



Beleidskader Ruimte voor wonen

 Versie Voorontwerp

DEPARTEMENT
OMGEVING

vlaanderen.be/omgeving

INHOUDSTAFEL

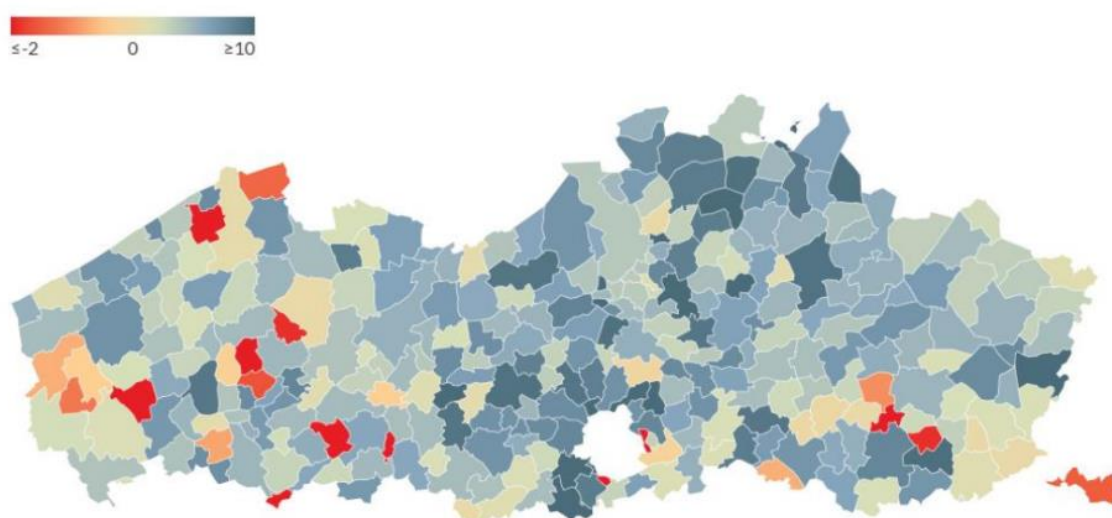
1	Kansen en uitdagingen	3
1.1	Voorzien in voldoende bijkomende woningen	3
1.2	Verscheidenheid in bebouwingspatroon	4
1.2.1	Types bebouwingspatronen	4
1.2.2	Wonen in verschillende bestemmingen	5
1.3	Verscheidenheid in typologie	6
1.4	Gericht inzetten van het grote bouwpotentieel	7
1.4.1	Potentieel via transformatieopgave ruimtebeslag	7
1.4.2	Potentieel via onbebouwde percelen	8
1.4.3	Eigendomsstructuur	9
1.5	Aandacht voor betaalbaarheid en beschikbaarheid	9
1.6	Toekomstbestendig maken	10
2	Relatie met andere plannen.....	11
3	Visie, strategieën en acties.....	13
3.1	Algemeen geldende principes en acties	14
3.1.1	Faciliteren transformatieopgaves en kernversterking	14
3.1.2	Daling van de verhardingsgraad	16
3.1.3	Toename van de biodiversiteit in het bebouwd weefsel	17
3.1.4	Energietransitie in het bebouwd weefsel	17
3.2	Ruimtelijke gedifferentieerde principes en acties	19
3.2.1	Regionale woonopgaves en (boven)lokale woonstrategieën	20
3.2.2	Bouwstenen van de regionale visie	21
3.3	Doelgroepengedifferentieerde principes en acties	27
3.3.1	Betaalbaar wonen realiseren op goede plekken	27
3.3.2	Gebiedsspecifiek en zuinig omgaan met niet-domiciliewoningen	28
3.3.3	Tijdelijke huisvestingsnoden erkennen	29
3.3.4	Zorgwonen nabij bestaande woningen	29
3.3.5	Alternatieve woonvormen faciliteren in woongebied	30
3.3.6	Wonen in recreatiegebied uitdoven of bestendigen	30
3.4	Herbestemmen van niet-ingenomen woongebieden	31
4	Overzicht van acties	33
4.1	Algemene acties	33
4.2	Transformatie van het bestaande ruimtebeslag	33
4.3	Netto Bijkomend ruimtebeslag doen dalen tot 0 ha/dag	33

1.1 VOORZIEN IN VOLDOENDE BIJKOMENDE WONINGEN

De bijkomende woningen dienen, naast afgestemd op de woonvraag, ook gerealiseerd te worden op goede locaties: bereikbaar, nabij werkgelegenheid en voorzieningen, en in buurten met een kwalitatieve en klimaatrobuuste publieke ruimte. Goed gelegen locaties vragen nuances en mogen niet leiden tot disproportionele regels die de betaalbaarheid in het gedrang brengen.

⁵ Aantal kandidaat-huurders in Vlaanderen: cijfers | Vlaanderen.be

De vraag naar bijkomende woningen biedt kansen voor goedgekozen kernversterking waarbij op maat van een buurt of wijk een transformatie kan plaatsvinden van zowel het huidige patrimonium (verduurzaming, toegankelijk, energiezuinig, natuurinclusief ...) als de private en publieke buitenruimte (groenblauwe dooradering, ontmoetingsruimtes, speelaanleidingen, toegankelijke ruimte voor de kwetsbare weggebruikers ...), met het potentieel voor een hoger voorzieningenniveau door toename van het aantal bewoners (bijvoorbeeld: deelwagens, buurtwinkel ...).



1.2 VERSCHIEDENHEID IN BEBOUWINGSPATROON

1.2.1 Types bebouwingspatronen

⁶ Kernen, linten en verspreide bebouwing | Departement Omgeving

stedelijke gebieden afgebakend door middel van ruimtelijke uitvoeringsplannen. In de afgebakende stedelijke gebieden komen vaak meerdere onderscheiden kernen voor. In 2025 woonde 45% van de inwoners van Vlaanderen.

Ook linten komen talrijk voor in Vlaanderen. In 2025 woonde 20,5% van de bevolking in circa 11.200 km lint. In wegen met een bovenlokale verbindingfunctie hinderen de erftoegangen de doorstroming en brengen ze de verkeersveiligheid in het gedrang. Ook doorsnijden de linten de open ruimte, waardoor niet enkel een zichtbare connectie met het landschap gehinderd wordt, maar ook fysieke connecties tussen natuur- en landbouwkernen.

Verspreide bebouwing bestaat dan weer uit hoofdgebouwen die niet gelegen zijn in kernen, linten of woonconcentraties. Ze komen voor in de open ruimte of in kleine clusters, op grotere afstand van elkaar. In 2025 woont bijna 5% van de inwoners van Vlaanderen in de verspreide bebouwing.

In tegenstelling tot de kernen ontbreekt het buiten de kernen meestal aan een divers aanbod aan voorzieningen en is de knooppuntwaarde⁷ laag. Ook is de maatschappelijke kost van de woonfunctie er vaak een veelvoud tegenover deze in kernen, mede door de aanleg en het onderhoud van wegen, het voorzien in nutsvoorzieningen (aanleg gescheiden riolering, straatverlichting, glasvezel ...) en het voorzien in diensten (afvalophaling, postbedeling, thuiszorg, collectief vervoer,...). Ook maken bepaalde van deze verspreide woonfragmenten en bebouwingen het moeilijker om een robuuste open ruimte te voorzien met grote landbouw- en natuurkernen of om bijvoorbeeld de nodige ruimte aan water te geven.

1.2.2 Wonen in verschillende bestemmingen

In Vlaanderen woont 92% van de inwoners binnen de bestemmingscategorie wonen (inclusief woonreservegebied) en 6% in een agrarische bestemming. Veel kleinere percentages wonen permanent in een natuur-, bos- of recreatiebestemming.

In Vlaanderen woont dus 8% van de inwoners in een zonevreemde woning, wat regionaal wel sterk verschilt. De meerderheid dateert van vóór het gewestplan, maar ook nadien zijn er bijkomende zonevreemde woningen gebouwd via goedgekeurde zonevreemde verkavelingen, de opvulregel (was mogelijk tot 1994) en de afwerkingsregel (sinds 2024 enkel nog mogelijk in woonreservegebied). Vandaag blijft de mogelijkheid bestaan via de functiewijziging van vrijgekomen landbouwzetels en het bebouwen van nog geldende verkavelingen (potentieel ca. 6.600 ha).

