

SCHRAPPEN VAN WOONUITBREIDINGS- GEBIEDEN

Klaarheid over baten en
schade



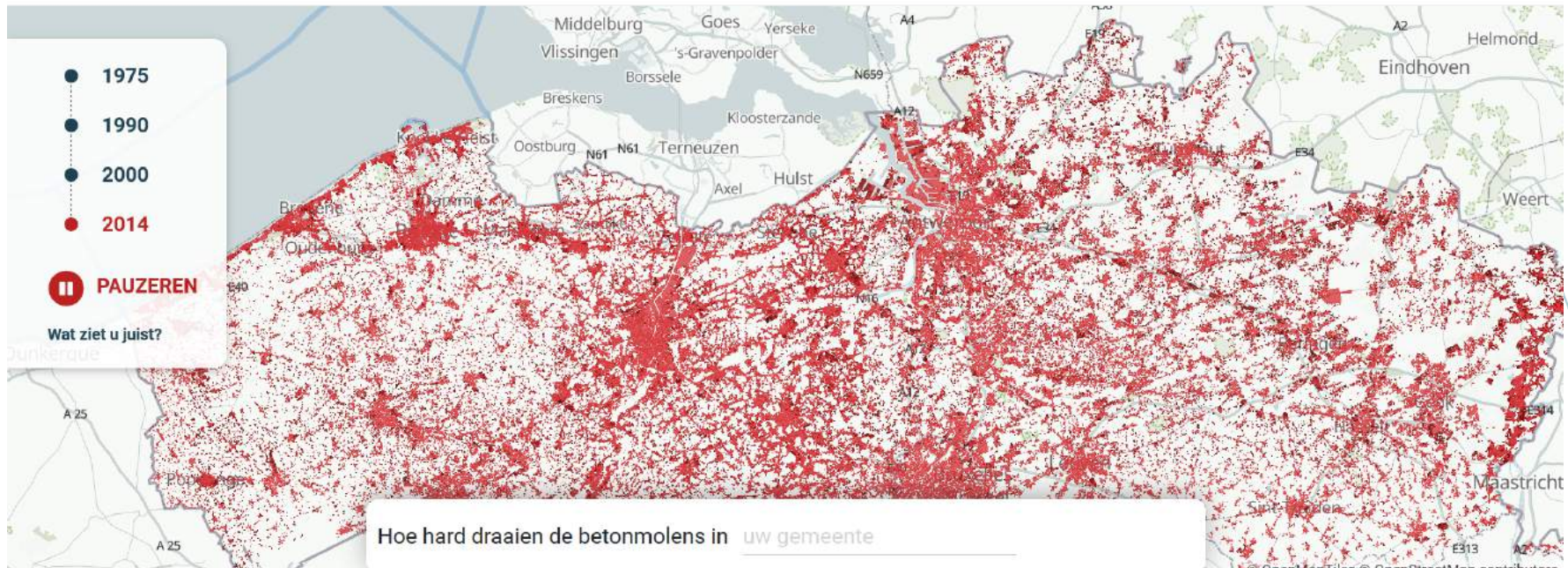
05.11.2019



PROGRAMMA

- ▶ 9u15 Ontvangst
- ▶ 9u30 Inleiding en probleemstelling - Sofie Vandelannoote
- ▶ 9u40 'De problematiek van het overaanbod aan bouwgrond en het systeem van de planschade helder uitgelegd' - Peter Lacoere
- ▶ 10u00 'Gemeentelijk grondbeleid ter vrijwaring van de open ruimte in de gemeente Hemiksem' - Kristof Boving
- ▶ 10u40 Pauze
- ▶ 11u Herbestemmen WUG'en via een RUP in Evergem - Sven Roegiers
- ▶ 11u30 Panelgesprek
 - ▶ Peter Lacoere, adviseur projecten Veneco
 - ▶ Kristof Boving, omgevingsambtenaar Hemiksem
 - ▶ Sven Roegiers, schepen R.O. Evergem
 - ▶ Reinout Debergh, diensthoofd ruimtelijke planning provincie
 - ▶ Filip Thienpont, burgemeester Merelbeke
- ▶ 12u00 Netwerklunch

