 979 ha bijkomende bedrijventerreinen voorzien worden.

RG De onderstaande tekst in hoofdstuk 7 Gewenste ruimtelijk-economische structuur, 4. Ontwikkelingsperspectieven voor de gewenste ruimtelijk-economische structuur, punt 4.2. Ontwikkelingsmogelijkheden voor de economische knooppunten wordt de gemarkeerde tekst toegevoegd en de doorgehaalde tekst geschrapt.

4.2. Ontwikkelingsmogelijkheden voor de economische knooppunten

Een deel van de ~~1 320 ha~~ het pakket voor de bijkomende bedrijventerrein in voor de economische knooppunten ~~wordt~~ werd door het Vlaamse Gewest toegewezen aan de stedelijke gebieden Gent, Aalst en Sint-Niklaas bij de afbakening van deze stedelijke gebieden. ~~De taakstelling inzake bijkomende ruimte voor economische activiteiten op 1 januari 1994 voor die stedelijke gebieden²⁴ wordt geraamd op 700 ha.~~

²⁴ De nummering van de pakketten verwijst naar de nummering gehanteerd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, pag. 447.

²⁵ De eventuele terreinuitbreidingen die bestemd worden in de bijzondere economische knooppunten worden verrekend in de 80 à 85% van de verdeelsleutel tussen economische knooppunten ten opzichte van niet-economische knooppunten (15 à 20%). Deze gemeenten verschuiven bijgevolg van pakket 4 naar pakket 3.

Bijgevolg kan (sinds 1 januari 1994) 620 ha voor lokale en regionale bedrijventerreinen verdeeld worden over de kleinstedelijke gebieden en specifiek economische knooppunten (= pakket 3).

In het Addendum bij het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt beleidsmatig aanvaard dat het volledige engagement uit het RSV1 wordt overgedragen naar de planperiode 2007-2012. Dit betekent dat het resterend deel van de kwantitatieve optie voor de provincie Oost-Vlaanderen van 1715 ha wordt overgedragen, zijnde 974 ha. Bijgevolg blijft de verdeling van bijkomende bedrijventerreinen naar de economische knooppunten en de gemeenten buiten de economische knooppunten voor de periode 1994-2007 in principe van toepassing, aangezien deze vóór 1/1/2007 planmatig nagenoeg nog niet verdeeld was. Verder wordt een bijkomende behoefte van 5 ha bepaald. De nieuwe provinciale verdeling bedraagt aldus 979 ha voor de periode 2007-2012. Bijgevolg moeten alle bedrijventerreinen na 1/1/2007 in rekening gebracht worden.

Op basis van de reeds gevoerde afbakeningsprocessen wordt ervan uitgegaan dat de veronderstelde behoefte van 700 ha voor de periode 1994-2007 aan bijkomende bedrijventerreinen in pakket 1 ook voor de planperiode 2007-2012 voldoende is en dat er bijgevolg voor de economische knooppunten (de gemeenten van de grootstedelijke en regionaalstedelijke gebieden) in pakket 1 voor de provincie Oost-vlaanderen geen bijkomende aanspraak zal gemaakt worden binnen het overgedragen engagement voor de periode 2007-2012.

In deze veronderstelling kan er worden vanuit gegaan dat het effectief toedelen van pakket 2007-2012 voor bijkomende bedrijventerreinen in Oost-Vlaanderen vooral moet gesitueerd worden in pakket 3. Binnen dit pakket is er met het Addendum bij het RSV een verschuiving omdat de bijkomende economische knooppunten: Zulte-Kruishoutem, Kluzemolen te Sint-Gillis-Waas, Zwaarveld Hamme, grens Zelzate-Assenede zijn geselecteerd. Deze gemeenten behoorden aanvankelijk volledig tot pakket 4.

Er wordt ervan uitgegaan dat de verdeelsleutel 77-23 ongewijzigd blijft. In die optiek blijft de aanvankelijke verdeling zoals gemaakt voor de afgelopen planperiode (1994-2007) van toepassing. Dit betekent dat de 979 ha planmatig vooral binnen pakket 3 zullen toebedeeld worden en deels ook nog aan pakket 4.

21 — De afbakeningsprocessen voor Gent en Sint-Niklaas zijn nog niet afgerond. Het afbakeningsplan voor Aalst is definitief vastgesteld op 10 juli 2003. Er wordt uitgegaan van 700 ha op basis van volgende gegevens uit de respectievelijke afbakeningsprocessen: Gent 412 ha, Aalst 141 ha en Sint-Niklaas 125 ha.

KWANTITATIEVE OPTIE VOOR ECONOMISCHE KNOOPPUNTEN

In het Addendum bij het RSV worden, om de potenties van enkel niet-geselecteerde bestaande concentratiegebieden te kunnen benutten of om specifieke juridische knelpunten op te lossen, bestaande concentratiegebieden geselecteerd als "bijzonder economisch knooppunt". Op die manier wordt een oplossing "op maat" voor dringende knelpunten op korte termijn mogelijk. De selectie betekent dat op basis van een specifiek onderzoeks- en overlegproces, inclusief alle toepasselijke wetgeving zoals passende beoordeling, planMER-plicht, ... zal beslist worden of en welke ontwikkelingen op het terrein mogelijk zijn. Voor Oost-Vlaanderen werden Kluzemolen Sint-Gillis-Waas, Zwaarveld Hamme, Zulte-Kruishoutem, Zelzate-Assenede aangeduid als bijzondere economische knooppunten niveau 1: zijnde het verzekeren van het aanwenden van potenties voor regionale bedrijventerreinen in het kader van het aanbodbeleid aansluitend bij bestaande concentraties / clusters.

