



VROP

TRENDS & STATISTIEKEN



Vlaanderen
is omgeving

BEREKENING VAN DE REALISATIEGRADEN VAN DE WOONGEBIEDEN IN VLAANDEREN

Op verschillende niveaus proberen beleidsinstanties vandaag vat te krijgen op de toekomstige woonopgave/woonbehoefte enerzijds en het woonaanbod anderzijds, en dit zowel op kwantitatieve als kwalitatieve manier. Wat is de impact van hun beleid? In het licht van deze vraag heeft deze studie een register onbebouwde percelen gegenereerd voor Vlaanderen, zowel voor 2014, 2019 en 2023. Op basis van deze registers zijn vervolgens realisatiegraden berekend die gedifferentieerd zijn naar zowel bestemmingen als naar verschillende gebiedsindelingen. Zo is er in kaart gebracht welk juridisch bouwpotentieel er nog ligt in Vlaanderen op onbebouwde percelen, welke trends hierin op te merken zijn qua type bebouwing en of we hiermee op koers zijn richting de vooropgestelde kernversterking en verdichting.

Dit rapport bevat de mening van de auteur(s) en niet noodzakelijk die van de Vlaamse overheid.

COLOFON

Verantwoordelijke uitgever

Peter Cabus
Departement Omgeving
Vlaams Planbureau voor Omgeving
Koning Albert II-laan 20 bus 8, 1000 Brussel
vpo.omgeving@vlaanderen.be
www.omgevingvlaanderen.be

Auteurs

Suzanne Van Brussel – Voorland cv
Tara Galmart – Voorland cv
Els Terryn – Voorland cv
Greet Deruyter – UGent, Afdeling Mobiliteit en Ruimtelijke Planning

Wijze van citeren

Van Brussel, S., Galmart, T., Terryn, E., Deruyter, G. (2023) Berekening van de realisatiegraden van de woongebieden in Vlaanderen: Nota trends & statistieken, uitgevoerd in opdracht van het Departement Omgeving

PARTNERS



VOORLAND



FACULTEIT INGENIEURSWETENSCHAPPEN
EN ARCHITECTUUR

Met ondersteuning van Peter Lacoere (HoGent) en Koos Fransen (STR.AAT)

MANAGEMENTSAMENVATTING

Aanleiding onderzoek

Net als andere beleidsinstanties op verschillende schaalniveaus, streeft het departement Omgeving naar inzicht in zowel de toekomstige woonopgave als het woonaanbod, dit zowel op kwantitatieve als kwalitatieve manier. Ook wordt beoogd de impact van het gevoerde beleid te evalueren en wil men de doorkijk maken naar de toekomst. Liggen de waargenomen ontwikkelingen op het terrein in lijn met de Vlaamse ambities die in de strategische visie van het BRV worden vooropgesteld? Om op deze vraag te antwoorden werden reeds verschillende studies uitgevoerd. In deze studie ligt de focus op het netto juridisch nieuwbouwpotentieel, de realisaties die erop worden ontwikkeld en de realisatiegraad ervan. Daarbij koppelen we inzicht in het nieuwbouwpotentieel van de woningmarkt en de evaluatie van het gevoerde ruimtelijk woonbeleid aan elkaar en bieden we een antwoord op de centrale onderzoeksvraag: **Hoe zijn de realisatiegraden van het nieuwbouwpotentieel de afgelopen jaren geëvolueerd?** Deze vraag ontleden we verder in tal van deelvragen om de verschillende aspecten (inhoudelijk, ruimtelijk, etc.) van deze vraag in de diepte te kunnen ontleden en onderzoeken.

Onder het juridisch nieuwbouwpotentieel wordt het potentieel verstaan van de nog onbebouwde bouwgronden die juridisch-planologisch én in de praktijk bebouwbaar zijn. De realisatiegraad wordt gedefinieerd als de mate waarin het juridisch nieuwbouwpotentieel wordt gerealiseerd of ontwikkeld in een bepaalde periode. Het wordt berekend als het quotiënt van het gerealiseerde areaal en het totale juridische nieuwbouwpotentieel van een bepaald referentiejaar en wordt uitgedrukt als een percentage.

Het is echter belangrijk om steeds voor ogen te houden dat het nieuwbouwpotentieel slechts een klein deel van de woonopgave omvat. Er ligt immers al heel wat bebouwd woonpotentieel dat (1) gerenoveerd of (2) vervangen kan worden. Daarnaast zijn er ook mogelijkheden op terreinen binnen het bestaand ruimtebeslag die (3) reeds gedeeltelijk zijn ingenomen of (4) nog niet zijn ingenomen. Tot slot zijn er als laatste pijler van de opgave de mogelijkheden op (5) de onbebouwde gronden buiten het ruimtebeslag. Het nieuwbouwpotentieel heeft slechts een overlap met de laatste drie van bovenstaande pijlers van de woonopgave. De resultaten m.b.t. kernversterking en verdichting in deze studie hebben enkel betrekking op het nieuwbouwpotentieel. Voor een geïntegreerd beeld van de koers die de huidige realisaties uitgaan moeten deze resultaten gecombineerd worden met kernversterkings- en verdichtingsresultaten van het bestaand woonweefsel.

Relevantie

Naast de inhoudelijke relevantie van de resultaten uit deze studie, werd er ook methodologisch belangrijk werk geleverd. Reeds in 2019 is een eerste gebiedsdekkende methodiek opgesteld om tot een inschatting van het netto juridisch nieuwbouwpotentieel te komen dat het vermoedensregister onbebouwde percelen of kortweg vROP wordt genoemd. Die methodiek is echter zeer complex en steunt op statistische modellen, welke minder transparant zijn bij het interpreteren van de bekomen resultaten. In deze studie wordt de methodologie op conceptueel niveau vereenvoudigd en transparanter opgebouwd o.b.v. geometrische kenmerken van percelen en gebouwen en wordt een hogere nauwkeurigheid nagestreefd. De term vermoedensROP wordt gebruikt omdat deze ROP's niet 100% nauwkeurig (kunnen) zijn, en niet tot op zeer gedetailleerd niveau op het terrein worden gecontroleerd. Daardoor verschilt het gebiedsdekkende vROP van de gemeentelijke ROP's die zijn opgemaakt en bijgehouden door de gemeenten. Maar doordat de gemeenten niet allemaal op dezelfde manier omgaan met de opmaak en het bijhouden van hun ROP, is een vergelijking ervan om uitspraken te doen over het ROP op Vlaams niveau niet mogelijk. Bovendien laat de in deze studie opgestelde vROP methodiek toe om retroactief vROP's te genereren voor jaartallen in het verleden, wat bij

gemeentelijke ROP's evenmin mogelijk is. De vROP's hebben dus als pluspunt dat ze voor heel Vlaanderen én voor de verschillende gewenste jaartallen op dezelfde manier worden berekend, wat betekent dat er dus geen lokale verschillen in aanpak zijn die de resultaten moeilijk vergelijkbaar maken.

Opbouw van het onderzoek

Dit evaluatieonderzoek is opgezet in vijf grote onderzoeksstappen. De eerste drie stappen vormen het onderzoek naar het ontwikkelen van de vROP methodiek. Hierbij worden afwegingen die gemaakt zijn bij het ontwikkelen van de GIS-technische basis uitgebreid beschreven en getest. In de laatste twee stappen gaan we met de resultaten van het vROP uit de gegenereerde methodiek aan de om de centrale onderzoeksvraag te beantwoorden.

In **stap 1** van het onderzoek wordt het vermoedensROP (vROP) gegenereerd waaruit de realisatiegraden worden berekend. Voor het opbouwen van de vROP's baseren we ons zoveel mogelijk op de rekenregels en richtlijnen voor ROP's van het Departement Omgeving en de vROP studie van 2019 in het kader van het project Terra. Wanneer de keuze gemaakt moet worden tussen tegenstrijdige principes, wordt er steeds uitgegaan van hetzelfde principe: een maximalisatie van het aantal bebouwbare percelen. Bijgevolg weten we dat het vROP daardoor een overschatting van het aantal bebouwbare percelen zal kennen. Anderzijds is het mogelijk dat wegens de vaak laattijdige opsplitsing van percelen na het oprichten van gebouwen (i.e. vertraging in GRB-updates), het volledig origineel perceel onterecht als bebouwd wordt beschouwd, met een onderschatting van het vROP als gevolg.

We documenteren de stappen en bewerkingen van de gehanteerde methodiek, zodat die voor monitoringsdoeleinden in de toekomst kan worden gereproduceerd. Deze reproduceerbare methodiek wordt in deze studie ingezet om de vROP's voor de gewenste jaartallen 2014, 2019 en 2023 te genereren en laat bovendien toe om in navolging op deze studie op een gelijkaardige, robuuste manier toekomstige vROP's op te bouwen.

Omdat het niet alleen interessant is om te weten wat gerealiseerd is voor heel Vlaanderen, maar ook gebiedsspecifieke tendenzen en realisatiegraden onder de loep te kunnen nemen, worden de vROP's gekoppeld met zoveel mogelijk interessante ruimtelijke datalagen die relevante differentiatie mogelijk moeten maken. Zo kunnen we een inzicht krijgen in de realisatiegraden per referentieregio, maar kunnen we even goed het verschil zien tussen realisatiegraden in verstedelijkte, randstedelijke of landelijke gebieden, of in de afbakening van kernen, linten en verspreide bebouwing. Het koppelen van de vROP's aan andere ruimtelijke datalagen laat ons bovendien ook toe om de ambities en doelstellingen in ruimtelijke beleidsplannen zoals het BRV te toetsen, zoals het type bebouwing dat gerealiseerd werd, de bereikbaarheid van de gerealiseerde woningen of de verwevingsgraad met andere domeinen.

Tussen de gegenereerde vROP's worden verschilbestanden gemaakt die zicht geven op wat er met de onbebouwde perceelsvoorraad gebeurt. De delen uit het vROP die tussen jaartal x en jaartal y verdwijnen uit het vROP wegens bebouwing zijn 'gerealiseerd'. Het effectieve berekenen van de gedifferentieerde realisatiegraden is de laatste stap. Het is het resultaat van de gerealiseerde oppervlakte gedeeld door de totale oppervlakte van het vROP voor een bepaalde tijdsperiode en wordt uitgedrukt als een percentage.

In **stap 2** van dit onderzoek wordt gekeken naar specifieke realisaties binnen vROP-clusters, omdat het sturen of beleid voeren op grote aaneengesloten gehelen makkelijker is dan op kleine verspreide percelen. Onder de vROP-clusters verstaan we alle clusters van (één of meer) aaneengesloten percelen die samen een totale oppervlakte hebben van minimum 0,5 ha. Van deze clusters worden de gerealiseerde woningdichtheden, de woningtypes, de verwevingsgraad tussen wonen en werken en de aandacht voor groenblauwe dooradering geanalyseerd.

In **stap 3** formuleren we de resultaten van de ontwikkelde vROP methodiek en toetsen we de kwaliteit ervan o.a. door de vergelijking te maken met de vROP resultaten van de eerdere methodiek o.b.v. de statistische modellen. Er worden tevens aandachtspunten geformuleerd (o.a. omtrent brondata en omgaan met anomalieën) en methodologische aanbevelingen voor een verdere verfijning van de methodiek. Zo wordt de methodiek nog beter en robuuster wanneer deze voor monitoringsdoeleinden in de toekomst opnieuw wordt gebruikt.

In **stap 4** leggen we alle resultaten uit de voorgaande drie stappen samen. Er wordt een gedifferentieerd beeld geschetst van het vROP en de realisatiegraden voor 2014, 2019 en 2023. De tijdsvensters ertussen laten toe om een — weliswaar zeer beperkte — evolutie van de realisatiegraden uit te zetten op grafiek, verschillende ruimtelijke differentiaties werden daarbij toegepast naar karakteristieken, planologische bestemming, of ligging (al dan niet goed gelegen). Hierbij wordt maximaal teruggegrepen naar de RURA-gebiedscategorieën. De uitgebreide resultaten zijn terug te vinden in de nota Trends en Statistieken. De meest kenmerkende resultaten worden opgenomen in de ROP-wegwijzer.

In **stap 5** brengen we ten slotte alle resultaten op de deelaspecten weer samen om te antwoorden op de centrale onderzoeksvraag en om een aantal belangrijke beleidsaanbevelingen te kunnen doen naar inhoud en gehanteerde methodiek.