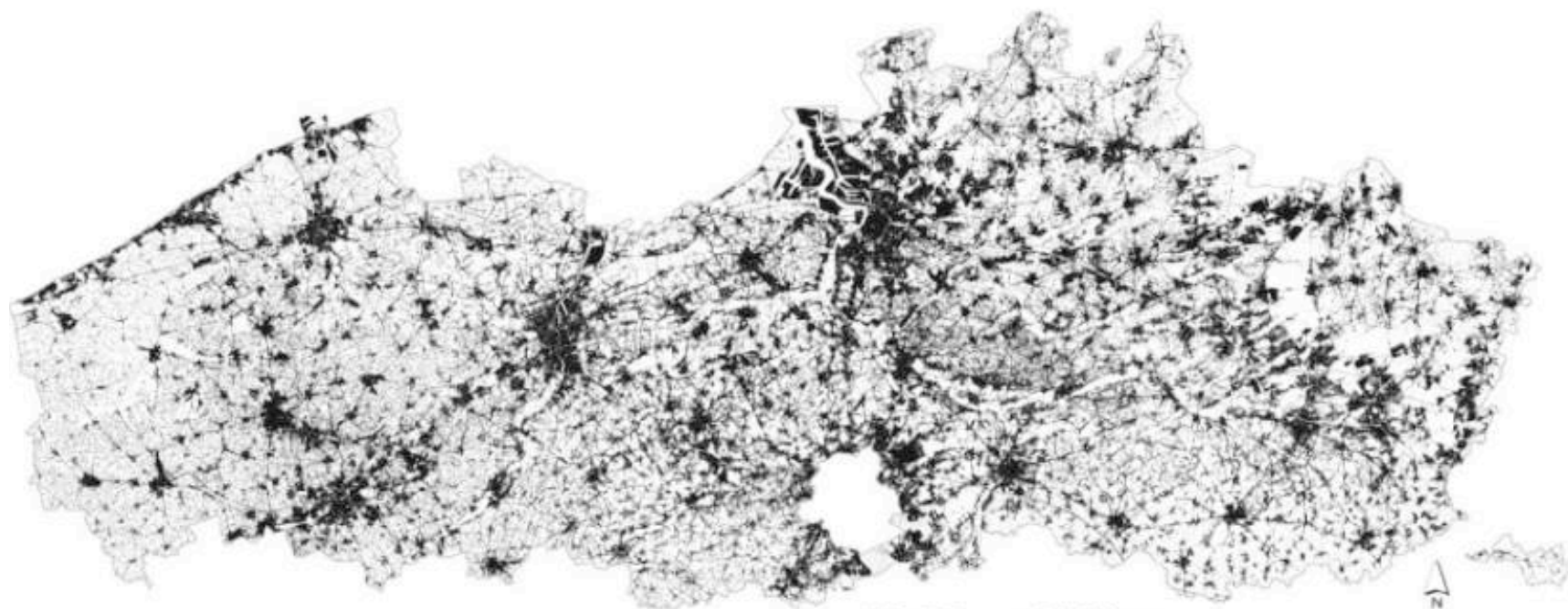
INLEIDING EN PROBLEEMSTELLING





- ▶ Regionaal afwegingskader als basis
 - ▶ Ruimtelijke afweging
 - ▶ Kernversterking en versterken open ruimte als communicerende vaten
- ▶ Voluit voor kwaliteit
 - ▶ Kwaliteitsvolle verdichting
 - ▶ Geen uitbreiding
 - ▶ Kansen voor groen
- ▶ Voorbij het signaal
 - ▶ Opgaves zijn geformuleerd
 - ▶ Opgaves vastnemen en vertalen in concrete projecten
- ▶ Van Regioscan naar regiowerf?

