



provincie
Oost-Vlaanderen



Creëren van bijkomende woongebieden

Toelichting Subcommissie R.O. 28/11/2016
Reinout Debergh – diensthoofd Ruimtelijke Planning

Overzicht

- Mogelijkheden voor bijkomend woongebied zonder planinitiatief
- Klassieke procedure: RUP
- Versnelde procedure: PRIAK
- Beoordelingsgronden

Mogelijkheden voor bijkomend woongebied zonder planinitiatief

- Aansnijden van woonuitbreidingsgebieden voor groepswoningbouw
- Aansnijden van woonuitbreidingsgebieden door sociale woonmaatschappijen voor sociale woningbouw (Art. 5.6.6 codex ruimtelijke ordening)

Klassieke procedure: RUP

- Bestemmingswijziging via een ruimtelijk uitvoeringsplan (Art 2.2.13 en Art 5.6.5 van de Codex Ruimtelijke Ordening)
- Bevoegdheid gemeentelijk, maar in functie van schaal met nevenbevoegdheid van:
 - Provincie (bij grootschalige ontwikkelingen die een invloed hebben op het functioneren van een kleinstedelijk gebied)
 - Vlaams Gewest (bij zeer grootschalige ontwikkelingen die een invloed hebben op het functioneren van een regionaalstedelijk of grootstedelijk gebied)

Klassieke procedure: RUP

- Beslissing tot de opmaak: college
- Opmaak zoals andere RUP's in functie van het algemeen belang
- Passend binnen de bepalingen van het GRS, het PRS en het RSV
- De toelichtingsnota bij het bestemmingsplan bevat een beleidsvisie op het gemeentelijk woonbeleid of verwijst naar een bestaande beleidsvisie in het GRS met daarin minstens:
 - Een prioriteitenbepaling
 - Een fasering

Klassieke procedure: RUP

- Procedure
 - planMER of screening
 - Plenaire vergadering (Advies over voorontwerp)
 - Uitnodiging ten minste 21 dagen vooraf verstuurd
 - Bijeenkomst van de betrokken administraties en adviesverleners
 - Advies vanuit de provincie over de afstemming met het provinciaal beleid zoals uitgetekend in het Provinciaal Ruimtelijk structuurplan
 - Advies wordt voorbereid door dienst ruimtelijke planning en in naam van de deputatie verstuurd door gedeputeerde en directeur

Klassieke procedure: RUP

- Verslag plenaire vergadering te bezorgen binnen de 14 dagen
- Reacties opnieuw binnen de 14 dagen aan het college

Klassieke procedure: RUP

- Gemeenteraad stelt ontwerp RUP voorlopig vast
- College organiseert een openbaar onderzoek
 - Aankondiging binnen de 30 dagen
- Openbaar onderzoek van 60 dagen
 - Start uiterlijk op dag 30 na aankondiging
 - Adviezen en bezwaren worden verzameld door de GECORO
 - Advies provincie over de afstemming met het provinciale beleid: voorbereid door de dienst ruimtelijke planning / Besluit deputatie

Klassieke procedure: RUP

- GECORO bundelt de adviezen en bezwaren en brengt binnen 90 dagen advies uit aan de gemeenteraad
- Binnen de 180 dagen na het openbaar onderzoek (gemotiveerd te verlengen door de Gemeenteraad met 60 dagen) stelt de gemeenteraad het plan definitief vast

Klassieke procedure: PRUP

- Het RUP wordt onmiddellijk bezorgd aan de deputatie en aan de Vlaamse Regering
- Binnen de 30 dagen kan het RUP nog geschorst worden
 - Voorstel voor schorsing wordt vanuit de dienst ruimtelijke planning voorgelegd aan de deputatie indien strijdigheid met het provinciaal beleid
- Ingeval schorsing: opnieuw definitief vaststellen binnen de 60 dagen ofwel verval plan

Klassieke procedure: PRUP

- Geen schorsing: bekendmaking in het Belgisch Staatsblad en in werkingtreding 14 dagen later

Versnelde procedure: het PRIAK

- Procedure RUP: lange doorlooptijd
- Initiatief RUP ligt volledig bij de overheid



Principieel Akkoord

Versnelde procedure: het PRIAK

- Principieel akkoord (Art. 5.6.6 §2)
 - Voorafname op een planproces
 - Versnelling mogelijk maken voor die gebieden waar men het over eens is

“de vooropgestelde ontwikkeling kan ingepast worden in het lokaal woonbeleid, zoals vormgegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en desgevallend in andere openbare beleidsdocumenten”

 - Vanuit privaat initiatief de overheid een uitspraak laten doen
 - Creëren van duidelijkheid voor projectontwikkeling
 - Cfr. Planologisch Attest (bedrijvigheid)

Versnelde procedure: het PRIAK

- Procedure:
 - Aanvrager dient dossier in bij de deputatie
 - De deputatie vraagt het advies van de gemeenteraad (besluit deputatie)
 - Gemeenteraad levert binnen de 90 dagen advies af
 - Geen advies: er kan aan de adviesverplichting worden voorbijgegaan
 - Negatief advies is bindend
 - Dienst Ruimtelijke planning bereidt een voorstel van besluit voor
 - Deputatie beslist over de al dan niet toekenning van een principiële akkoord

Versnelde procedure: het PRIAK

- Gevolgen van een afgeleverd PRIAK
 - Een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning kan worden afgeleverd
 - De gemeente is verplicht om binnen het jaar een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken

Beoordelingsgronden

- Beoordelingsgronden voor gemeentelijke RUP's voor woongebieden
 - Overeenstemming met het provinciale belang zoals naar voor gebracht in het PRS
- Beoordelingsgronden voor PRIAK's
 - Overeenstemming met het provinciale belang (PRS) **en** inpasbaarheid in het lokaal woonbeleid

Beoordelingsgronden

- 2 beoordelingsgronden:
 - Goede plaatselijke inpasbaarheid van de ontwikkeling
 - Inpasbaarheid in de kwantitatieve optie

Beoordelingsgronden

- Goede plaatselijke inpasbaarheid van de ontwikkeling
 - Mobiliteit
 - Voorzieningenniveau
 - Groenaanleg
 - Duurzaam wonen en energie
 - Waterbeheer
 - Architecturale kwaliteit
 - Aansluiting bij het woonweefsel / versterking van de kern
 - ...
- Beoordeling steeds op schaal van het project binnen de directe omgeving van het projectgebied
- Opportuniteitsafweging op basis van structurerende ruimtelijke elementen (wegenis , waterlopen, landschappen, ecologische infrastructuur) uit het PRS en eventueel specifiekere bepalingen uit het GRS

Beoordelingsgronden

- Inpasbaarheid in de kwantitatieve optie
 - Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (1997) beoogt een trendbreuk
 - Trend naar steeds verdere versnippering van de open ruimte ombuigen / richten van de ontwikkelingen naar de stedelijke gebieden

- “Vlaanderen Open en Stedelijk”
 - Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) lijkt hier nog sterker op te willen inzetten (ruimtelijk rendement, betonstop, ruimteneutraliteit)

Beoordelingsgronden

- Inpasbaarheid in de Kwantitatieve optie
 - Vlaanderen open en stedelijk: selectie van de stedelijke gebieden en de buitengebieden



- Oost-Vlaanderen: 1 grootstedelijk gebied, 2 regionaalstedelijke gebieden en 12 kleinstedelijke gebieden

Beoordelingsgronden

- Inpasbaarheid in de kwantitatieve optie
 - Vlaanderen open en stedelijk: 61/39

61 procent van het bijkomend woonaanbod dient te worden voorzien in de stedelijke gebieden. In het buitengebied moet worden afgeremd tot maximaal 41 procent

- In het buitengebied mogen enkel ontwikkelingen gebeuren in de hoofddorpen en de woonkernen (selectie door de provincies)

Beoordelingsgronden

- Inpasbaarheid in de kwantitatieve optie
 - Instrument om deze trendbreuk te realiseren: woonbehoeftestudies
 - Stedelijk gebied: **open** bevolkingsprognose (natuurlijke aangroei en migratie) als minimale inzet
 - **Taakstelling**
 - Buitengebied: trendbreuk inzetten door **gesloten** bevolkingsprognoses (Enkel de natuurlijke aanwas van de bevolking kan in rekening worden gebracht) – **Maximale kwantitatieve optie**

Beoordelingsgronden

- Inpasbaarheid in de kwantitatieve optie
 - Provinciaal ruimtelijk structuurplan (18 februari 2004) en addendum PRS (25 augustus 2012)
 - Aanduiding van de hoofdorpen en woonkernen (concentratieplekken voor bijkomende woonontwikkeling)
 - Doorrekening van de kwantitatieve opties voor de gemeenten van het buitengebied en de taakstelling voor de stedelijke gebieden

Beoordelingsgronden

- Inpasbaarheid in de kwantitatieve optie
 - Parameters woonbehoefte
 - Trend uit het verleden evolutie sinds 1991
 - Gezinsverdunning
 - Frictieweerstand
 - Open prognose lager dan gesloten prognose
 - Kwantitatieve optie opgemaakt voor de periode 2007 tot 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

Beoordelingsgronden

- Inpasbaarheid in de kwantitatieve optie
 - Bijsturen van de provinciale prognoses uit het prs kan via specifieke gemeentelijke woonbehoeftestudies
 - Voorwaarde: het huidig patrimonium is ontoereikend
 - Voorbeelden:
 - De evolutie van de gemeente (migraties uitgezonderd) verloopt anders
 - De demografische opbouw van de gemeente is afwijkend: specifieke woonaanbod voor doelgroepen
 - Herbestemming van gedesaffecteerde sites
 - Sociaal objectief kan niet gerealiseerd worden
 - Specifieke suggesties dient te worden afgetoetst met de provincie
 - Oordeel inpasbaarheid binnen algemeen trendbreukbeleid, algemene doelstellingen doelgroepen en het gevoerde gemeentelijke beleid

Beoordelingsgronden

- Inpasbaarheid in de kwantitatieve optie
 - Aanbod
 - Op basis van het register van onbebouwde percelen
 - Correctiefactor voor vrijkomen van percelen (30% binnen de 10 jaar voor percelen gelegen aan goed uitgeruste wegen- hogere percentages voor verkavelingen en woonprojecten)

Beoordelingsgronden

- Inpasbaarheid in de kwantitatieve optie
 - Buitengebied
 - Gesloten bevolkingsprognose (beleidsmatig geaccepteerde vraag) wordt afgetoetst tegenover het juridisch aanbod

Vraag – aanbod



noodzaak/motivering voor aansnijden
gebieden voor woningbouw