Resultaten

Hoe zijn de realisatiegraden van het vROP de afgelopen jaren geëvolueerd?

Om deze vraag te beantwoorden analyseerden we eerst het vROP zelf, pas daarna de realisatiegraden en realisaties. Tot slot keken we in detail naar de 'liggenblijvers'.

Juridisch nieuwbouwpotentieel of vROP-S

11.238 ha of ruim de helft (53%) van het vROP-S₂₃ ligt in landelijk gebied. Daarvan ligt slechts 9% in een landelijke kern, 15% ligt in een landelijk lint, en 28% ligt verspreid.

Beschouwen we de ligging van het vROP-S₂₃ naar ruimtebeslag dan valt op dat 58% gelegen is buiten het ruimtebeslag. Van het vROP-S₂₃ gelegen binnen ruimtebeslag is 24% van vROP-S₂₃ gesitueerd op slecht gelegen plekken (D-kwadrant knooppuntwaarde en voorzieningenniveau). Kort samengevat zouden we kunnen stellen dat drie kwart van het vROP-S₂₃ niet wenselijk zijn om aan te snijden.

Realisatiegraden

Over het algemeen hebben West-Vlaamse gemeenten een hogere realisatiegraad. Dit geldt ook voor enkele kleinere gemeenten rond Antwerpen (Hemiksem, Edegem en Schelle) en in de Brusselse rand (o.a. Londerzeel). Dit is hoofdzakelijk te wijten aan een zeer klein ROP (vnl. in West-Vlaamse gemeenten), aan een zeer hoge gerealiseerde oppervlakte, of aan een combinatie van beide. Bekijken we de karakteristieken van ontsluiting dan wordt het vROP-S gelegen aan een uitgeruste weg sneller gerealiseerd (27%) dan vROP-S in binnengebied (6%). Bekeken vanuit de planologische bestemming leveren de woongebieden de hoogste realisatiegraad (29%) op en de woonreservegebieden de laagste (12%).

De globale realisatiegraad van het vROP-S is tussen 2014-2019 en 2019-2023 licht gedaald. Deze dalende trend laat zich zien in zowat alle bestemmingen. In de zonevreemde verkavelingen in agrarische bestemming is de daling het sterkst.

Realisaties

De afgelopen 9 jaar is van de oppervlakte van het strikt vROP-S het meest gerealiseerd in landelijk gebied (4.643 ha), gevolgd door randstedelijk (3.095 ha) en stedelijk gebied (1.939 ha). Er is 3.385 ha in kernen gerealiseerd, terwijl er buiten de kernen met 6.294 ha bijna dubbel zoveel is gerealiseerd. Tellen

we de gerealiseerde oppervlakte van de landelijke linten en landelijke verspreide ontwikkelingen op dan komen we bij een gerealiseerd aandeel van 35%.

Kijken we vervolgens naar de bebouwingstypes die gerealiseerd worden, dan zien we dat 5.352 of 40% van de meergezinswoningen buiten de kernen terecht komt, in linten of verspreide bebouwing. Van een verappartementisering is echter geen sprake. Er is immers nauwelijks een toename zichtbaar in de evolutie van het aandeel meergezinswoningen (of 'verappartementisering') beschouwd over de twee bestudeerde tijdsvensters (2014-2019 en 2019-2023).

'Liggenblijvers'

De vROP-S-resultaten uit deze studie bieden de nodige inzichten in het woonpotentieel dat niet geactiveerd raakt, de 'liggenblijvers'. Enerzijds is er voor een groot deel van deze liggenblijvers (16.302 ha, of 42%) een duidelijke ruimtelijke opgave, aangezien ze vanwege hun slechte ligging beter niet worden ontwikkeld. Anderzijds is er ook nog een aanzienlijk deel van nieuw ontwikkelbare gronden op goedegelegene plaatsen met typisch hoge realisatiegraden (4.882 ha of 13% van de liggenblijvers) die na tien jaar (binnen deze studie), maar eigenlijk zelfs na 40 à 50 jaar (sinds de gewestplannen), nog niet bebouwd zijn. Ook goedegelegene gronden blijven dus liggen.

Een aanzienlijk deel van de liggenblijvers duidt op een grote ruimtelijke opgave die er ligt, die onder ontwikkelingsdruk staat, en die tegelijk een kans biedt om te neutraliseren. Zeker de 51% of 18.763 ha gelegen buiten het huidige ruimtebeslag, die niet op koers is van het BRV, vormt een duidelijke neutralisatieopgave. Binnen het bestaande ruimtebeslag is er ook een neutralisatieopgave, nl. 24% van vROP-S₂₃ gelegen binnen ruimtebeslag is slecht gelegen (D-kwadrant knooppuntwaarde en voorzieningenniveau). Het is dus niet noodzakelijk zo dat alle ontwikkelingen binnen het bestaande ruimtebeslag wenselijk zijn en in lijn met de strategische visie van het BRV! De bestaande ruimtelijke structuur die indruist tegen de uitgezette beleidslijnen is ongewenst en dient niet te worden bestendig in de toekomst.

Op koers met beleid?

Op de vraag of de realisaties op het vROP-S in lijn liggen met de beleidsambities uit RSV (verdichtingsnormen) en de doelstellingen uit de strategische visie van het BRV (kernversterking en verdichting) is een voorzichtig en dubbel antwoord op zijn plaats.

We kunnen slechts voorzichtig stellen dat binnen de realisaties van het vROP-S de kernversterkingsstrategieën lijken aan te slaan. Wel kunnen we met zekerheid stellen dat ontwikkelingen buiten de kernen (van het landelijk gebied) niet beteugeld worden. Dit staat een verdere kernversterking en verhoging van het bestaand ruimtelijk rendement in de weg.

Het bouwshiftverhaal is immers een verhaal met twee onlosmakelijk met elkaar verbonden kanten:

- (1) het typische kernversterkingsverhaal; en**
- (2) het tegengaan van de verdere inname van open ruimte.**

De grootste uitdaging voor de bouwshift ligt niet in het mikken op meer kernversterking of een hoger ruimtelijk rendement in de kernen. Daar wordt al op ingezet. De opgave ligt in het beperken of inperken van de verdere versnippering van de open ruimte. Hiervoor is een neutralisatie nodig van 24.232 ha slechtgelegen onbebouwde bouwgronden (58% van het vROP-S).

Nood aan neutralisatie-instrument

Met de stolp over de woonreservegebieden wordt al 10.361 ha of een kwart van de onbebouwde bouwgronden van het vROP-S₂₃ geneutraliseerd. Tegelijk vormen de gronden in woonreservegebieden ook een groot deel van de liggenblijvers, waarvan de ontwikkeling voorlopig is uitgebleven.

Met de kanskaart ruimtelijk uitbreiden ligt er een tool klaar om de slechtgelegen vROP-gronden buiten het ruimtebeslag van ontwikkeling te vrijwaren. Maar de impact ervan op de ontwikkelingen op

het terrein blijven uit. Er is dus dringend nood aan een sterk en geïntegreerd neutralisatie-instrument op Vlaams niveau.

De uitgebreide inhoudelijke conclusies en aanbevelingen (ook voor verder onderzoek) zijn terug te vinden in de nota Trends en Statistieken. De meest kenmerkende resultaten worden opgenomen in de ROP-wegwijzer. Conclusies omtrent de methodiek en aanbevelingen daaromtrent zijn dan weer in de nota methodiek opgenomen.

INHOUDSTAFEL

0	KADER	X
	Aanleiding onderzoek	x
	Onderzoeksmethodiek	xi
	Stap 1 Realisatiegraden	xiv
	Stap 2 vROP clusters	xvi
	Stap 3 Conclusies en aanbevelingen methodiek	xvi
	Stap 4 Trends & statistieken	xvii
	Stap 5 Conclusies en aanbevelingen	xviii
	Maatwijzer	xix
1	Trends en statistieken.....	1
1.1	DOV ₁ Welk juridisch bouwpotentieel (vROP) ligt er nog in Vlaanderen, en hoe is dit geëvolueerd in 2014, 2019 en 2023?	1
1.1.1	Algemene cijfers	1
1.1.2	Ruimtelijke spreiding vROP	3
1.2	DOV ₂ Hoe is dit bouwpotentieel (vROP) gelegen (aan uitgeruste weg, in binnengebied, in een bestemmingsplan)?	7
1.2.1	Algemene en planologische situering	7
1.2.2	Ruimtelijke context	11
1.2.3	Erfgoedcontext	17
1.3	DOV ₃ Welke trends zijn er op te merken in de realisatiegraden doorheen de tijd?	18
1.3.1	Algemene cijfers realisatiegraden	18
1.3.2	Gedifferentieerd naar algemene en planologische situering	25
1.3.3	Gedifferentieerd naar ruimtelijke context	29
1.4	DOV ₄ Welke trends in type bebouwing kunnen we ontwaren en waar?	33
1.4.1	Algemene kenmerken	33
1.4.2	Ruimtelijke context – kernafbakening en stedelijkheid	36
1.5	DOV ₅ Heeft het bebouwen van onbebouwde bouwgronden bijgedragen tot de vooropgestelde kernversterking en verdichting?	43
1.5.1	Kernversterking	43
1.5.2	Verdichting	46
1.6	DOV ₆ Heeft de realisatie van de onbebouwde bouwgronden in vROP-clusters bijgedragen tot het behalen van normen en doelstellingen uit het RSV en BRV, op het vlak van bebouwingstype, gerealiseerde dichtheden, verweving en groenblauwe dooradering?	49
1.6.1	Algemeen	49
1.6.2	Realisatiegraad en realisaties	53
1.6.3	Indicatoren	57
2	Conclusies en aanbevelingen	63
2.1	Conclusies & aanbevelingen	63
2.2	Verder onderzoek	66
3	Referenties.....	66
4	Bijlagen.....	69
4.1	Lexicon	69
4.2	Aanvullingen bij DOV1	71
4.3	Aanvullingen bij DOV3	79
4.4	Aanvullingen bij DOV4	86
4.5	Lijst met tabellen	88
4.6	Lijst met figuren	90
		ix

0 KADER

AANLEIDING ONDERZOEK

Op verschillende niveaus proberen beleidsinstanties vandaag vat te krijgen op de toekomstige woonopgave/woonbehoefte enerzijds en het woonaanbod anderzijds, en dit zowel op kwantitatieve als kwalitatieve manier. Wat is de impact van hun beleid? Ook het Departement Omgeving stelt zich die vraag. Verschillende studies werden in deze context reeds uitgevoerd. Verschillende studies werden in deze context reeds uitgevoerd. Voorbeelden daarvan zijn de semi-automatische berekening van de onbebouwde percelen per gemeente in 2019¹, op basis waarvan de studies “Woongebieden in Vlaanderen”² en “Woonreservegebieden in Vlaanderen”³ werden uitgevoerd. Iets recenter nog werd de studie “Waar woont de Vlaming in 2035?”⁴ afgerond. Toch is nog steeds een gebrek aan concrete cijfers die de Vlaamse woningmarkt van vandaag en de evolutie die ze heeft doorgemaakt iets gedetailleerder karakteriseren. Waar en wat werd er de afgelopen jaren gerealiseerd (woningtypes, dichtheden, etc.)? Wordt er met een hogere dichtheid gebouwd? Welk deel van de onbebouwde percelen is nog niet gerealiseerd? Waar liggen deze percelen? Zijn er trends zichtbaar? En houden deze verband met koerswijzigingen in het beleid: RSV vs. BRV met ‘bouwshift’? Wordt er ingezet op verweving, verdichting en groenblauwe dooradering? In deze studie koppelen we inzicht in de woningmarkt en de evaluatie van het gevoerde ruimtelijk woonbeleid aan elkaar om hier een antwoord op te bieden.

De **hoofdonderzoeksvraag** die in deze studie centraal staat, luidt als volgt:

Hoe zijn de realisatiegraden van het nieuwbouwpotentieel de afgelopen jaren geëvolueerd?

De deelonderzoeksvragen (DOV) die daarbij horen, lijsten we hieronder op.