Ongeveer 5% van de Vlaamse inwoners woont in woonreservegebied. Om het bijkomend ruimtebeslag terug te dringen werd in 2023 beslist om een “stolp” te plaatsen over (delen van) nog aanwezige woonreservegebieden. Het aansnijden van onbebouwde gronden of het wijzigen van bestaande bebouwing kan pas als de gemeente het gestolpt gebied “vrijgeeft” via een zogenaamd vrijgavebesluit. In 2001 was zo’n 29.290 ha als woonreservegebied ingetekend in de gewestplannen. In oktober 2025 was ongeveer 12.641 ha (43%) van dit gebied gestolpt. De niet-gestolpte gebieden nemen zo’n 16.649 ha (57%) in, waarvan 7.306 ha ondertussen in een gemeentelijk, provinciaal of

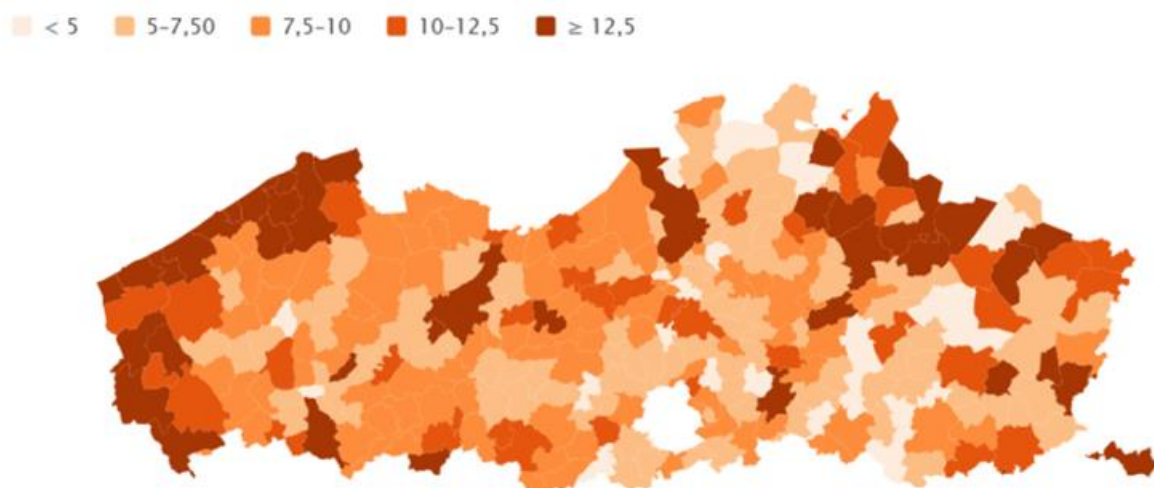
7 Knooppuntwaarde voor personenvervoer: de mate waarin een plek is geïntegreerd in het systeem van collectief vervoer voor personen.

gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) ligt en dus strikt juridisch geen woonreservegebied meer is.

In Vlaanderen wordt ook in voor verblijfsrecreatie bestemde gebieden permanent gewoond. Het gaat om ca. 18.000 inwoners die wonen op ca. 7.500 verschillende adrespunten (in totaal 8.515 busnummers). In 113 van de 300 gemeenten bevindt zich minstens één recreatiegebied met tien of meer gedomicilieerde inwoners. Echter woont ca. de helft van de inwoners in slechts tien gemeenten (waarvan er acht in de provincie Antwerpen gelegen zijn). Een decretaal kader gaf gemeenten de mogelijkheid om, in afwachting van een eventueel planologisch initiatief, de permanente bewoner een tijdelijk woonrecht te geven. In totaal werden slechts 245 attesten afgeleverd, waarvan 132 vervallen in 2029 en één in 2039. De overige attesten zijn al vervallen of vermelden geen einddatum⁸.

1.3 VERSCHIEDENHEID IN TYPOLOGIE

Begin 2025 zijn er 3.406.401 wooneenheden in het Vlaamse Gewest⁹. Sinds 2018 worden er jaarlijks meer dan 30.000 woningen gebouwd¹⁰. Uit onderzoek blijkt dat er ongeveer 15% meer woongelegenheden bestaan dan het aantal gedomicilieerde gezinnen¹¹.



Figuur 2: Kaart met het aandeel (%) niet-domiciliwoningen ten opzichte van het aantal gedomicilieerde gezinnen per gemeente, toestand 2024. Bron: Departement Omgeving (2025).

In het Vlaamse Gewest zijn eengezinswoningen het meest voorkomende woontype: 27% open bebouwing, 18% halfopen bebouwing en 21% gesloten bebouwing. Het aandeel appartementen zit wel in stijgende lijn: deze typologie bedraagt momenteel 29% van het totale aantal woningen in 2025.

De toekomstige woonbehoefte verschuift door gezinsverdunding en vergrijzing richting kleinere, meer compacte levensloopbestendige woonvormen. Vooralsnog blijven ouderen graag in hun (te grote) woning wonen, enerzijds door een gebrek aan een passend aanbod of door financiële beperkingen, en anderzijds omdat mensen hun vertrouwde omgeving niet graag verlaten. Het is van belang om

⁸ Permanente bewoning in recreatiegebied. Analyse omvang en gemeentelijk beleid, 2025. Bron: departement Omgeving

⁹ [Woningvoorraad | Vlaanderen.be](https://woningvoorraad.vlaanderen.be)

¹⁰ De laatste 3 jaren is de tendens wel dalend. Woningvoorraad, Statistiek Vlaanderen, 2024

¹¹ 'Waar woont de Vlaming in 2035' en de [Vlaamse Woonmonitor](#)

bijkomende eenheden af te stemmen op de woonvraag en het huidige patrimonium, zodat er geen overschotten van bepaalde typologieën ontstaan. Dat is ook van belang om de vastgoedwaarde van het huidige patrimonium mee te bewaken (het voorzien in hoofdzakelijk grote bijkomende eengezinswoningen kan zorgen voor een overaanbod en waardedaling van oudere, reeds gebouwde eengezinswoningen)¹².

1.4 GERICHT INZETTEN VAN HET GROTE BOUWPOTENTIEEL

1.4.1 Potentieel via transformatieopgave ruimtebeslag

Tegen 2050 wordt verwacht dat er 450.000 extra woningen nodig zullen zijn om de bevolking te huisvesten. Heel wat van deze bijkomende woningen kunnen via **transformaties** van het bestaande bebouwde weefsel in stedelijke gordels, goedgelegen dorpskernen en verkavelingswijken worden gerealiseerd. Daartoe kan ingezet worden via het huidige patrimonium door onder meer een reconversie of herinvulling van leegstaande panden, de verdere uitrol van zorgwoningen bij vergunde woningen, het opsplitsen van grotere woningen (al dan niet samen met de renovatieopgave), het optoppen van gebouwen en door selectieve herontwikkeling met hogere dichtheid en kwaliteit¹³. Enkel al door het verdichten in stedelijke gordels (excl. oppervlakten van parken, waterpartijen ...) tot 25 woningen/ha en in goedgelegen kernen in dorpen tot 15 woningen/ha kan er theoretisch voorzien worden in 628.000 extra wooneenheden. Zo zou het vereiste aantal bijkomende woningen theoretisch ruim opgevangen kunnen worden door de densiteit in de eerder afgebakende stedelijke gebieden te verhogen tot 25 woningen/ha en een verhoging van 13,7 woningen/ha tot 15 woningen/ha in goed gelegen dorpskernen. Deze berekening toont aan dat de bijkomende woonbehoefte in belangrijke mate kan worden opgevangen binnen goed gelegen stedelijke gebieden en dorpskernen, zonder dat daarvoor overal hoge dichtheden nodig zijn. Het gaat niet om uniforme normen, maar om een indicatie van de ruimtelijke haalbaarheid van kwalitatieve verdichting op maat van de omgeving, met aandacht voor leefkwaliteit, groen, publieke ruimte en voorzieningen. Tegelijk zal dit een doortastende aanpak vergen in het wegwerken van de huidige drempels (complexe vergunningstrajecten, maatschappelijke weerstand, verouderde (gewest)plannen, versnipperde eigendommen, ...). Deze lagere dichtheden uit de theoretische berekening duiden vooral op de mogelijkheden om de verdichtingsopgave op een kwalitatieve manier op te nemen en op de haalbaarheid. Een verdichting, op maat en met respect voor de eigenheid van de buurt, vergroot de nabijheid van voorzieningen en zorg, ondersteunt duurzame mobiliteit en verhoogt de leefkwaliteit, zonder dat dit ten koste gaat van ruimte voor ontmoeting, groen, water en andere functies.

