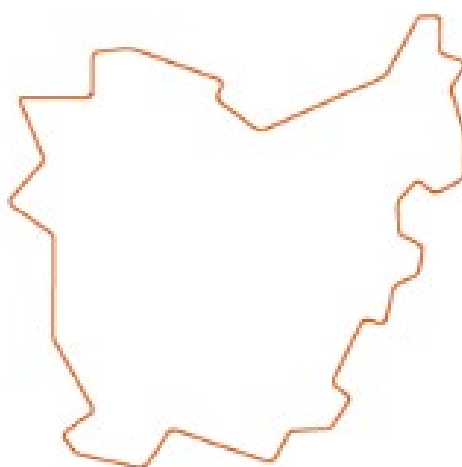


# Maak Ruimte voor Oost- Vlaanderen

20  
50



## Opbouw potentiekaarten

Studie uitgevoerd door de Provincie Oost-Vlaanderen, dienst ruimtelijke planning

November 2022

### *Beleidskader*

**De transitie naar een solidaire  
(be)leefomgeving**

## Inhoud

1. Inleiding .....	3
2. Plekken met voldoende dichtheid van maatschappelijke activiteiten (m.u.v. bedrijventerreinen) .....	5
Ruimtebeslag in Oost-Vlaanderen.....	5
Verdichting in het bebouwd weefsel .....	6
Kenmerken van de bebouwingsconcentraties .....	9
3. Typering van de plekken met verdichting .....	9
Variatie in het netwerk van kernen.....	10
Troeven voor de bebouwingsconcentraties.....	15
Bijlage .....	22

*Alle rechten, waaronder het auteursrecht, op de informatie vermeld in dit document berusten bij de Provincie Oost-Vlaanderen, Woodrow Wilsonplein 2, BE-9000 Gent, BTW BE 0207.725.795. De informatie zoals verstrekt in dit document is vertrouwelijke informatie van Provincie Oost-Vlaanderen. Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Provincie Oost-Vlaanderen mag dit document niet worden gereproduceerd of verspreid worden noch geheel of gedeeltelijk gebruikt worden voor het instellen van claims, voor het voeren van gerechtelijke procedures, voor reclame of antireclame en ten behoeve van werving in meer algemene zin aangewend worden.*

## 1. Inleiding

Voor het beleidskader “De transitie naar een solidaire (be)leefomgeving werden potentiekaarten opgemaakt die de basis vormen voor de transitiekaarten die zijn opgenomen in het beleidskader. Dit beleidskader is een onderdeel van het beleidsplan “Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050”. Een beleidsplan bestaat uit een strategische visie en een reeks beleidskaders. Samen vormen ze het kader voor een duurzaam gebruik van de ruimte.

De strategische visie van het beleidsplan “Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050” werpt een blik op de toekomst.

Onze huidige context kan niet als spiegel blijven dienen. Bij onze toekomstkeuzes houden we rekening met nieuwe tendensen, ontwikkelingen en onzekerheden. Vandaag zien we vier grote uitdagingen en strategische doelstellingen voor de lange termijn. De Strategische Visie stelt waarden, ruimtelijke principes en werkvelden voorop richting 2050.



### 4 strategische doelstellingen

- het fysisch-natuurlijk systeem, de biodiversiteit en ecosysteemdiensten versterken
- circulair en geïntegreerd denken en handelen
- duurzame maatschappelijke groei realiseren
- klimaatgezond zijn

In het beleidskader “De transitie naar een solidaire (be)leefomgeving” van het beleidsplan “Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050” stellen we volgende doelstellingen voorop :

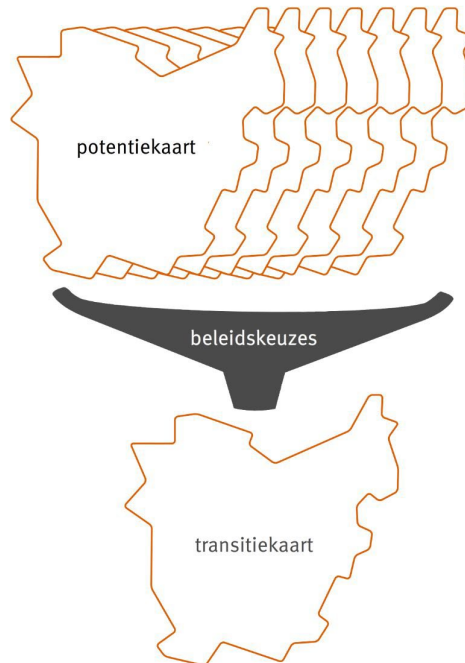
1. Focus in een netwerk van kernen
2. Alles op de juiste plek
3. (Be)leefbare kernen

We maken een **ruimtelijke vertaling voor de doelstellingen** die we vooropstellen. In potentiekaarten gaan we na hoe we op een bovenlokaal schaalniveau ruimtelijk kunnen bijdragen aan de doelstellingen. We duiden aan welke plekken de ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten hebben om de doelstellingen waar te maken. De potentiekaart geeft ook aan welke gebieden niet bijdragen aan de

doelstellingen. Potentiekarten vormen de basis voor de **transitiekaart**. Daarop tonen we **welke plekken prioritair zullen zijn in de visie van de Provincie**.

De **potentiekarten** illustreren dus de ruimtelijke afwegingen die voor elke doelstelling worden gemaakt. Ze tonen **welke plekken een hogere of lagere potentie hebben voor de doelstelling in kwestie**.

Welke plekken kunnen bijdragen aan de realisatie van de doelstellingen?



Maatschappelijke ontwikkelingen en evoluties zorgen voor veranderingen. Om de doelstellingen scherp te houden zullen de potentiekarten regelmatig geëvalueerd en gemonitord worden. Indien nodig zullen we de potentiekarten actualiseren en kijken of de transitiekaart en de beleidskeuzes moeten aangepast worden. In dat laatste geval wordt het beleidskader herzien.

Voor de transitie naar een solidaire (be)leefomgeving gaan we op zoek naar plekken die het meest geschikt zijn om een duurzame maatschappelijke groei te realiseren. We hanteren daarbij de strategische doelstellingen en ruimtelijke principes uit de Strategische Visie “Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050”.

## 2. Plekken met voldoende dichtheid van maatschappelijke activiteiten (m.u.v. bedrijventerreinen)

---

Om de potenties voor de transitie naar een solidaire (be)leefomgeving aan te duiden analyseren we de bebouwde ruimte aan de hand van ruimtelijke kenmerken die kunnen bijdragen aan het realiseren van de ruimtelijke principes en de strategische doelstellingen.

Vanuit het **ruimtelijk ontwikkelingsperspectief “evenwicht en ommekeer”** streven we naar een ruimtebeslag in balans door enerzijds essentiële open ruimte te herstellen en anderzijds het ruimtebeslag te concentreren op plekken die strategisch gelegen zijn. We gaan op zoek naar ruimte binnen het huidige ruimtebeslag, naar plekken die strategisch gelegen zijn om een solidaire (be)leefomgeving uit te bouwen. In de potentiekaarten duiden we aan welke plekken het meest kansrijk zijn om de solidaire (be)leefomgeving vorm te geven.

In een solidaire (be)leefomgeving kan iedereen deelnemen aan alle facetten van het maatschappelijk leven (wonen, werken, onderwijs, recreatie).

Op het niveau van kernen kenmerkt een solidaire (be)leefomgeving zich door een goede ruimtelijke afstemming tussen kernen in een netwerk. Niet elke kern kan alle voorzieningen opnemen. De variatie in het netwerk van kernen en de specifieke troeven van elke individuele kern, zorgen ervoor dat elke kern een eigen focus kent, die het ontwikkelingsperspectief zal bepalen.

Tot slot bekijken we solidariteit ook in een ruimer tijdsperspectief. We creëren een (be)leefomgeving in solidariteit met de volgende generaties. We bundelen maatschappelijke activiteiten in de bebouwde omgeving, door in te zetten op kwalitatieve kernversterking willen we een toekomstbestendige leefomgeving uitbouwen.