Via een gebiedsgericht en geïntegreerd onderzoeks- en overlegproces zullen de concrete ontwikkelingsmogelijkheden onderzocht worden. Het ruimtelijk onderzoek naar de potenties in de desbetreffende concentraties zal niet beperkt worden tot de administratieve grenzen. Dit onderzoeks- en overlegproces zal uiteraard alle regelgeving (onder meer milieu-effecten

op planniveau, passende beoordeling, ruimtelijke veiligheid) terzake moeten implementeren en kan desgevallend leiden tot de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

RG Tekst en Tabel 45 in hoofdstuk 7 Gewenste ruimtelijk-economische structuur, Pag. 4. Ontwikkelingsperspectieven voor de gewenste ruimtelijk-economische 418- structuur, punt 4.2. Ontwikkelingsmogelijkheden voor de economische 419 knooppunten wordt gewijzigd en aangevuld.

Kwantitatieve optie voor de economische knooppunten en bijzonder economische knooppunten

Op basis van een globale ruimtelijke afweging en de initiële verdeling wordt voor de kleinstedelijke gebieden en specifiek economische knooppunten een voorlopige taakstelling bepaald die zal bijgesteld en afgelijnd worden in het kader van de afbakeningsprocessen en/of in overleg met de gemeente en mede op basis van de visie in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Op het terrein kunnen immers, bij meer gedetailleerd onderzoek naar de meest geschikte locaties voor bijkomende ruimte voor economische activiteiten, aanvankelijk onvermoede knelpunten en potenties blijken. Zowel in het kader van de afbakeningsprocessen voor de kleinstedelijke gebieden als bij de afbakening van regionale bedrijventerreinen in de specifiek economische knooppunten en de mogelijke uitbreidingen van de bijzonder economische knooppunten zal de provincie eerst een inventaris van de bijgekomen bedrijventerreinen van 1 januari 1994 tot het ogenblik van start van het afbakeningsproces opmaken ten behoeve van de afbakening van regionale bedrijventerreinen. De door gewestplanwijziging, apa en bpa, ruimtelijke uitvoeringsplannen bijgekomen terreinen na 1 januari 1994 moeten immers nog op de respectievelijke pakketten in mindering gebracht worden van de gegeven taakstelling.

Indien blijkt dat de taakstelling niet volledig opgenomen kan worden, wordt dit pakket 'niet-opgenomen terreinen' in een provinciale reserve gehouden. Deze reserve, ontstaan binnen het pakket 3, blijft binnen dit pakket behouden in functie van flexibiliteit en /of om in te spelen op dringende onvoorziene omstandigheden (bepaalde knelpunten of potenties) die kunnen tot uiting komen bij meer gedetailleerd onderzoek in het kader van de afbakening van de kleinstedelijke gebieden en de zonering van regionale bedrijventerreinen door de provincie in de specifiek economische knooppunten en de mogelijke uitbreidingen van de bijzonder economische knooppunten of door gewijzigde economische dynamiek en/of noden. Deze reserve binnen pakket 3 kan niet naar een ander pakket overgeheveld worden. De aansnijding van dit reservepakket moet voldoende gemotiveerd en verantwoord worden aan de hand van verder beschreven toetsstenen.

In het E17-netwerk kan de taakstelling van de kleinstedelijke gebieden en specifiek economische knooppunten, vanwege een geïntegreerde benadering en onderlinge afstemming binnen dit stedelijk netwerk, bovenlokaal afgewogen en desnoods verschoven worden. Aandachtspunten hierbij zijn ruimtelijke draagkracht en ruimtelijke kwaliteit, verkeersontsluiting, enz.

Voor de stedelijke gebieden Gent, Aalst en St.-Niklaas werd op basis van de beschikbare documenten voor de afbakening van betreffende stedelijke gebieden een raming gemaakt van een kwantitatieve taakstelling van 700 ha. Dit betekent dat er mogelijk – indien het cijfer voor pakket 1 een overschatting zou zijn - een reserve ontstaat binnen het pakket van 1 320 ha. Een uitwisseling van een vooropgestelde taakstelling tussen de pakketten wordt in eerste instantie niet voorzien, tenzij op aangeven van het Vlaams Gewest een overheveling van het pakket voor de groot- en regionaalstedelijke gebieden naar het pakket voor de kleinstedelijke gebieden en specifiek economische knooppunten noodzakelijk zou blijken. De overheveling van een deel van pakket 1 naar pakket 3 zou dan in de provinciale reserve van pakket 3 worden opgenomen. 2-voorzien in het kader van het toepassen van een maximaal

ruimtelijke-economisch verantwoorde flexibiliteit op de verdeling tussen pakket 1 en 3 (cf. RSV, gecoördineerde versie 2011).