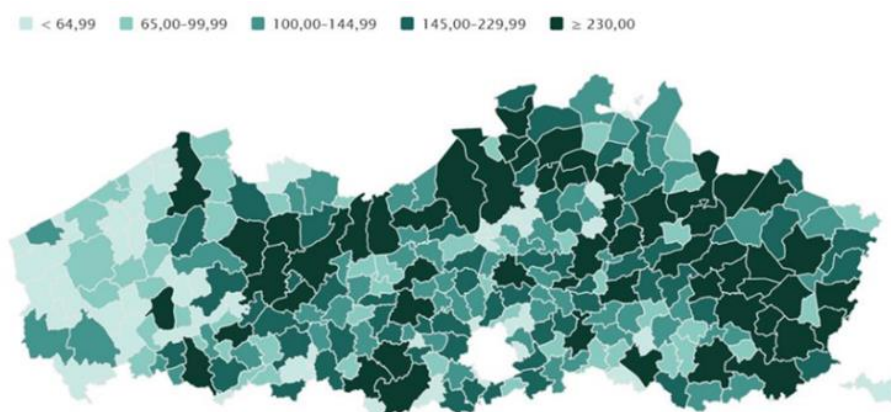
Ook binnen het huidige patrimonium is er daartoe potentieel aanwezig. Zo is ongeveer 70% van de Vlaamse woningen onderbewoond. Dat hoge cijfer is wel te nuanceren want het is deels te verklaren door geplande gezinsuitbreiding, een slaapkamer die als bureauruimte wordt gebruikt, ... maar het duidt wel het potentieel voor opsplitsing tot een tweewoonst, de integratie van een zorgwoning, ... Wel blijft het belangrijk dat mensen de vrijheid behouden om zelf te bepalen hoe groot ze willen wonen en hoe zij hun woning gebruiken.. Uiteraard is de complexiteit van zo'n transformatieopdracht in realiteit groot en vormen het vergunningenproces en de realisatiegraad uitdagingen.

¹² Onderzoek [Waar woont de Vlaming in 2035? Een modellering van de woonbehoefte naar de goed gelegen woongebieden](#)

¹³ Zie vingeroefening rond bouwpotentieel via transformatie van het bestaand weefsel en op onbebouwde gronden, berekend in opdracht van de Taskforce wonen-ruimte

1.4.2 Potentieel via onbebouwde percelen

Met een beleid dat gericht is op het afbouwen van het bijkomend ruimtebeslag, zodat er ten laatste in 2040 netto geen bijkomend ruimtebeslag bijkomt, dient er ingezet te worden op het maximaal faciliteren van de realisatie van de woonbehoefte via de transformatie van het huidige patrimonium en het ruimtebeslag.



¹⁴ Onbebouwde woonpercelen | Departement Omgeving

pagina 8 van 33

1.4.3 Eigendomsstructuur

71% van alle onbebouwde percelen die hoofdzakelijk bestemd zijn als woon- en woonreservegebied, is in particuliere eigendom (FOD Economie-AAPD, 2024), 13% is in eigendom van rechtspersonen, waaronder bouwprofessionals, en 16% is in eigendom van publieke en semipublieke overheden. Het aanbod van steden en gemeenten bedraagt 7% en dat van woonmaatschappijen 3%. De strategische voorraad van woonmaatschappijen is eerder beperkt en van de 1.866 ha (situatie 2023) ligt 2/3e in woonreservegebieden die deels onder een stolp zijn gezet, voor zover ze niet in een RUP, BPA of verkaveling zijn geordend. (Semi)publieke overheden hebben 3.819 ha aan bouwgronden in eigendom, waarvan 60% in woonreservegebied ligt.

Voor wat betreft de eigendomsstructuur van panden en gebouwen zijn er geen cijfers voorhanden.

1.5 AANDACHT VOOR BETAALBAARHEID EN BESCHIKBAARHEID

De Vlaamse Woonmonitor toont aan dat de meeste gezinnen vandaag de dag goed kunnen wonen. Maar dit geldt niet voor iedereen. Voor de beoordeling van het aspect betaalbaarheid dient steeds de link gelegd te worden tussen het inkomen van een huishouden en de woonuitgaven. Betaalbaarheid is bijgevolg geen eigenschap van de woning zelf, maar gelinkt aan het inkomen van het huishouden dat er woont.

Vanuit wetenschappelijk onderzoek worden verschillende indicatoren gehanteerd om de woonuitgaven in relatie tot het besteedbaar inkomen te objectiveren. In Vlaanderen wordt vooral gebruik gemaakt van de methode van de woonquote en van het resterend inkomen. De eerste berekent welk aandeel van het besteedbaar inkomen naar woonuitgaven gaat en vergelijkt dit met een norm (doorgaans 30%).

Als je de totale woningmarkt in beschouwing neemt, is er – met uitzondering van tussen 2015 en 2018 – geen toename van de betaalbaarheidsrisico's. Dat wil uiteraard niet zeggen dat er geen betaalbaarheidsproblemen zijn bij bepaalde types van huishoudens. Alle indicatoren wijzen erop dat betaalbaarheidsrisico's zich vooral voordoen op de private huurmarkt en bij de lage inkomens (Q1-Q2). Vooral huishoudens met één inkomen of een vervangingsinkomen worden getroffen. Bij de middeninkomens (Q3) zijn er in veel mindere mate betaalbaarheidsrisico's, waardoor er vooralsnog geen empirische evidentie is dat de middenklasse in toenemende mate met betaalbaarheidsrisico's geconfronteerd wordt. Wel zijn er signalen dat wie op dit moment een huur- of koopwoning zoekt meer moeite heeft om een kwaliteitsvolle en betaalbare woning te vinden, zowel op de huur- als op de koopmarkt. België blijft tegelijk, in vergelijking met andere Europese landen, het 2^{de} meest betaalbare land als we kijken naar de parameter hoeveel jaar inkomen nodig is om 70 m² te kopen.¹⁶

In het woonbeleid worden drie doelgroepen afgebakend om de doelstelling van betaalbaar wonen op een gelaagde wijze aan te pakken:

¹⁶ European Commission: DG Economic and Financial Affairs, 2025, based on ESPON HOUSE4ALL and Eurostat data.

-
- The diagram illustrates the distribution of income and housing types for different target groups. The x-axis represents income levels: inkomen, sociale huurwoning, budget-huur, Vlaamse woontiening, and hogere inkomens. The y-axis represents income levels: 0, Q1-2, Q3, and Q4-5. Data points are categorized by 'doelgroep' (target group) and 'soort' (type).
- | Income Level | Housing Type | Target Group | Type |
|--------------|---------------------|-------------------------------|-----------------|
| Q1-2 | soziale huurwoning | doelgroep sociale huisvesting | alleenstaande |
| Q1-2 | soziale huurwoning | doelgroep sociale huisvesting | andere gevallen |
| Q3 | budget-huur | doelgroep betaalbaar wonen | alleenstaande |
| Q3 | budget-huur | doelgroep betaalbaar wonen | andere gevallen |
| Q3 | Vlaamse woontiening | doelgroep betaalbaar wonen | alleenstaande |
| Q3 | Vlaamse woontiening | doelgroep betaalbaar wonen | andere gevallen |
| Q4-5 | hogere inkomens | doelgroep private markt | alleenstaande |
| Q4-5 | hogere inkomens | doelgroep private markt | andere gevallen |

1.6 TOEKOMSTBESTENDIG MAKEN

Begin 2024 voldeed ongeveer 9% van het woningenpark van bijna 3,4 miljoen woningen (huizen en appartementen) aan het huidige streefdoel voor 2050 dat in de langetermijnrenovatiestrategie (LTRS)¹⁸ werd vastgelegd. De herziene Richtlijn voor de Energieprestatie van Gebouwen (EPBD) stelt dat bestaande gebouwen tegen 2050 getransformeerd moeten zijn tot emissievrije gebouwen. Dit betekent dat nog meer dan 3 miljoen woningen moeten evolueren naar de doelstelling voor 2050. De renovatieopgave is dus aanzienlijk, aangezien Vlaanderen momenteel ca. 1% van het bestand per jaar renoveert in plaats van de nodige 3%.

¹⁸ De Vlaamse langetermijnrenovatiestrategie is het plan om alle gebouwen tegen 2050 grondig te renoveren, zodat ze veel minder energie verbruiken en bijna- of volledig koolstofneutraal worden. <https://www.vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen/milieu-en-natuur/water/overlast-en-overstroming/van-geboouwen-en-kwetsbare-instellingen>

2 RELATIE MET ANDERE PLANNEN

Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen vormt het ruimtelijk integratiekader waarin doelstellingen, principes en acties uit sectorale (beleids)plannen ruimtelijk worden samengebracht en op elkaar afgestemd. Het BRV vervangt deze plannen niet, maar zorgt ervoor dat hun ruimtelijke implicaties consequent en gebiedsgericht worden doorvertaald richting ruimtelijke principes, afwegingskaders en planinstrumenten. Voor wonen betekent dit dat beleidsdoelstellingen uit andere domeinen worden verankerd in keuzes over ruimtegebruik, bestemmingen en ruimtelijke inrichting, maar ook dat de ruimtelijke toestand richtinggevend is voor toekomstige sectorale plannen.

Het beleidskader Ruimte voor wonen staat niet op zichzelf. Het sluit aan bij verschillende beleidsinitiatieven waarmee de Vlaamse Regering het wonen wil versterken, verduurzamen en voorbereiden op toekomstige uitdagingen. De volgende plannen zijn in het bijzonder relevant:

- **Vlaamse Klimaatadaptatiestrategie**

De Vlaamse Klimaatadaptatiestrategie benadrukt dat klimaatverandering ingrijpende gevolgen heeft voor onze leefomgeving en dat ruimtelijke ordening een sleutelrol speelt in het versterken van klimaatbestendigheid. Dit vraagt om een geïntegreerde aanpak, waarbij woonontwikkeling niet alleen inspeelt op demografische en sociale behoeften, maar ook op klimaatuitdagingen zoals hittestress, wateroverlast en droogte.