We zoeken naar plekken met voldoende dichtheid aan maatschappelijke activiteiten die verband houden met wonen. Bedrijventerreinen worden dus niet meegenomen. We nemen volgende stappen :

1. Waar is er ruimtebeslag in Oost-Vlaanderen ?
2. Waar vinden we verdichting in het bebouwd weefsel ?
3. Welke kenmerken hebben die plekken ?

### Ruimtebeslag in Oost-Vlaanderen

We maken gebruik van de kaart ruimtebeslag in Oost-Vlaanderen (Vlaanderen, Departement Omgeving, 2019).

De plekken met ruimtebeslag in Oost-Vlaanderen vormen het uitgangspunt voor de opmaak van de potentiekaarten voor het beleidskader “Transitie naar een solidaire (be)leefomgeving”. Bijkomende ontwikkelingen willen we situeren binnen dit ruimtebeslag en wel op strategische plekken. We gaan op zoek naar deze strategische plekken waar we bijkomende maatschappelijke activiteiten kunnen bundelen en de doelstelling “Focus in een netwerk van kernen” kunnen realiseren.

Binnen het ruimtebeslag in de provincie Oost-Vlaanderen zoeken we naar die plekken waar maatschappelijke activiteiten al gebundeld zijn, die een goede bereikbaarheid hebben en waar voorzieningen aanwezig zijn. We maken een onderscheid in plekken met een voldoende hoge dichtheid aan voorzieningen (wonen, werken, en handel) en plekken waar de dichtheid niet voldoende hoog is om verder onderzocht te worden in functie van strategische plek.

## Verdichting in het bebouwd weefsel

In het ruimtesbeslag /het bebouwingspatroon duiden we de plekken aan waar al voldoende verdichting van bebouwing aanwezig is. De bedrijventerreinen in de provincie Oost-Vlaanderen worden daarbij niet meegenomen. Deze plekken noemen we **bebouwingsconcentraties**.

### **RURA-contouren**

Om deze bebouwingsconcentraties aan te duiden, gebruiken we de studie van het Departement Omgeving over de bebouwing in Vlaanderen (**Ruimterapport**, RURA, 2021<sup>1</sup>). Deze studie is vooral een morfologische benadering van de bebouwing in Vlaanderen waarbij een onderscheid werd gemaakt tussen kernen, linten en verspreide bebouwing. Op basis van een algoritme werd een opdeling gemaakt in verspreide bebouwing, linten en 'kernen'. We gaan aan de slag met de kernen die in deze studie worden aangeduid en vermelden ze verder als '**RURA-contouren**'. De linten en verspreide bebouwing uit deze studie nemen we niet mee omdat de dichtheid in bebouwing niet voldoende hoog is om als strategische plek onderzocht te worden.

De RURA-contouren (de kernen uit de studie) zijn gebieden die gekenmerkt worden door een voldoende hoge dichtheid aan gebouwen (>30 gebouwen binnen een straal van 100 meter), een voldoende hoge oppervlakte aan gebouwen (>9500 m<sup>2</sup> binnen een straal van 100 meter), of een voldoende hoge dichtheid aan huishoudens (>60 huishoudens binnen een straal van 100 meter). Deze RURA-contouren hebben een oppervlakte van minstens 5 ha en worden bewoond door minstens 20 huishoudens. Alle 'RURA-contouren' die in de studie van RURA 2021 worden aangeduid beschouwen we als mogelijke aanknopingsplekken om mee te nemen in een analyse voor het netwerk van kernen.

### **Continuïteit van provinciaal beleid**

In de afgelopen decennia werd een ruimtelijk beleid gevoerd op basis van stedelijke gebieden, en een selectie van hoofddorpen en woonkernen. (Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan, PRS, 2004). Deze selectie gaf aan waar mogelijke bijkomende ontwikkelingen gewenst waren tegenover kernen waar geen bijkomende maatschappelijke ontwikkelingen mogelijk waren. Over deze kernen willen we in functie van beleidscontinuïteit toch een uitspraak doen. Daarom hebben we alle hoofddorpen en woonkernen die zijn geselecteerd in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan getoetst met de bovenvermelde RURA-contouren.

Niet alle hoofddorpen en woonkernen uit het PRS vinden we terug als een RURA-contour. Daarom nemen we deze hoofddorpen en woonkernen mee in het verdere onderzoek naar strategische plekken. Voor deze hoofddorpen en woonkernen werd een hypothese van contour van de bebouwing gemaakt op luchtfoto (orthofoto 2020). Om zo dicht mogelijk bij de werkwijze van de RURA-contouren te blijven en enkel de verdichting van bebouwing in rekening te brengen werd enkel de massief aaneengesloten bebouwing in de contour opgenomen, de uitlopers van de bebouwing en de linten werden niet opgenomen in de contour (zie bijlage)

De lijst van RURA-contouren werd aangevuld met de volgende geselecteerde hoofddorpen en woonkernen uit het PRS die niet als een RURA-contour werden aangeduid :

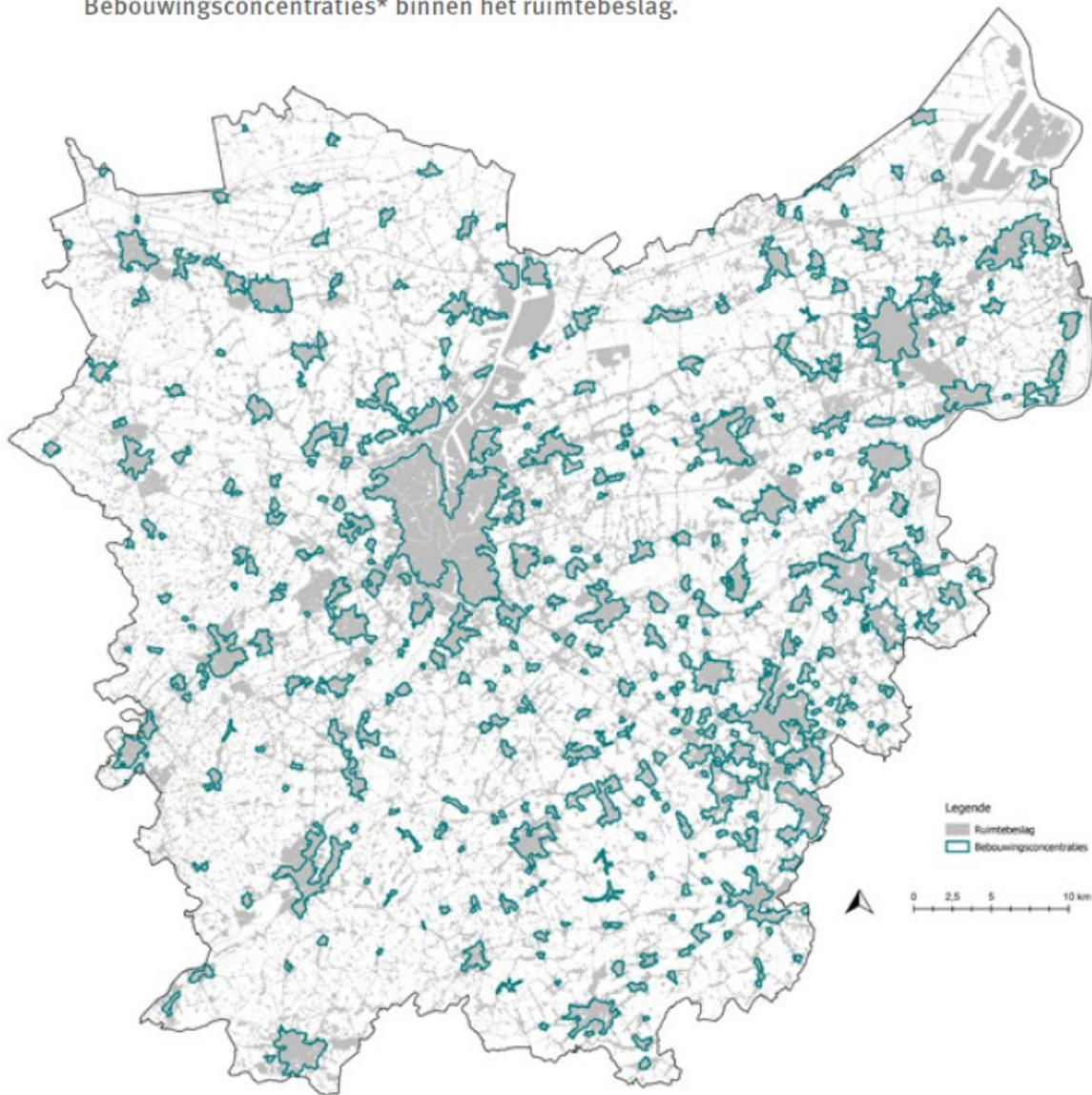
- Zegelsem
- Parike

---

<sup>1</sup> Ruimterapport 2021, <https://omgeving.vlaanderen.be/het-ruimterapport>