In onderstaande tabel worden de taakstellingen voor de economische knooppunten weergegeven. Het gaat over het aantal ha (lokale en regionale) bedrijventerreinen te creëren tussen 1 januari 1994 en 2012²⁶ voor de economische knooppunten, en de kwantitatieve optie voor de mogelijke uitbreiding van de bijzonder economische knooppunten (2007-2012).

²⁶ Wijzigingen sinds 1/1/1994 tot het moment waarop bijkomende bedrijventerreinen worden afgebakend moeten nog steeds verrekend worden.

Tabel 45 : Taakstelling kwantitatieve optie voor de economische knooppunten voor lokale en regionale bedrijventerreinen voor de periode 1994-2012, en kwantitatieve optie (2007-2012) voor de mogelijke uitbreiding van de bijzonder economische knooppunten²⁷.

Economisch knooppunt	Taakstelling kwantitatieve optie in ha.
Structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden	
Eeklo	32
Deinze	44
Dendermonde	58
Ronse	41
Lokeren	60
Oudenaarde	65
subtotaal	300
Kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau	
Zottegem	15
Geraardsbergen	30
Temse	10
Wetteren	38
Ninove	30
Beveren	30
subtotaal	153
Specifiek economische knooppunten	
Kluisbergen	10
Maldegem	22
Nazareth	20
Zeel	25
Aalter	30
subtotaal	107
Bijzondere economische knooppunten²⁵	
Kluizemolen Sint-Gillis-Waas	onderzoek van de ruimtelijk-economische potenties en ontwikkelingsmogelijkheden
Zwaarveld Hamme	
Zulte-Kruishoutem	
Zelzate-Assenede	
subtotaal	65
Provinciale reserve in pakket 3	60

²⁷ Met het bijzonder economisch knooppunt wordt enkel de bestaande bedrijvenconcentratie bedoeld zoals zij werd aangeduid in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV, gecoördineerde versie 2011). De lokale bedrijventerreinen in deze gemeenten worden verrekend in pakket 4.

Voor de realisatie van de kwantitatieve optie voor bedrijventerreinen zal in eerste instantie onderzocht worden in welke mate de kwantitatieve optie en de ruimtelijk-economische potenties binnen de kwantitatieve optie voor de totaliteit van de economische knooppunten kan gerealiseerd worden, waarbij een maximaal ruimtelijk-economisch verantwoorde flexibiliteit op de verdeling tussen pakket 1 en 3 zal toegepast worden, zoniet zal een aanvraag gedaan worden om te putten uit de marge van 1.400 ha²⁸ op Vlaams niveau.

LOKALE BEDRIJVENTERREINEN

Het pakket voor bijkomende bedrijventerreinen in de provincie Oost-Vlaanderen is op 5 ha na (subregionale ruimtebehoefte) ongewijzigd gebleven. Dit betekent dat in principe de verdeling tussen de pakketten economische knooppunten en gemeenten van het buitengebied kan behouden blijven. Enkel de concentraties die volgens het Addendum bij het RSV zijn geselecteerd als bijzonder economisch knooppunt, niveau 1 worden overgeheveld van pakket 4 naar pakket 3.

RG De onderstaande tekst in hoofdstuk 7 Gewenste ruimtelijk-economische
Pag. structuur, 4. Ontwikkelingsperspectieven voor de gewenste ruimtelijk-
421 economische structuur, punt 4.3. Ruimte voor lokale bedrijvigheid in
gemeenten buiten de economische knooppunten wordt aangevuld en
gewijzigd.

4.3. Ruimte voor lokale bedrijvigheid in gemeenten buiten de economische knooppunten

Overeenkomstig het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het gekozen verdelingsscenario (77/23) kan in de periode 1994-2007 en verlengd met de periode 2007-2012 maximaal 394 ha bijkomende oppervlakte voor lokale bedrijvigheid in gemeenten buiten de economische knooppunten²⁹ en bijzondere economische knooppunten voorzien worden.

Alle wijzigingen inzake ruimte voor bedrijvigheid worden verrekend vanaf 1/1/1994. Dit betekent dat de bijkomende ruimte voor bedrijvigheid sinds 1 januari 1994, dus ook de problematiek van zonevreemdheid e.d. en de nood aan herlokalisatie binnen dit pakket moeten opgelost worden. Naast de oppervlakte die voortvloeit uit de behoefte van het RSV en de gekozen verdeelsleutel (m.a.w. 394 ha) wordt het pakket voor lokale bedrijvigheid op provinciaal niveau buiten de economische knooppunten nog aangevuld met die oppervlaktes die juridisch-planologisch sinds 1/1/1994 in de gemeenten buiten de economische knooppunten een andere bestemming dan ruimte voor bedrijvigheid hebben gekregen of zullen krijgen.

Dit totale pakket wordt momenteel niet verder verdeeld over de gemeenten van het buitengebied, doch zal door elke gemeente mits voldoende verantwoording als volgt kunnen aangewend worden.

Een pakket voor nieuwe lokale bedrijventerreinen en terreinen voor herlokalisatie

Voor de 39 gemeenten van het buitengebied³⁰ die tot pakket 4 behoren wordt een pakket van 195 ha (of een richtcijfer van maximum 5 ha) voorzien voor nieuwe lokale

²⁸ Met deze marge wordt de 1400 ha op Vlaams niveau bedoeld die ontstaat via de maximumprognose (cf Addendum bij het RSV, pag. 25).