DE PROBLEMATIEK VAN HET OVERAANBOD EN PLANSCHADE HELDER UITGELEGD

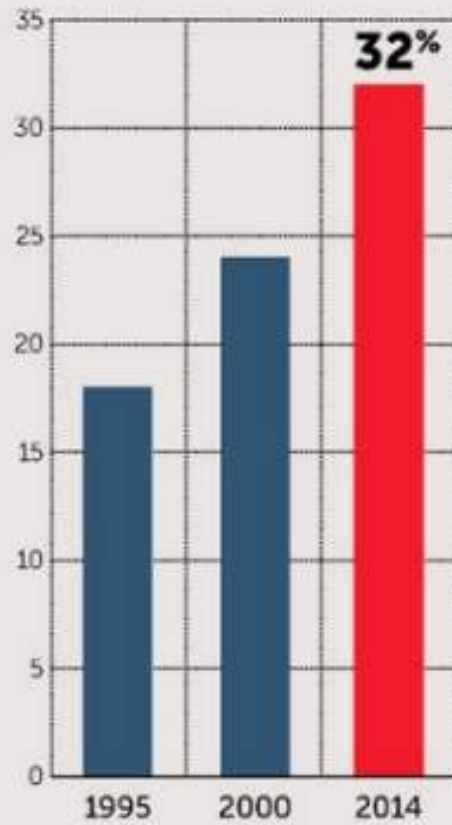


Ruimtebeslag: 32,6%



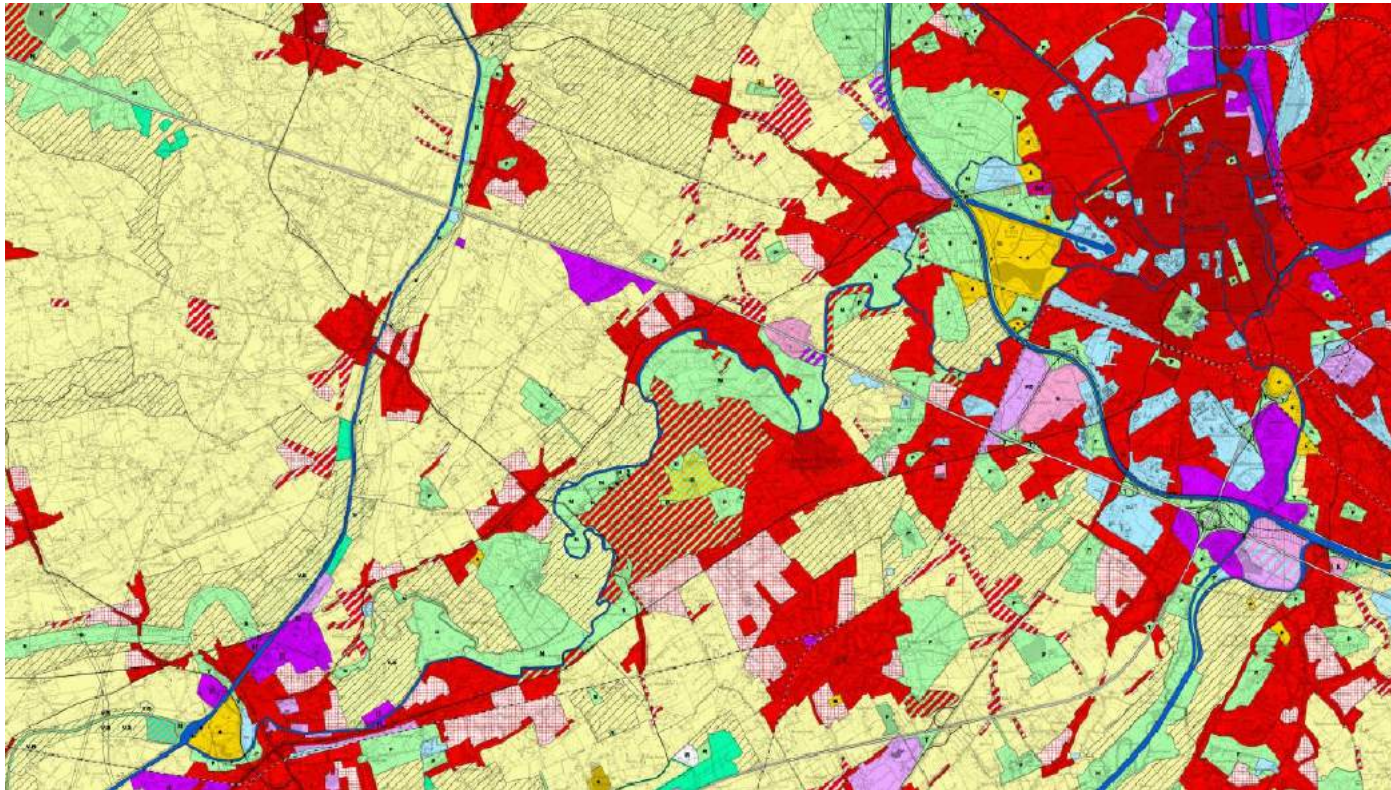
Bebouwde oppervlakte in Vlaanderen

% van totale grondgebied



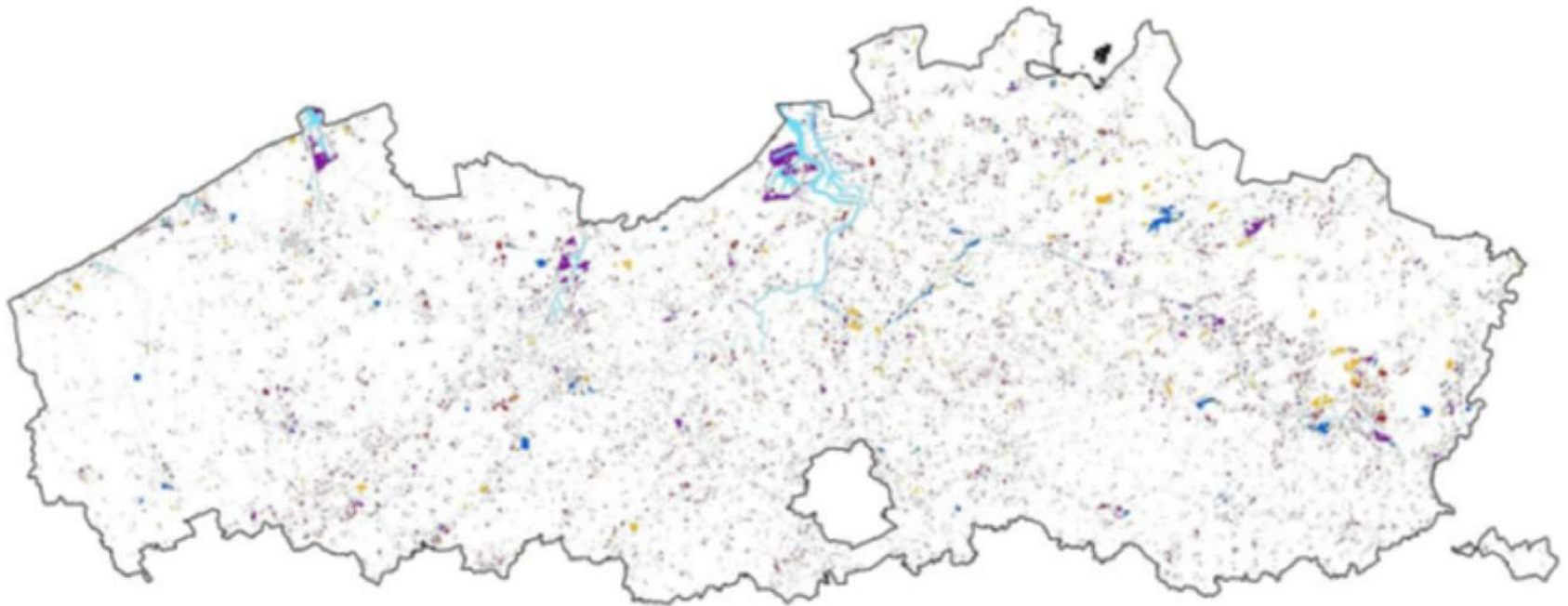


1^{STE} PROBLEEM : ELKE M² BESTEMD, ZONDER VERVAL BIJ NIET-REALISATIE (NA 40 JAAR)