- Desteldonk
- Sint-Kruis-Winkel
- Marolle
- Etikhove
- Hundelgem
- Sint-Denijs-Boekel
- Puivelde
- Letterhoutem
- Vlierzele
- Sint-Lievens-Esse
- Steenhuize
- Sint-Maria-Horebeke
- Oudenbos

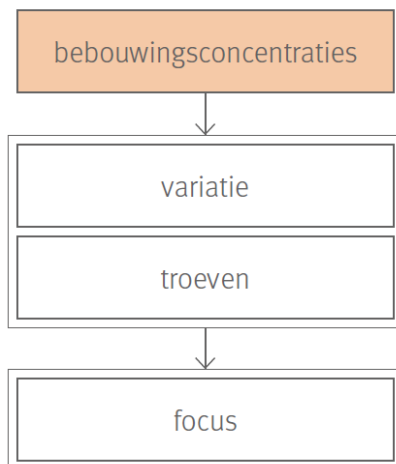
## Bebouwingsconcentraties\* binnen het ruimtebeslag.



Bedrijventerreinen zijn niet opgenomen in de bebouwingsconcentraties

We gebruiken de RURA-contouren samen met de aanvulling van de hoofddorpen en woonkernen uit het PRS als [werkhypothese](#) voor de ruimtelijke vertaling van de doelstelling 'Focus in een netwerk van kernen'. We noemen dit verder bebouwingsconcentraties.





### Kenmerken van de bebouwingsconcentraties

Voor alle bebouwingsconcentraties hebben we volgende kenmerken verzameld :

- Inwoners
- Huishoudens
- Knooppuntwaarde (zie deelstudie)
- Voorzieningenwaarde (zie deelstudie)
- Aanwezigheid van handelsvoorzieningen
- Nabijheid van fietsnetwerk
- Aanwezigheid van openbaar vervoer

### 3. Typering van de plekken met verdichting

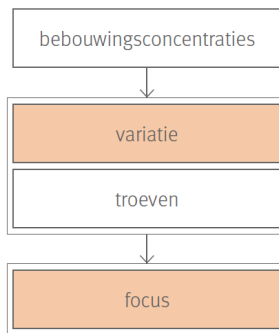
---

Op een of meerdere potentiekaart(en) willen we aan de hand van bovenvermelde de kenmerken van de bebouwingsconcentraties aanduiden welke plekken de ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten hebben om de doelstellingen waar te maken.

De potentiekaarten illustreren dus de ruimtelijke afwegingen die voor de doelstelling "Focus in een netwerk van kernen" worden gemaakt. Ze tonen welke plekken een hogere of lagere potentie hebben voor de doelstelling in kwestie.

Zo wordt ook duidelijk welke gebieden niet bijdragen aan de doelstellingen. De potentiekaarten vormen de basis voor de uiteindelijke transitiekaart die toont welke plekken prioritair zullen zijn in de visie van de Provincie.

## Variatie in het netwerk van kernen

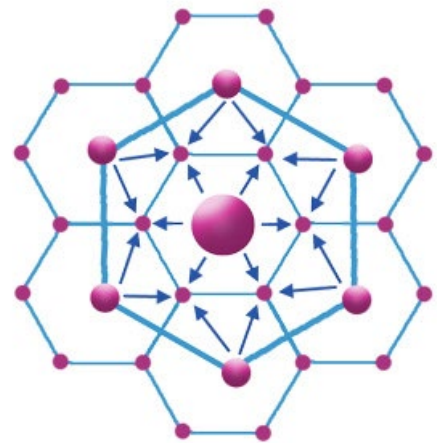


Binnen de bebouwingsconcentraties gaan we op zoek naar strategische plekken, “kernen” om bijkomende ontwikkelingen te situeren.

Deze bebouwingsconcentraties situeren zich in een netwerk en staan in relatie tot elkaar. Niet elke bebouwingsconcentratie kan als strategische plek aangeduid worden om bijkomende ontwikkelingen te situeren.

Binnen de bebouwingsconcentraties gaan we op zoek naar verschillende types van kernen aan op basis van :

- het aantal inwoners,
- het voorzieningenniveau,
- de knooppuntwaarde
- de aanwezigheid van handelsvoorzieningen in de kern
- de ligging binnen de afbakening van een stedelijk gebied



Kernen onderscheiden zich van elkaar door hun omvang of door de rol die ze op vlak van maatschappelijke voorzieningen opnemen voor wonen, werken, winkelen en ontspannen. We toetsen alle bebouwingsconcentraties aan bovenvermelde ruimtelijke criteria om te komen tot de ‘variatie’ in het netwerk van kernen.

- **het aantal inwoners**

Het aantal inwoners in de bebouwingsconcentratie op 1 januari 2020 geeft de schaal ervan weer. Het **inwonersaantal** wordt bepaald binnen de grenzen van de RURAcontour en de PRS kern. (dit is gebeurd door provincie Oost-Vlaanderen’). Enkel de inwoners in deze kernen worden meegerekend waardoor de waarde verschilt van het aantal inwoners in de (deel)gemeente.

- **het voorzieningenniveau**

Het voorzieningenniveau geeft de positie aan van de kern in het netwerk van kernen. De voorzieningewaarde geeft weer wat de nabijheid is van voorzieningen op een bepaalde

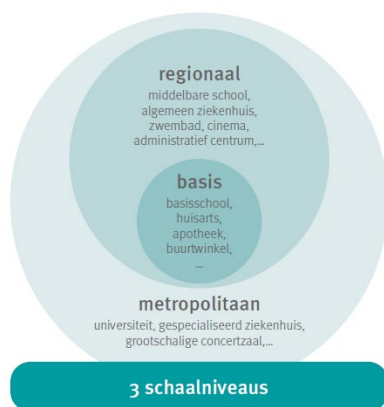
plek. De voorzieningenwaarde werd voor elke kern berekend op basis van de gegevens van de studie “Studie knoop- en voorzieningenwaarde verfijnd voor Oost-Vlaanderen” (zie deelstudie “Studie knoop- en voorzieningenwaarde verfijnd voor Oost-Vlaanderen”). Er wordt qua nabijheid van voorzieningen een onderscheid gemaakt in metropolitane, regionale en dagelijkse voorzieningen.

Naast de nabijheid van voorzieningen van metropolitane, regionale en dagelijkse voorzieningen hebben we ook onderzocht wat de nabijheid is van een korf van basisvoorzieningen. Door rekening te houden met de aanwezigheid van de korf aan basisvoorzieningen worden de verschillen tussen goed voorziene locaties en minder goed voorziene locaties nog iets scherper.

Het **voorzieningenniveau** voor de bebouwingsconcentraties wordt bepaald op basis van de mediaan-waarde van het basis-, regionale en metropolitane voorzieningenniveau binnen iedere RURAcontour en PRS kern (dit is gebeurd binnen de studie ‘Woonconcentraties provincie Oost-Vlaanderen’, Sweco, 2021 en werd geactualiseerd). Voor de basisvoorzieningen wordt zowel een waarde berekend voor de totale basisvoorzieningen als voor de basiskorf van voorzieningen, die bereikbaar zijn in 7 minuten wandelafstand.

Er wordt een onderscheid gemaakt in vier categorieën : zeer goed, goed, matig, beperkt. Deze klassen werden bepaald met een classificatie aan de hand van ‘natural breaks’, volgens het algoritme van Jenks (beschikbaar in ArcGis). Het doel van een ‘natural breaks’ classificatie is enerzijds om een zo klein mogelijk verschil tussen de waarden binnen één categorie te krijgen en anderzijds om een zo groot mogelijk verschil tussen de verschillende categorieën te krijgen (Jenks, 1967, McMaster 1997).