²⁹ Dit betreft de gemeenten: Assenede, Berlare, Brakel, Buggenhout, Erpe-Mere, Gavere, Haaltert, Hamme, Herzele, Horebeke, Kaprijke, Knesselare, Kruibeke, Kruishoutem, Laarne, Lebbeke, Lede, Lierde, Lochristi, Lovendegem, Maarkedal, Moerbeke, Nevele, Oosterzele, Sint-Gillis-Waas, Sint-Laureins, Sint-Lievens-Houtem, Sint-Martens-Latem, Stekene, Waarschoot, Waasmunster, Wachtebeke, Wichelen, Wortegem-Petegem, Zelzate, Zingem, Zomergem, Zulte en Zwalm.

³⁰ Hierbij geldt een richtcijfer van 5 ha per gemeente.

bedrijventerreinen en terreinen voor herlokalisatie, sedert 1/1/1994. De gemeente moet deze nood aan bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid kwalitatief en kwantitatief voldoende en volledig verantwoorden. De oppervlakte gerealiseerd sedert 1 januari 1994 en het ogenblik waarop de nood aan bijkomende ruimte bewezen wordt, moet (aangezien dit reeds een de facto vermindering van het pakket 4 (lokale bedrijventerreinen) betekent) eveneens in rekening gebracht worden. Gemeenten die sinds 1/1/1994 het richtcijfer van 5 ha reeds hebben overschreden, hebben in principe hun aandeel reeds opgenomen. De nood aan lokale bedrijventerreinen voor herlokalisatie wordt in sterke mate bepaald door het ruimtelijk beleid van de gemeente. Deze is immers sterk afhankelijk van de gemeentelijke visie m.b.t. het herlokaliseren, dan wel het behoud op de huidige locatie. Ook de visie in hoeverre lokale bedrijven tussen het wonen kunnen verweven worden, bepaalt mee de behoefte aan bijkomende bedrijventerreinen.

Een reservepakket voor zonevreemdheid, uitbreiding van bestaande bedrijven ...

Een overblijvend pakket van ongeveer 200 200 ha vermeerderd met de oppervlakte die sinds 1/1/1994 door gemeenten een juridisch-planologisch andere bestemming dan ruimte voor bedrijvigheid werd gegeven (het reservepakket), wordt gebruikt om in de 39 39 gemeenten van het buitengebied een oplossing te geven aan:

- het overschrijden van het richtcijfer van 5 ha uit het effectief pakket van bedrijventerreinen sinds 1/1/1994;
- de problematiek van zonevreemdheid, de uitbreiding van bestaande bedrijven, ...

De gemeenten moeten, indien zij putten uit dit pakket, de nood aan deze ruimte voor lokale bedrijvigheid kwalitatief en kwantitatief voldoende en volledig verantwoorden.

~~Indien scenario 1 (RSV, 1997) van toepassing is, zal wegens de problematiek van zonevreemdheid en de oplossing ervan via de opmaak van een sectoraal bpa, een groot aandeel van het pakket 4 'lokale bedrijventerreinen' eveneens opgenomen zijn. Een groot aantal gemeenten in Oost-Vlaanderen is momenteel nog bezig of moet nog starten met de opmaak van een bpa zonevreemde bedrijven. De exacte omvang van de problematiek is bijgevolg nog niet gekend.~~

~~Indien scenario 2 van toepassing is worden, n~~ Naast de bijkomende ruimte voor nieuwe bedrijven en herlokalisatie, worden enkel de bedrijfsuitbreidingen na 1/1/1994 van zonevreemde bedrijven van het pakket 4 'lokale bedrijventerreinen' in mindering gebracht. De ruimte voor de regularisatie van zonevreemde bedrijven (oppervlaktes van gebouwen vergund voor 1 januari 1994) wordt niet in het pakket bijkomende ruimte voor economische activiteit verrekend.

De behoefte aan bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid in de gemeenten buiten de economische knooppunten, met andere woorden de aansnijding van beide pakketten voor bedrijvigheid in het buitengebied, moet (kwantitatief en kwalitatief) gemotiveerd en verantwoord worden vanuit de visie in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, waarbij overeenkomstig de doelstelling van een efficiënt en doordacht ruimtegebruik moet nagegaan worden welke potenties en behoeften er in de gemeente zijn op het vlak van ruimte voor bedrijvigheid. Met name welke bestemde en/of onbenutte terreinen kunnen gevaloriseerd worden, welke vervuilde terreinen kunnen mits sanering hergebruikt worden en welke leegstaande bedrijven kunnen opnieuw gebruikt worden, e.d.

In gemeenten van het buitengebied waar nog niet-aangesneden terreinen of delen van terreinen³¹ voor economische activiteit gelegen zijn kan een ruimtelijke verschuiving van deze terreinen gebeuren. De niet-aangesneden oppervlakte wordt herbestemd, en een nieuw lokaal bedrijventerrein van 5 ha kan mits de nodige verantwoording van de behoefte gesitueerd worden in een hoofddorp of aansluitend bij een bestaand bedrijventerrein.

³¹ Onder "niet-aangesneden" wordt de afwezigheid van basisinfrastructuur (wegenis, riolering, ...) verstaan.