- **Natuurherstelverordening (NHV)**

Voor dit beleidskader is artikel 8 van belang, omdat daarin doelen gesteld worden voor de stedelijke ecosysteemgebieden: geen nettoverlies aan oppervlakte stedelijke groene ruimte en stedelijke boomkroonbedekking in 2030 (t.o.v. 2024) en vanaf 2031 een toenemende trend realiseren totdat het bevredigend niveau is bereikt.

- **Woonbeleidsplan Vlaanderen**

Op 23 maart 2018 keurde Vlaanderen het Woonbeleidsplan Vlaanderen goed, een langetermijnvisie met een planhorizon tot 2050, die om de 15 jaar wordt herzien. Dit vertaalt zich in concrete instrumenten zoals het Bindend Sociaal Objectief (BSO), innovatieve eigendomsstructuren en systemen zoals budgethuur.

- **Mobiliteitsplannen**

Alle 15 vervoerregio's hebben een Regionaal Mobiliteitsplan (RMP) goedgekeurd tussen eind 2023 en midden 2024 en werken nu aan de uitrol. Een RMP is een strategisch plan dat de mobiliteitsvisie vastlegt voor alle vervoersmiddelen in de vervoerregio op middellange termijn (2030), met een doorkijk naar 2050.

- **Luchtbeleidsplan**

Het Vlaams luchtbeleidsplan 2021-2030 bevat doelstellingen en concrete maatregelen voor een gezonde leefomgeving door de luchtverontreiniging te voorkomen en te verminderen en door de luchtkwaliteit te verbeteren.

- **Beleidsplan circulair bouwen**

Het beleidsprogramma ‘Op weg naar circulair bouwen 2022-2030’ (OVAM, 2022) geeft gestalte aan de transitie van duurzaam materialenbeheer naar circulair materialenbeheer en circulair ontwerpen en (ver)bouwen.

- **Gebouwenrenovatieplan 2050**

In uitvoering van de Europese EPBD-richtlijn (artikel 3) bereidt de minister van Energie momenteel een Gebouwenrenovatieplan 2050 voor dat bestaande en versterkende beleidslijnen zal bevatten om te evolueren naar een emissievrij gebouwenbestand.

- **Taskforce Bouwshift (2021)**

De taskforce Bouwshift werd opgericht om een haalbare en betaalbare strategie uit te werken om de Vlaamse bouwshift te realiseren, met als doel het bijkomend ruimtebeslag geleidelijk af te bouwen en uiterlijk tegen 2040 te stoppen. Ze werkte een roadmap uit op twee sporen: het **vrijwaren van open ruimte** enerzijds en het **versterken van kernen en bestaand bebouwd gebied** anderzijds.

3.1.1 Faciliteren transformatieopgaves en kernversterking

We doen meer met de huidige ingenomen ruimte voor wonen en verhogen we het ruimtelijk rendement, op de plekken die hiervoor potentieel bieden, door te **intensiveren**. Dit kan bijvoorbeeld zowel via kleinere acties, zoals het opdelen en optoppen van woningen, als via grotere projecten waarbij leegstaande, verwaarloosde of onderbenutte sites worden opgewaardeerd. Bij het realiseren van deze opgave dient ingezet te worden op **hergebruik**, waarbij het circulair gebruiken van bestaand patrimonium een belangrijke optie is in het kritisch omgaan met nieuwe ruimtevragen. Deze aanpak vraagt vaak een bijsturing van het instrumentarium, dat vaak nog vertrekt vanuit de idee van de ontwikkeling van greenfields en herbouw.

Wie: Departement Omgeving, provincies en gemeenten

ACTIE We evalueren het vergunningenbeleid, incl. sectorale regelgeving, en onderzoeken welke aanpassingen nodig zijn om de transformatie van bestaand ruimtebeslag te faciliteren
Wie: Departement Omgeving (trekker) i.s.m. provincies en gemeenten

WIE: Departement Omgeving (trekker) i.s.m. provincies (vanuit rol vergunningverlenende overheid), gemeenten en bouwsector

ACTIE Onderzoeken van de inzet van een bouwshiftconvenant, complementair en geïnspireerd op het brownfieldconvenant voor goedgelegde sites binnen bestaand ruimtebeslag te heractiveren.

Gemeenten beschikken niet altijd over de expertise of personeelscapaciteit om deze transformatie-, vergroenings- en verdichtingsopgaves in hun kernen op een kwalitatieve manier uit te werken, en kunnen hierbij ondersteuning gebruiken. We stimuleren schaalvergroting, intergemeentelijke samenwerking binnen referentieregio's en/of IGS lokaal woonbeleid,.. en onderzoeken hoe het verbreden van de GECORO, het oprichten van een kwaliteitskamer of een Vlaamse expertisecel een bijdrage kunnen leveren.

Wie: Departement Omgeving

Hoewel we in Vlaanderen optimaal voorbereid willen zijn op noodsituaties, gebeuren deze onverwachts en hebben ze heel vaak impact op onze leefomgeving. We grijpen deze crisissen aan om onze leefomgeving te verbeteren en kiezen voor ‘**Build Back Better**’, waarbij we onze samenleving na crisissen duurzamer en weerbaarder willen herbouwen. Deze aanpak vormt een kans om de woonopgave te realiseren op een manier die het fysisch systeem respecteert en is een onderdeel van het landschapsherstel waarop ingezet dient te worden. Daar waar we bestaande bebouwing op termijn onvoldoende zullen kunnen beschermen tegen noodsituaties kiezen we preventief reeds voor het ‘Build Back Better’-principe. De werking in T.OP Dender is daar een voorbeeld van.

Wie: Departement Omgeving (trekker) i.s.m. andere Vlaamse instanties

Pas in laatste instantie en enkel als de nieuwe ruimte-inname onvermijdelijk is, nemen we een zo beperkt mogelijke nieuwe ruimte in. Ruimtelijk uitbreiden wordt dus de uitzondering.

3.1.2 Daling van de verhardingsgraad

De bouwshift vraagt dat **de verhardingsgraad in het ruimtebeslag** tegen 2050 het niveau van 2015 heeft. Vlaanderen is een sterk verharde regio en de verharding neemt bovendien nog steeds toe. Het is dus een uitdaging om bijkomende ontwikkelingen te blijven faciliteren én tegelijk ervoor te zorgen dat de nettoverharding niet toeneemt. Daarom dient bij elk toekomstig project de mate van verharding een aandachtspunt te zijn.

Op locaties met hoge bebouwingsdichtheid en bovengemiddeld hoge verhardingsgraad moet er daarom ingezet worden op vergroenen en ontharden om de woon- en leefomgevingskwaliteit te verbeteren. Deze kunnen gemeenten in kaart brengen via de onthardingscanner.

ACTIE Opnemen van een voorbeeldrol als Vlaanderen in eigen projecten, bij het beheer van het eigen patrimonium en bij de (her)aanleg van het openbaar domein, door te streven naar een minimale verharding.

Wie: Alle entiteiten van de Vlaamse Overheid

De mate van verharding is een element dat al wordt meegenomen bij de beoordeling van vergunningsaanvragen. De gewestelijke hemelwaterverordening biedt daarbij ook heel wat kapstokken om actief na te denken over verharding. Vandaag ontbreekt het nog aan data over de toename in verharding (via vergunningen of vrijstellingen, type landgebruik, binnen bestaand ruimtebeslag ...). Afhankelijk van de inzichten hierover kunnen acties genomen worden wanneer het vrijstellingsbesluit herzien wordt, waarbij het evenwicht wordt bewaakt tussen administratieve overlast en de doelstelling.

ACTIE We evalueren het vergunningenbeleid, inclusief het vrijstellingenbesluit, met het oog op meer impact op verhardingstoename en een vermindering van de administratieve lasten voor alle actoren.

Wie: Departement Omgeving

Bij gewestelijke planningsinitiatieven neemt Vlaanderen vergroening en ontharding expliciet mee als ontwerp- en afwegingsprincipes. Verder wordt zowel een voldoende en toekomstgerichte hoeveelheid groen als de versterking van de kwaliteit en samenhang van de groenstructuur vooropgesteld. Hierbij vormt het behoud van bestaande groenelementen het uitgangspunt, en worden eventuele ingrepen gemotiveerd in functie van het globale project en de beoogde maatschappelijke impact. In elk RUP wordt geëxpliciteerd hoe het plan bijdraagt aan de realisatie van de Vlaamse doelstellingen rond groenblauwe dooradering in de bebouwde omgeving.

ACTIE Bij nieuwe gewestelijke planinitiatieven (RUP's) in bebouwde omgevingen is de nood aan structureel en kwalitatief groen (bijdragen aan verkoeling, connectie met de open ruimte ...) en het beperken of waar mogelijk verminderen van verharding steeds een onderdeel van de maatschappelijke opgave in het plangebied.