VERDERE AANTASTING OPEN RUIMTE VOOR NOG 78.950 HA



VITO (2016)

Bestemmingscategorieën

- Wonen
- Overig
- Openbaar nut
- Bedrijvigheid
- Recreatie
- Water



BEDREIGDE RUIMTE ALS DEEL VAN OPEN LANDSCHAP





BETONRISICO PER GEMEENTE

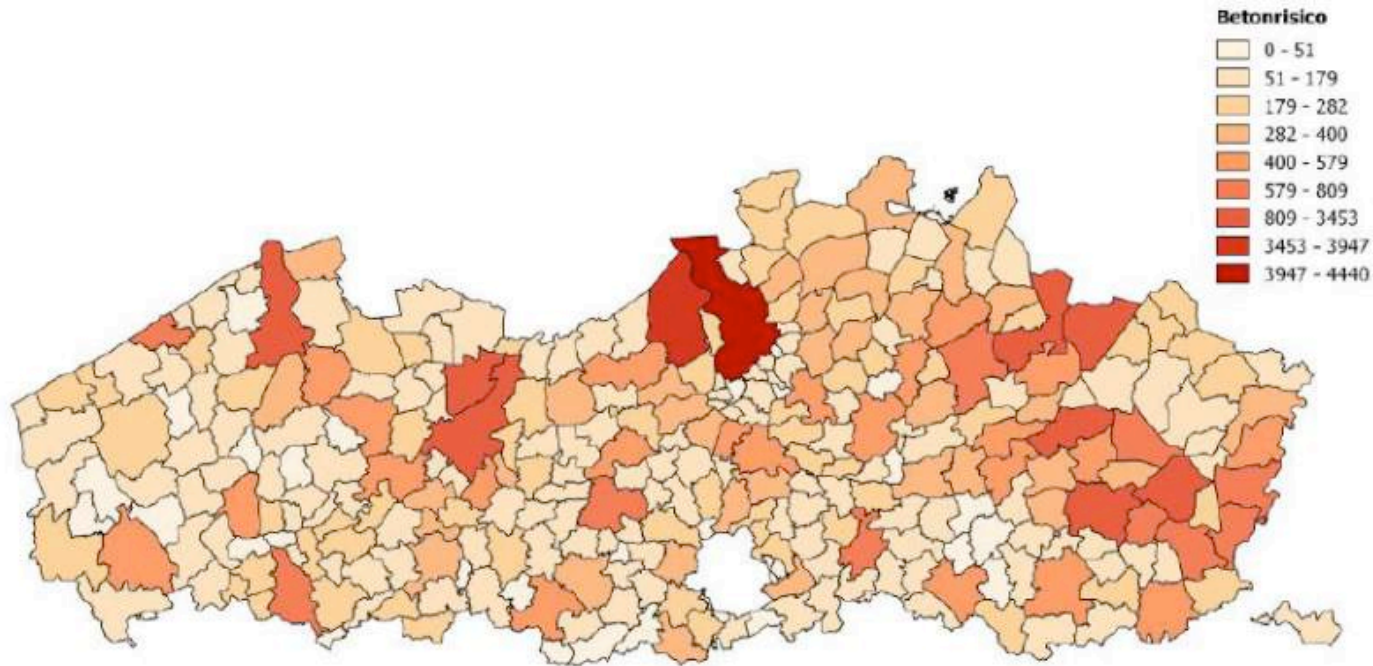


Fig 15. BETONTOEKOMST – indicator 'betonrisico' (ha), per gemeente (2013).