Hiervoor maakt de gemeente een gekoppeld RUP op. Indien de te verschuiven oppervlakte groter is dan de aangetoonde behoefte (met een richtcijfer van 5 ha), dan wordt het resterende deel van de herbestemde oppervlakte opgenomen in het provinciaal reservepakket.

RG De onderstaande tekst in hoofdstuk 7 Gewenste ruimtelijk-economische structuur, 4. Ontwikkelingsperspectieven voor de gewenste ruimtelijk-economische structuur, punt 4.4. Ruimtelijk beleid met betrekking bedrijventerreinen wordt gewijzigd.

Lokale bedrijventerreinen zijn bedoeld voor kleine bedrijven die qua functie en schaal gericht zijn op de plaatselijke nederzetting. Bijkomende lokale bedrijventerreinen kunnen in principe voorzien worden in de stedelijke gebieden of bij een hoofddorp ~~of een bestaand bedrijventerrein van de gemeenten geselecteerd als specifiek economisch knooppunt³² en aansluitend bij een hoofddorp of een bestaand bedrijventerrein voor gemeenten die niet als economisch knooppunt zijn geselecteerd.~~ Enkel indien in het (meervoudig) hoofddorp geen ruimtelijk geschikte locatie voor het lokaal bedrijventerrein kan gevonden worden, dan kan mits motivatie, het lokaal bedrijventerrein gesitueerd worden aansluitend bij een bestaand bedrijventerrein in een woonkern of een bestaande grote harde ontsluitingsinfrastructuur in een woonkern in de mate dat dit verzoenbaar is met de zorg voor het behoud van de open ruimte. In laatste instantie kan mits grondige motivatie, indien er geen andere mogelijkheden voor de inplanting van een lokaal bedrijventerrein zijn, een lokaal bedrijventerrein gelokaliseerd worden in een woonkern.

Door de selectie van de hoofddorpen in het buitengebied geeft de provincie aan waar nieuwe lokale bedrijventerreinen nog gerealiseerd zouden kunnen worden. De selectie van hoofddorpen is opgenomen in het hoofdstuk 'Gewenste Nederzettingsstructuur'³³.

Voor de gemeenten buiten de economische knooppunten is een pakket van 394 ha (pakket 4) voor lokale bedrijvigheid voorzien. De lokale bedrijventerreinen voor de stedelijke gebieden en specifiek economische knooppunten worden verrekend in de pakketten 1 en 3. Alle gemeenten³⁴ berekenen de nood/behoefte aan bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid³⁵ op middellange termijn (een periode van 10 jaar) door een voor het moment van de aanvraag actuele en relevante, kwantitatieve en kwalitatieve analyse van vraag en aanbod. De verantwoording van de behoefte kan mogelijks aan de hand van volgende toetsstenen gebeuren.

RG De onderstaande tekst in hoofdstuk 7 Gewenste ruimtelijk-economische structuur, 4. Ontwikkelingsperspectieven voor de gewenste ruimtelijk-economische structuur, punt 4.4. Ruimtelijk beleid met betrekking bedrijventerreinen, onder het punt ruimtelijke visie op de bedrijvigheid in de gemeente wordt de eerste alinea als volgt gewijzigd.

Indien, na afweging van vraag en aanbod, de behoefte, aan een nieuw lokaal bedrijventerrein bestaat, wordt het nieuw lokaal bedrijventerrein gesitueerd nabij een hoofddorp ~~of aansluitend bij een bestaand bedrijventerrein.~~ Indien in een gemeente meerdere hoofddorpen zijn geselecteerd, moet de gemeente, op basis van een globale

³² De voorlopige taakstelling aangegeven bij de specifiek economische knooppunten betreft zowel lokale als regionale bedrijventerreinen.

³³ Gezien de beperkte reserve voor lokale bedrijventerreinen in het buitengebied betekent dit evenwel dat de selectie van een hoofddorp niet automatisch de aanwijzing van 5 ha voor lokale bedrijvigheid per hoofddorp inhoudt.

³⁴ Zowel de gemeenten aangeduid als (specifiek) economisch knooppunt als de gemeenten van het buitengebied.

³⁵ Ruimte voor lokale bedrijvigheid bedoeld voor de oplossing van de problematiek van zonevreemdheid, de herlokalisatie van bestaande bedrijven en voor nieuwe lokale bedrijven.

ruimtelijke visie voor de gemeente, aanduiden bij welk hoofddorp ~~of bestaand bedrijventerrein~~ het eventueel nieuw lokaal bedrijventerrein zal gesitueerd worden. In een gemeente met een meervoudig hoofddorp moet de gemeente op basis van een globale ruimtelijke visie voor de gemeente aanduiden in welke kern van het meervoudig hoofddorp ~~of bij welk bestaand bedrijventerrein~~ het eventueel nieuw lokaal bedrijventerrein zal gesitueerd worden.

KLEINHANDEL

Voor bestaande kleinhandel van bovenlokaal belang in het buitengebied wordt een restrictief beleid gevoerd. Het ongebreideld verderzetten van de verlinting is absoluut niet wenselijk, doch rekening houdend met de bestaande context en het gegeven dat zich in het buitengebied reeds heel wat handelszaken bevinden, is het noodzakelijk om bestaande kleinhandelszaken toch beperkte uitbreidingsmogelijkheden te geven in functie van hun economische leefbaarheid.