Voor de korf van basisvoorzieningen wordt de bereikbaarheid van volgende voorzieningen binnen een wandelafstand van 7 minuten onderzocht : kleuterschool, lagere school of kinderopvang, dokter, apotheker en een kleine of grote voedingswinkel. Plekken die binnen een wandelafstand van 7 minuten over deze korf beschikken krijgen een hogere score op de kaart “basisvoorzieningen met korf”. Bij de verrekening naar de kernen, werden die kernen waarvan minstens 35% van de oppervlakte van de kern plekken bevat met een score ‘goed’ en ‘zeer goed’ voor “basisvoorzieningen met korf “ beschouwd als kernen die beschikken over een basiskorf.



- **de knooppuntwaarde**

De knooppuntwaarde geeft weer hoe goed een plek bereikbaar is met meerdere vervoersvormen. De knooppuntwaarde werd voor elke kern berekend op basis van de

gegevens van de studie “Studie knoop- en voorzieningenwaarde verfijnd voor Oost-Vlaanderen”.

De knooppuntwaarde voor de bebouwingsconcentraties wordt bepaald op basis van de mediaan-waarde voor iedere RURAcontour en PRS kern (dit is gebeurd binnen de studie ‘Woonconcentraties provincie Oost-Vlaanderen’, Sweco, 2021 en werd geactualiseerd).

Er wordt een onderscheid gemaakt in vier categorieën : zeer goed, goed, matig, beperkt. Deze klassen werden bepaald met een classificatie aan de hand van ‘natural breaks’, volgens het algoritme van Jenks (beschikbaar in ArcGis). Het doel van een ‘natural breaks’ classificatie is enerzijds om een zo klein mogelijk verschil tussen de waarden binnen één categorie te krijgen en anderzijds om een zo groot mogelijk verschil tussen de verschillende categorieën te krijgen (Jenks, 1967, McMaster 1997).

- **de aanwezigheid van handelsvoorzieningen in de kern**

De aanwezigheid, bundeling en aanbod van handelsvoorzieningen in de kern wordt weergegeven aan de hand van de winkelgebieden uit de Locatus databank. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende types van winkelgebieden.

Om de typering van een kern te bepalen wordt onderzocht welk type winkelgebied gedeeltelijk of volledig binnen de kern ligt (de grens van het winkelgebied raakt de grens van de kern of het winkelgebied ligt binnen de grenzen van de kern).

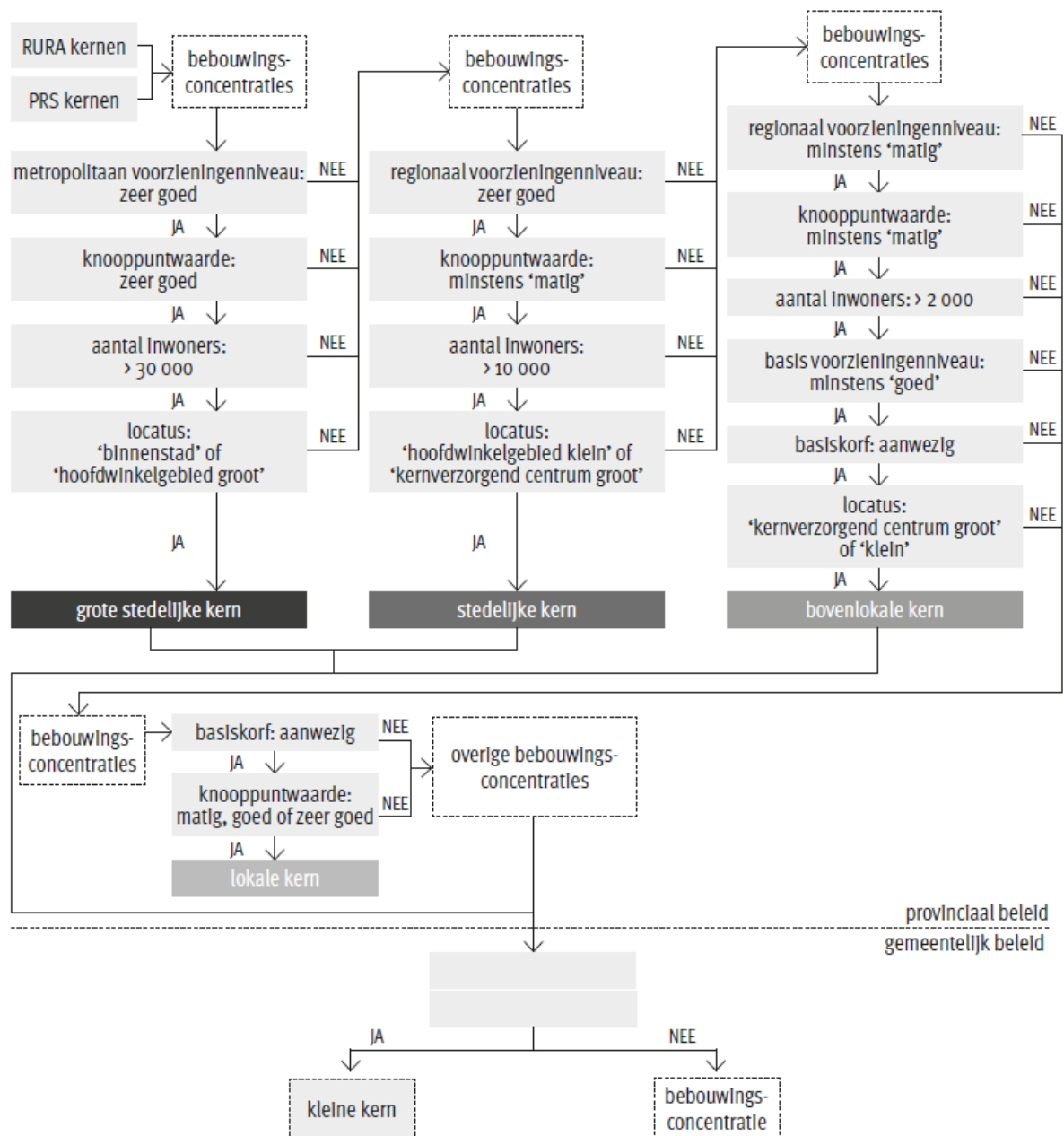
We gebruiken bij de typering van de kernen “centrale winkelgebieden” van Locatus (gegevens op datum van 21 april 2021):

- binnenstad (meer dan 400 winkels). Het gaat om top-10 winkelgebieden waar meer dan 400 verkooppunten in de detailhandel aanwezig zijn.
- hoofdwinkelgebied groot. (200-400 winkels). Het aantal verkooppunten in de detailhandel bedraagt 200 tot 400 winkels.
- hoofdwinkelgebied klein (100-200 winkels). Het aantal verkooppunten in de detailhandel bedraagt 100 tot 200 winkels.
- kernverzorgend centrum groot (50-100 winkels). Het gaat hier om centra met minder dan 100, maar meer dan 50 winkels in de detailhandel.
- kernverzorgend centrum klein (5-50 winkels). Het gaat om centra met maximaal 50 verkooppunten in de detailhandel.

Voor grote stedelijke kernen wordt gekeken naar de Locatus-winkelgebieden met type ‘Binnenstad’ en ‘Hoofdwinkelgebied groot’. Voor de stedelijke kernen naar de types ‘Hoofdwinkelgebied klein’ en ‘Kernverzorgend centrum groot’. Voor de Bovenlokale kernen tot slot, wordt gekeken naar de types ‘Kernverzorgend centrum groot’ en ‘Kernverzorgend centrum klein’ voorkomen.

- de **ligging binnen de afbakening van een stedelijk gebied**<sup>2</sup> geeft weer hoe een bebouwingsconcentratie in het netwerk zich geografisch verhoudt ten opzichte van stedelijke voorzieningen en deel is van een stedelijk geheel.

Voor de kernentypering wordt aan de hand van bovenstaande criteria (knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau, het aantal inwoners en de aanwezigheid van een winkelgebied) een beslissingsboom doorlopen die aan iedere kern een bepaald type toekent.