Wie: Departement Omgeving

3.1.3 Toename van de biodiversiteit in het bebouwd weefsel

De verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving staat, zeker bij rendementsverhoging, centraal. Daarom is het nodig groenzones te vrijwaren van bebouwing, zodat de toekomstige extra inwoners over voldoende (publiek) groen kunnen beschikken. Ook het driedimensionale potentieel van een locatie kan hierbij bekeken worden. Het gaat dan bijvoorbeeld over groengevels en -daken, optoppen of ondergronds ruimtegebruik. Groenblauwe ruimtes ondersteunen een actieve levensstijl, bieden ruimte voor ontmoeting en rust, en dragen bij aan mentaal en fysiek welzijn. In onze bebouwde omgeving bevindt zich ook heel wat privaat groen, zoals de tuinen bij woningen, ook zij kunnen bijdragen aan het verhogen van de biodiversiteit en een groenblauwe dooradering.

Tenslotte geven we als overheid ook zelf het goede voorbeeld bij de (her)aanleg van het publiek domein. Heel wat ruimteclaims komen samen in dit publiek domein, zoals verplaatsingsruimte, ruimte voor groen en voor spel, parkeerruimte ... Bij het ontwerp van het publiek domein streven we omgevingskwaliteit na, waarbij we voldoende aandacht hebben voor de vergroening van de publieke ruimte om de leefomgevingskwaliteit te verhogen (o.a. hitte-eilanden beperken, buurtgroen ...).

ACTIE Opnemen van een voorbeeldrol als Vlaanderen in eigen projecten, bij het beheer van het eigen patrimonium en bij de (her)aanleg van het openbaar domein.
Wie: Alle Vlaamse entiteiten i.s.m. provincies en gemeenten

3.1.4 Energietransitie in het bebouwd weefsel

De energietransitie is één van de grootste uitdagingen voor het bebouwd weefsel in Vlaanderen, waarbij het realiseren van koolstofneutraliteit van het bebouwd weefsel het uiteindelijke doel is. Woonontwikkelingsprojecten zijn **hefbomen voor deze energietransitie** (door middel van energiezuinige, klimaatbestendige woningen, collectieve renovatieprogramma's, warmtenetten en hernieuwbare energie). Een hogere dichtheid kan ook zorgen voor de financiële haalbaarheid van de aanleg van een warmtenet. Daarnaast dragen ook individuele renovaties, warmtepompen, enzovoort bij aan die energietransitie. Belangrijk hierbij is om bij deze projecten steeds de koppelkansen aan te grijpen, zodat naast de energietransitie ook gewerkt wordt aan de mobiliteitsshift, klimaatadaptatie, circulair bouwen, gezondheidspreventie en -verbetering. Er lopen momenteel heel wat initiatieven en projecten rond de energietransitie in relatie tot wonen. Aandachtspunten zijn vaak een sociaal rechtvaardige, betaalbare en collectieve energietransitie.

Daken kunnen een belangrijke rol spelen in de productie van hernieuwbare energie via zonnepanelen. De Zonnekaart Vlaanderen toont aan dat er meer dan genoeg dakoppervlakte beschikbaar is om de huidige doelstellingen voor groene stroom uit zon te halen, en zelfs meer. Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt het benutten van dit potentieel gestimuleerd door zonnepanelen op daken in de meeste gevallen vrij te stellen van vergunning. Ook andere vrijstellingen van vergunning, die de renovatieopgave faciliteren, dienen daartoe overwogen worden.

In bepaalde gevallen kan het ook aangewezen zijn om bestaande bouwvolumes te verduurzamen en tegelijk in te zetten op herbruik of intensivering door woningsplitsing.

ACTIE Faciliteren van de nodige renovatieopgave, al dan niet in combinatie met opsplitsing of optopping van gebouwen

Wie: Departement Omgeving (trekker) i.s.m. Wonen in Vlaanderen, provincies en gemeenten

Wie: Departement Omgeving (trekker) i.s.m. Wonen in Vlaanderen, provincies en gemeenten

3.2 RUIMTELIJKE GEDIFFERENTIEERDE PRINCIPES EN ACTIES

Het is belangrijk dat er een samenhangende visie wordt ontwikkeld op het omgaan met woonontwikkelingen. Er zullen keuzes moeten worden gemaakt: niet alle gronden van de grote voorraad onbebouwde en reeds bebouwde gronden dienen te worden (her)ontwikkeld en/of verdicht. Voor een deel van de gronden en panden zal een toekomstige transformatie naar minder bebouwing of verharding aangewezen zijn, of zelfs naar een bouwvrije opgave (o.a. via landschapsherstel, WORG, RUP's ...).

Bij de opbouw van de ruimtelijke en regionale visies op wonen, die worden opgemaakt door provincies en door (groepen van) gemeenten, staan **twee complementaire ruimtelijke principes** centraal: de (potentieel) goede bereikbaarheid en voorzieningenniveau en het fysisch systeem.

Woonontwikkelingen worden geconcentreerd op **(potentieel) goed bereikbare locaties met een hoge (potentiële) knooppuntwaarde**, een sterk (potentieel) voorzieningenniveau en nabijheid van werkgelegenheid. Dit zijn echter soms ook plekken die gekenmerkt worden door een hogere omgevingshinder of die nood hebben aan bijkomende groenvoorzieningen. Een lokale afweging tussen al deze ruimteclaims is daarom noodzakelijk. Goed gelegen locaties vragen nuances en mogen niet leiden tot disproportionele regels die de betaalbaarheid in het gedrang brengen.

Het verweven van functies is een randvoorwaarde voor dynamiek en leefkwaliteit mits inachtnahme van uitdagingen zoals het beperken van potentiële hinder door omgevingslawaaï of blootstelling aan luchtverontreiniging. Daartoe wordt ingezet op een nabijheidsbeleid: zelfvoorzienende buurten, ingebed in een netwerk van hoogwaardig openbaar vervoer en veilige fiets- en voetgangersverbindingen. Zo zijn basisvoorzieningen op korte afstand te voet of met de fiets bereikbaar (bijvoorbeeld principe 15-minutenbuurt) en ook andere functies (ontspanning, werken, ...) vlot bereikbaar. Een netwerk ontworpen op maat van kwetsbare groepen draagt bovendien bij aan sociale inclusie, de mogelijkheid voor kinderen om zich zelfstandig en veilig te verplaatsen en het terugdringen van vervoersarmoede.

Gerichte investeringen in openbaar en gedeeld vervoer en voorzieningen moeten gebeuren bij knooppunten waar een hoog ontwikkelingspotentieel is. Dit ondersteunt de verdere benutting van dit groeipotentieel en draagt bij aan een kwalitatieve leefomgeving. Ook investeringen in infrastructuur (voor alle modi) zijn een noodzakelijke randvoorwaarde om knooppunten met potentieel te laten ontwikkelen. Naast het openbaar vervoer speelt ook de fiets een cruciale rol. Een fijnmazig en veilig fietsnetwerk, bestaande uit bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk en fietssnelwegen, verbinden samen met collectief vervoer kernen en stations en maakt duurzame verplaatsingen vanzelfsprekend. Omgekeerd zorgt verdichting voor een groter reizigerspotentieel, wat essentieel is voor een performant en rendabel openbaar vervoerssysteem. Deze ontwikkelingen gaan dus hand in hand.

Nieuwe woonontwikkelingen vermijden gebieden met hoog overstromingsrisico en kwetsbare ondergronden. We zetten het gevoerde beleid verder (o.a. watertoets) en voeren voor de afweging van het fysisch systeem op de ontwikkelingsperspectieven geen nieuwe regels in. Ontwikkelingsperspectieven voor een locatie vertrekken daarom vanuit een analyse van het **fysisch**

3.2.1 Regionale woonopgaves en (boven)lokale woonstrategieën

Provincies	Vooruitzichten huishoudens 2025-2035 (aangroei tot 2035)
Antwerpen	60.387
Limburg	25.651
Oost-Vlaanderen	48.209
Vlaams-Brabant	39.455
West-Vlaanderen	30.452
Vlaanderen	204.153

Zo neemt in de hele Vlaamse Rand de druk toe door een blijvende instroom, een toename van jonge gezinnen, diversiteit en betaalbaarheidsuitdagingen. Bijkomend is de omgeving van de luchthaven sterk onderhevig aan overlast door geluidshinder, en zijn de Brabantse wouden naast een aantrekkelijke woonomgeving ook een groene long voor de ruimere regio. In het noorden van Antwerpen en Noord-Limburg zorgt de economische aantrekkingskracht van Brainport Eindhoven dan weer voor een toenemende druk op de Vlaamse woningmarkt. In de Westkust heeft de sterke industrialisering in de regio van Duinkerke ook impact, en in het noorden van Gent wordt aangegeven dat er een tekort is aan huisvesting voor arbeidskrachten in de haven. Andere regio's kennen dan weer de problematiek van permanent wonen in recreatiegebied of kampen meer dan elders met overstromingsrisico's. Deze regio-specifieke uitdagingen en kenmerken vragen om duidelijke strategieën en samenwerking over grenzen heen.