- **DOV1** Welk juridisch bouwpotentieel (vROP) ligt er nog in Vlaanderen, en hoe is dit geëvolueerd sinds 2014, 2019 en 2023?
- **DOV2** Hoe is dit bouwpotentieel (vROP) gelegen (aan uitgeruste weg, in binnengebied, in een bestemmingsplan)?
- **DOV3** Welke trend valt op te merken in de realisatiegraad doorheen de tijd?
- **DOV4** Welke trends in type bebouwing kunnen we ontwaren en waar?
- **DOV5** Heeft het bebouwen van onbebouwde bouwgronden bijgedragen tot de vooropgestelde kernversterking en verdichting?
- **DOV6** Heeft de realisatie van de onbebouwde bouwgronden in vROP-clusters bijgedragen tot het behalen van normen en doelstellingen uit het RSV en BRV, op het vlak van invulling, gerealiseerde dichtheden, verweving en groenblauwe dooradering?

¹ Van Hemelryck, H. (2019) Syntheserapport project Terra, Studie uitgevoerd in opdracht van het Vlaams Planbureau voor Omgeving.

² Poelmans, L., Lorenz, H. (2021), Analyse van de woongebieden op basis van criteria op Vlaams niveau – Technische beschrijving. Studie uitgevoerd in opdracht van het Vlaams Planbureau voor Omgeving.

³ Poelmans, L., Willems, P., Mertens, G., Vandevyvere, W., Loris, I., Vermeiren, K., Van Ballaer, B., Grootaert, K., David P. (2021), Analyse van woonreservegebieden op basis van criteria op Vlaams niveau – Technische beschrijving. Studie uitgevoerd in opdracht van het Vlaams Planbureau voor Omgeving.

⁴ Verachtert, K., Poelmans, L. & Vanderstraete, L. (2023), Waar woont de Vlaming in 2035? Studie uitgevoerd in opdracht van het Vlaams Planbureau voor Omgeving.

In veel studies wordt uitgegaan van bepaalde realisatiegraden die niet alleen verouderd zijn, maar die vaak ook nauwelijks op concrete cijfers zijn gebaseerd. Met realisatiegraden bedoelen we de snelheid waarmee het juridisch woonpotentieel van bebouwbare gronden ook effectief wordt bebouwd. Het is immers zo dat het potentiële woonaanbod niet op 1-2-3 gerealiseerd is, maar dat daar tijd over gaat. Bovendien is het logisch te denken dat die realisatiegraden niet overal hetzelfde zijn, maar dat er geografische verschillen zijn tussen onbebouwde bouwgronden in stedelijk, randstedelijk of meer landelijk gebied. En misschien zijn er nog wel andere, regionale verschillen. In deze studie krijgen we daarom zicht op de realisatiegraden van het laatste decennium. Het Departement Omgeving wil voor Vlaanderen weten wat de realisatiegraden van de laatste 10 jaar zijn. Tevens wil ze inzicht krijgen in wat er gerealiseerd werd in die periode. Dit om de mogelijke impact van het gevoerde beleid (RSV) in te schatten, maar ook om de doorkijk te maken naar de koers van het meer recente beleid (strategische visie van het BRV).

Daarnaast komt deze studie ook op het moment dat de aandacht voor indicatoren en monitoring in het algemeen steeds belangrijker wordt, en dat is bij het Departement Omgeving niet anders. Onder andere in het ruimterapport rapporteert het departement de evolutie van verschillende ruimtelijke indicatoren, zoals het ruimtebeslag, de inwoners- of tewerkstellingsdichtheid, de verhardingsgraad of de toename van het gebouwenbestand (www.ruimterapport.be). Ook in het kader van omgevingsrapportage worden gelijkaardige indicatoren aangemaakt (www.indicatoren.omgeving.vlaanderen.be).

ONDERZOEKSMETHODIEK

Twee insteken zijn bij dit onderzoek cruciaal. Het gaat enerzijds om het scherpstellen van het proces en de methodiek die omwille van monitoring helder en reproduceerbaar moet zijn. Anderzijds vormen de belangrijkste evoluties, trends en andere resultaten de input voor het grotere ruimtelijk verhaal met de aanbevelingen voor de noodzakelijke bouwshift. Deze twee insteken leiden tot vier producten. (1) Het proces en de methodiek om vanuit de GIS-technische uitdaging tot de trends en statistieken te komen wordt beschreven in de nota methodiek. (2) De uitgebreide dataset van het vROP die daarbij gegenereerd en verrijkt wordt, zal als een eenvoudige tool worden ontsloten en door verschillende types van gebruikers op maat kunnen worden bevraagd. (3) Vervolgens bevat voorliggende nota Trends en Statistieken alle resultaten en antwoorden op de onderzoeksvragen. Tenslotte is er ook (4) een “ROP-wegwijzer” opgesteld, waarin we inzoomen op de meest relevante trends en statistieken om het bouwshiftverhaal te ondersteunen.

Om op de uitgebreide onderzoeksvraag te kunnen antwoorden, wordt dit evaluatieonderzoek opgezet in vijf grote onderzoeksstappen. De eerste drie stappen vormen de GIS-technische basis waaruit we de resultaten puren die ons helpen de centrale onderzoeksvraag te beantwoorden in de laatste twee rapportagestappen.

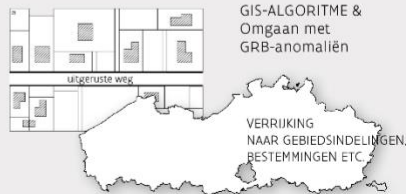
METHODIEK

STAP 1

REALISATIEGRADEN

1.1 vROP methodiek

VROP'S GENEREREN VOOR ≠ JAREN



1.2 Verrijking vROP's

VERRIJKING VROP



1.3 Verschilbestanden



1.4 Realisatiegraden & Realisaties

GEDIFFERENTIEERDE REALISATIEGRADEN



TOOL VERRIJKT vROP

STAP 2

VROP CLUSTERS

2.1 vROP clusters



DEFINIËREN + BEREKENEN/BENADEREN

- > Gerealiseerde dichtheid
- > Mate van verweving
- > Aandacht voor groen-blauwe dooradering

STAP 3

Methodologische aanbevelingen voor verder onderzoek

NOTA METHODIEK

RESULTATEN

STAP 4

TRENDS & STATISTIEKEN

4.1 vROP

ONBEOUWD JUR. NIEUWBOUW- POTENTIEEL (ROP)

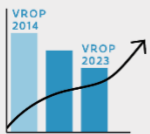


X ha ROP
y% binnen ruimtebeslag
z% buiten ruimtebeslag

4.2 Realisatiegraden & Realisaties

EVOLUTIE REALISATIEGRADEN & REALISATIES

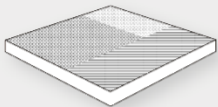
EVOLUTIE REALISATIEGRAAD (%)



- > Regionale verschillen
- > Stedelijk versus landelijk
- > In kernen, linten en verspreid

> Wat wordt gerealiseerd?

4.3 vROP clusters



EVALUATIE DOELMATIGHEID RSV, BRV

> vooropgestelde
dichtheden

> verwevings-
doelstelling



Onderzoeksvragen

DOV 01 Welk juridisch bouwpotentieel (**vROP**) ligt er nog in Vlaanderen, en hoe is dit geëvolueerd sinds 2014, 2019 en 2023?

DOV 02 Hoe is dit bouwpotentieel (**vROP**) **gelegen** (aan uitgeruste weg, in binnengebied, in een bestemmingsplan)?

DOV 03 Welke trend is er op te merken in de **realisatiegraad** doorheen de tijd?

DOV 04 Welke trends in **type bebouwing** kunnen we ontwaren en waar?

DOV 05 Heeft het bebouwen van onbebouwde bouwgronden bijgedragen tot de **vooropgestelde kernversterking en verdichting**?

DOV 06 Heeft de realisatie van de onbebouwde bouwgronden **in vROP clusters** bijgedragen tot het behalen van normen en doelstellingen uit het RSV en BRV, op het vlak van invulling, gerealiseerde dichtheden, verweving en groenblauwe dooradering?

ROP-WEGWIJZER



belangrijkste
resultaten uitgelicht

STAP 5

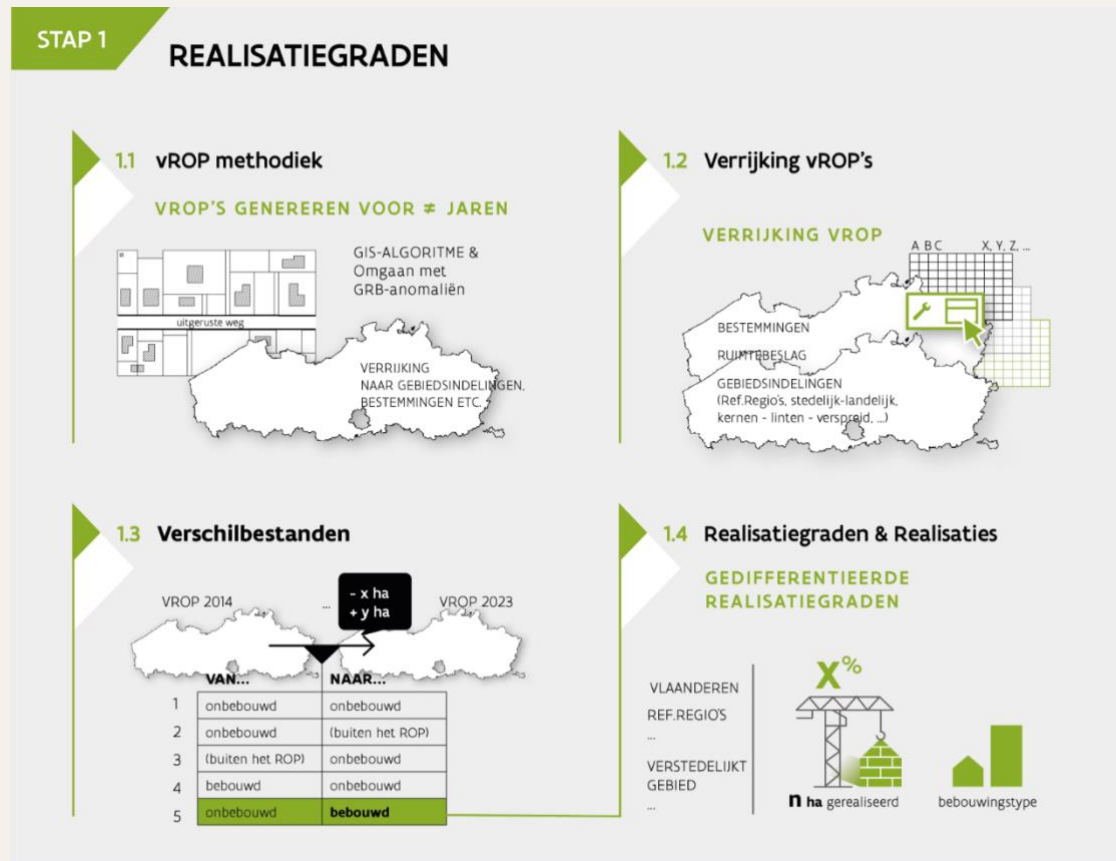
Conclusies & aanbevelingen

HOV Hoe zijn de realisatiegraden van het nieuwbouwpotentieel de afgelopen jaren geëvolueerd?



NOTA TRENDS & STATISTIEKEN

Stap 1 Realisatiegraden



In stap 1 wordt het vermoedensROP (vROP) gegenereerd waaruit de realisatiegraden worden berekend. De tussenstappen die daarvoor nodig zijn, worden hieronder in meer detail uitgewerkt.

Stap 1.1 vROP methodiek uitwerken

Om realisatiegraden en de evolutie ervan voor Vlaanderen te kunnen berekenen, bouwen we eerst een vermoedensROP op (verder vROP genoemd) voor verschillende jaartallen. We gebruiken de term vermoedensROP omdat deze ROP's niet 100% nauwkeurig (kunnen) zijn, en niet tot op zeer gedetailleerd niveau op het terrein gecontroleerd worden. Dat is immers onmogelijk voor de schaal van deze oefening, in tegenstelling tot de gemeentelijke ROP's waar die check wel mogelijk is. De steekproefsgewijze aanpak met de gemeentelijke ROP's laat echter niet toe om een gebiedsdekkende en éénduidige methodiek uit te werken voor Vlaanderen, en is bovendien bijzonder tijdsintensief – vooral wanneer de methodiek voor verschillende jaartallen moet worden herhaald. De vROP's hebben dus als pluspunt dat ze voor heel Vlaanderen én voor de verschillende gewenste jaartallen op dezelfde manier worden berekend en dat er dus geen lokale verschillen in aanpak zijn die de resultaten moeilijk vergelijkbaar maken.

