

DEPARTEMENT RUIMTELIJKE ORDENING EN MOBILITEIT

DIENST RUIMTELIJKE PLANNING

**Omzendbrief voor de opmaak van de woningprogrammatie
als onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan**



Omzendbrief voor de opmaak van de woningprogrammatie als onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

0.	INLEIDING	3
0.1.	STAPPENPLAN.....	3
A. INHOUD BETREFFENDE HET INFORMATIEF GEDEELTE VAN HET GRS		
1.	BEHOEFTE.....	5
1.1.	RAMEN VAN DE NATUURLIJKE AANGROEI VAN DE GEZINNEN TUSSEN 1992-2007	5
1.1.1.	<i>Onderdeel van de natuurlijke aangroei zijn</i>	5
1.1.2.	<i>Geen onderdeel van de natuurlijke aangroei zijn</i>	5
1.2.	RAMEN VAN DE BEHOEFTE AAN BIJKOMENDE WOONGELEGENHEDEN	6
2.	DE BESTAANDE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR	6
B. INHOUD BETREFFENDE HET RICHTINGGEVEND GEDEELTE VAN HET GRS		
3.	VISIEVORMING EN RUIMTELIJKE CONCEPTEN	8
4.	DIFFERENTIËREN DOOR SCHEMATISCH AANDUIDEN VAN RUIMTELIJKE BELEIDSCATEGORIEËN OP GEMEENTELIJK NIVEAU	8
4.1.	RUIMTELIJKE BELEIDSCATEGORIE STEDELIJK GEBIED	9
4.2.	RUIMTELIJKE BELEIDSCATEGORIE HOOFDDORP (TYPE I EN II)	9
4.3.	RUIMTELIJKE BELEIDSCATEGORIE WOONKERN	10
4.4.	RUIMTELIJKE BELEIDSCATEGORIE LINT	10
4.5.	RUIMTELIJKE BELEIDSCATEGORIE NEDERZETTING	10
5.	THEORETISCH AANBOD AAN WOONMOGELIJKHEDEN PER BELEIDSCATEGORIE	11
5.1.	RAMING VAN HET REËLE AANBOD AAN WOONMOGELIJKHEDEN: TOEPASSING VAN REALISATIEGRADEN	12
6.	CONFRONTATIE VAN AANBOD EN BEHOEFTE: A - B	12
7.	BEOORDELINGSKADER VOOR DE PROVINCIE.....	12
C. INHOUD BETREFFENDE HET BINDEND GEDEELTE VAN HET GRS		
8.	NAAR DE OPMAAK VAN EEN GEMEENTELIJK RUP	14

Omzendbrief voor de opmaak van de woningprogrammatie als onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

0. INLEIDING

Volgens de bindende bepaling 48 van het ruimtelijk structuurplan van de provincie Antwerpen (RSPA) stelt de provincie ten behoeve van de gemeentebesturen een omzendbrief op. Hierin wordt de methodiek voor het opmaken van een gemeentelijke woningprogrammatie als onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) verduidelijkt.

Het eindresultaat is een schematische kaart waarop alle voor wonen ruimtelijk verantwoorde gebieden met bijbehorende ontwikkelingsperspectieven (ontwikkelen, als reserve behouden, herbestemmen), worden aangegeven. Hiervoor wordt in de omzendbrief een duidelijk beoordelingskader meegegeven dat de provincie bij het evalueren van de GRS'en zal hanteren.

De driedeling volgens een informatief, richtinggevend en bindend gedeelte zoals bepaald in het decreet op de ruimtelijke ordening blijft gerespecteerd.

Met deze omzendbrief als richtlijn wordt dus een uniformisering van de methodologie nagestreefd, zonder daarbij afbreuk te doen aan de eigenheid van de gemeente en de kwaliteit van de nederzettingstructuren en andere structuurbepalende elementen in de gemeente.

De algemene uitgangshouding van de provincie is het streven naar gebiedsgerichte duurzame ruimtelijke ontwikkeling met betrekking tot het wonen, en dit zowel op kwantitatief als op kwalitatief vlak.

0.1. STAPPENPLAN

Het onderstaande werkschema geeft op een overzichtelijke wijze de opeenvolgende stappen weer die in het kader van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplanningsproces moeten genomen worden. De nummering in de kaders van het stappenplan verwijzen naar de verschillende hoofdstukken in de tekst waar elke stap uitgebreid besproken wordt.

De gemeente kan in haar GRS gemotiveerd aanvullingen aan de inhoudelijke bepalingen van de omzendbrief toevoegen, voor zover deze niet in strijd zijn met de bestaande bepalingen van de omzendbrief.