Bron: Betonrapport Natuurpunt

Deel woonuitbreidingsgebieden : 80% is slecht gelegen (VITO analyse)



BETONRAPPORT

DETAILFICHE MERELBEKE

OOST-VLAANDEREN • OPP: 3700 HA • INW: 24 543

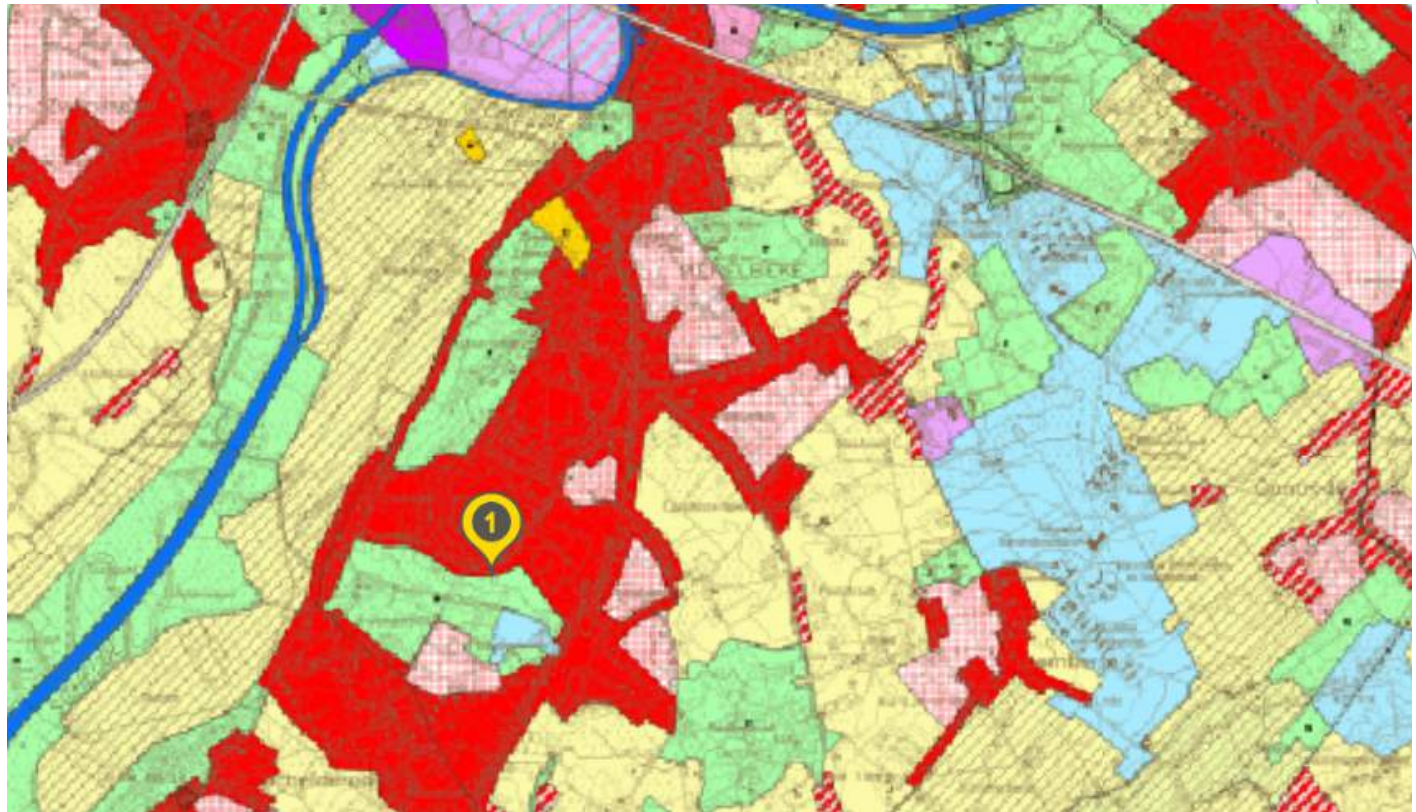


| | | PLAATS (OP 308 GEMEENTEN) | VLAAMS GEMIDDELDE |
|--|------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| VERHARDING Woningen, gebouwen, straten, parkings | 17% | 93 | 14% |
| RUIMTEBESLAG Wonen, werken, mobiliteit, recreatie | 41% | 85 | 33% |
| BETONSNELHEID open ruimte per dag verloren tussen 2005 - 2015 | 166 m²/dag | 155 | 201 m² |
| LEEFDICHTHEID Inwoners per hectare bebouwing. Hoe hoger de leefdichtheid, hoe efficiënter het ruimtegebruik. | 25 inw/ha | 100 | 25 inw/ha |
| EVOLUTIE LEEFDICHTHEID Met hoeveel inwoners stijgt of daalt de bebouwing per hectare (2005-2015) | +0 inw/ha | 33 | -1 inw/ha |
| BESCHIKBARE BOUWGROND Oppervlakte open ruimte bedreigd door betonnering | 420 ha | 41 | 258 ha |