Voor het opbouwen van de vROP's baseren we ons zoveel mogelijk op de rekenregels en richtlijnen voor ROP's van het Departement Omgeving en de vROP studie van 2019 in het kader van het project Terra. Wanneer de keuze gemaakt moet worden tussen tegenstrijdige principes, wordt er steeds uitgegaan van hetzelfde principe: een maximalisatie van het aantal bebouwbare percelen. Bijgevolg weten we dat het vROP daardoor een overschatting van het aantal bebouwbare percelen zal kennen. Anderzijds is het mogelijk dat wegens de vaak laattijdige opsplitsing van percelen na het oprichten van gebouwen (i.e. vertraging van GRB-updates), het volledig origineel perceel onterecht als bebouwd wordt beschouwd, met een onderschatting van het vROP als gevolg.

We documenteren de stappen en bewerkingen van de gehanteerde methodiek, zodat die voor monitoringsdoeleinden in de toekomst kan worden gereproduceerd. Deze reproduceerbare methodiek wordt in deze studie ingezet om de vROP's voor de gewenste jaartallen 2014, 2019 en 2023 te genereren en laat bovendien toe om in navolging op deze studie op een gelijkaardige, robuuste manier toekomstige vROP's op te bouwen.

Onbebouwd perceel

Een onbebouwd perceel is een perceel (1) waar geen hoofdgebouw op staat groter dan 10m² binnen een afstand van 50m tot de openbare weg, én (2) waarvan de totale bebouwde oppervlakte kleiner dan 10% is.

VermoedensROP (vROP)

Het vermoedensrop, of kortweg vROP, is het semi-automatisch berekend register voor onbebouwde percelen in woongebied, dat in deze studie voor heel Vlaanderen wordt berekend. Het wordt kwantitatief en kwalitatief geëvalueerd om een zo hoog mogelijke juistheid te kunnen bereiken. Het vROP zal voor monitorings- en rapporteringsdoeleinden worden gebruikt, vnl. op Vlaams niveau. Het kan verschillen vertonen met ROP's die op gemeentelijk niveau worden opgemaakt. De gemeenten staan immers zelf in voor de opmaak en het bijhouden van hun ROP. Ze steunen daarbij niet alleen op de Vlaamse richtlijnen, maar vaak ook op specifieke terreinkennis en beleidskeuzes, die niet op Vlaams niveau beschikbaar zijn.

Stap 1.2 Verrijking vROP's

Omdat het niet alleen interessant is om te weten wat gerealiseerd is voor heel Vlaanderen, maar ook gebiedsspecifieke tendenzen en realisatiegraden onder de loep te kunnen nemen, worden de vROP's gekoppeld met zoveel mogelijk interessante ruimtelijke datalagen die relevante differentiatie mogelijk moeten maken. Deze verrijking wordt tevens meegenomen wanneer de verschilbestanden van vROPs van verschillende jaren gegenereerd worden om de realisaties te zien voor de tussenperiode (zie stap 1.3). Zo kunnen we een inzicht krijgen in de realisatiegraden per referentieregio, maar kunnen we even goed het verschil zien tussen realisatiegraden in verstedelijkte, randstedelijke of landelijke gebieden, of in de afbakening van kernen, linten en verspreide bebouwing. Het koppelen van de vROP's aan andere ruimtelijke datalagen laat ons bovendien ook toe om de ambities en doelstellingen in ruimtelijke beleidsplannen zoals het BRV te toetsen, zoals het type bebouwing dat gerealiseerd werd, de bereikbaarheid van de gerealiseerde woningen of de verwevingsgraad met andere domeinen.

Stap 1.3 vROP verschilbestanden

Tussen de gegenereerde vROP's worden verschilbestanden gemaakt die zicht geven op wat er met de onbebouwde perceelsvoorraad gebeurt. Als we dit verschilbestand bekijken tussen jaar x en jaar y zal een deel van het vROP_x nog steeds onbebouwd zijn en dus ook in vROP_y zitten. Logischerwijs kan men verwachten dat een deel van het vROP tussen jaartal x en jaartal y bebouwd of m.a.w. 'gerealiseerd' wordt. Dat deel verdwijnt uit vROP_y. Het vROP kan ook aangroeien wanneer er netto woongebied bijkomt (nieuw bestemd in bv. RUP's), of verkleinen wanneer er netto woongebied verdwijnt en herbestemd wordt naar een niet-woonbestemming. In een beperkt aantal gevallen kunnen eerder bebouwde percelen ten gevolge van de sloopfase voorafgaand aan her- of nieuwbouw van de woning worden gedetecteerd als zijnde onbebouwd in het verschilbestand, afhankelijk van de termijn die het verschilbestand covert. Tenslotte kan een perceel dat als bebouwd beschouwd werd in jaar x, als gevolg van een splitsing van het perceel in bebouwde en onbebouwde percelen aanleiding geven tot aangroei van het vROP_y.

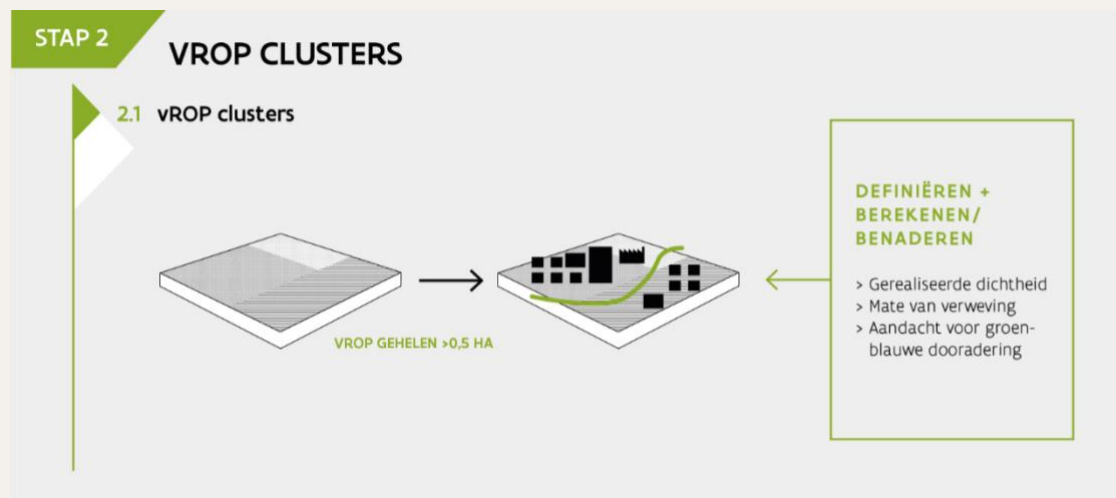
Stap 1.4 Berekening realisatiegraden en realisaties

Het effectieve berekenen van de gedifferentieerde realisatiegraden is de laatste stap. Het is het resultaat van de gerealiseerde oppervlakte gedeeld door de totale oppervlakte van het vROP voor een bepaalde tijdsperiode. De realisatiegraad over een bepaalde periode (bv. 10 jaar) geeft dus een percentage van realisatie weer voor die periode.

Realisatiegraad

De mate waarin het juridisch nieuwbouwpotentieel (vROP) in een bepaalde periode ontwikkeld wordt. Het wordt berekend als het quotiënt van het gerealiseerde areaal t.o.v. het totale juridische nieuwbouwpotentieel van een bepaald referentiejaar en wordt uitgedrukt als een percentage.

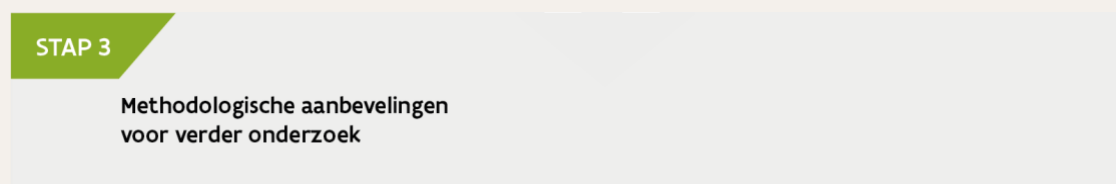
Stap 2 vROP clusters



Stap 2.1 vROP clusters en indices bepalen

In een tweede stap wordt gekeken naar specifieke realisaties binnen vROP clusters. Dat zijn clusters van aaneengesloten percelen die samen een totale oppervlakte hebben van minimum 0,5 ha. We kijken naar de gerealiseerde woningdichtheden, de woningtypes, de verwevingsgraad tussen wonen en werken en naar de aandacht voor groenblauwe dooradering.

Stap 3 Conclusies en aanbevelingen methodiek



Na stappen 1 en 2 staat de methodiek op punt en formuleren we methodologische conclusies en aanbevelingen voor verder onderzoek. Dit om de robuustheid van het onderzoek en de reproduceerbaarheid ervan te verhogen.

4.1 vROP

ONBEOUWD JUR. NIEUWBOUW- POTENTIEEL (ROP)



X ha ROP
y% binnen ruimtebeslag
z% buiten ruimtebeslag

4.2 Realisatiegraden & Realisaties

EVOLUTIE REALISATIEGRADEN & REALISATIES

EVOLUTIE
REALISATIEGRAAD (%)

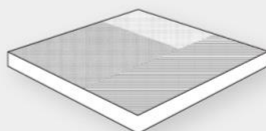


- > Regionale verschillen
- > Stedelijk versus landelijk
- > In kernen, linten en verspreid



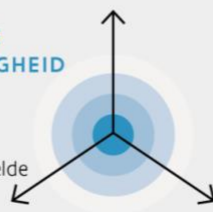
> Wat wordt gerealiseerd?

4.3 vROP clusters



EVALUATIE DOELMATIGHEID RSV, BRV

- > vooropgestelde dichtheden
- > verwevingsdoelstelling



Onderzoeksvragen

DOV 01 Welk juridisch bouwpotentieel (**vROP**) ligt er nog in Vlaanderen, en hoe is dit geëvolueerd sinds 2014, 2019 en 2023?

DOV 02 Hoe is dit bouwpotentieel (vROP) **gelegen** (aan uitgeruste weg, in binnengebied, in een bestemmingsplan)?

DOV 03 Welke trend is er op te merken in de **realisatiegraad** doorheen de tijd?

DOV 04 Welke trends in **type bebouwing** kunnen we ontwaren en waar?

DOV 05 Heeft het bebouwen van onbebouwde bouwgronden bijgedragen tot de **vooropgestelde kernversterking en verdichting**?

DOV 06 Heeft de realisatie van de onbebouwde bouwgronden **in vROP clusters** bijgedragen tot het behalen van normen en doelstellingen uit het RSV en BRV, op het vlak van invulling, gerealiseerde dichtheden, verweving en groenblauwe dooradering?

In stap 4 leggen we alle resultaten uit de voorgaande drie stappen samen. We filteren welke resultaten en visualisaties ervan het meest relevant zijn richting conclusies en aanbevelingen voor het ruimtelijk verhaal en bouwshiftbeleid. We nemen de vermoedensROP's onder de loep, de realisatiegraden die eruit naar voor komen en de vROP-clusters om een antwoord te formuleren op alle deelonderzoeksvragen. Deze uitgebreide resultaten zijn terug te vinden in voorliggende nota Trends en Statistieken. De meest kenmerkende resultaten worden opgenomen in de Rop-wegwijzer.