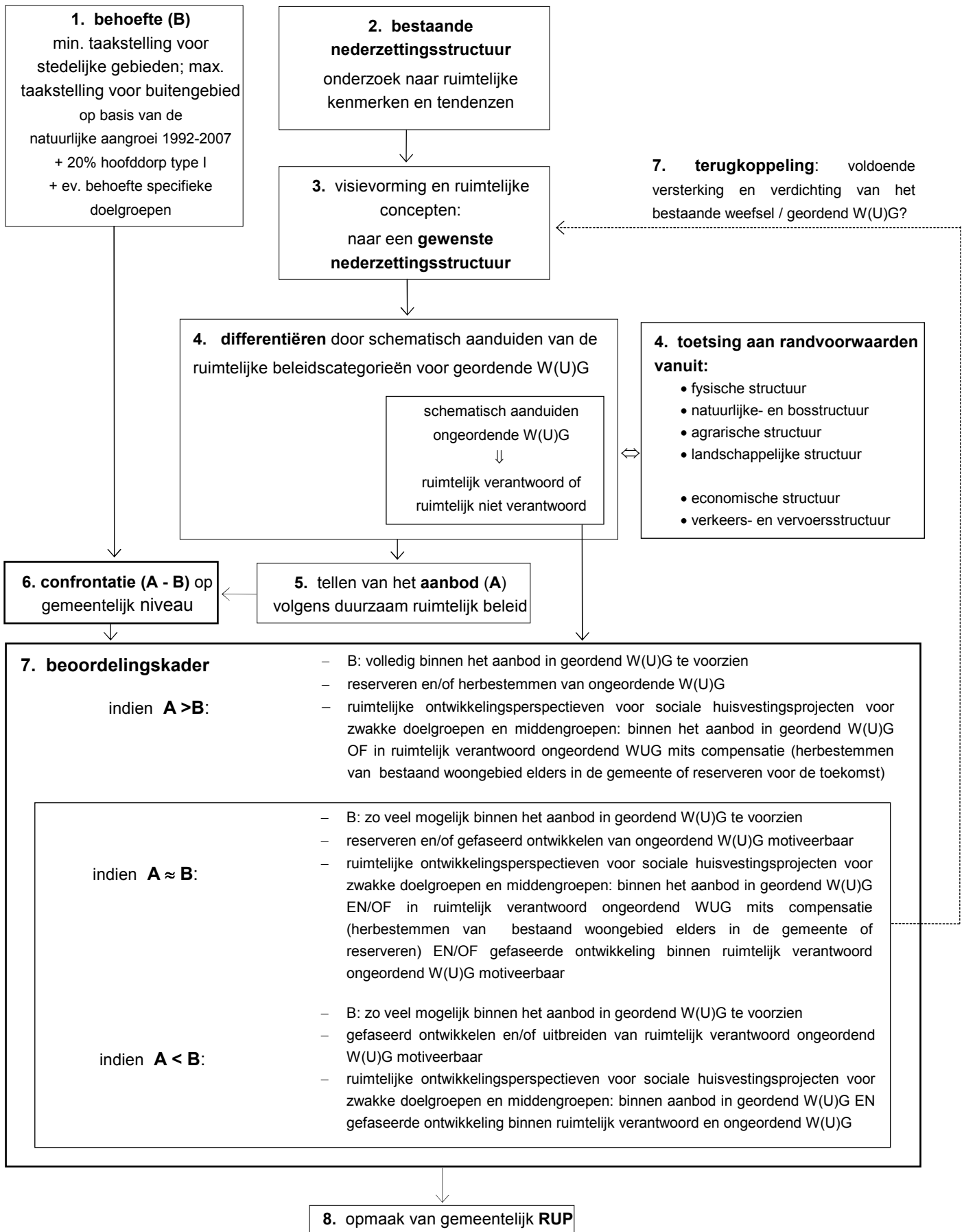
De volgende begrippen in het stappenplan vragen om verduidelijking:

De ongeordende woon(uitbreidings)gebieden (W(U)G) zijn onbebouwde gronden in woongebied langs niet-uitgeruste wegen (binnengebieden) en/of onbebouwde gronden gelegen in niet-geordend woonuitbreidingsgebied.

De geordende W(U)G zijn onbebouwde gronden langs een voldoende uitgeruste weg in woongebied, de onbebouwde percelen in niet-vervallen verkavelingen en de onbebouwde gronden met een woonbestemming in goedgekeurde BPA's en/of RUP's.

In de context van deze omzendbrief wordt onder gronden met bestemming "woongebied" volgens de geldende bestemmingsplannen en/of ruimtelijke uitvoeringsplannen begrepen: de effectieve woongebieden, de woonparken en de woongebieden met landelijk karakter, met uitzondering van woonuitbreidingsgebieden. Gronden met bestemming "woonuitbreidingsgebied" moeten steeds afzonderlijk worden vernoemd en besproken.

Stappenplan woningprogrammatie als onderdeel van het GRS



A. INHOUD BETREFFENDE HET INFORMATIEF GEDEELTE VAN HET GRS

1. BEHOEFTE

Op basis van demografische gegevens wordt de behoefte aan bijkomende woningen op het niveau van de gemeente geraamd. Een uitgangspunt bij de verdeling van de bijkomende woningen is dat de gemeenten de natuurlijke aangroei moeten kunnen opvangen.

Omwille van de te realiseren trendbreuk wordt een ruimtelijk onderscheid gemaakt tussen het stedelijk gebied en het buitengebied. Voor de **stedelijke gebieden** wordt een **minimale taakstelling** vooropgesteld terwijl in het **buitengebied** een **maximale taakstelling** geldt die op provinciaal niveau dient te beantwoorden aan de 65%-35% verdeling van de behoefte aan bijkomende woningen (zie RSV). In het RSPA op p.198 worden de minimale taakstellingen voor de kleinstedelijke gebieden in het richtinggevend gedeelte opgegeven.