ONTWIKKELINGSKANS A3: Goed gelegen voor verdere ontwikkeling



BV. MERELBEKE





TOTAAL BETONRISICO VENECO REGIO

| | betonsnelheid (m2 per dag) | rangschikking | Oppervlakte (ha) | Oppervlakte in gevaar (ha) |
|---------------|-------------------------------|---------------|------------------|-------------------------------|
| Deinze | 727 | 4 | 12.805,62 | 710 |
| > Deinze | 441 | 21 | 7.613,84 | 530 |
| > Nevele | 286 | 62 | 5.191,78 | 180 |
| Evergem | 466 | 18 | 7.534,14 | 1100 |
| Maldegem | 464 | 19 | 9.567,59 | 280 |
| Aalter | 430 | 24 | 8.240,28 | 450 |
| Lochristi | 421 | 25 | 6.066,74 | 190 |
| Lievegem | 393 | 31 | 8.033,72 | 380 |
| > Lovendegem | 99 | 236 | 1.956,01 | 130 |
| > Zomergem | 206 | 117 | 3.928,42 | 100 |
| > Waarschool | 88 | 247 | 2.149,29 | 150 |
| Assenede | 322 | 49 | 8.756,28 | 140 |
| Oosterzele | 283 | 63 | 4.357,31 | 160 |
| Kruisem | 271 | 71 | 7.159,69 | 450 |
| > Kruishoutem | 193 | 127 | 4.728,18 | 150 |
| > Zingem | 78 | 262 | 2.431,51 | 300 |
| Kaprijke | 226 | 98 | 3.363,74 | 170 |
| Sint-Laureins | 217 | 106 | 7.470,17 | 60 |
| Nazareth | 195 | 125 | 3.543,23 | 340 |
| Zulte | 182 | 140 | 3.274,74 | 200 |
| Merelbeke | 166 | 155 | 3.700,03 | 420 |
| Gavere | 165 | 156 | 3.158,57 | 190 |
| Eeklo | 156 | 166 | 3.043,59 | 220 |
| Destelbergen | 142 | 185 | 2.670,79 | 280 |
| De Pinte | 92 | 241 | 1.778,62 | 130 |
| Melle | 80 | 259 | 1.533,81 | 340 |
| Zelzate | 58 | 281 | 1.386,81 | 220 |
| Wachtebeke | 57 | 284 | 3.467,19 | 170 |
| TOTAAL | 5.513 | | 110.912,66 | 6.600 |