RG De onderstaande tekst in hoofdstuk 7 Gewenste ruimtelijk-economische
Pag. structuur, 5. Ontwikkelingsperspectieven voor de kleinhandel, wordt gewijzigd
427 en aangevuld.

4. ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR DE KLEINHANDEL

1.1. Ruimtelijk beleid voor nieuwe ~~detail~~kleinhandelsontwikkelingen

Kleinhandel ~~of detailhandel~~ maakt, als woonondersteunende voorziening, deel uit van de nederzettingsstructuur. De ontwikkelingsperspectieven voor nieuwe en bestaande kleinhandel worden bepaald door de visie op de gewenste nederzettingsstructuur. Met het oog op de verkeersveiligheids- en leefbaarheidsproblemen en wegens de verlinting van het landschap is een voortzetting van de huidige trend, waarbij steeds meer winkels zich inplanten langsheen invalswegen en kruispunten buiten de stedelijke gebieden, niet gewenst. ~~Nieuwe vestigingen van geïsoleerde kleinhandel buiten de kernen van het buitengebied zijn uitgesloten.~~

Vanuit het principe van de gedeconcentreerde bundeling geldt bovendien dat nieuwe ontwikkelingen van kleinhandel ~~worden gesitueerd in de kernen van het buitengebied en worden afgestemd op het niveau en de draagkracht van de betrokken kern.~~ Winkelvoorzieningen in de kernen van het buitengebied moeten beschouwd worden als woonondersteunende voorzieningen. ~~Grootschalige detailhandel³⁶ moeten bijgevolg gesitueerd worden in de stedelijke gebieden. Daarbij moet kleinhandel in de kernen zoveel mogelijk met het woonweefsel verweven worden. Desgevallend kan in de stedelijke gebieden een specifieke zone voor kleinhandel bestemd en ingericht worden.~~

³⁶ Met grootschalige detailhandel wordt (overeenkomstig omzendbrief RO 2011/01- Afwegingskader voor grootschalige detailhandel van 9 december 2011) een individuele distributie-eenheid bedoeld van 1000 m² bruto-vloeroppervlakte waarvan de activiteit bestaat uit het verkopen van producten (incl. diensten) aan eindgebruikers, in eigen naam en voor eigen rekening, zonder deze goederen andere behandelingen te doen ondergaan dan die welke in de handel gebruikelijk zijn. Het betreft ook concentraties van groot- en/of kleinschalige detailhandel (al dan niet onder één dak) waarbij het totaal groter is dan 1000 m². In de bruto-vloeroppervlakte wordt het geheel van stedenbouwkundig vergunde delen van het gebouw of gebouwencomplex (al dan niet in meerdere bouwlagen) en de fysiek aansluitende en/of bouwtechnisch aansluitende constructies bedoeld. De publiek toegankelijke delen die verhard zijn en die als parking gebruikt worden behoren niet tot deze bruto-vloeroppervlakte.

In het woonweefsel van de hoofddorpen van het buitengebied kan, rekening houdend met het schaalniveau en de hiërarchie van het hoofddorp, planmatig en in functie van het wonen bijkomende ruimte voor kleinhandel tot 1000 m² voorzien worden. Deze voorzieningen hebben een woonondersteunende functie voor het desbetreffende hoofddorp en de gemeente. De totaliteit van de bijkomende oppervlakte voor handelsentiteiten met een middelgrote oppervlakte in de hoofddorpen dient in zijn totaliteit beperkt te blijven en in overeenstemming te blijven met het niveau van het betrokken hoofddorp. Bijkomende voorzieningen dienen planmatig getoetst te worden aan het bestaande handelsapparaat en de omvang van de gemeente (aantal huishoudens), aan de nog bestaande mogelijkheden om kleinhandel te realiseren in het woonweefsel (bv. verlaten panden, ...).

In het woonweefsel van de hoofddorpen en woonkernen van het buitengebied kan, rekening houdend met het schaalniveau en de hiërarchie van die kern, planmatig en in functie van het wonen bijkomende ruimte voor handel voorzien worden. Deze handelszaken hebben een woonondersteunende functie voor de desbetreffende kern (kruidenier, bakker, buurtwinkel, ...). Zij dienen in oppervlakte beperkt te blijven. Een oppervlakte van 400 m² per handelsentiteit is hierbij richtinggevend. De totaliteit van de oppervlakte voor handel in deze kernen dient ook in zijn totaliteit beperkt te blijven en in overeenstemming te blijven met het niveau van de betrokken kern. Bijkomende voorzieningen dienen planmatig getoetst te worden aan het bestaande handelsapparaat en de omvang van de kern (aantal huishoudens), aan de nog bestaande mogelijkheden om kleinhandel te realiseren in het woonweefsel (bv. verlaten panden, ...).

Bij de inplanting van nieuwe kleinhandel zowel in de hoofddorpen als woonkernen wordt ook rekening gehouden met :

- de ruimtelijke draagkracht van de kern en van de directe omgeving in het bijzonder,
- de mobiliteitsimpact van de nieuwe vestiging,
- de bereikbaarheid en ontsluiting (centrale voorzieningen, ligging in het woonweefsel, ...)
- de verweefbaarheid en inpassing in de omgeving

Sluipende uitgroei van handel in buitengebiedkernen tot grootschalige detailhandelszaken moet tegengegaan worden. In het bijzonder moet vermeden worden dat in deze kernen van het buitengebied een kleinhandelsapparaat zou ontstaan dat thuishoort in de stedelijke gebieden.