Indien voor bepaalde stedelijke gebieden nog geen afbakening gebeurde door de Vlaamse of provinciale overheid, kan de gemeente in het kader van de woningprogrammatie zelf een hypothese van afbakening hanteren. Binnen dit hypothetisch afgebakend stedelijk gebied op het grondgebied van de gemeente dient een doordacht aanbodbeleid te worden gevoerd (zie verder 4.1).

1.1. RAMEN VAN DE NATUURLIJKE AANGROEI VAN DE GEZINNEN TUSSEN 1992-2007

Het berekenen van de natuurlijke aangroei (gesloten gezinsprognose) op gemeentelijk niveau gebeurt voor de periode 1/1/1992 tot en met 31/12/2007.

Voor de beoordeling van de gesloten gezinsprognose op het niveau van de gemeente, baseert de provincie zich op de resultaten van de geactualiseerde MIRA- 2 projecties. Hiervoor hanteert de provincie het exacte cijferresultaat per gemeente, in de plaats van de klasse of de groep zoals weergegeven in het RSPA op p.107. Deze exacte cijferresultaten volgen het scenario van de gemiddelde gezinsverdunding en gelden als een maximum.

De exacte resultaten van deze projecties per gemeente kunnen bekomen worden bij de dienst Ruimtelijke Planning van de provincie Antwerpen.

1.1.1. Onderdeel van de natuurlijke aangroei

De behoefte aan sociale huisvesting voor de zwakke doelgroepen en middengroepen uit de eigen bevolking is inbegrepen in de berekende natuurlijke aangroei. Het bepalen van de werkelijke behoefte aan sociale huisvesting kan gebeuren vanuit de eigen sector en/of via de (inter)gemeentelijke woonraad.

De Vlaamse wooncode legt de nadruk op het realiseren van sociale huisvesting voor de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden. Daarbij wordt gestreefd naar sociale vermenging bij voorkeur door middel van kleinschalige woonprojecten die geïntegreerd zijn in de lokale woonstructuur en door gemengde projecten.

1.1.2. Geen onderdeel van de natuurlijke aangroei

De gemeenten met een hoofddorp type I kunnen meer bijkomende woningen motiveren dan noodzakelijk voor de opvang van de natuurlijke aangroei. Het aantal méér bijkomende woningen kan maximum 20% boven de natuurlijke aangroei bedragen, berekend voor de periode 1992-2007. Deze bijkomende taakstelling wordt in eerste instantie op ruimtelijk verantwoorde locaties in het hoofddorp en slechts in tweede instantie op ruimtelijk verantwoorde locaties in de geselecteerde woonkernen gemotiveerd.

Voor gemeenten met een hoofddorp type II kunnen in beperkte mate meer bijkomende woningen dan noodzakelijk voor de opvang van de natuurlijke aangroei worden voorzien. Het betreft kleine ruimtelijk verantwoorde woonprojecten (bijvoorbeeld als afwerking van een kern of voor specifieke doelgroepen) en zullen geval per geval geëvalueerd worden.

Gemeenten met een hoofddorp type III kunnen enkel de natuurlijke aangroei opvangen.

Bijkomende huisvesting voor specifieke doelgroepen, in het bijzonder sociale huisvesting, kan bovenop de behoefte aan bijkomende woningen gemotiveerd worden. Deze uitzondering geldt enkel voor specifieke doelgroepen zoals woonwagengedwongen, trekkende beroepsbevolking, permanente bewoners van recreatiegebieden, erkende vluchtelingen, ... (zie Vlaams minderhedenbeleid).

1.2. RAMEN VAN DE BEHOEFTE AAN BIJKOMENDE WOONGELEGENHEDEN

De behoefte aan bijkomende woongelegenheden in de planperiode (de taakstelling op gemeentelijk niveau) wordt berekend door het verschil te nemen tussen het geraamde aantal gezinnen op het einde van de periode en het aantal gezinnen in het begin van de periode. Hiervan worden de aantallen reeds gerealiseerde woningen tijdens de periode 1/1/1992 en de datum waarop de telling van het aantal beschikbare bouwgelegenheden gebeurde, afgetrokken. Het resultaat (de aangroei) wordt vermeerderd met de gewenste frictieeegstand¹.

2. DE BESTAANDE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

In het GRS wordt de bestaande nederzettingsstructuur op meso- en microniveau vanuit een brede ruimtelijke invalshoek zowel morfologisch als functioneel onderzocht. Het resultaat moet duidelijk de ruimtelijke kenmerken van het lokale woonmilieu met haar zwaktes en sterktes weergeven.