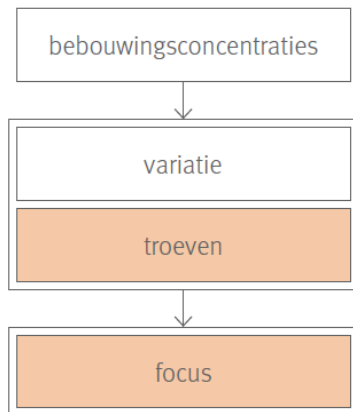


Voor de variatie in het netwerk van kernen, maken we een onderscheid in :

<sup>2</sup> alle bebouwingsconcentraties gelegen binnen de afbakeningslijn van de stedelijke gebieden krijgen mee de typering van de grote stedelijke kern (grootstedelijk of regionaal stedelijk gebied) of stedelijke (kleinstedelijke gebieden) kern.

- Grote stedelijke kernen
  - Stedelijke kernen
  - Bovenlokale kernen
  - Lokale kernen
  - Overige bebouwingsconcentraties (kleine kernen en bebouwingsconcentraties)
- 
- **Grote stedelijke kernen** vervullen door hun omvang en voorzieningenniveau duidelijk een centrale rol in het netwerk van kernen. Het voorzieningenaanbod omvat zowel metropolitane als regionale voorzieningen. Zij beschikken ook over een groot winkelgebied.
  - Aanvullend op de grote stedelijke kernen hebben ook de **stedelijke kernen** een centrale positie in het netwerk van kernen. Deze kernen hebben een zeer goed regionaal voorzieningenniveau en beschikken over een klein hoofdwinkelgebied of groot kernverzorgend centrum. Deze kleinstedelijke gebieden hebben minstens een matige knooppuntwaarde en meer dan 10000 inwoners.
  - **Bovenlokale kernen** overstijgen het lokale niveau en bedienen een aantal kernen in hun regio. Ze hebben minstens een matig regionaal voorzieningenniveau, beschikken over een kernverzorgend centrum (groot of klein) en goede basisvoorzieningen. Ze hebben minstens een matige knooppuntwaarde en meer dan 2 000 inwoners.
  - **Lokale kernen** zijn kernen op lokaal niveau. Zij bedienen inwoners uit de kern zelf, maar ook uit de nabijgelegen bebouwingsconcentraties. Ze beschikken over een basiskorf aan voorzieningen en hebben minstens een matige knooppuntwaarde.
  - De **overige bebouwingsconcentraties** uit de analyse, die niet bij één van voorgaande typeringen werden ingedeeld, blijven we vanuit bovenlokaal perspectief beschouwen als een bebouwingsconcentratie en worden niet getypeerd als kern. Een aantal bebouwingsconcentraties worden, ongeacht hun omvang, toch niet tot een bepaald type van kern gerekend omdat de kern niet aan alle criteria kan beantwoorden. Dit wijst op een aandachtspunt voor de verdere ontwikkeling van de kern.
  - Binnen deze groep kunnen op lokaal niveau nog **kleine kernen** aangeduid worden. Deze kernen hebben een aantal basisvoorzieningen maar zijn voor de meeste voorzieningen afhankelijk van grotere omliggende kernen. In tegenstelling tot louter bebouwingsconcentraties hebben kleine kernen een betekenisvolle identiteit en geschiedenis.

## Troeven voor de bebouwingsconcentraties



De troeven kunnen niet gebruikt worden om de typering van een bebouwingsconcentratie te wijzigen. Ze geven een extra eigenheid, een specifiek kenmerk of koppelkans voor een bebouwingsconcentratie weer.

We brengen volgende troeven in rekening die ook kunnen gebruikt worden voor de nuancering van de woonopgave :

### - **Openbaar vervoer**

De directe omgeving van een openbaar vervoersknooppunt binnen de kern of direct aansluitend bij de kern, is door de heel goede connectie in het netwerk sterker geschikt voor verdichting. We willen deze plekken verder uitbouwen door het toewijzen van een hoger aanbod aan wonen. Ook de bijhorende voorzieningen, verweefbare economische activiteiten, kwaliteitsvolle publieke ruimte, multimodale verknoping en infrastructuur wijzen we toe aan deze omgevingen.

Deze troef geeft weer welke de bebouwingsconcentraties een belangrijk openbaar vervoerknooppunt hebben binnen de bebouwingsconcentratie of direct aansluitend. Hiervoor kijken we naar bebouwingsconcentraties en een buffer van 500m errond. De buffer nemen we mee als benadering voor de wandelafstand van inwoners tot de bebouwingsconcentratie.

Voor de openbare vervoersknooppunten worden de (inter)regionale hoppinpunten\*, de NMBS-stations en de haltes van het kern- en aanvullend openbaar vervoernet gebruikt. Nieuwe duurzame vervoersvormen, zoals haltes van openbaar vervoer over water, kunnen in de toekomst ook worden meegenomen.

We maken voor deze analyse gebruik van volgende data :

1. De contouren bebouwingsconcentraties (RURA-contouren aangevuld met de kernen van het PRS zie eerder)
2. de geografische coördinaten van de interregionale en regionale hoppins  
Op basis van de centrale gegevens van MOW voor de vervoerregio's, digitaal ontvangen in juli 2022
3. Overige NMBS-stations
4. De haltes van het kernnet+aanvullend net openbaarvervoer  
Op basis van het korte termijn Openbaar vervoersplan voor de respectievelijke vervoerregio's in Oost-Vlaanderen. Gegevens beschikbaar voor de vervoerregio's, in juli

We maken voor de potentiekaart een onderscheid tussen bebouwingsconcentraties :

- met 1 of meer interregionale hoppinpunten (zeer hoge potentie)
- met 1 of meer regionale hoppinpunten (hoge potentie)
- met minstens een station of een OV-halte van het kern- en aanvullend net- maar geen (inter)regionaal hoppinpunt (matige potentie)
- zonder stationsomgeving of OV-halte van het kern- en aanvullend net (heeft de troef niet)

Bij de toewijzing van de woonopgave wordt een positieve gewichtsfactor ingevoerd wanneer een kern beschikt over deze troef (binnen de kern of direct aansluitend bij de morfologische kern (<500 m afstand). De gewichtsfactor is in verhouding tot de grootte van de openbaar vervoersknooppunten, waarbij een interregionaal hoppinpunt de grootste gewichtsfactor heeft. Wanneer er binnen een woonregio meerdere kernen aanwezig zijn van een bepaalde typologie, dan geven we bij de verdeling van woonprogrammatie en voorzieningen de voorkeur aan kernen met een grotere troef openbaar vervoer.

We maken gebruik van volgende gewichtsfactoren :

- o Interregionaal Hoppin punt: +0,1 per Hoppin punt
- o Regionaal Hoppin punt aanwezig: +0,05 per punt
- o met minstens een station of een OV-halte van het kern- en aanvullend net maar geen (inter)regionaal hoppinpunt: neutraal gewicht
- o zonder stationsomgeving of OV-halte van het kern- en aanvullend net: -0,1

### - **Fietssnelweg**

Het is belangrijk dat bovenlokale en stedelijke kernen met elkaar zijn verbonden via fietssnelwegen. Hierdoor is een kern sterker op een duurzame wijze ingebed in het netwerk van kernen. Ook voor lokale kernen is de ligging nabij een fietssnelweg een meerwaarde. De inwoners van een kern zonder aansluiting op het fietssnelwegennetwerk krijgen minder kansen om gebruik te maken van fietssnelwegen.

Deze troef geeft weer of een bebouwingsconcentratie is aangesloten op het netwerk van fietssnelwegen. Het is belangrijk dat bovenlokale en stedelijke kernen met elkaar zijn verbonden via fietssnelwegen. Voor lokale en kleine kernen is de ligging nabij een fietssnelweg een meerwaarde.

Om deze troef te bepalen, kijken we naar de ligging van de fietssnelwegen ten opzichte van bebouwingsconcentraties en een buffer van 500m errond. De buffer nemen we mee als benadering voor een afstand die voor inwoners niet te ver omrijden is om voor een aangename en veilige fietssnelweg te kiezen bij een verplaatsing tussen kernen.