Nieuwe grootschalige detailhandel (van bovenlokaal belang³⁷) (1000 m² en meer) moet voorzien worden in de stedelijke gebieden. Bij de afbakening van de stedelijke gebieden kan de behoefte aan bijkomende winkelgebieden, in het bijzonder specifieke zones, onderzocht worden. De kernversterking en in het bijzonder het behoud van het winkelapparaat in de stedelijke kern moet binnen dit onderzoek tevens in rekening gebracht worden om ongewenste aanzuigeffecten tegen te gaan.

Door het grootschalig productaanbod, koopgedrag, ruimtegebruik, bereikbaarheidsvereisten, enz. zijn sommige kleinhandelszaken aangewezen op een specifieke locatie met voldoende oppervlakte en een goede regionale bereikbaarheid. Voor dit soort kleinhandelszaken kunnen specifieke zones afgebakend worden in de stedelijke gebieden. Kleinhandel op andere bedrijventerreinen is niet toegelaten vanwege het oneigenlijk gebruik van het bedrijventerrein.

³⁷ Met een handelszaak van bovenlokaal belang wordt een handelszaak bedoeld die goederen verkoopt met een lagere aankoopfrequentie (niet wekelijks) of een zeer uitgebreid of gespecialiseerd assortiment. Voor deze types handelszaken is er een groter klantengebied (omvang/oppervlakte van gebied waaruit het minimaal vereiste aantal klanten wordt gerecruteerd) noodzakelijk. De aanschaf van dergelijke goederen in de eigen gemeente is voor de consument ook geen echte noodzaak.

1.2. Ruimtelijk beleid voor bestaande grootschalige kleinhandelsconcentraties van bovenlokaal belang

Het beleid t.o.v. de bestaande grootschalige detailkleinhandel van bovenlokaal belang wordt gedifferentieerd. Onderstaande principes vormen hierbij het uitgangspunt.

Bestaande grootschalige detailkleinhandelsconcentraties in een stedelijk gebied

De kleinhandelsconcentraties nabij de stedelijke kernen zullen in de afbakeningsprocessen voor de respectievelijke stedelijke gebieden op hun samenhang met het stedelijk gebied onderzocht worden. Hoewel verweving van kleinhandel met de woonfunctie in principe vooropstaat, kan bij de visievorming in de stedelijke afbakeningsprocessen geopteerd worden om een bepaalde zone specifiek als kleinhandelszone te bestemmen.

Ontwikkelingen binnen het stedelijk gebied kunnen in hun huidige aard en omvang bestendig worden. Voor deze kleinhandelsconcentraties binnen de stedelijke gebieden kan een uitbreiding voorzien worden, op voorwaarde dat:

- er een kwalitatieve ruimtelijke en functionele relatie met het stedelijk weefsel wordt gecreëerd;
- er een duidelijke en kwalitatieve begrenzing t.o.v. de omgevende open ruimte wordt gecreëerd;
- er geen bezwaar is vanuit het oogpunt van de verkeersveiligheid;
- de bereikbaarheid vanuit het stedelijk woonweefsel met openbaar vervoer, fiets en te voet op een veilige en aangename manier gegarandeerd wordt.

Bij de afbakening van de stedelijke gebieden zullen deze kleinhandelsconcentraties verder onderzocht worden. De ontwikkelingsperspectieven worden in gewestelijke of provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen vastgelegd, rekening houdend met voornoemde voorwaarden. Voor (de delen van) de bestaande kleinhandelsconcentraties die niet binnen de afbakening van een stedelijk gebied liggen, geldt een restrictief (buitengebied)beleid.

Bestaande grootschalige detailkleinhandelsontwikkelingen (van bovenlokaal niveau) in het buitengebied

Voor alle bestaande grootschalige detailkleinhandel (van bovenlokaal belang³⁸), gesitueerd buiten de stedelijke gebieden, wordt een restrictief beleid gevoerd. Verdere uitbreiding van de verlinting is immers niet wenselijk. Niettemin kunnen deze handelszaken nog nood hebben aan een beperkte uitbreiding om hun voortbestaan te garanderen. Een herlocalisatie van een kleinhandelszaak uit het buitengebied is niet vanzelfsprekend, en vaak financieel niet haalbaar noch in verhouding tot de uitbreidingsvraag. Deze kleinhandelszaken hebben immers op hun bestaande site reeds hun eigen specifieke ontwikkelingsgeschiedenis. Vaak hebben deze handelszaken, gerelateerd met hun huidige site, een klantenbestand en naambekendheid opgebouwd, investeringen gedaan, Tussen de mogelijke uitbreidingsbehoeften en een noodzakelijke herlocalisatie is het aangewezen om een zekere marge te hanteren. Bovendien kan het volledig potentieel aan kleinhandelsvestigingen in het buitengebied niet zonder meer geherlocaliseerd worden naar de stedelijke gebieden en/of specifiek regionale bedrijventerreinen voor kleinhandel. Beperkte uitbreidingen van bestaande handelszaken in het buitengebied kunnen overwogen worden. Daarbij dient rekening te worden gehouden met :

- de ruimtelijke draagkracht van de omgeving
- de gewenste nederzettingsstructuur op lokaal en bovenlokaal niveau. De situering van de kleinhandelsontwikkeling binnen de nederzettingsstructuur ;
- de uitbreiding mag niet de creatie van een groter klantenbereik tot doel hebben;

³⁸ Hieronder ressorteren ook de kleinhandelszaken van regionaal belang die niet opgenomen zijn in een kleinhandelsconcentratie.