Om de kwaliteit van de woonomgeving in de gemeente te kunnen inschatten dient minstens de bestaande woningvoorraad te worden onderzocht (type, ouderdom en comfort-gegevens)² alsook de bestaande leegstand³. Ook verlaten bedrijfsruimten, magazijnen, militaire sites, schoolgebouwen, ... kunnen in aanmerking komen voor het creëren van bijkomende woongelegenheden, al dan niet gecombineerd met andere activiteiten. Aanvullend kunnen vanuit een onderzoek naar de evolutie van het gemeentelijk verkavelingen- en vergunningenbeleid, de gerealiseerde sociale huisvestingsprojecten en sociale verkavelingen, de verkoopprijzen van bouwgronden en woningen, enz. de tendensen op de woningmarkt worden vastgesteld.

Het op kaart situeren van de verschillende sociale huisvestingsprojecten (met onderscheid naar huur / koop en aantallen) en het aantal hectare niet-ontwikkelde gronden in eigendom van de gemeente, sociale bouwmaatschappijen, intercommunales en/of andere publiekrechtelijke instanties, geeft een duidelijk beeld van de bestaande spreiding van sociale huisvestingsprojecten en potenties voor mogelijke overheidsprojecten.

Alle cijfergegevens kunnen vergeleken worden met deze van de buurgemeenten en het arrondissement en/of de provincie.

Verder dient de juridische context met betrekking tot het wonen te worden onderzocht in het GRS. De goedgekeurde BPA's en de BPA's in opmaak of herziening met een duidelijke ruimtelijke impact op het wonen, worden beschreven en geëvalueerd.

¹ De frictieeegstand wordt gedefinieerd als de leegstand die noodzakelijk is om de woningmarkt naar behoren te doen functioneren en varieert van 2% tot 3% (zie RSV, p. 249).

² Zie de NIS-gegevens.

³ Deze gegevens werden reeds verzameld door de gemeente in het kader van het Besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen.

Inzake zonevreemde woningen wordt verwezen naar de bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening.

B. INHOUD BETREFFENDE HET RICHTINGGEVEND GEDEELTE VAN HET GRS

3. VISIEVORMING EN RUIMTELIJKE CONCEPTEN

Uitgaande van de doelstellingen en visie-elementen zoals geformuleerd in het RSV en het RSPA dient de gemeente een visie te ontwikkelen met betrekking tot de woonactiviteiten en het gevoerde woonbeleid op haar grondgebied. Deze visie wordt vanuit de bestaande ruimtelijke structuur en de deelruimten op gemeentelijk niveau geformuleerd.

Vanuit de visie kan de gemeente ruimtelijke concepten formuleren die een ruimtelijke en dus lokaliseerbare vertaling zijn van de visie en de basis vormen voor het uitzetten van de **gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur** als onderdeel van het GRS.

4. DIFFERENTIËREN DOOR SCHEMATISCH AANDUIDEN VAN RUIMTELIJKE BELEIDSCATEGORIEËN OP GEMEENTELIJK NIVEAU

Een gemeentelijk ruimtelijk woonbeleid stuurt de invulling (hoe, waar, wanneer) van de behoefte aan bijkomende woongelegenheden in functie van de draagkracht van en de ruimtelijke visie op een bepaald gebied. Uitgaande van de (aanzet tot) gewenste ruimtelijke structuur op gemeentelijk niveau, en de selectie door de provincie van woonkernen en hoofddorpen, dient de gemeente in haar GRS de ruimtelijke beleidscategorieën⁴ op gemeentelijk niveau **schematisch aan te duiden** op kaart⁵. Binnen deze schematisch aangeduide zones kunnen de functies wonen en werken zich ontwikkelen volgens het vooropgestelde beleid per beleidscategorie.

Door het aanduiden van ruimtelijke beleidscategorieën kan de gemeente de nederzettingsstructuur ruimtelijk differentiëren.

De ongeordende W(U)G, gelegen binnen de schematisch aangeduide beleidscategorieën, worden eveneens op kaart aangeduid. Deze potentieel te bebouwen bestemmingszones moeten getoetst worden aan de belangrijke structuurbepalende elementen die in het GRS de randvoorwaarden stellen aan de verdere ontwikkeling van nederzettingsstructuur.

Voor het buitengebied zijn de structuurbepalende elementen in eerste instantie de fysische structuur, de natuurlijke- en bosstructuur, de agrarische structuur en de landschappelijke structuur alsook de economische en verkeers- en vervoersstructuur.

Uit deze toetsing zal blijken of bepaalde ongeordende W(U)G al dan niet ruimtelijk verantwoord zijn om ooit te ontwikkelen voor (woon)bebouwing. Ruimtelijk niet-verantwoorde zones worden dan herbestemd en/of gecompenseerd, afhankelijk van het resultaat van de confrontatie tussen aanbod en behoefte (zie deel 7). Een compensatie kan er in bestaan dat een ruimtelijk verantwoord gebied met een niet-woon(uitbreidings)bestemming kan worden aangesneden in ruil voor de herbestemming van een ruimtelijk onverantwoord W(U)G.

Het ruimtelijk 'herschikken' van bestemmingen voor wonen en woonuitbreiding wordt via een gemeentelijk RUP hard gemaakt (zie deel 9).

De hierna voorgestelde ruimtelijke beleidscategorieën op gemeentelijk niveau kunnen verder uitgewerkt en verfijnd worden. De gemeente kan gemotiveerd bijkomende ruimtelijke beleidscategorieën voorstellen, het te voeren beleid ervan bepalen en cartografisch aanduiden.