We maken voor deze analyse gebruik van volgende data :

1. De contouren bebouwingsconcentraties (RURA-contouren aangevuld met de kernen van het PRS zie eerder)
2. Fietssnelwegen Oost-Vlaanderen (visie)



Vertrekkend vanuit de laag met fietssnelwegen wordt via een geautomatiseerde doorloop de kortste afstand in vogelvlucht bepaald tussen de grens (de rand) van iedere kern en het dichtstbijzijnde segment van een fietssnelweg. Deze waarde houdt geen rekening met bestaande wegen en paden om deze fietssnelweg te bereiken, noch met de realisatiegraad van de fietssnelwegen. Het geeft een beeld van de nabijheid van een (geplande) fietssnelweg ten opzichte van de kern. We beschouwen de bebouwingsconcentratie als aangesloten op het fietssnelwegen netwerk indien een fietssnelweg door de kern loopt of zich op maximum 500 meter buiten de kern bevindt.

We maken voor de potentiëkaart een onderscheid tussen bebouwingsconcentraties :

- aangesloten op het fietssnelwegen netwerk
- niet aangesloten op het fietssnelwegen netwerk

Kernen die niet nabij een fietssnelweg gelegen zijn, willen we niet evenredig uitbouwen als kernen die wel over deze troef beschikken. Er wordt daarom bij de toewijzing van de woonopgave een negatieve gewichtsfactor ingevoerd wanneer een kern niet beschikt over deze troef.

We maken gebruik van volgende gewichtsfactoren :

- kern aangesloten op het fietssnelwegen netwerk (fietssnelweg loopt door de kern of op max 500 buiten de kern): neutraal gewicht
- kern niet aangesloten op het fietssnelwegen netwerk (fietssnelweg loopt door de kern of op max 500 buiten de kern): -0,1

#### - poort tot landschap

Bebouwingsconcentraties\* gelegen in of nabij open ruimte\* kunnen een poort tot het landschap vormen. Dit is een instappunt voor wandel-, fietsbeleving of recreatief watertransport naar de nabijgelegen omgeving met een bijzondere landschappelijke waarde.

We brengen in beeld welke bebouwingsconcentraties een poort tot het landschap kunnen zijn. Hiervoor beschouwen we de ligging van de robuuste landschapseenheden ten opzichte van bebouwingsconcentraties en een buffer van 500m rondom. Dit is een benadering voor een aanvaardbare afstand voor de inwoners of bezoekers om vanuit de bebouwingsconcentratie het omliggende landschap te voet en/of met de fiets te bezoeken.

We maken daarbij op basis van de bereikbaarheid (knooppuntwaarde) een onderscheid tussen een potentiële

- bovenlokale poort tot het landschap, gericht op het aantrekken van bezoekers en een breed programma om deze poortfunctie in te vullen (horeca, fietsparking, ...).
- lokale poort tot het landschap, met aantrekkingskracht in de onmiddellijke omgeving.

We maken voor deze analyse gebruik van volgende data :

1. De contouren bebouwingsconcentraties (RURA-contouren aangevuld met de kernen van het PRS zie eerder)
2. De "Robuuste landschapseenheden" (beleidskader De transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte)
3. Knooppuntwaarde van de bebouwingsconcentratie

Het voorzieningenniveau en de multimodale bereikbaarheid van deze bebouwingsconcentraties zijn in meer of mindere mate op afgestemd op de potentiële rol als poort tot het landschap.

We maken op basis van de bereikbaarheid (knooppuntwaarde\*) een onderscheid tussen een potentiële:

- o bovenlokale poort tot het landschap, die gericht is op het aantrekken van bezoekers en op het aanbieden van voorzieningen\* die de beleving in het landschap versterken (horeca, recreatie, fietsenstalling,...) met een zeer goede tot goede knooppuntwaarde
- o lokale poort tot het landschap, gericht op recreanten uit de onmiddellijke omgeving met een matige tot beperkte knooppuntwaarde

Deze troef bepaalt mee het ontwikkelingsperspectief op het vlak van specifieke voorzieningen van een kern, maar speelt geen rol bij de toewijzing van de woonopgave aan kernen. Het ontwikkelingsperspectief houdt rekening met deze troef en zet in op een breed programma om deze poortfunctie in te vullen (horeca, fietsparking, ...).

De nabijheid van kwalitatieve open ruimte in onze woonomgeving is cruciaal. Daar waar kernen grotere landschappen ontsluiten, ontstaat een aantrekkingskracht. Het is belangrijk om dit mee te nemen binnen ontwikkelingsperspectieven van de kern.

Het ontsluiten van landschappen, gaat samen met het voorzien van een multimodale verknoping, met de aanwezigheid van voldoende voorzieningen (logies, horeca, fietsenstalling, ...) in een kwaliteitsvolle en toegankelijke publieke ruimte. De omvang van de poort staat in relatie tot het omliggende landschap en de desbetreffende kern.

## - **Tewerkstelling**

Plekken die gelegen zijn nabij plekken met een grote tewerkstellingsdichtheid, hebben meer kans om wonen te koppelen met werken en pendelstromen te verkorten of te vermijden en hebben een volwaardigere leefomgeving (koppeling van functies, vermenging, multifunctioneel, betere verknoping van stromen). We willen deze plekken verder uitbouwen door het toewijzen van een hoger aanbod aan wonen.

Om deze troef te bepalen brengen we de tewerkstellingsdichtheid van een bebouwingsconcentratie en haar directe omgeving in beeld. Hiervoor kijken we naar bebouwingsconcentraties, en een buffer van 2km errond. Dit is een benadering voor een aanvaardbare afstand voor inwoners om van lokale woon-werkverplaatsingen te spreken.

We maken voor deze analyse gebruik van volgende data :

1. De contouren bebouwingsconcentraties (RURA-contouren aangevuld met de kernen van het PRS zie eerder)
2. Tewerkstellingsdichtheid 2019 per ha (geotiff raster, Departement Omgeving)

We maken voor de potentiëkaart een onderscheid tussen bebouwingsconcentraties :

- o met zeer hoge tewerkstellingsdichtheid.
- o met hoge tewerkstellingsdichtheid,

- o met matige tewerkstellingsdichtheid,
- o met lage tewerkstellingsdichtheid (heeft de troef niet)

Kernen met een hoge tot zeer hoge tewerkstellingsdichtheid hebben een hogere potentie om vraag en aanbod aan tewerkstelling lokaal te koppelen en pendelstromen te vermijden. Ze hebben een volwaardigere leefomgeving (koppeling van functies, multifunctioneel, betere verknoping van stromen – meervoudig ruimtegebruik\*). Bij de verdeling van de woonopgave houden we rekening met een gewichtsfactor naargelang de tewerkstellingsdichtheid. Er wordt een negatieve gewichtsfactor ingevoerd wanneer een kern niet beschikt over deze troef en een positieve gewichtsfactor bij een hoge of zeer hoge tewerkstellingsdichtheid.

We maken gebruik van volgende gewichtsfactoren :

- o Lage tewerkstellingsdichtheid: factor -0,1
- o Matige tewerkstellingsdichtheid: 0
- o Hoge tewerkstellingsdichtheid: +0,05
- o Zeer hoge tewerkstellingsdichtheid: +0,1

## - Energie

Bij deze troef gaat het rechtstreeks over het uitvoeren van het principe klimaatgezond en de mogelijkheid die plekken hebben om er een duurzaam collectief warmtenet aan te leggen.

Vanuit energetisch oogpunt, in bijzonder warmte, is raadzaam de woonconcentratie een energie/warmtescore te geven. Indien er op heden reeds voldoende warmtedichtheid aanwezig is, is het interessant om verder te verdichten, zeker indien er ook duurzaam warmteaanbod is. Zo kan er in collectieve warmtevoorziening voorzien worden. Indien er op heden onvoldoende warmte dichtheid is, kan verdichten dit soms mogelijk maken in de toekomst. Dit zal eerder de uitzondering dan de regel zijn. Energie of warmtedichtheid kan nooit de enige reden zijn om aan verdichting te werken, maar kan wel in combinatie met andere factoren gebruikt worden.

Plekken die op vlak van warmtevraag-dichtheid reeds hoog scoren en ook op vlak van warmteaanbod goed gelegen zijn willen we verder uitbouwen door het toewijzen van een hoger aanbod aan wonen.