- mogelijkheden tot interne herstructurering en efficiënt ruimtegebruik op de bestaande site, verdichtingsmogelijkheden op de bestaande site en bouwen in meerdere lagen ;
- de ruimtelijke en functionele impact van de betreffende uitbreiding, waarbij verdere verlinting wordt vermeden ;
- de mogelijke verweefbaarheid en inpassing in de omgeving
- de mobiliteitskenmerken (ontsluiting, bereikbaarheid, ...) van de locatie en de mobiliteitsimpact van de handelszaak, waarbij de handelszaak alsook de uitbreiding ervan geen verkeersproblemen (doorstroming, parkeerlast, ...) teweeg brengen ;
- er geen bezwaar is vanuit het oogpunt van de verkeersveiligheid;
- er, desgevallend, een duidelijke en kwalitatieve begrenzing t.o.v. de omgevende open ruimte wordt gecreëerd;

Deze kleinhandel kan hoogstens blijven bestaan op het huidig niveau, ruimtelijke en functionele schaalvergroting zijn niet wenselijk. Er kunnen geen nieuwe handelszaken meer bijkomen. Om deze reden moet ook sluipende uitgroei van lokale handel in buitengebiedkernen tot handel van bovenlokaal niveau tegengegaan worden.

Een bestaande kleinhandelszaak in het buitengebied kan zich herlokaliseren binnen de gemeente rekening houdend met de localisatieprincipes voor nieuwe kleinhandelszaken voor zover :-

- herlokalisatie gebeurt naar een locatie in het hoofddorp;
- de ruimtelijke draagkracht van de omgeving en van het hoofddorp niet wordt overschreden.

Eventuele herstructurering van bestaande concentraties voor kleinhandel wordt vastgelegd in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Nieuwe voorzieningen in het buitengebied kunnen enkel als ze van lokaal belang zijn en als ze in de kernen ingeplant worden. Nieuwe grootschalige handelszaken van lokaal belang (300 – 400 m²) kunnen enkel in de hoofddorpen voorzien worden.

Bestaande geïsoleerde grootschalige detailkleinhandelsontwikkelingen van bovenlokaal belang

In Oost-Vlaanderen komen een aantal ontwikkelingen van geïsoleerde grootschalige detailkleinhandelsontwikkelingen van bovenlokaal belang voor. Een herbestemming naar een kleinhandelszone kan onderzocht worden in het kader van de afbakeningsprocessen voor de regionale bedrijventerreinen in de specifiek economische knooppunten of de afbakening van de kleinstedelijke gebieden.

Nieuwe vestigingen van geïsoleerde kleinhandel van bovenlokaal belang in het buitengebied zijn uitgesloten. Uitbreiding van bestaande geïsoleerde kleinhandel van bovenlokaal belang in het buitengebied is niet wenselijk.

BINDENDE BEPALINGEN

BG De tekst in het punt 1. Doorwerking van het PRS-Oost-Vlaanderen wordt
Pag. aangevuld met een punt 1.B. Aftoetsing met omzendbrief RO/2010/01
496

1.B. Aftoetsing met omzendbrief betreffende het ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebied waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn

Overeenkomstig omzendbrief RO/2010/01 wordt aangegeven dat, naar aanleiding van het provinciaal ruimtelijk structuurplan of op basis van de planningsbevoegdheid van de provincie, planinitiatieven mogelijks in herbevestigde agrarische gebieden kunnen terechtkomen. De provincie zal deze initiatieven benaderen volgens de bepalingen die daarvoor van toepassing zijn op datum van het planinitiatief.

BG De selecties in tabel 56 worden voor de kernen in de gemeente vermeld in
Pag. onderstaande tabel als volgt gewijzigd.
489
e.v.

gemeente	kern	
Herzele	Hillegem	HD
	Borsbeke	HD
Kaprijke	Lembeke	MH
	Kaprijke	MH
Lierde	Sint-M-Lierde station	MH
	Sint-Martens-Lierde	MH
	Sint-Maria-Lierde	MH
Nazareth	Eke	MH
	Nazareth	MH
Oosterzele	Balegem	HD
	Scheldewindeke	HD

BG Het overzicht van de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen waarvan de
Pag. bindende bepalingen strijdig zijn met de bindende bepalingen uit het
503 provinciaal ruimtelijk structuurplan wordt aangevuld.

- Oosterzele :

In de bindende bepalingen wordt Oosterzele als hoofddorp geselecteerd en Balegem en Scheldewindeke als meerkernig hoofddorp. Conform de wijziging in de partiële herziening van het PRS met betrekking tot de meerkernige hoofddorpen zijn Balegem en Scheldewindeke als hoofddorp geselecteerd. In de gemeente Oosterzele zijn er bijgevolg, conform de selectie, drie hoofddorpen.