⁴ Volgens het RSV is "een ruimtelijke beleidscategorie een gebied waarvoor een specifiek beleid wordt vooropgesteld. Een ruimtelijke beleidscategorie wordt onderscheiden op basis van ruimtelijke kenmerken van het gebied of op basis van doelstellingen ten aanzien van dit beleid".

⁵ De cartografische voorstelling is richtinggevend en gebeurt op een schaal van 1/25.000 of kleinschaliger.

Zo is het bijvoorbeeld niet ondenkbaar dat bepaalde gemeenten een beleidscategorie 'woonbos' of 'residentieel parkgebied' voorzien voor een (monofunctioneel) villapark met een bebost karakter. Hier zou de gemeente bijvoorbeeld een beleid van maximale handhaving van landschappelijke kwaliteiten kunnen voeren waarbij geen verdere verdichting wordt nagestreefd.

4.1. RUIMTELIJKE BELEIDSCATEGORIE STEDELIJK GEBIED

De gemeenten die deel uitmaken van een stedelijk gebied worden in het bindend gedeelte van het RSV en RSPA geselecteerd. De grootstedelijke en regionaalstedelijke gebieden worden in samenspraak met de betrokken besturen door de Vlaamse overheid afgebakend. De kleinstedelijke gebieden worden in samenspraak met de betrokken besturen door de provinciale overheid afgebakend. Indien voor een stedelijk gebied nog geen afbakeningsproces werd opgestart, kunnen de gemeenten die deel uit maken van dat stedelijk gebied zelf een hypothese van afbakening hanteren. Op deze wijze wordt het gemeentelijk ruimtelijk structuurplanningsproces niet afgeremd.

Een stedelijk gebied is een gebied waar intense ruimtelijke, culturele en socio-economische samenhang en verweving bestaat tussen verschillende menselijke activiteiten, waar dichte bebouwing overheerst en waar het wenselijk is ontwikkelingen te stimuleren en te concentreren.

In een stedelijk gebied wordt ten aanzien van het wonen dus een algemeen beleid gevoerd van verantwoorde ontwikkeling, verdichting en inbreiding met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Een gericht en doordacht grond- en pandenbeleid en verdichting- en inbreidingsbeleid streeft naar het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving en kan bijdragen tot de beheersing van de grondprijzen. Door het voeren van een verantwoord en gefaseerd aanbodbeleid in stedelijke gebieden kan de verdere versnippering door lintbebouwing en wildgroei van allerhande activiteiten in het buitengebied worden tegengegaan.

4.2. RUIMTELIJKE BELEIDSCATEGORIE HOOFDDORP (TYPE I EN II)

De gemeenten met één of meerdere hoofdorpen, worden in het bindend gedeelte van het RSPA geselecteerd. Een hoofddorp is een woonkern die minstens over een bepaalde uitrustingsgraad beschikt. Hoofdorpen hebben een hogere uitrustingsgraad dan de woonkernen en fungeren als verdichtingpunten voor het wonen in het buitengebied.

In de hoofdorpen wordt een algemeen beleid van kernversterking door verdichting en inbreiding gevoerd.

Verdichting m.b.t. wonen impliceert een efficiënt gebruik en/of herbruik van de bestaande bebouwing en het verantwoord stimuleren van nieuwbouw binnen geordend W(U)G. Hierbij wordt gestreefd naar kleinere bouwpercelen en alternatieve woonvormen (differentiatie van de woningvoorraad en streven naar minimale dichtheden), zonder daarbij afbreuk te doen aan de eigenheid en de ruimtelijke kwaliteit van de straat of wijk naar typologie en andere omgevingskenmerken.

Inbreidingsprojecten voorzien bijkomende woningen en eventueel andere functies in ongeordende W(U)G, maar bouwen niet noodzakelijk de hele kern vol. Kwaliteitsvolle open en/of groene ruimten die passen in de structuur van de kern en belangrijk zijn voor de beleving en de leefbaarheid van de kern, kunnen behouden blijven. Inbreiding veronderstelt eveneens een gefaseerde ontwikkeling van de niet-uitgeruste woongebieden en, afhankelijk van de behoefte, de ongeordende woonuitbreidingsgebieden.

Een doordacht verdichtings- en inbreidingsbeleid op het niveau van de gemeente kan bijdragen tot de beheersing van de grondprijzen.

Bijkomende woningen worden in eerste instantie in de hoofddorpen gerealiseerd zoals indicatief geselecteerd in het richtinggevend gedeelte van het RSPA. Indien in het RSPA twee hoofddorpen worden aangegeven, dan geldt in principe de keuze van de gemeente in haar GRS.

4.3. RUIMTELIJKE BELEIDSCATEGORIE WOONKERN

Woonkernen zijn nederzettingen waar een beperkte uitrusting (voorzieningen, bereikbaarheid) voor dagelijkse behoeften aanwezig is en waar een zeker draagvlak aanwezig is om deze voorzieningen in stand te houden.