We gaan na of bebouwingsconcentraties over voldoende dichtheid, warmtevraag en -aanbod beschikken om er een duurzaam collectief warmtenet aan te leggen. Hierbij kunnen we in functie van verdichting en/of verduurzaming zoeken naar koppelingen tussen warmtevragers en omliggende (rest)warmtebronnen.

Om de warmtevraagscore te bepalen, krijgt elke bebouwingsconcentratie en statistische sector een warmtevraagscore aan de hand van de dichtheid van kleinverbruikers binnen die bebouwingsconcentratie/statistische sector (5 klassen) en het aantal grootverbruikers binnen en in de directe omgeving (500 meter) van die bebouwingsconcentratie/statistische sector (3 klassen).

Voor de dichtheid aan kleinverbruikers wordt hierbij de warmtevraag per straatsegment in rekening gebracht. We hanteren een drempelwaarde vanaf 5MWh/m. Deze ligt hoger dan de waarde die momenteel nodig geacht (3MWh/m) wordt in functie van de aanleg van een duurzaam collectief warmtenet. Maar houdt reeds rekening met de toekomstige renovatie van woningen, waardoor het verbruik in MWh/m nog zal dalen. Op basis van deze methodiek wordt een indeling in 5 categorieën gemaakt (zie verder).

Om de beschikbaarheid van duurzaam warmte aanbod te bepalen, krijgt elke bebouwingsconcentratie twee aanvullende scores. Voor de eHUBt\* warmte score wordt in beeld gebracht of een bebouwingsconcentratie al dan niet nabij een bedrijventerrein met hoog energieHUBt potentieel, in bijzonder voor (rest)warmte, is gelegen. Voor de aquathermie score gaan we per bebouwingsconcentratie en statistische sector na of het mogelijk is om warmte al dan niet uit oppervlaktewater (watervlakken groter dan 5000m<sup>2</sup> en rivieren) en afvalwater (waterzuivering en collectoren rioleringsnetwerk) te halen.

We maken voor deze analyse gebruik van volgende data :

1. De contouren bebouwingsconcentraties (RURA-contouren aangevuld met de kernen van het PRS zie eerder)
2. Warmtevraag kleinverbruikers en grootverbruikers 2019 (VEKA)
3. De potentiekaart eHUBt (beleidskader De transitie naar een circulaire samenleving)
4. De studie aquathermie potentieel Oost-Vlaanderen in opdracht van Provincie Oost-Vlaanderen (2022-2023)

Wat betreft de warmtevraag maken we voor de potentiekaart op basis van de warmtevraagscore<sup>3</sup> van de bebouwingsconcentraties een onderscheid tussen bebouwingsconcentraties met:

- 0 = onvoldoende warmtedichtheid voor de aanleg van een duurzaam collectief warmtenet (heeft de troef energie niet)
- 1 = zeer beperkte warmtedichtheid voor de aanleg van een duurzaam collectief warmtenet (heeft de troef energie niet)
- 2 = beperkte warmtedichtheid voor de aanleg van een duurzaam collectief warmtenet (heeft deze troef als het een bovenlokale of stedelijke kern is mét een duurzaam warmte-aanbod)
  - 2L: lokale of kleine kern
  - 2B: bovenlokaal of stedelijke kern mét duurzaam warmte-aanbod
- 3 = voldoende warmtedichtheid voor de aanleg van een duurzaam collectief warmtenet maar een beperkt aantal grootverbruikers (heeft de troef energie)
- 4 = voldoende warmtedichtheid voor de aanleg van een duurzaam collectief warmtenet en een groot aantal grootverbruikers (heeft de troef energie)

Met betrekking tot het duurzaam warmteaanbod maken we voor de potentiekaart een onderscheid tussen bebouwingsconcentraties met:

- EHUBt\* warmte: Deze score (0 of 1) geeft aan of een bebouwingsconcentratie al dan niet nabij een bedrijventerrein met hoog energieHUBt potentieel, in bijzonder voor warmte, is gelegen.
- Aquathermie<sup>4</sup>: Deze score (0 of 1) geeft per bebouwingsconcentratie de mogelijkheid aan om warmte al dan niet uit oppervlaktewater en afvalwater te halen. Tegelijkertijd

---

<sup>3</sup> De warmtevraagscore is eveneens beschikbaar per statistische sector. We onderscheiden daarbij dezelfde niveaus.

<sup>4</sup> Per statistische sector geeft de score (0 tot 1) ook de haalbaarheid weer om het potentieel aan aquathermie effectief te gebruiken om de warmtevraag duurzaam in te vullen.

- 0 – 0,2 = laag potentieel aquathermie en/of grote afstand tot bron
- 0,2 – 0,6 = beperkt potentieel aquathermie en/of relatief grote afstand tot bron
- 0,6 – 0,8 = hoog potentieel aquathermie én relatief dicht tot bron
- 0,8 – 1 = hoog potentieel aquathermie én nabij bron

geeft de score aan of er bij het gebruik van het potentieel rekening gehouden moet worden met effecten op het gebruiken van aquathermie in nabijgelegen bebouwingsconcentraties.

Bij de bovenlokale verdeling van de woonopgave houden we rekening met een gewichtsfactor voor de troef energie, op basis van de warmtevraagscore en het duurzaam warmte-aanbod.

Kernen die niet over de troef energie beschikken krijgen een negatieve gewichtsfactor. (warmtevraagscore 0 of 1). Verduurzaming is er wel aan de orde, maar vanuit energetisch oogpunt is er geen extra troef om deze kernen in hogere mate te verdichten.

Bovenlokale of stedelijke kernen met warmtevraagscore 2 en mét een duurzaam warmte-aanbod, vormen zinvolle verdichtingsplekken en krijgen een positieve gewichtsfactor in de woonverdeling. Ontwikkeling kan er voor zover het duurzaam warmte-aanbod strekt. De overige kernen met een warmtevraagscore 2, een lokale of kleine kern, die niet over een duurzaam warmte-aanbod beschikt, is deze troef een belangrijke indicatie met oog op verduurzaming. Het ontwikkelingsperspectief van de kern wordt er niet op afgestemd.

Kernen met warmtevraagscore 3 of 4 vormen, ongeacht (de huidige ontsluiting van) het duurzame warmte-aanbod, vanuit energetisch oogpunt, zinvolle verdichtingsplekken en krijgen een neutrale (score 3) of positieve gewichtsfactor (score 4) in de woonprogrammatie\*. Ontwikkeling kan er voor zover het duurzaam warmte aanbod strekt.

Op basis van het type kern en de dichtheid wordt een positieve of negatieve gewichtsfactor toegekend aan de kern.

- Kernen met een warmtevraagscore 0: -0,2
- Kernen met een warmtevraagscore 1: -0,2
- Kernen met een warmtevraagscore 2L: -0,2
- Kernen met een warmtevraagscore 2B: bovenlokale of stedelijke kernen mét een duurzaam warmte-aanbod via verdichting van dit weefsel kan net gekomen worden tot de mogelijkheid van een collectief systeem. Om hier specifiek in te zetten op verdichting krijgen ze een hogere positieve gewichtsfactor in de woonverdeling: +0,2
- Kernen met een warmtevraagscore 3: 0
- Kernen met een warmtevraagscore 4: +0,1

Er is ook gebiedsgericht maatwerk nodig voor het aanwenden en realiseren van de troef energie. Bij de gebiedsgerichte verfijning moet steeds rekening worden gehouden met volgende verdeelsleutel voor het duurzaam warmte-aanbod (eHUBt\* warmte en aquathermie)

- Kernen\* die niet nabij een bedrijventerrein met eHUBt-potentieel (in bijzonder voor warmte) (score 0) gelegen zijn, krijgen voorrang voor het aanwenden van het aquathermie potentieel. Kernen die wel over dit potentieel beschikken (score 1) wenden dit maximaal aan.
- Kernen met warmtevraagscore 2 die bovenlokale of stedelijke kernen zijn krijgen bij het aanwenden van het aquathermie potentieel voorrang op kernen met warmtevraagscore 3. Zij krijgen ook voorrang op kernen met warmtevraagscore 4. Binnen deze kernen krijgen statistische sectoren met hogere warmtevraagscore bij het aanwenden van het aquathermie potentieel voorrang op statistische sectoren met lagere warmtevraagscore.
- Kernen die niet over de troef energie beschikken kunnen met oog op verduurzaming gebruik maken van het nog resterende aquathermie potentieel, dat niet wordt gebruikt door kernen mét deze troef.