Stap 5 Conclusies en aanbevelingen

STAP 5

Conclusies & aanbevelingen

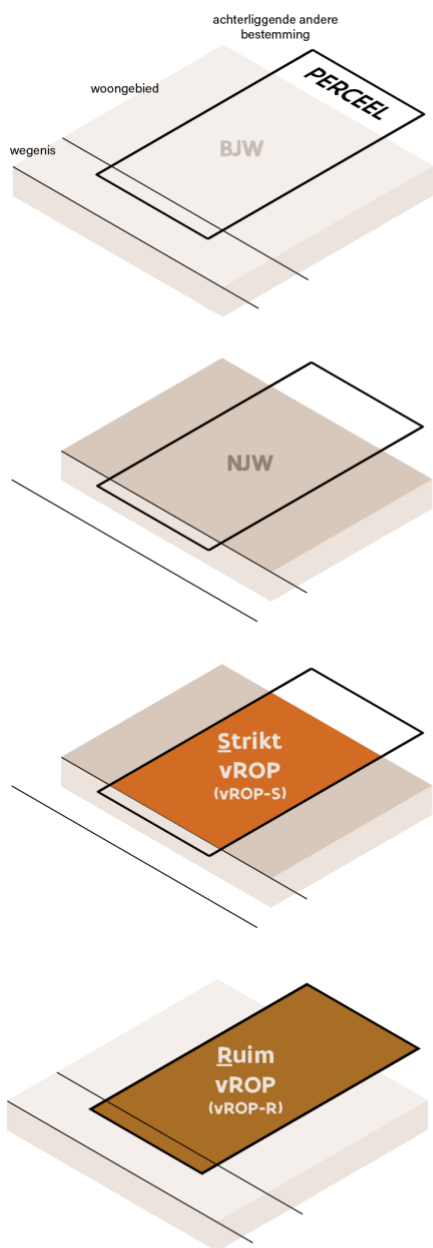


Hoe zijn de realisatiegraden van het nieuwbouwpotentieel de afgelopen jaren geëvolueerd?

In stap 5 ten slotte brengen we alle resultaten op de deelaspecten weer samen om te antwoorden op de centrale onderzoeksvraag en om een aantal belangrijke beleidsaanbevelingen te kunnen doen naar inhoud en gehanteerde methodiek, gebaseerd op de onderzoeksvragen geformuleerd in sectie 0. De uitgebreide inhoudelijke conclusies en aanbevelingen (ook voor verder onderzoek) zijn terug te vinden in voorliggende nota Trends en Statistieken. De meest kenmerkende resultaten worden opgenomen in de Rop-wegwijzer. Conclusies omtrent de methodiek en aanbevelingen daaromtrent zijn in de nota methodiek opgenomen.

In deze nota structureren we de belangrijkste trends en statistieken uit het onderzoek a.d.h.v. de onderzoeksvragen. Voor een goed begrip van de resultaten duiden we op volgende pagina op de verschillende maten of begrippen die veelvuldig in dit onderzoek worden gehanteerd. Andere gangbare begrippen of definities worden achteraan in een begrippenlijst toegevoegd

MAATWIJZER



VAN WOONPOTENTIEEL...

STAP 1 Bruto juridisch woonpotentieel

> B JW

De oppervlakte waar woningbouw planologisch mogelijk is: dit omvat de woonbestemmingen (cf. ruimteboekhouding) met code wonen en de zonevreemde niet-vervallen verkavelingen erbuiten. Achterliggende andere bestemmingen die niet binnen een verkaveling vallen zoals natuur, landbouw, ... vallen buiten het B JW.

STAP 2 Netto juridisch woonpotentieel

> NJW

Dit is de oppervlakte waar woningbouw planologisch gezien, én in de praktijk realistisch is. Zo wordt de overlap met het openbaar domein uit het woonpotentieel gehaald, omdat die in de praktijk niet reëel bebouwbaar is. Ook bepaalde landgebruiken, zoals begraafplaatsen, pleinen, parken, ... worden uit het NJW gefilterd, omdat ook hier bebouwing weinig wenselijk/haalbaar is in de toekomst.

...NAAR (NIEUW)BOUWPOTENTIEEL

STAP 3 Netto juridisch (nieuw)bouwpotentieel of strikt vROP

> vROP-S

Het deel of de oppervlakte van het perceel dat nog onbebouwd is én in de praktijk bebouwbaar is (cf. bestemming én landgebruik). Foutieve overlappen van kadastrale percelen met percelen van het openbaar domein (vb. wegenis, spoorweg, watervlakken, etc.) worden gecorrigeerd. Ook worden bepaalde landgebruiken eruit gefilterd; zo zal op begraafplaatsen niet meteen gebouwd worden, ook al ligt het in woongebied.

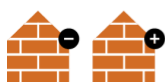
Ruim vROP

> vROP-R

De oppervlakte van het volledige kadastrale perceel dat deel uitmaakt van het vROP-S.

TWEE BEWEGINGEN

Het woonpotentieel en nieuwbouwpotentieel worden telkens voor de beschouwde jaartallen opnieuw gegenereerd, ze kunnen groter of kleiner worden afhankelijk van verschillende bewegingen:



Beweging 1

Door (tijdelijke) sloop wordt het vROP groter. Door bebouwing wordt het vROP kleiner.



Beweging 2

Door bestemmingswijziging naar woongebied wordt het vROP groter. Door een veranderd landgebruik (van residentieel naar begraafplaats, speelpark, etc.) of herbestemming van woongebied naar een andere bestemming, worden het NJW en het vROP kleiner.

AANDACHTSPUNT

Bij het vergelijken van de resultaten van deze studie met eerder onderzoek dienen wel enkele aandachtspunten voor ogen te worden gehouden. In deze studie vinden we de oppervlakte van het netto juridisch nieuwbouwpotentieel (vROP-S) het belangrijkste en meest relevant als cijfer. Het aantal percelen verandert immers en wordt over het algemeen genomen enkel groter (percelen worden steeds verder opgeknipt doorheen de tijd). Omdat in andere studies soms wordt gewerkt met kadastrale percelen en deze tevens volgens de richtlijnen⁵ dienen te worden meegenomen in het ROP, wordt ook telkens bij elk resultaat het cijfer van het ruim vROP meegegeven (waarvan dus niet noodzakelijk alles juridisch gezien of in de praktijk bebouwbaar is).

In andere studies wordt de realisatiegraad soms uitgedrukt als het quotiënt van het aantal gerealiseerde wooneenheden en het aantal potentiële wooneenheden, waarbij voor de noemer uitgegaan wordt van een (ruimtelijk gedifferentieerde) beleidsmatig gewenste dichtheid om het totaal aantal potentiële wooneenheden te simuleren. Aangezien we in deze studie enkele beleidslijnen (zoals bijvoorbeeld verdichting) juist willen evalueren, wordt in deze studie de doorvertaling van de gerealiseerde oppervlakte naar gerealiseerde wooneenheden bewust niet gemaakt.

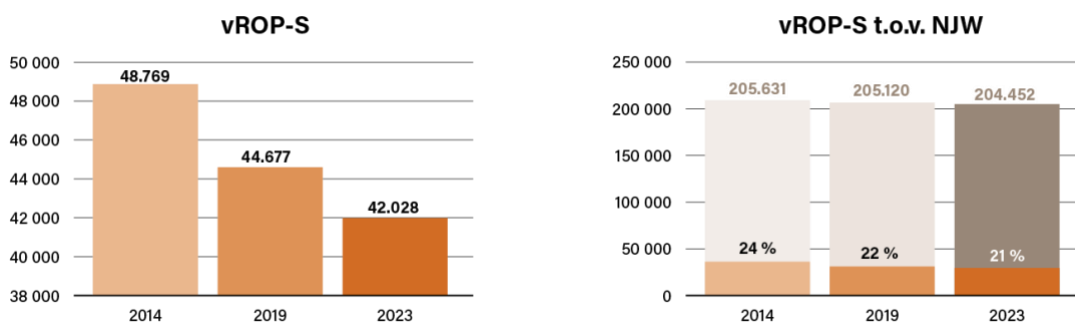
⁵ Brems, W. (2015) Technische richtlijnen betreffende de opmaak van het register van onbebouwde percelen – versie 1.6. Departement Omgeving.

1 TRENDS EN STATISTIEKEN

1.1 DOV₁ WELK JURIDISCH BOUWPOTENTIEEL (VROP) LIGT ER NOG IN VLAANDEREN, EN HOE IS DIT GEËVOLUEERD IN 2014, 2019 EN 2023?

1.1.1 Algemene cijfers

In 2014 omvatte het strikt juridisch nieuwbouwpotentieel (vROP-S) in Vlaanderen 48.769 ha en het daalde naar 44.686 ha (-8% t.o.v. '14) in 2019 en 42.029 ha (-6% t.o.v. '19) in 2023. Het vROP was in 2014 goed voor 24% van het totaal netto juridisch woonpotentieel in Vlaanderen. Dit aandeel nam af tot 22% in 2019 en tot 21% in 2023. Merk hierbij op dat het totale netto juridisch woonpotentieel niet constant blijft in de tijd, maar door herbestemmingen of veranderingen in landgebruik ook kan wijzigen (zie schema op volgende pagina). Zo illustreert onderstaande grafiek dat het netto juridisch woonpotentieel afgenomen is met 1.179 ha tussen 2014 en 2023, nl. van 205.631 ha in 2014 naar 204.452 ha in 2023.



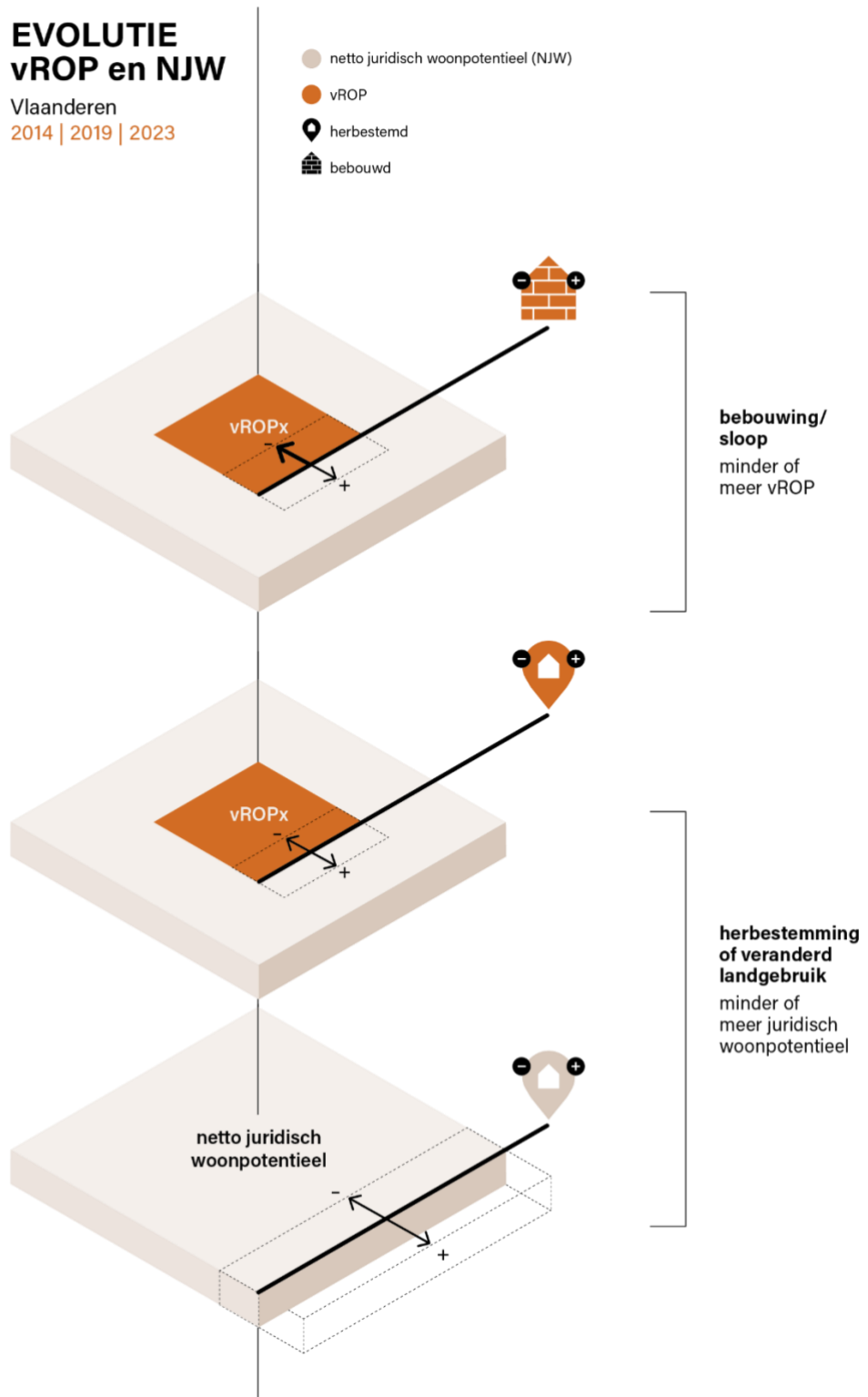
Figuur 1. Het strikt juridisch nieuwbouwpotentieel (vROP-S) in Vlaanderen in vergelijking met het netto juridisch woonpotentieel (NJW)