De **gemeenten met een hoofddorp type III** zoals geselecteerd in het bindend gedeelte van het RSPA beschikken enkel over woonkernen (zie verder).

Binnen de ruimtelijke beleids categorie woonkern wordt een algemeen gebiedsgericht verdichtings- en inbreidingsbeleid gevoerd zoals beschreven voor de ruimtelijke beleids categorie hoofddorp in 4.2.

Binnen de ruimtelijke beleids categorie woonkern wordt de behoefte aan bijkomende woningen opgevangen binnen het bestaande aanbod aan woon- en bouwmogelijkheden in de woongebieden op de bestemmingsplannen. Woonuitbreidingsgebieden gelegen in een woonkern komen in principe niet in aanmerking voor ontwikkeling. Dit betekent dat, indien het aanbod aan woonmogelijkheden de vraag naar bijkomende woongelegenheden niet kan dekken, dit verschil in eerste instantie zal moeten worden opgevangen in de hoofddorpen, met uitzondering voor gemeenten met een hoofddorp type III.

De **gemeenten met een hoofddorp type III** kunnen het realiseren van bijkomende woningen in elk van de geselecteerde woonkernen motiveren. Bijkomende woningen kunnen in deze gemeenten slechts worden gerealiseerd in functie van de opvang van de natuurlijke aangroei.

4.4. RUIMTELIJKE BELEIDSCATEGORIE LINT

Een lint is een bebouwde omgeving aan één of aan beide zijden van een straat met een typisch lineaire structuur en die niet als woonkern is geselecteerd in het RSPA. Vaak zijn linten op de geldende gewestplannen ingekleurd als zone voor woongebied met landelijk karakter.

Binnen de ruimtelijke beleids categorie lint wordt een algemeen beleid van 'geen verdere verdichting' gevoerd en worden in het GRS maximale dichtheden opgegeven. Deze bepaling kan geen aanleiding geven tot het oproepen van compensatie elders in de gemeente. In het RSPA worden ontwikkelingsperspectieven voor lintlandschappen op p.182 weergegeven en kunnen gebiedsgericht op de gemeentelijke situatie worden toegepast.

De gemeente kan op eigen initiatief de ruimtelijke beleids categorie lint in het GRS verder uitwerken. Zo kan de gemeente bijvoorbeeld een verdere onderverdeling naar 'kernlint', 'solitaire lint' en 'steenweglint' voorzien waaraan een specifiek beleid wordt gekoppeld.

4.5. RUIMTELIJKE BELEIDSCATEGORIE NEDERZETTING

Een nederzetting is een duidelijke bebouwingsconcentratie in de gemeente die niet als woonkern in het RSPA is geselecteerd, maar wel juridisch bestemd is als woon(uitbreidings)gebied. Het betreft bijvoorbeeld gehuchten en geïsoleerde woongroepen. Binnen de ruimtelijke beleids categorie nederzetting kunnen enkel de ruimtelijk verantwoorde woongebieden volgens de bestemmingsplannen worden ontwikkeld. De bestaande woonuitbreidingsgebieden kunnen niet ontwikkeld worden en worden dus best herbestemd via een gemeentelijk RUP.

5. THEORETISCH AANBOD AAN WOONMOGELIJKHEDEN PER BELEIDSCATEGORIE

Het theoretisch aanbod aan bijkomende woonmogelijkheden in de gemeente wordt geteld in functie van het te voeren verdichtingsbeleid binnen de ruimtelijke beleidscategorie waartoe de percelen behoren.

Om te komen tot het theoretisch aanbod aan woonmogelijkheden worden de volgende stappen onderscheiden:

1. Berekenen van de woonmogelijkheden in geordend W(U)G - onderzoek van de verdichtingsmogelijkheden

De cartografische telling⁶ van woonmogelijkheden per ruimtelijke beleidscategorie gebeurt voor:

- de woonmogelijkheden op percelen langs uitgeruste wegen in woongebied;
- de vrijliggende percelen in niet-vervallen verkavelingen;
- de bouwmogelijkheden op gronden met een woonbestemming in goedgekeurde BPA' s.

De telling van de woonmogelijkheden op percelen langs een uitgeruste weg gebeurt aan de hand van de perceelsbreedten⁷. De bestaande perceelsbreedte wordt gedeeld door verschillende noemers naargelang de ontwikkelingsperspectieven van de ruimtelijke beleidscategorie waarbinnen het perceel gelegen is, de vorm van het perceel en het woningtype dat in het gebied wenselijk is. De noemers die gehanteerd worden voor gesloten, halfopen en open bebouwing in te verdichten gebieden zijn respectievelijk 6, 10 en 15 m per perceel. Indien het perceel gelegen is in een BPA of RUP waarin een minimum perceelsbreedte bepaald wordt, kan deze gehanteerd worden voor de berekening zolang een maximum van respectievelijk 10, 15 en 20 m per perceel niet overschreden wordt.

Bij zones in het BPA of RUP aangeduid als “zones voor halfopen of open bebouwing” wordt de perceelsbreedte van de halfopen bebouwing gehanteerd.