## Bijlage

---

In het Ruimterapport worden kernen, linten en verspreide bebouwing aangeduid op basis van een morfologische analyse via een wiskundig algoritme. Een zone of een plek wordt aangeduid als kern indien er een voldoende hoge dichtheid aan gebouwen (> 30 gebouwen binnen een straal van 100m), een voldoende hoge oppervlakte aan gebouwen (> 9500 m<sup>2</sup> binnen een straal van 100m) of een voldoende hoge dichtheid aan huishoudens (> 60 huishoudens binnen een straal van 100m). Kernen hebben een minimale oppervlakte van 5 ha, en worden bewoond door minimaal 20 huishoudens.

15 hoofddorpen en woonkernen uit het PRS voldoen niet aan de voorwaarden van dit algoritme waardoor de bebouwing voor die kernen aangeduid werd als "lint".

Op basis van de orthofoto 2020, werd een visuele analyse gemaakt waarbij we zoeken naar voorzet van benadering voor een morfologische contour van de hoofddorpen en woonkernen. Daarbij zijn we ook uitgegaan van de noodzakelijke dichtheid van bebouwing. Deze dichtheid is uiteraard niet analoog aan de dichtheid die gebruikt is in de analyse van RURA. Omdat we de contouren van de kernen gebruiken voor verdere analyse, nemen we aan dat de visuele analyse voldoende is om deze 15 hoofddorpen en woonkernen uit het PRS verder in overweging te nemen.

Om een voorzet van contour te maken voor de hoofddorpen en woonkernen werd een vergelijking gemaakt de Ferrariskaart (geopunt). Op die manier zien we waar de oorspronkelijk historisch kern was. Op basis van de historische kern en het huidig zwaartepunt in de bebouwing werd de contour van de kern aangeduid. Voor de uitlopers van de kern werd telkens gestopt indien er nog slechts aan 1 kant woningen staan, er een duidelijke onderbreking is in de bebouwing of de densiteit van bebouwing afneemt. Indien een grote infrastructuur aanwezig is, werd een uitzondering gemaakt voor "straten waar aan 1 kant woningen staan" (vb. Desteldonk).

Op de volgende pagina's (foto) wordt een nieuwe contour voorgesteld.

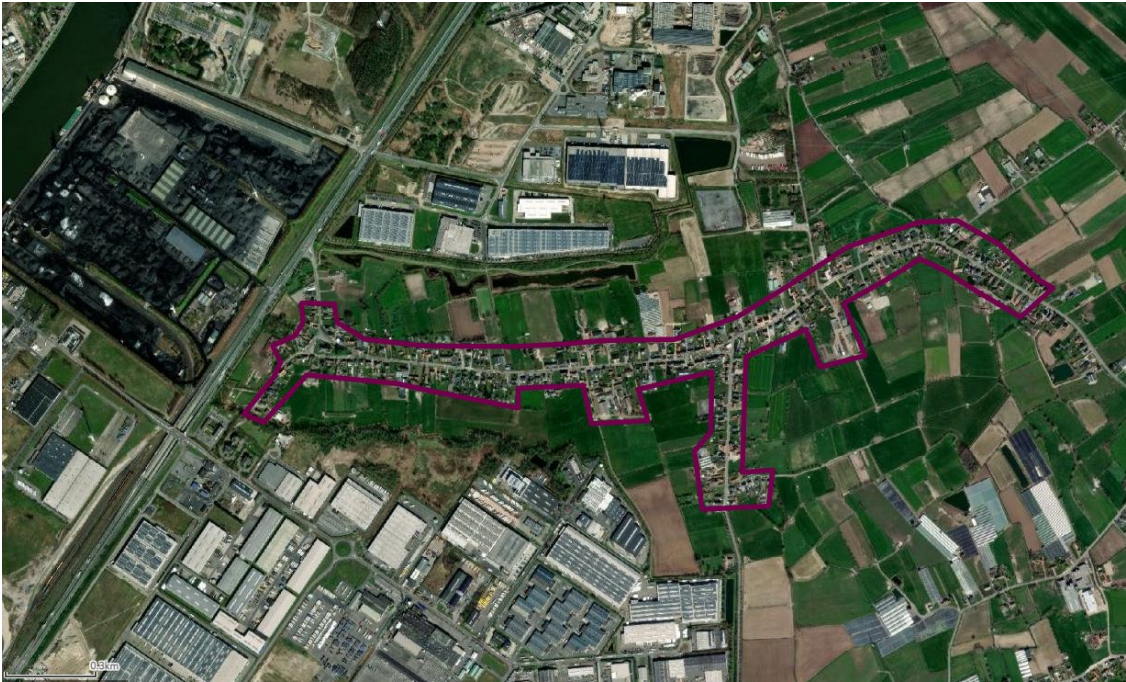
1. Zegelsem



2. Parike



### 3. Desteldonk



### 4. Sint-Kruis-Winkel





5. Marolle



6. Etikhove



7. Hundelgem



8. Sint-Denijs-Boekel



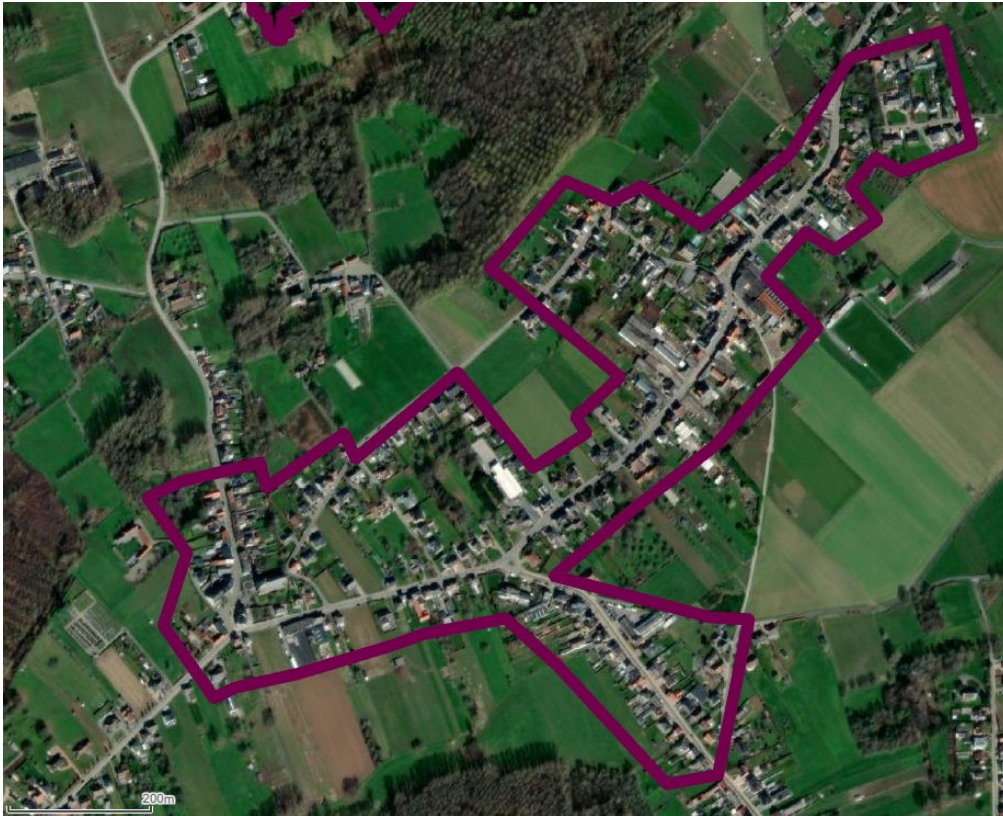
9. Puivelde



10. Letterhoutem



11. Vlierzele



12. Sint-Lievens-Esse



13. Steenhuize



14. Sint-Maria-Horebeke



15. Oudenbos