Wie: Departement Omgeving (trekker) i.s.m. andere betrokken Vlaamse entiteiten

ACTIE Vlaanderen zal de gemeenten ondersteunen via het ter beschikking stellen van expertise en het aanleveren van uniforme en kwalitatieve data (zowel van eigen databronnen als van de data van de provincies en andere partners) voor de opmaak van (boven)gemeentelijke woonstrategieën.

3.2.2 Bouwstenen van de regionale visie

- Huidige (klein)stedelijke gebieden
- Nieuwe (klein)stedelijke kernen
- Kernen
- Woonconcentraties, linten en verspreide bebouwing

Huidige (klein)stedelijke gebieden

Vlaanderen heeft historisch een heel gedifferentieerde stedelijke structuur. In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) werden deze stedelijke gebieden afgebakend en werden ontwikkelingsmogelijkheden in de centra en in de randen van deze stedelijke gebieden gecreëerd. Aangezien deze plekken binnen de afbakening vaak al een goede bereikbaarheid en een hoog

voorzieningenniveau hebben, zullen ze ook de komende jaren ingezet worden om een groot deel van de bijkomende woonvraag, nieuwe voorzieningen en verweven werklocaties in de stedelijke gebieden op te vangen, zijnde wel maximaal binnen het bestaande ruimtebeslag.

Indien noodzakelijk worden de grenzen van de stedelijke gebieden geactualiseerd door de ruimtelijke uitvoeringsplannen aan te passen. Hierbij zal een afweging worden gemaakt in relatie tot de actuele en toekomstige knooppuntwaarde en zal het fysisch systeem mee sturend zijn. Indien de principieel bevoegde overheid een planningsbevoegdheid delegeert aan een ander planningsniveau waardoor dit ander planningsniveau de mogelijkheid verwerft om – in afwijking van een eerder vastgestelde afbakening van stedelijk gebied – een ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken waarbij een nieuwe ontwikkeling van een harde bestemming buiten het stedelijk gebied mogelijk gemaakt wordt en daardoor sprake is van bijkomend ruimtebeslag in de open ruimte, dan is de principieel bevoegde overheid verplicht om voorafgaand aan de opmaak van het delegatiebesluit en rekening houdend met de principes van het BRV en de bouwshift een grondig onderzoek uit te voeren naar de redelijke alternatieven die kunnen bestaan om de concrete ruimtevraag op kwalitatieve manier binnen het bestaand stedelijk gebied op te vangen. Dit onderzoek wordt gevoegd bij het delegatiebesluit. Daarnaast wordt, voorafgaand aan de opmaak van het delegatiebesluit, een evenwaardige compensatie van de verharding door ontharding binnen het stedelijk gebied vastgelegd. Het delegatiebesluit bevat een uitdrukkelijke en afdoende motivering waarom de eventuele binnenstedelijke alternatieven al dan niet weerhouden worden.

In uitvoering van het RSV werden de volgende stedelijke gebieden afgebakend:

- Vlaams strategisch gebied rond Brussel
- Grootstedelijke gebieden: Antwerpen en Gent
- Regionaalstedelijke gebieden: Oostende, Brugge, Aalst, Sint-Niklaas, Mechelen, Hasselt-Genk, Turnhout, Roeselare, Kortrijk en Leuven
- Kleinstedelijke gebieden: Aarschot, Deinze, Dendermonde, Diest, Eeklo, Geel, Halle, Herentals, Ieper, Knokke-Heist, Lier, Lokeren, Mol, Oudenaarde, Ronse, Sint-Truiden, Tienen, Tongeren, Vilvoorde, Asse, Beringen, Beveren, Bilzen, Blankenberge, Boom, Bree, Diksmuide, Geraardsbergen, Heist-op-den-Berg, Hoogstraten, Leopoldsburg, Lommel, Maaseik, Maasmechelen, Menen, Ninove, Pelt, Poperinge, Temse, Torhout, Veurne, Wetteren en Zottegem

In de afgebakende stedelijke gebieden situeren zich reeds tal van grootschalige werklocaties. De nabijheid tussen wonen en werken in de stedelijke gebieden is een belangrijke troef voor de verdere ontwikkeling. De stedelijke gebieden vormen bij uitstek de locaties waar vlot kan worden geschakeld tussen verschillende vervoersmodi met nadruk op openbaar vervoer en fiets (combimobiliteit). Stationsomgevingen kunnen verder transformeren tot aantrekkelijke en volwaardige multimodale knooppunten, waar wonen, werken, leren en ontspanning in elkaars nabijheid worden georganiseerd.

In de steden bevinden zich nog heel wat verdichtingsmogelijkheden en ontwikkelingspotentieel. Specifieke aandacht gaat naar de stadsranden bij die stedelijke gebieden, waar een sterke koppeling tussen stedelijke kern en omliggende kernen gerealiseerd kan worden. Wel zal daarbij een evenwicht moeten worden gezocht tussen de intensivering/verdichting, de energietransformatie en het

klimaatadaptieve karakter van de stedelijke omgevingen. Binnen de stedelijke gebieden is een goed evenwicht nodig tussen verharde en bebouwde ruimtes versus groene ruimte en wateroppervlaktes.

ACTIE Verderzetting beleid huidig (klein)stedelijke gebieden

Wie: Alle betrokken gemeenten (trekker) i.s.m. de provincie en Departement Omgeving

Nieuwe (klein)stedelijke kernen

Vanuit Vlaanderen wordt voorgesteld om in uitvoering van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen naast de huidige (klein)stedelijke gebieden ook een beperkt aantal kernen, die goed gesitueerd zijn binnen het netwerk (o.a. over een IC-station beschikken) en goed uitgerust zijn (heel wat lokale voorzieningen hebben), in de toekomst verder uit te bouwen¹⁹.

Het gaat in concreto over de volgende kernen: Zele, Zelzate, Aalter, Puurs-Sint-Amands, Willebroek, Ternat, Zemst, Landen en Houthalen-Helchteren.

Deze opgewaardeerde kernen hebben een gelijkaardig potentieel als de (kleinere) stedelijke gebieden. Kernwoorden voor hun verdere ontwikkeling zijn dan ook multimodaliteit, autoluw, extra voorzieningen op bovenlokaal niveau, verdichting, transformatie, doelgroepgericht woonaanbod, grootschalige werklocaties, stationsontwikkeling, groenblauwe dooradering, energietransformatie, klimaatadaptief ...

ACTIE Bepalen van de contour van de nieuwe (klein)stedelijke kernen.

Wie: Alle betrokken gemeenten (trekker) i.s.m. de provincie en Departement Omgeving

Kernen

In de toekomst wensen we de kernenstructuur van Vlaanderen verder te versterken, dit gaat zowel over steden als de kleinere dorpskernen. Dit doen we door de bijkomende woonvraag, nieuwe voorzieningen en verweven werklocaties in de goedgelegde kernen op te vangen, maximaal binnen het bestaande ruimtebeslag. Nieuwe ontwikkelingen gebeuren telkens op maat van de kern en dragen bij aan de verbetering van de leefomgeving. Verdichting en uitzonderlijke uitbreiding gebeuren op maat van de kern, van de grotere kernen tot de landelijke kernen. Verdichting wordt een hefboom voor lokale economie, korte ketens, leefomgevingskwaliteit, duurzame mobiliteit en de verduurzaming van het bestaande patrimonium. Nabijheid garandeert gebruiksgemak en versterkt de leefkwaliteit, maar vraagt ook om veilig ingerichte routes voor fietsers en voetgangers.

Leefbare kernen zijn plaatsen waar wonen, handel, voorzieningen en werkgelegenheid elkaar versterken en zowel sociale cohesie als economische dynamiek ondersteunen. De kernen zijn van nature multifunctioneel en inclusief, en vormen het hart van een levendige samenleving. De nabijheid van winkels, zorg, onderwijs en lokale bedrijvigheid verhoogt de aantrekkelijkheid om te wonen en

¹⁹ Hiervoor verwijzen we in eerste instantie naar de syntheseskaart knooppuntwaarde en voorzieningenniveau. Deze kaart is een momentopname, maar Vlaanderen evalueert en actualiseert deze kaart 5-jaarlijks. [Synthese knooppuntwaarde en voorzieningenniveau - toestand 2022 | Vlaanderen.be](#)

vermindert verplaatsingsnoden. Tegelijk blijft infrastructuur nodig voor verplaatsingsnoden van goederen en personen (bv. levering van maaltijden aan scholen, bevoorrading van winkels en bedrijven, ziekenvervoer van het hospitaal, bezoekersverkeer van zorginstellingen ...) die niet allemaal opgevangen kunnen worden door nabijheid. Het verweven van functies is geen optie, maar een randvoorwaarde voor dynamiek en leefkwaliteit. De opgave om tot een levendige kern te komen of te behouden is er ook voor de kleinere landelijke kernen.