Niet alle percelen zullen enkel door eengezinswoningen worden ingevuld. Een bepaald aandeel van het totale woningenbestand bestaat immers uit appartementen en studio's. De gemeente dient een correctiefactor toe te passen waarbij de bestaande verhouding eengezinswoningen - appartementen en studio's lineair worden doorgetrokken in de toekomst. Deze verhouding kan worden berekend op basis van de NIS-volkswoningtelling.

2. Hanteren van een minimale woningdichtheid in ongeordend W(U)G

De cartografische telling van woonmogelijkheden per ruimtelijke beleidscategorie gebeurt voor:

- de woonmogelijkheden in woongebieden langs niet-uitgeruste wegen (binnengebieden);
- de woonmogelijkheden in (gedeeltelijk) ongeordende woonuitbreidingsgebieden.

Voor het berekenen van woonmogelijkheden binnen een ruimtelijk verantwoord ongeordende W(U)G worden minimale bebouwingsdichtheden gehanteerd van 15 woningen per hectare voor kernen in het buitengebied en 25 woningen per hectare voor het stedelijk gebied. De gemeente kan de kwantitatieve gegevens verfijnen door de reële bouwmogelijkheden ontwerpmatig te onderzoeken.

De gemeente kan het aanbod aan onbebouwde **percelen**⁸ en het aanbod aan **woonmogelijkheden** op die percelen in het geordende W(U)G met elkaar vergelijken. Hierdoor krijgt de gemeente een duidelijk beeld in hoeverre het voeren van een duurzaam en

⁶ De cartografische onderlegger bestaat best uit de meest recente (digitale) kadasterkaart met daarop minstens aangeduid het gewestplan.

⁷ Zie ook omzendbrief RO/97/03.

⁸ Zie methodiek volgens de omzendbrief RO/96/07 in verband met de inventarissen van de onbebouwde percelen.

kwalitatief ruimtelijk beleid volgens de ruimtelijke beleidscategorieën kan bijdragen tot de doelstellingen van het RSV.

5.1. RAMING VAN HET REËLE AANBOD AAN WOONMOGELIJKHEDEN: TOEPASSING VAN REALISATIEGRADEN

Het reële aanbod aan woonmogelijkheden binnen de geordende W(U)G wordt als volgt bepaald. Minimum 30% van de bouwmogelijkheden op onbebouwde percelen gelegen aan een uitgeruste weg zullen in een periode van 10 jaar gerealiseerd worden, zonder specifieke stimulerende maatregelen van de gemeente⁹. Voor de nog vrijliggende percelen gelegen in een niet-vervallen verkaveling wordt een hogere realisatiegraad gerekend. Deze wordt berekend aan de hand van de werkelijke realisatiegraden van de grotere verkavelingen in de gemeente sinds de laatste 10 jaar.

Ook het aandeel leegstaande gebouwen in de gemeente behoren tot het aanbod aan woonmogelijkheden in de gemeente. De gemeente onderzoekt in hoeverre deze gebouwen in aanmerking komen voor het creëren van bijkomende woongelegenheden en schat de realisatiekansen binnen de planperiode in.

Voor de ruimtelijk verantwoorde ongeordende woongebieden (binnengebieden) worden de realisatiekansen binnen de planperiode en volgens het vooropgestelde beleid, zone per zone ingeschat. Indien voor een bepaald ongeordend woongebied wordt geschat dat het pas na de planhorizon ontwikkeld zal/kan worden om welke reden dan ook, dan moet dit gebied schematisch worden aangeduid als 'te reserveren'. Herbestemmen of reserveren voor de toekomst kan enkel door middel van een RUP hard worden gemaakt.

Voor de ruimtelijk verantwoorde ongeordende woonuitbreidingsgebieden worden de realisatiekansen pas na de resultaten van de confrontatie ingeschat.

6. CONFRONTATIE VAN AANBOD EN BEHOEFTE: A - B

Het reële aanbod (A) aan woonmogelijkheden in de geordende W(U)G en ongeordende woongebieden voor een bepaalde periode wordt verminderd met de behoefte (B) aan bijkomende woongelegenheden voor diezelfde periode¹⁰.

7. BEOORDELINGSKADER VOOR DE PROVINCIE

De woningprogrammatie als onderdeel van het GRS legt dus een duidelijke link met de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente¹¹. Een zuinig gemeentelijk beleid omtrent de ongeordende woongebieden of binnengebieden én de wil van de gemeenten om slecht gelegen binnengebieden of woonuitbreidingsgebieden te herbestemmen, werkt positief in de afweging.

Grosso modo geeft de confrontatie drie mogelijke resultaten:

1. Indien $A > B$: het aanbod dekt volledig de behoefte

De behoefte kan volledig binnen het aanbod in het geordend W(U)G opgevangen worden. Bijgevolg worden de ongeordende W(U)G aangeduid als te reserveren voor de toekomst of eventueel herbestemd.

⁹ Zie ook omzendbrief RO 97/03.

¹⁰ De behoefte zoals berekend in hoofdstuk 1 wordt verminderd met de aantallen gerealiseerde woningen tijdens de periode 1992 - datum waarop de telling van het aantal beschikbare bouwmogelijkheden gebeurde.