Onderstaande cijfers op niveau van Vlaanderen vormen voor het vervolg van de resultaten een interessante referentie:

- **15%** van heel Vlaanderen is **netto juridisch woonpotentieel (NJW)**, en dus grotendeels woongebied;
- **21%** van het netto juridisch woonpotentieel in Vlaanderen is strikt juridisch nieuwbouwpotentieel (vROP-S);
- **3%** van heel Vlaanderen is dus **netto juridisch (nieuw)bouwpotentieel**

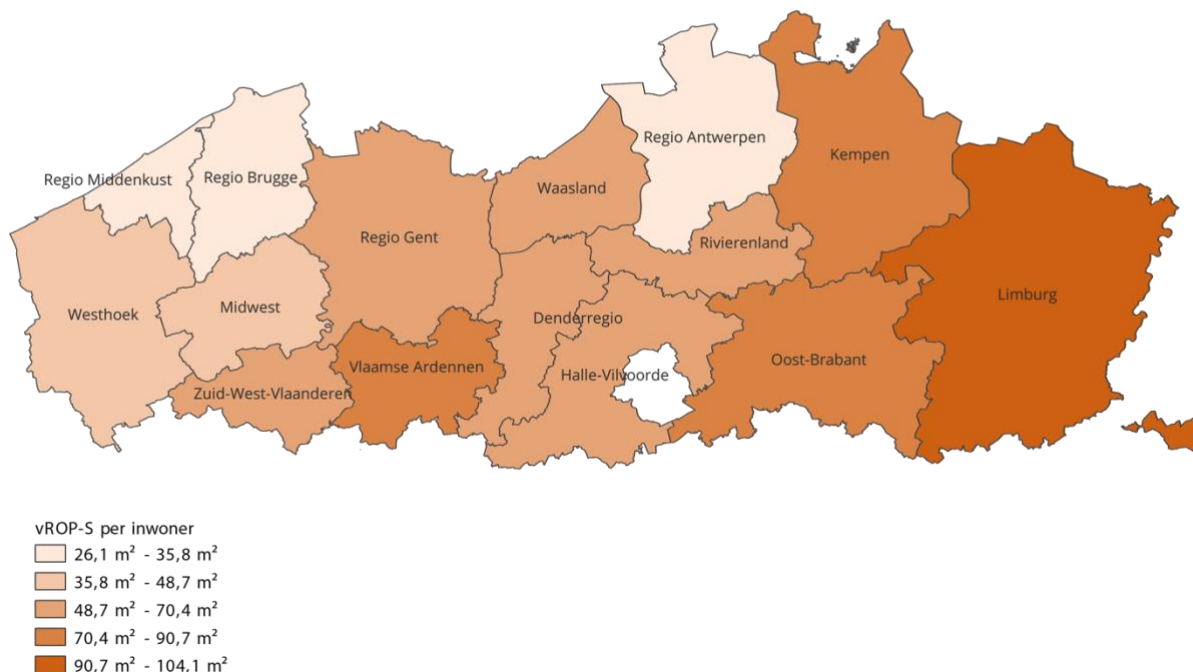
EVOLUTIE vROP en NJW

Vlaanderen
2014 | 2019 | 2023



Figuur 2: Conceptuele weergave evolutie vROP en NJW

1.1.2 Ruimtelijke spreiding vROP



Figuur 3. vROP-S per inwoner in de referentieregio's

Als we de vROP cijfers op niveau van de provincies en de referentieregio's bekijken, zien we dat er in 2023 nog het meest strikt juridisch nieuwbouwpotentieel (strikt vROP, vROP-S) ligt in Antwerpen, gevolgd door Oost-Vlaanderen, Limburg, Vlaams-Brabant en tot slot West-Vlaanderen. Als we echter corrigeren voor het totale netto juridische woonpotentieel in de provincie/regio, zoals in onderstaande tabellen/kaarten, dan springt Limburg meteen in het oog als de koploper en is West-Vlaanderen (net als de West-Vlaamse regio's) de rode lantaarn met een zuiniger vROP-S (zowel in percentage van de oppervlakte als in m²/inwoner). West-Vlaanderen duikt met zijn 2% (vROP-S/opp. provincie) zelfs onder het Vlaamse cijfer van 3% (vROP-S/opp. Vlaanderen). Deze bevinding zien we nog sterker wanneer we de oppervlakte van het vROP-S (in m²)/inwoner uitdrukken. Dit laatste kengetal geeft bovendien een maat aan die ruimtelijk tastbaar en beter begrijpbaar is dan de totale oppervlaktes die van een grootteorde zijn die men minder kan bevatten. De volgorde van de provincies qua aandeel in het vROP wijzigt nauwelijks over de bestudeerde jaartallen.

Provincie	Opp. vROP-S (ha) 2023	Opp. vROP-S (ha) 2019	Opp. vROP-S (ha) 2014	NJW 2023* / opp prov.	opp. vROP-S 2023/ opp prov.	opp.vROP-S / NJW 2023*	opp. vROP-S 2014 (m ²)/ # inw. 2014 ⁶	opp. vROP-S 2019 (m ²)/ # inw. 2019	opp. vROP-S 2023 (m ²) /inw. 2023
Antwerpen	10.133 24%	10.776 24%	11.585 24%	17%	4%	21%	71	64	54
Oost-Vlaanderen	9.738 23%	10.441 23%	11.619 24%	15%	3%	22%	80	70	63
Limburg	9.224 22%	9.656 22%	10.477 21%	15%	4%	26%	123	111	104
Vlaams-Brabant	7.721 18%	8.220 18%	8.830 18%	17%	4%	22%	82	74	66
West-Vlaanderen	5.211 12%	5.584 12,5%	6.258 13%	10%	2%	16%	53	47	43
Totaal	42.028 100%	44.677 100%	48.769 100%						

Tabel 1. vROP-S en NJW per provincie, gecorrigeerd naar totale oppervlakte en naar aantal inwoners

Referentieregio	Opp. vROP-S (ha) 2023	Opp. vROP-S (ha) 2019	Opp. vROP-S (ha) 2014	NJW 2023* / opp refreg.	opp. vROP-S 2023/ opp refreg.	opp. vROP-S / NJW 2023*	opp. vROP-S 2014 (m ²)/ # inw. 2014	opp. vROP-S 2019 (m ²)/ # inw. 2019	opp. vROP-S 2023 (m ²) /inw. 2023
Limburg	9.224	9.656	10.477	15%	4%	26%	123	106	104
Oost-Brabant	4.430	4.684	5.028	16%	4%	22%	95	81	80
Kempen	4.273	4.497	4.782	13%	3%	23%	107	93	91
Regio Antwerpen	3.737	3.967	4.324	21%	4%	18%	52	44	36
Regio Gent	3.722	4.159	4.613	14%	3%	21%	73	57	55
Halle-Vilvoorde	3.291	3.535	3.802	18%	4%	21%	70	58	53
Denderregio	2.792	2.893	3.135	20%	5%	23%	83	72	70
Rivierenland	2.066	2.255	2.417	18%	4%	22%	73	60	59
Vlaamse Ardennen	1.693	1.768	2.023	12%	3%	23%	107	88	86
Zuid-West-Vlaanderen	1.643	1.743	1.930	20%	4%	18%	64	53	52
Waasland	1.588	1.678	1.910	14%	3%	20%	69	55	54
Midwest	1.219	1.309	1.477	12%	2%	17%	62	50	49
Regio Brugge	1.002	1.103	1.247	11%	1%	14%	45	36	35
Westhoek	934	975	1.077	5%	1%	17%	54	47	46
Regio Middenkust	413	453	527	10%	1%	14%	34	26	26
Totaal	42.028	44.677	48.769						

Tabel 2. vROP-S en NJW per referentieregio, gecorrigeerd naar totale oppervlakte en naar aantal inwoners

⁶ Voor de inwoneraantallen voor 2014, 2019 en 2023 werden de Statbel cijfers (bevolking per statistische sector voor de respectieve jaartallen) gebruikt.

De historische erfenis van de opmaak van de gewestplannen lijkt hier verband mee te houden. Zo komt het verschil hierin naar voor tussen kwistige gewestplannen (Limburg), waarin systematisch rond de kernen zeer/te veel woongebied en woonuitbreidingsgebied werd aangeduid, en zuinige gewestplannen (West-Vlaanderen) waar veel minder 'rood' rond de kernen werd ingekleurd. Ook in de top tien van gemeenten komt deze historische planologische erfenis terug, want op de grote steden na (met veel havengebied) staan er hoofdzakelijk Limburgse gemeenten vooraan.

Top 10 2023	Opp. vROP-S 2023	# perc. vROP 2023	Gem. grootte Perc. vROP 2023 (m ²)	Opp. Gemeente (ha)	Opp. NJW 2023 (ha)	Inw./gemeente (2023)	Opp. NJW 2023 / opp gemeente	Opp. vrop-S/ opp gemeente	Tot opp. perc vROP-R/opp. NJW 2023	opp NJW 2023 per inw. (m ²)	opp vROP-S 2023 per inw. (m ²)
Beringen	637	4.247	1.693	7.856	2.215	47.199	28%	8%	29%	469	135
Genk	635	4.885	1.555	8.757	2.530	66.986	29%	7%	25%	378	95
Hasselt	616	4.671	1.595	10.269	2.566	79.492	25%	6%	24%	323	77
Heist-op-den-Berg	476	3.546	1.731	8.667	1.960	43.589	23%	5%	24%	450	109
Aalst	460	4.281	1.460	7.866	2.176	88.808	28%	6%	21%	245	52
Gent	453	3.785	1.627	15.777	4.071	264.829	26%	3%	11%	154	17
Lommel	425	3.388	1.419	10.228	1.673	34.372	16%	4%	25%	487	124
Geel	414	3.131	1.673	11.019	1.517	41.127	14%	4%	27%	369	101
Sint-Niklaas	404	2.573	1.946	8.420	2.022	80.158	24%	5%	20%	252	50
Antwerpen	400	2.971	1.767	20.432	4.120	529.929	20%	2%	10%	78	8

Tabel 3. Top tien van gemeenten met de grootste oppervlakte vROP-S in 2023

Top 10 2014	Top 10 2019	Top 10 2023
Beringen	Genk	Beringen
Genk	Beringen	Genk
Hasselt	Hasselt	Hasselt
Gent	Gent	Heist-op-den-Berg
Heist-op-den-Berg	Heist-op-den-Berg	Aalst
Aalst	Sint-Niklaas	Gent
Antwerpen	Aalst	Lommel
Lommel	Lommel	Geel
Geel	Antwerpen	Sint-Niklaas
Sint-Niklaas	Geel	Antwerpen

Tabel 4. Historische top tien van de gemeenten met de grootste oppervlakte vROP-S

Centrumstad	vROP-S 2023 (ha)	Gem. perc. grootte vROP- R 2023	Aantal percelen vROP 2023	opp NJW/gem.	Opp. vROP-S /opp gem.	Opp. vROP-S /opp. NJW	opp NJW (m ²)/ inw.	opp vROP-S in m ² per inw.
Genk	635	1.555	4.885	29%	7%	25%	378	95
Hasselt	616	1.595	4.671	25%	6%	24%	323	77
Aalst	460	1.460	4.281	28%	6%	21%	245	52
Sint-Niklaas	404	1.946	2.573	24%	5%	20%	252	50
Kortrijk	376	2.159	2.323	26%	5%	18%	268	48
Turnhout	187	1.855	1.141	17%	3%	19%	208	40
Roeselare	252	1.736	2.053	29%	4%	14%	275	39
Leuven	301	1.539	2.383	33%	5%	16%	185	29
Mechelen	229	1.467	2.058	23%	3%	15%	173	26
Brugge	258	1.730	1.918	18%	2%	10%	210	22
Gent	453	1.627	3.785	26%	3%	11%	154	17
Oostende	60	1.365	634	19%	1%	8%	111	8
Antwerpen	400	1.767	2.971	20%	2%	10%	78	8
Totaal	4.630	1.677	35.676	24%	4%	16%		

Tabel 5. vROP-S in de centrumsteden

Bovenstaande tabel toont aan dat in de centrumsteden tesamen zo'n 4.630 ha strikt juridisch nieuwbouwpotentieel (vROP-S) ligt. Hiermee is het vROP-S areaal in de centrumsteden 11% van het totale Vlaamse vROP-S areaal. Het netto juridisch woonpotentieel in de centrumsteden bedraagt 14% van het totale Vlaamse netto juridisch woonpotentieel. Verhoudingsgewijs is de oppervlakte vROP-S t.o.v. het volledige netto juridisch woonpotentieel in de centrumsteden in het algemeen lager dan in de rest van Vlaanderen (20,5%), maar dit schommelt sterk tussen de centrumsteden onderling. Zo zitten Leuven (33%), Roeselare en Genk (beide 29%) en Aalst (28%) er sterk boven, maar steden als Oostende en Turnhout zitten eronder. Oostende en Antwerpen scoren met 8m² vROP-S per inwoner zeer laag.