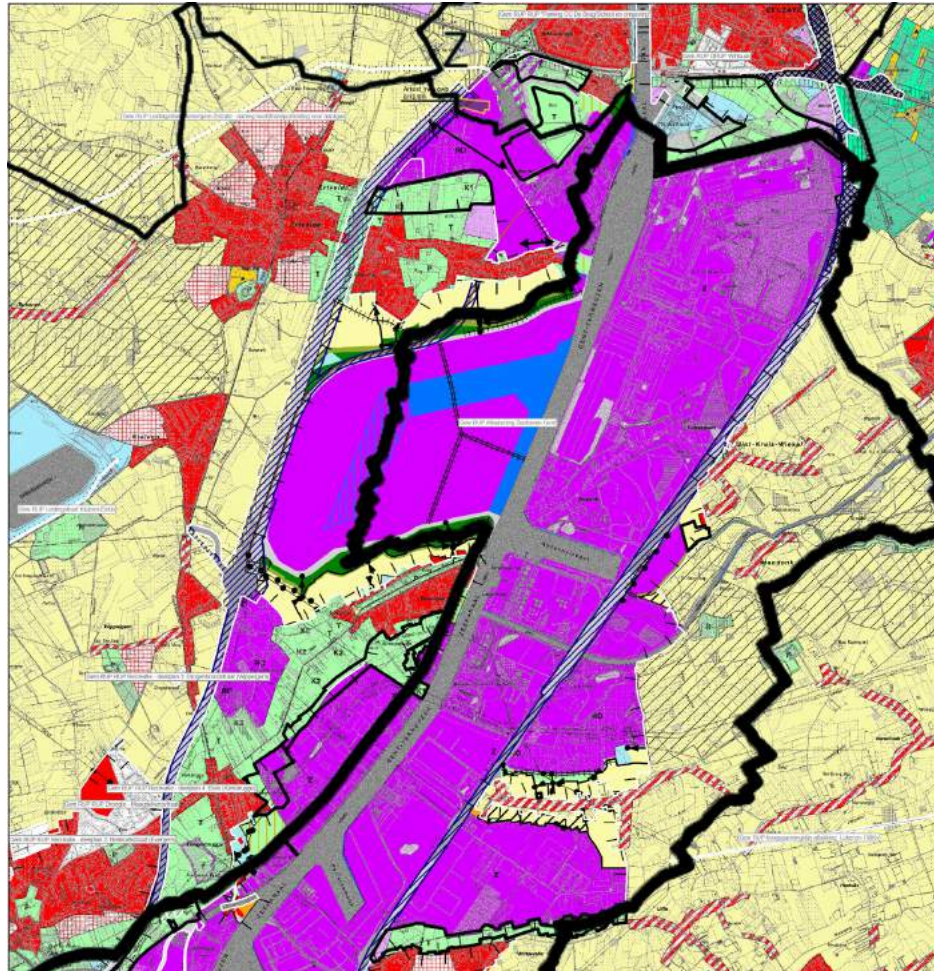


TOTAAL BETONRISICO VENECO REGIO

| | betonsnelheid (m2 per dag) | rangschikking | Oppervlakte (ha) | Oppervlakte in gevaar (ha) |
|----------------|-------------------------------|---------------|-------------------|-------------------------------|
| Deinze | 727 | 4 | 12.805,62 | 710 |
| > Deinze | 441 | 21 | 7.613,84 | 530 |
| > Nevele | 286 | 62 | 5.191,78 | 180 |
| Evergem | 466 | 18 | 7.534,14 | 1100 |
| Maldegem | 464 | 19 | 9.567,59 | 280 |
| Aalter | 430 | 24 | 8.240,28 | 450 |
| Lochristi | 421 | 25 | 6.066,74 | 190 |
| Lievegem | 393 | 31 | 8.033,72 | 380 |
| > Lovendegem | 99 | 236 | 1.956,01 | 130 |
| > Zomergem | 206 | 117 | 3.928,42 | 100 |
| > Waarschool | 88 | 247 | 2.149,29 | 150 |
| Assenede | 322 | 49 | 8.756,28 | 140 |
| Oosterzele | 283 | 63 | 4.357,31 | 160 |
| Kruisem | 271 | 71 | 7.159,69 | 450 |
| > Kruishoutem | 193 | 127 | 4.728,18 | 150 |
| > Zingem | 78 | 262 | 2.431,51 | 300 |
| Kaprijke | 226 | 98 | 3.363,74 | 170 |
| Sint-Laureins | 217 | 106 | 7.470,17 | 60 |
| Nazareth | 195 | 125 | 3.543,23 | 340 |
| Zulte | 182 | 140 | 3.274,74 | 200 |
| Merelbeke | 166 | 155 | 3.700,03 | 420 |
| Gavere | 165 | 156 | 3.158,57 | 190 |
| Eeklo | 156 | 166 | 3.043,59 | 220 |
| Destelbergen | 142 | 185 | 2.670,79 | 280 |
| De Pinte | 92 | 241 | 1.778,62 | 130 |
| Melle | 80 | 259 | 1.533,81 | 340 |
| Zelzate | 58 | 281 | 1.386,81 | 220 |
| Wachtebeke | 57 | 284 | 3.467,19 | 170 |
| TOTAAL | 5.513 | | 110.912,66 | 6.600 |



BV. EVERGEM / GENT





RUIMTELIJKE GROEI ZONDER UITBREIDING





2^{DE} PROBLEEM: PLANSCHADE BIJ WIJZIGING ONGEACHT OUDERDOM PLAN

► HUIDIGE REGELING (BASIS WET 1962)

- Oppervlakte van eerste 50m vanaf de weg wordt gecompenseerd
- Aankoopwaarde * indexatie
- 80% van de waarde

➤ $\text{Planschade} = (\text{opp eerste 50m}) * (\text{geïndexeerde aankoopwaarde-nieuwe waarde}) * 0,8$

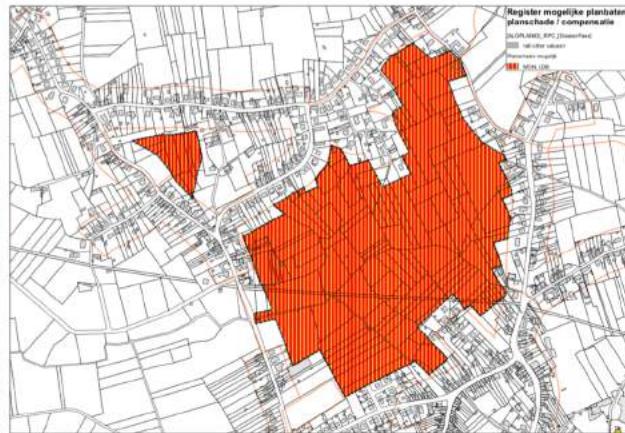
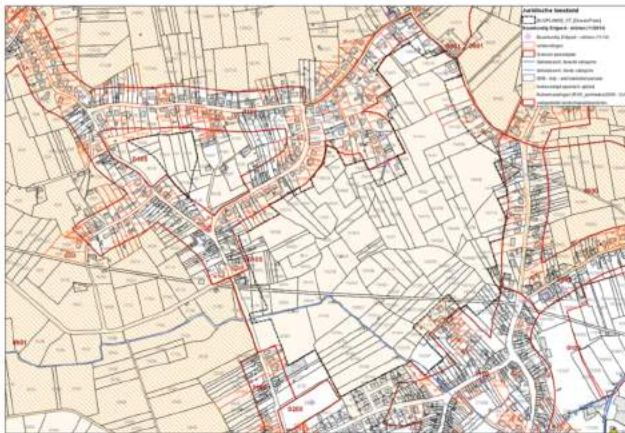
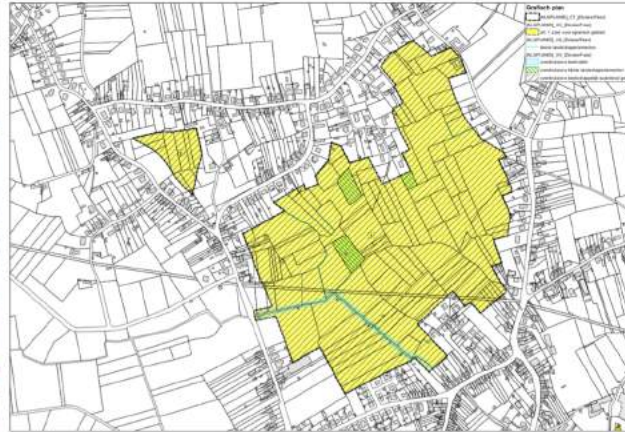
► VOORONTWERP INSTRUMENTENDECREET (2018)