¹¹ Een aantal beoordelingscriteria worden in het RSPA aangegeven vanaf p. 194. Deze elementen worden reeds in de context van het GRS onderzocht.

Sociale huisvestingsprojecten voor de zwakke doelgroepen en middengroepen dienen eveneens binnen het ruimtelijk verantwoord geordend W(U)G te worden opgevangen. De bijkomende sociale huur- en koopwoningen en sociale kavels worden bij voorkeur binnen het bestaand weefsel door renovatie, vervangingbouw, invulbouw, herbestemming en hergebruik van oude gebouwen enz. gerealiseerd. Indien de gemeente toch besluit om een ruimtelijk verantwoord ongeordend WUG aan te snijden voor de zwakke doelgroepen en middengroepen, dan zal dezelfde oppervlakte moeten worden gecompenseerd met een bestaand woongebied (rood op het gewestplan) elders in de gemeente. De gemeente moet dan de compenserende zone via een gemeentelijk RUP ofwel herbestemmen ofwel reserveren voor de toekomst. Herbestemmen of reserveren voor de toekomst kan enkel door middel van een RUP hard worden gemaakt.

2. Indien $A \approx B$: het aanbod dekt net wel of net niet de behoefte

De behoefte moet zo veel mogelijk binnen het aanbod in het geordend W(U)G opgevangen worden. Indien de gemeente kan aantonen dat een verdere verdichting van het bestaande weefsel niet verantwoord is (zie terugkoppeling stappenplan), kan het beperkt aansnijden van een ongeordend W(U)G gemotiveerd worden in functie van het resultaat van de confrontatie.

Sociale huisvestingsprojecten voor de zwakke doelgroepen en middengroepen dienen eveneens binnen het ruimtelijk verantwoord geordend W(U)G te worden opgevangen. De bijkomende sociale huur- en koopwoningen en sociale kavels worden bij voorkeur binnen het bestaand weefsel door renovatie, vervangingbouw, invulbouw, herbestemming en hergebruik van oude gebouwen enz. gerealiseerd.

Afhankelijk van het resultaat van de confrontatie worden de volgende ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven voor sociale huisvesting voorgesteld.

Wanneer het aanbod de behoefte net wel dekt, kan de gemeente besluiten een ruimtelijk verantwoord ongeordend WUG aan te snijden voor de zwakke doelgroepen en middengroepen, mits dezelfde oppervlakte wordt gecompenseerd met een bestaand woongebied (rood op het gewestplan) elders in de gemeente. De gemeente kan deze zone via een gemeentelijk RUP ofwel herbestemmen ofwel reserveren voor de toekomst. Herbestemmen of reserveren voor de toekomst kan enkel door middel van een RUP hard worden gemaakt.

Wanneer het aanbod de behoefte net niet dekt, kan de gemeente, in functie van het resultaat van de confrontatie, het beperkt aansnijden van een ruimtelijk verantwoord ongeordend W(U)G motiveren.

3. Indien $A < B$: het aanbod dekt de behoefte niet

De behoefte moet zo veel mogelijk binnen het aanbod in het geordend W(U)G opgevangen worden. Indien de gemeente kan aantonen dat een verdere verdichting van het bestaande weefsel niet verantwoord is (zie terugkoppeling stappenplan), kan het aansnijden van ruimtelijk verantwoord ongeordend W(U)G gemotiveerd worden in functie van het resultaat van de confrontatie. Een ruimtelijk verantwoorde uitbreiding van het W(U)G dient in eerste instantie in de stedelijke gebieden gemotiveerd te worden in functie van de op te vangen taakstelling.

Sociale huisvestingsprojecten voor de zwakke doelgroepen en middengroepen dienen eveneens zo veel mogelijk binnen het geordend W(U)G te worden opgevangen. De gemeente kan het (in tijd en ruimte) gefaseerd aansnijden van ruimtelijk verantwoord ongeordend WUG voor de zwakke doelgroepen en middengroepen motiveren.

C. INHOUD BETREFFENDE HET BINDEND GEDEELTE VAN HET GRS

8. NAAR DE OPMAAK VAN EEN GEMEENTELIJK RUP

De gemeente bepaalt hier welke vooropgestelde maatregelen en acties ten aanzien van het wonen en de gewenste nederzettingsstructuur zij wenst te realiseren. Zij bepaalt voor welke delen van haar grondgebied (bv. voor zonevreemde woningen) en in welke gevallen (bv. compensatieregeling) gemeentelijke RUP's zullen worden opgemaakt.

Naast de opmaak van RUP's kan de gemeente ook haar intenties met betrekking tot een te voeren grondbeleid aangeven, welke specifieke strategische projecten zij wenst te realiseren binnen de planhorizon, enz.

De gemeente kan per ruimtelijke beleidscategorie aangeven welke maatregelen (bv. de opmaak van een RUP, ...) zij zal treffen om het beleid effectief te kunnen realiseren.

Colofon

Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit

Dienst Ruimtelijke Planning

Koningin Elisabethlei 22

2018 Antwerpen

T 03 240 66 23

F 03 240 66 79

drp@admin.provant.be

www.provant.be/leefomgeving/ruimtelijke_ordening/ruimtelijke_planning/