1.2 DOV₂ HOE IS DIT BOUWPOTENTIEEL (VROP) GELEGEN (AAN UITGERUSTE WEG, IN BINNENGEBIED, IN EEN BESTEMMINGSPAN)?

Willen we een beter idee krijgen van de algemene ligging van het strikt juridisch nieuwbouwpotentieel, dan is het relevant een aantal parameters verder te onderzoeken, eventueel in combinatie met elkaar:

- Ligging aan uitgeruste weg, of in een al dan niet ontsloten binnengebied
- Ligging naar (woon)bestemmingstype⁷;
- Ligging binnen een verkaveling⁸

Er zijn tal van parameters, maar we selecteren enkel de meest relevante die aanknopingspunten vormen voor een kernversterkingsbeleid. Deze kernversterking is immers ruimtelijk te sturen via o.a. het stellen van vereisten aan nieuwe wegenis, via herbestemmingen, via verkavelingen.

1.2.1 Algemene en planologische situering

1.2.1.1 Ontsluiting

Ontsluiting	wijze	2014 opp. vROP-S (ha)	%	2023 Opp. vROP-S (ha)	%	# perc. vROP 2014	%	# perc. vROP 2023	%
Ontsloten	Rechtstreeks	34.056	70%	29.281	70%	263.303	77%	250.665	77%
	Onrechtstreeks, in ontsloten binnengebied	11.940	24%	9.721	23%	55.500	16%	48.385	15%
Niet ontsloten	In binnengebied	2.765	6%	3.019	7%	24.499	7%	26.658	8%
Eindtotaal		48.762	100%	42.021	100%	343.302	100%	325.708	100%

Tabel 6. vROP-S naar ontsluiting

Van de totale oppervlakte strikt juridisch nieuwbouwpotentieel (vROP-S) in 2023 ligt 70% aan uitgeruste weg (rechtstreeks ontsloten), 23% in een ontsloten binnengebied, en ligt 7% in een niet-ontsloten binnengebied. Deze verhoudingen zijn nagenoeg ongewijzigd t.o.v. de situatie in 2014. Kijken we naar het aantal percelen in het strikt juridisch nieuwbouwpotentieel in 2023 dan ligt 77% aan uitgeruste weg, 15% in ontsloten binnengebied en 8% in niet-ontsloten binnengebied. Opnieuw blijven de verhoudingen nagenoeg constant voor de periode 2014-2023. De hypothese die we bij deze parameter veronderstellen is dat het ontsloten potentieel sneller wordt gerealiseerd dan het niet-ontsloten potentieel omdat het zo goed als 'bouwklaar'⁹ ligt. Bij het gedifferentieerd bekijken van de realisatiegraden bij DOV3 (zie verder) wordt dit bevestigd met een hogere realisatiegraad, nl. meer dan

⁷ We spreken in deze nota van (woon)bestemmingstype omdat het vROP zich niet enkel beperkt tot woonbestemmingen, maar via de verkavelingen ook over andere bestemmingen kan uitstrekken. Omdat deze laatste categorie een klein aandeel vormt spreken we vooral van woonbestemmingstypes, maar zetten we toch haakjes voor een juist begrip.

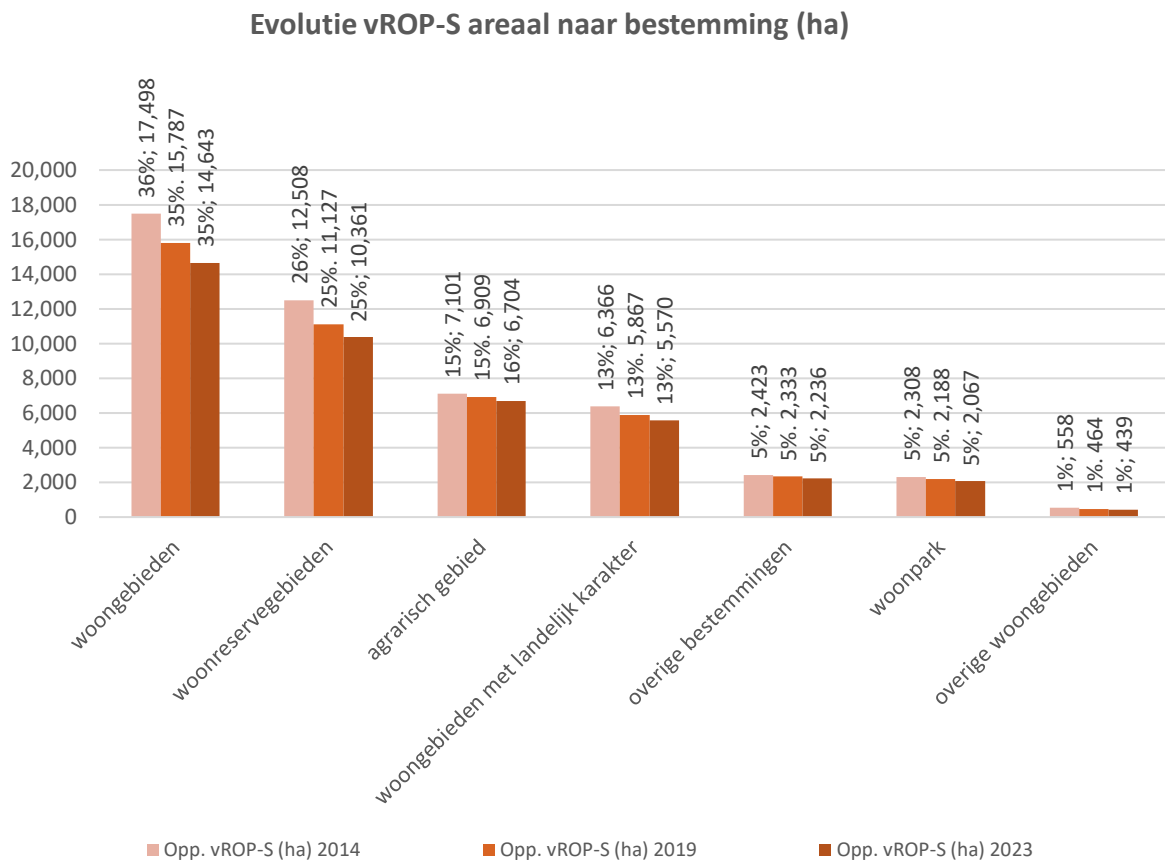
⁸ Met verkaveling bedoelen we in deze nota alle goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen, inclusief de omgevingsvergunningen die de traditionele verkavelingsvergunningen sinds 2019 vervangen.

⁹ Een belangrijke nuance is echter dat hier nog geen onderscheid gemaakt wordt in bestemming. Ook vROP-S in woonreservegebied kan (rechtstreeks) ontsloten zijn. Uiteraard is dit niet 'bouwklaar'.

dubbel zo groot, voor rechtstreeks ontsloten percelen (aan uitgeruste weg) in vergelijking met de binnengebieden.

1.2.1.2 Bestemmingen

De verdeling van de oppervlakte van het vROP-S over de bestemmingen blijft ongeveer constant over de beschouwde periode van 2014-2023. Het grootste deel of ruim een derde van de oppervlakte van het strikt juridisch nieuwbouwpotentieel (vROP-S) is gelegen in woongebied, gevolgd door een vierde in woonreservegebied. Op de derde plaats staat de agrarische bestemming (vnl. zonevreemde verkavelingen) met 15% a 16% over de jaren. Daarna volgen de woongebieden met landelijk karakter, de overige bestemmingen (andere bestemmingen vanuit verkavelingen, of waarbij de woonfunctie ondergeschikt is), woonparken en de overige woongebieden (vnl. gemengde woongebieden of woongebieden met een zeer specifieke invulling vanuit gemeentelijke bestemmingsplannen).



Figuur 4. Evolutie vROP-S areaal naar bestemming (ha)

Woontype	2014		2019		2023	
	Opp. vROP-S (ha)	%	Opp. vROP-S (ha)	%	Opp. vROP-S (ha)	%
Woongebieden	17.498	35,88%	15.787	35,34%	14.643	34,85%
Woongebieden met landelijk karakter	6.366	13,06%	5.867	13,13%	5.570	13,26%
Woonpark	2.308	4,73%	2.188	4,90%	2.067	4,92%
Overige woongebieden	558	1,14%	464	1,04%	439	1,05%
Woonreservegebieden	12.508	25,65%	11.127	24,91%	10.361	24,66%
Agrarisch gebied	7.101	14,56%	6.909	15,46%	6.704	15,95%
Overige bestemmingen	2.423	4,97%	2.333	5,22%	2.236	5,32%
Eindtotaal	48.762	100,0%	44.675	100,0%	42.021	100,0%

Tabel 7. vROP-S areaal naar bestemming (ha)

1.2.1.3 Ontsluiting en bestemming

Hierboven werd vermeld dat 70% van de totale oppervlakte strikt juridisch nieuwbouwpotentieel (vROP-S) in 2023 aan een uitgeruste weg ligt (rechtstreeks ontsloten). Deze oppervlakte ligt echter niet volledig in woonbestemming. Daarom splitsen we het vROP-S₂₃ aan een uitgeruste weg nog eens uit naar bestemmingen.

	2023	
	Opp. vROP-S (ha)	%
Rechtstreeks ontsloten	29.281	70%
agrarisch gebied	4.108	10%
overige bestemmingen	1.550	4%
overige woongebieden	334	1%
woongebieden	11.436	27%
woongebieden met landelijk karakter	4.811	11%
woonpark	1.705	4%
woonreservegebieden	5.336	13%

Tabel 8. Rechtstreeks ontsloten vROP₂₃ naar bestemming

Uit deze verfijning blijkt dat niet 70% van het vROP-S 'bouwklaar' ligt, maar eerder 48,17%. Van het vROP-S is namelijk 10% rechtstreeks ontsloten maar gelegen in agrarisch gebied, 4% rechtstreeks ontsloten maar gelegen in overige bestemmingen en 13% rechtstreeks ontsloten maar gelegen in woonreservegebied.