- Volledige oppervlakte
- Actuele vastgoedwaarde
- 100% van de waarde

➤ $\text{Planschade} = (\text{volledige opp}) * (\text{vastgoedwaarde-nieuwe waarde}) * 1$

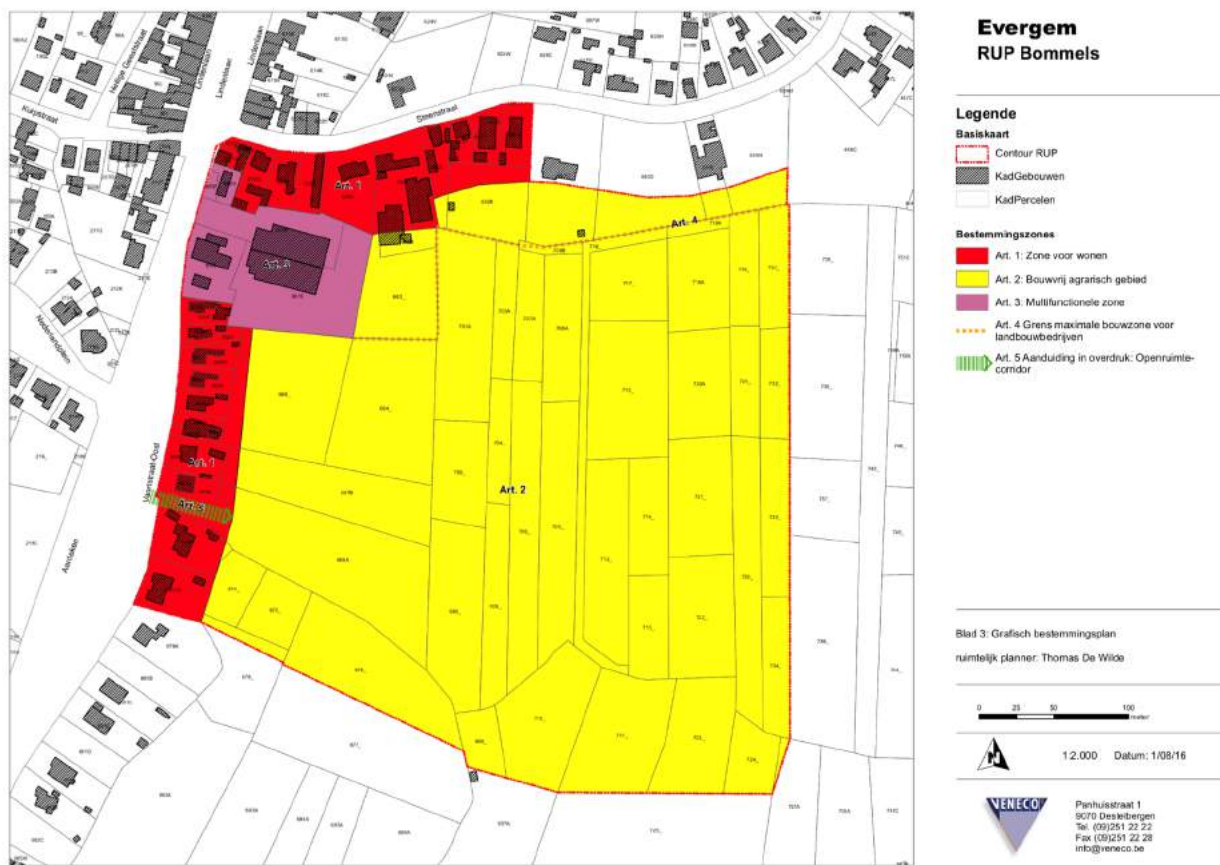


BRAKEL : 10 GEBIEDEN, 71 HA





EVERGEM RUP BOMMELS, 13 HA





EVERGEM : 6 GEBIEDEN, 165 HA



GEMEENTELIJK GRONDBELEID TER VRIJWARING VAN DE OPEN RUIMTE – CASE HEMIKSEM

HERBESTEMMEN WUG VIA EEN RUP – CASE EVERGEM

PANELGESPREK



PANELGESPREK

- ▶ Peter Lacoere, adviseur projecten Veneco
 - ▶ Kristof Boving, Dienst Omgeving Hemiksem
 - ▶ Sven Roegiers, schepen RO Evergem
 - ▶ Reinout Debergh, diensthoofd ruimtelijke planning Oost-Vlaanderen
 - ▶ Filip Thienpont, burgemeester Merelbeke
-
- ▶ Moderator, Sofie Vandelannoote, algemeen directeur Veneco



VOLGENDE VENECONFERENTIES

- ▶ 12.03.2020 Aftakeling van de verkaveling
- ▶ 28.05.2020 Dorpskernvernieuwingsprojecten



VENECO

Panhuisstraat 1
B-9070 Destelbergen
+32 (0)9 251 22 22
info@veneco.be

[WWW.VENECO.
BE](http://WWW.VENECO.BE)