De woonvraag wordt maximaal gerealiseerd in die kernen met een hoog voorzieningenniveau die bereikbaar zijn met duurzame verkeersmodi. Woonontwikkelingen gaan hand in hand met een evenwichtige groei van voorzieningen en werklocaties, zodat een divers aanbod gegarandeerd blijft. Zorg- en welzijnsvoorzieningen (dokterspraktijken, kinderdagverblijven ...), gemeenschapsfuncties (bibliotheek, scholen ...) en sport- en recreatieve functies (fitnessvoorzieningen, zwembaden, skateterrein, ...) krijgen een plek op goed bereikbare locaties, geïntegreerd in de kernen. Het voorzieningen- en handelsniveau wordt op maat gehouden van de kern en is een expliciete opgave bij kernversterking. Meergezinswoningen kunnen inspelen op de wijzigende demografie, maar dienen rekening te houden met de lokale draagkracht en eigenheid. De inzet op verdichting in de kernen, van de grotere tot de landelijkste, brengt ook voordelen op vlak van leefkwaliteit. Zo brengt een toename van het aantal inwoners in de kern ook meer potentieel voor een rendabele buurtwinkel of een kinderdagverblijf in de buurt. Daarom is kernverdichting, mits voldoende aandacht voor de leefkwaliteit, ook een kernversterking.

In kernen die (deels) overstromingsgevoelig liggen, blijft het beleid gericht op beschermen en veerkrachtiger maken. Hier ligt de focus op risicobeperking via maatregelen zoals ontharding, waterberging en klimaatadaptieve inrichting, selectieve verdichting en transformatie en het nemen van beschermingsmaatregelen. Deze aanpak is uiteraard ook van toepassing in woonconcentraties en linten.

In kleinere en minder uitgeruste kernen is het ontwikkelingspotentieel beperkter. Ook hier zijn er investeringen in bereikbaarheid, voorzieningen, groen en recreatie intrinsiek deel uit van de woonopgave in die kernen.

Om een kernversterkend beleid te voeren dienen gemeenten, die daarover nog niet beschikken, binnen de vijf jaar na de goedkeuring van het BRV indicatief aan te duiden welk gebied of gebieden in hun stad of gemeente als “kern” worden beschouwd. Daarbij kunnen ze een onderscheid maken tussen de verschillende kernen wat de verdichtingsopgave betreft (zoals ook in meerdere provinciale beleidsplannen is gebeurd). Wanneer er na die termijn geen aanduiding is gebeurd, zal Vlaanderen die aanduiding doen. Vlaanderen zal, ter ondersteuning van die indicatieve kernaanduidingen, contouren voorstellen die gemeenten verder kunnen verfijnen.

ACTIE Indicatieve aanduiding van de contour van de kernen.

Wie: Alle betrokken gemeenten (trekker) i.s.m. Departement Omgeving

Na de indicatieve aanduidingen van de kernen is het aan te raden om via diverse ruimtelijke instrumenten (bv. RUP, eventueel gecombineerd met een verordening) de toekomstige

ontwikkelingsmogelijkheden te faciliteren en te sturen naar de gewenste plaatsen in de gemeente. De levendigheid en leefkwaliteit in de kernen is hierbij een belangrijk aandachtspunt.

ACTIE Bepalen van de contour van kernen.

Wie: Gemeenten (trekker) i.s.m. provincie en Departement Omgeving

Aangestuurd door een bovenlokale woonopgave en de input uit monitoring en data werken de verschillende betrokken spelers aan de realisatie van een voldoende kwaliteitsvol, duurzaam betaalbaar woonaanbod in alle Vlaamse steden en gemeenten. Het instrumentenkader wordt verfijnd en bijgestuurd, zodat het afgestemd is op de noden op het terrein. We denken hierbij onder meer aan het afstemmen van het bijkomende woonaanbod op de woonvraag op goedgelegen plekken, het opmaken van gebiedsgerichte ontwikkelkaders waarin densiteit, programma en betaalbaarheid integraal worden bepaald.

In goedgekeurde provinciale beleidsplannen²⁰ kiezen veel provincies er vandaag voor om via provinciale kernselectie en -typering de Vlaamse woonopgave te vertalen..

Woonconcentraties, linten en verspreide bebouwing

Buiten de kernen voeren we een ruimtelijk beleid dat vooral gericht is op het versterken van de open ruimte en landschapsherstel (actief inzetten op het verduurzamen en de afname van de verhardingsgraad). Het verduurzamen kan erin bestaan de ontwikkelingsmogelijkheden af te stemmen op de draagkracht van de omgeving, door het reduceren van de aanwezige footprint en het maximaal ontharden, door in te zetten op ecologisch en klimaatadaptief verduurzamen en/of door het landschappelijk opwaarderen.

ACTIE Aanbeveling tot verduurzaming van ruimtebeslag buiten de kernen (verharding beperken, duurzaam waterbeheer stimuleren, kleine landschapselementen realiseren, bijkomende bebouwing beperken ...)

Wie: Departement Omgeving (trekker) i.s.m. Agentschap Natuur en Bos, Agentschap Landbouw en Zeevisserij, Agentschap Onroerend Erfgoed, provincies en gemeenten

Ondanks dat het vandaag reeds een verplichting is om lasten op te leggen bij een zonevreemde functiewijziging, zijn hier **grote verschillen tussen de opgelegde lasten**. Met een gewestelijke richtinggevend kader willen we dit stroomlijnen en beter in lijn brengen met de maatschappelijke kosten van zonevreemde functies.

ACTIE Opmaken van een gewestelijk richtinggevend kader als basis voor het opleggen van lasten aan zonevrije bebouwing en zonevrije functiewijzigingen.

Wie: Departement Omgeving (trekker) i.s.m. Agentschap Landbouw en Zeevisserij

²⁰ Provinciale ruimtelijke beleidsplannen: Limburg, Vlaams-Brabant en Antwerpen goedgekeurd, Oost- en West-Vlaanderen in opmaak (stand van zaken eind 2025).

Dit zijn tevens mogelijke locaties waar slechtgelegen ruimtebeslag wordt weggenomen of nog onbebouwde ruimte planologisch herbestemd wordt naar een openruimtebestemming. Op sommige plaatsen zijn no-regret-maatregelen aan de orde of is bijvoorbeeld het herbouwen na een overstroming niet wenselijk. Denk bijvoorbeeld aan een bouwverbod in overstromingsgevoelige gebieden (WORG's). Ook in functie van het realiseren van een meer samenhangende en robuuste open ruimte, met onder meer potentie voor het plaatsen van windturbines, is het opkopen en slopen van slechtgelegen woningen een uit te werken actie.

ACTIE Opleggen van een bouwverbod via instrumenten zoals WORG of RUP's in functie van de open ruimte en het fysisch systeem.

Wie: Departement Omgeving i.s.m. provincies en gemeenten

ACTIE Herbestemmen van niet kernversterkend gelegen woon(reserve)gebieden in functie van een robuuste open ruimte.

Wie: Departement Omgeving i.s.m. provincies en gemeenten

3.3 DOELGROEPENGEDIFFERENTIEERDE PRINCIPES EN ACTIES

Naast differentiatie in acties volgens ruimtelijke bouwstenen, dienen bepaalde acties ook afgestemd te worden volgens specifieke doelgroepen. De grote uitdaging is om op goedgelegen locaties aanbod te garanderen dat ook toegankelijk blijft voor specifieke doelgroepen. Daarvoor is vooral een gebiedsgericht beleid en een lokale ruimtelijke regie nodig.

3.3.1 Betaalbaar wonen realiseren op goede plekken

Vanuit het Woonbeleidsplan Vlaanderen wordt sterk ingezet op de uitbreiding van sociale woningen door het opleggen van een **Bindend Sociaal Objectief (BSO)**. Dit legt vast hoeveel sociale huurwoningen er gerealiseerd moeten worden per gemeente tegen ten laatste 2042. Deze bijkomende sociale huurwoningen dienen te worden gerealiseerd in kwalitatieve woonomgevingen, door transformatie van het bestaande ruimtebeslag en, conform de drietrapsbenadering, in woongebied en enkel uitzonderlijk, op goedgelegen uitbreidingslocaties in woonreservegebieden.

De realisatie van deze opgave vereist een geïntegreerde aanpak en een strategisch vastgoedbeleid met een actief grond- en pandenbeleid in functie van een sociaal en betaalbaar (bijvoorbeeld WIES, Vlabinvest) woonaanbod. Vlaanderen, , provincies, gemeenten, woonmaatschappijen en andere relevante actoren (zoals private ontwikkelaars, kerkfabrieken en institutionele eigenaars) werken samen in een gebiedsgericht traject dat de haalbaarheid, timing en realisatie van het BSO verzekert.

In eerste instantie ligt de nadruk op het transformeren van het **bestaande ruimtebeslag** in eigendom van sociale woonmaatschappijen en (semi)publieke actoren. Daarbij is het belangrijk dat binnen dit ruimtebeslag kernversterkende ontwikkelingen worden geactiveerd op goedgelegen locaties, zelfs als deze zich buiten de bestemming woongebied bevinden. Een voorbeeld van dat laatste is het herontwikkelen van leegstaande of onderbenutte gebouwen in zones voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut naar sociale woningen.

Voor **onbebouwde percelen** wordt een onderscheid gemaakt tussen goedgelegen gronden, die ontwikkelbaar blijven, en slechtgelegen gronden, waarvoor een herbestemmingsopgave geldt. Voor goedgelegen gronden in woonreservegebied moet versnelde, state-of-the-art-woonontwikkeling mogelijk zijn, gericht op sociaal of betaalbaar wonen, op voorwaarde dat het optimaliseren van het ruimtelijk rendement maximaal gefaciliteerd en geactiveerd wordt op de goedgelegen, kernversterkende locaties.

ACTIE Ontwikkelingsstrategie opmaken en implementeren voor sociaal en betaalbaar wonen op goedgelegen locaties binnen en buiten het ruimtebeslag
Wie: Departement Omgeving (trekker) i.s.m. Wonen in Vlaanderen, Initia, betrokken gemeenten en woonmaatschappijen

ACTIE Ruimtelijke strategie opmaken en uitrollen voor slechtgelegen gronden in eigendom van woonmaatschappijen

Wie: Departement Omgeving (trekker) i.s.m. Wonen in Vlaanderen, Initia, betrokken gemeenten en woonmaatschappijen

Ook andere aspecten spelen een rol in de betaalbaarheid (parkeernormen, lasten opgelegd bij vergunning, bouwtypologie, doorlooptijd van een proces, materiaalkosten, enzovoort). Elke nieuwe norm of opgelegde last kan verdedigbaar zijn, maar de gecumuleerde kost dient bewaakt te worden. Daartoe dient het kostprijsverhogend effect van opgelegde lasten, regels via lokale instrumenten en verordeningen bewaakt te worden in functie van de betaalbaarheid van de te realiseren woningen. Het op te maken Vlaams Bouwlexicon met bindende definities en de modelverordening kunnen de gemeenten hierbij ondersteunen. Ook kan vastgoedrekenen bijdragen aan het voorzien in betaalbaar wonen of het in overleg toekennen van bijkomende bouwmogelijkheden afgestemd op de gevraagde bijdragen aan maatschappelijke opgaves (voorbeeld toegankelijk parkje).

...

3.3.2 Gebiedsspecifiek en zuinig omgaan met niet-domiciliwoningen

In de kuststreek en in toeristische steden hebben toeristische logies en tweede verblijven impact op de betaalbaarheid van woningen en op de leefbaarheid door de sterke seizoensgebonden leegstand van deze verblijven en de hoge bevolkingsgroei tijdens de zomermaanden. In de zomer is er een hoge vraag naar essentiële arbeidskrachten zoals zorgverleners, personeel voor horeca en onderhoudsdiensten, die vaak moeilijk betaalbare huisvesting vinden. Deze combinatie van leegstand, hoge druk in piekperiodes en tekort aan betaalbare domiciliewoningen vraagt om een gebiedsspecifieke aanpak. Daartoe zal een geïntegreerde inventaris van leegstand opgemaakt worden op Vlaams niveau en is ook passend instrumentarium nodig dat bijvoorbeeld toelaat om toeristische verblijfsfuncties te reguleren en bijkomende betaalbare domiciliewoningen te realiseren.

Vanuit het drietrapsprincipe van het BRV is het logisch dat voor deze ruimtevragen maximaal wordt gezocht binnen het bestaande ruimtebeslag, in de passende bestemmingen, en dat wordt geopteerd voor ruimtezuinige oplossingen.

Wie: Departement Omgeving en Wonen in Vlaanderen

3.3.5 Alternatieve woonvormen faciliteren in woongebied

Naast de klassieke woonvormen stimuleren we de ontwikkeling van alternatieve of bijzondere woonvormen die inspelen op veranderende woonnoden, demografische trends en maatschappelijke evoluties. Deze woonvormen bieden oplossingen voor wie anders of flexibeler wil wonen, versterken de sociale cohesie en dragen bij aan een efficiënter ruimtegebruik. Co-housing, coöperatief wonen en gedeelde vormen van wonen creëren nieuwe mogelijkheden.

ACTIE Bij het opmaken of wijzigen van regelgeving wordt deze getoetst aan de noden van de innovatieve woonvormen.

Wie: Vlaamse entiteiten

3.3.6 Wonen in recreatiegebied uitdoven of bestendigen

Permanente bewoning van weekendverblijven in recreatiegebied komt veel voor (ca. 18.000 inwoners), maar het aandeel verschilt zeer sterk per gemeente of provincie. De gemeente of provincie kan ervoor opteren om via een planningsinitiatief de situatie te bestendigen als deze permanent bewoonde weekendverblijven goed gelegen zijn. Zonder dergelijk planningsinitiatief is het woonrecht mogelijk tot eind 2029, en met een planningsinitiatief verlengbaar tot 2039 volgens een decreetale regeling van 2009. Vlaanderen behoudt de regeling en zet het uitdoofbeleid verder. De handhaving van permanente bewoning is complex, mede door de federale verplichting tot (voorlopige) inschrijving. Daardoor is een aankoopbeleid via voorkoopprecht vaak de enige werkbare langetermijnoplossing wanneer een uitdoofscenario wordt beslist. Vanuit de Vlaamse gebiedsontwikkeling kan de problematiek van het uitdoven van wonen in recreatiegebied worden meegenomen in de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen in gemeenten met een grote problematiek, indien hierdoor koppelkansen ontstaan voor de ontwikkeling en versterking van de open ruimte of voor het verhogen van de waterkwaliteit.

ACTIE Verderzetting van de huidige aanpak (planningsinitiatieven om te bestendigen, uitvoerscenario met handhaving en/of aankoopbeleid ...).

Wie: Provincies en gemeenten

ACTIE Meenemen van de problematiek van uitdovende recreatieve woonvoorzieningen in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de versterking van de open ruimte.

Wie: Departement Omgeving

Globaal zullen in uitvoering van het BRV regionale woonopgaves én herbestemmingsopgaves worden opgemaakt, die kunnen worden geïntroduceerd in de regiowerking. Op basis van de (bovengemeentelijke) woonvisie kunnen gemeenten dan voorstellen doen of input geven over te schrappen en/of te verdichten woongebieden. Dit zal gepaard moeten gaan met het aanduiden van zones waar de woonopgave wel gerealiseerd zal worden.

ACTIE Uitwerken van regionale herbestemmingsopgaves van harde naar openruimtebestemming.

Wie: Departement Omgeving (trekker) i.s.m. andere Vlaamse entiteiten, provincies en gemeenten

Om een beter zicht te krijgen op de werklast en de financiële implicaties van de herbestemmingen wordt een meerjarenprogramma opgemaakt en gerealiseerd voor de aanpak van nog niet ontwikkelde harde bestemmingen naar open ruimte. Alle mogelijke opties worden hierin onderzocht, zoals herbestemmingen via RUP's, verder aanduiden van WORC's, het uitbreiden van deze thematische aanpak ...

ACTIE Opmaken van een meerjarenprogramma voor de aanpak van nog niet ontwikkelde harde bestemmingen naar open ruimte.

Wie: Departement Omgeving (trekker) i.s.m. andere Vlaamse entiteiten

ACTIE Effectief herbestemmen van nog niet ontwikkelde harde bestemmingen (woon(reserve)gebieden) naar zachte bestemmingen.

Wie: Departement Omgeving, provincies en gemeenten i.s.m. andere Vlaamse entiteiten

Tenslotte wordt onderzocht op welke manier gemeenten slechtgelegen woongebieden buiten de afgebakende kernen zouden kunnen stolpen in afwachting van een kort daarop volgende herbestemming van deze gronden via een RUP-procedure.

ACTIE Mogelijk maken van het stolpen van slechtgelegen woongebied door lokale besturen in afwachting van de herbestemming van deze gronden.

Wie: Departement Omgeving (trekker) i.s.m. provincies en gemeenten

4 OVERZICHT VAN ACTIES

4.1 ALGEMENE ACTIES

Actie	Trekker(s)	Betrokkenen	Ook opgenomen in ander beleidskader
Aan te vullen nadat teksten definitief zijn.	idem	idem	idem

4.2 TRANSFORMATIE VAN HET BESTAANDE RUIMTEBESLAG

Actie	Trekker(s)	Betrokkenen	Ook opgenomen in ander beleidskader
Aan te vullen nadat teksten definitief zijn.	idem	idem	idem

4.3 NETTO BIJKOMEND RUIMTEBESLAG DOEN DALEN TOT 0 HA/DAG

Actie	Trekker(s)	Betrokkenen	Ook opgenomen in ander beleidskader
Aan te vullen nadat teksten definitief zijn.	idem	idem	idem