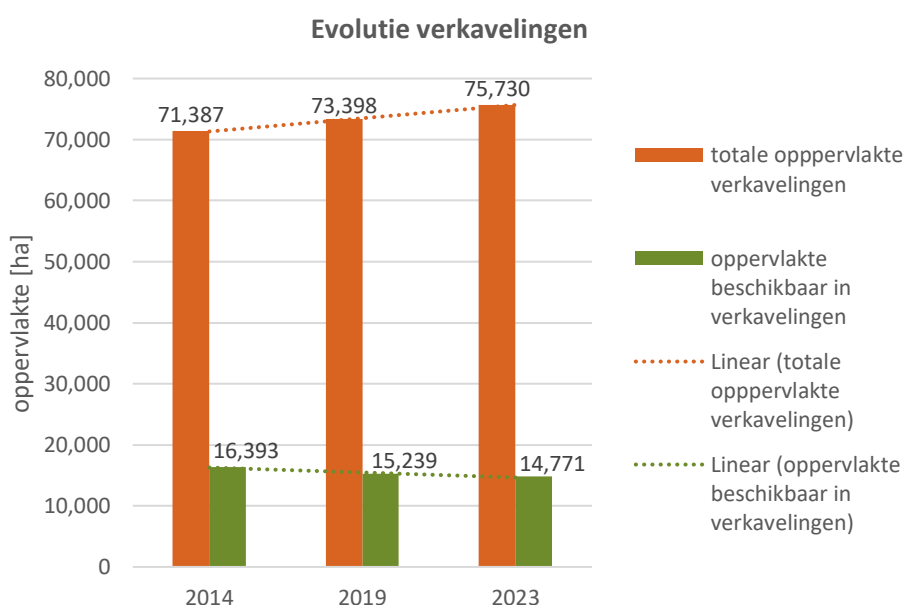
1.2.1.4 Verkavelingen ¹⁰

Ligging	# perc. vROP 2023	%	Opp. vROP-S 2023 (ha)	%	Gem. perceelsgrootte (opp. R in m ²)
(Deels) in verkaveling	125.580	39%	16.420	39%	1.420
Niet in verkaveling	200.127	61%	25.601	61%	1.817
Eindtotaal	325.707	100%	42.021	100%	1.664

Tabel 9. Ligging vROP-S 2023 binnen verkavelingen

Ook het al dan niet liggen van onbebouwde percelen binnen een verkaveling kan een invloed hebben op de realisatie ervan. 39% van het aantal percelen in het vROP 2023 ligt minstens deels in een verkaveling. Deze verhouding houdt ook stand wanneer we niet het aantal, maar wel de oppervlakte (opp. S) van die percelen beschouwen die (deels) binnen verkaveling liggen. En van die oppervlakte (opp. S) van het vROP, ligt 16.399 ha of 39% effectief binnen een verkaveling in 2023. De hypothese dat percelen die binnen een verkaveling liggen sneller worden gerealiseerd dan percelen die niet in een verkaveling gelegen zijn, wordt verder onderzocht bij de realisatiegraden (zie DOV3).

De percelen die (minstens deels) in een verkaveling liggen, zijn gemiddeld iets kleiner dan deze die niet in een verkaveling liggen.



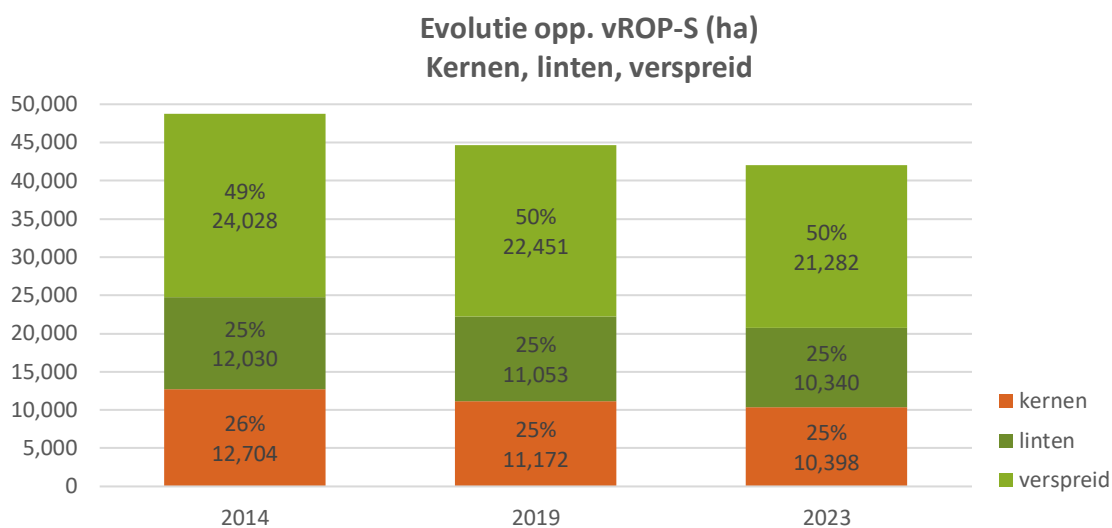
Figuur 5. Evolutie verkavelingen ten opzichte van vROP-S binnen verkavelingen

Als we deze cijfers afzetten tegenover de totale oppervlakte aan verkavelingen in Vlaanderen, dan zien we dat deze totale oppervlakte licht stijgt doorheen de jaren (elk jaar + 3% ten opzichte van het vorige jaar) terwijl het vROP in verkavelingen afneemt (-8% en -3% ten opzichte van het vorige jaar).

¹⁰ Goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen tot 01.01.2023 zowel vanuit de verkavelingsvergunningdossiers als vanuit de omgevingsvergunningdossiers (sinds 2018).

1.2.2 Ruimtelijke context

1.2.2.1 Ligging binnen kernen of linten en type stedelijkheid¹¹



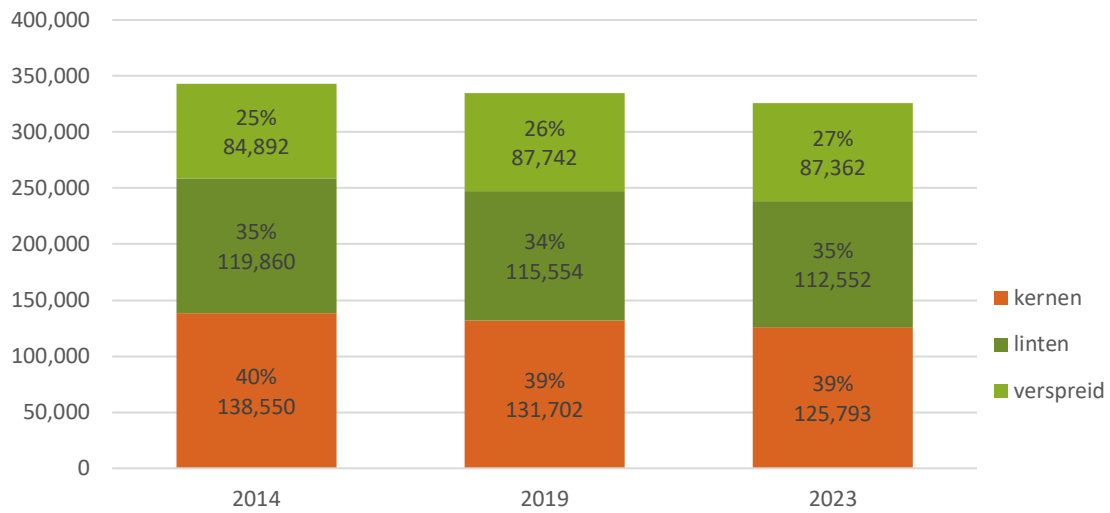
Figuur 6. Evolutie vROP-S binnen kernen, linten en verspreide bebouwing

Het grootste deel van het vROP, ongeveer de helft, ligt niet in kernen of linten, maar wel erbuiten (“verspreid”). De spreiding van het strikt juridisch nieuwbouwpotentieel (vROP-S) over de verschillende gebiedscategorieën blijft ongeveer gelijk. Terwijl het vROP aandeel in de kernen en linten zeer licht afneemt, stijgt het relatieve aandeel buiten de kernen licht. Mogelijk komt dit omdat er relatief gezien sneller gerealiseerd wordt in de kernen en linten. Toch neemt in absolute cijfers het areaal buiten kernen of linten het meest af, maar in aandeel valt dit minder op omdat de capaciteit van het nieuwbouwpotentieel er zo groot is.

Het beeld vertekent als we enkel naar het aantal percelen kijken. De meeste percelen van het vROP liggen immers in de kernen, gevolgd door de linten en het kleinste aantal ligt verspreid. Uit combinatie van beide grafieken maken we op dat de oppervlakte van percelen buiten kernen of linten veel groter is dan die van percelen erbinnen. In onderstaande grafiek zien we dat de gemiddelde perceelsgrootte dit ook weerspiegelt. De gemiddelde oppervlakte van de percelen in de categorie verspreid is meer dan driemaal zo groot is al deze in de kernen. Wel laat zich een lichte afname optekenen van de gemiddelde perceelsgrootte (vROP-R) doorheen de tijd, met de grootste afname in de categorie verspreid.

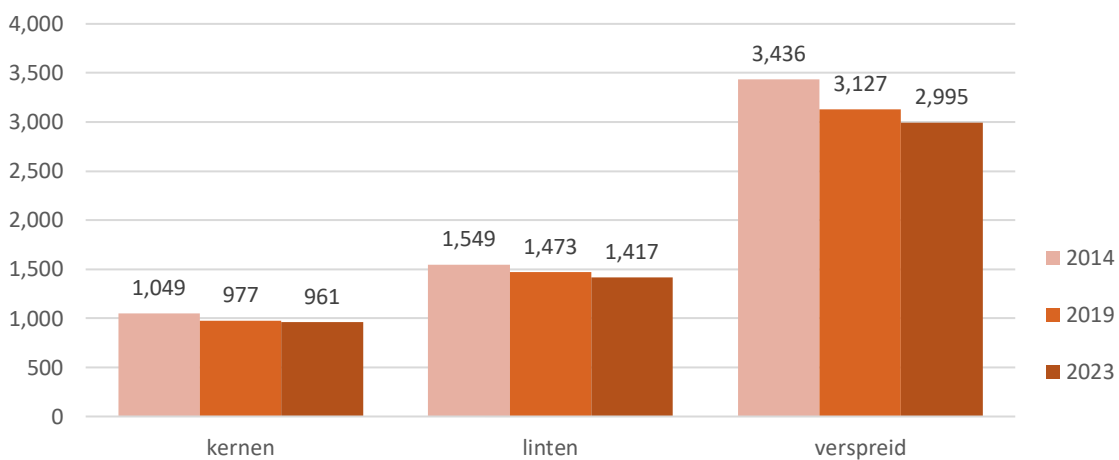
¹¹ De gekoppelde data voor deze verrijkingen van het vROP is de dataset ‘Kernen, linten, verspreide bebouwing in Vlaanderen – toestand 2019’ en de dataset ‘Verstedelijkt, randstedelijk en landelijk Vlaanderen, indeling op basis van statistische sectoren - toestand 2019’. Dezelfde datasets werden gebruikt voor alle referentie jaren van het vROP. Dit wil zeggen dat elke wijziging in de resultaten doorheen de jaren te wijten is aan een wijziging van het vROP.

Evolutie aantal percelen vROP Kernen, linten, verspreid



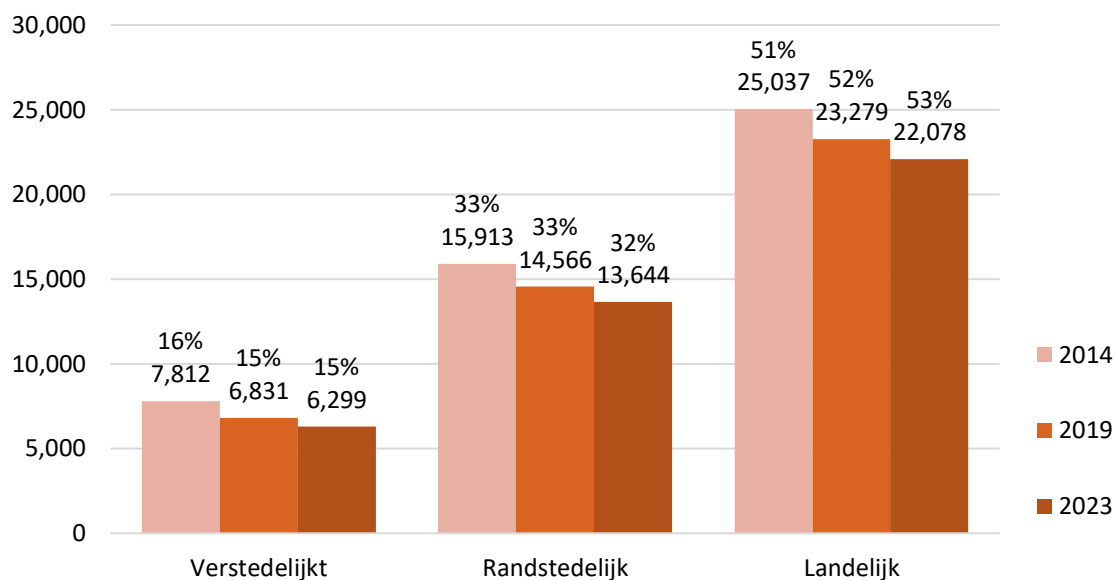
Figuur 7. Evolutie van het aantal percelen in het vROP binnen kernen, linten en verspreide bebouwing

Evolutie gem. opp. percelen vROP-R (m²) Kernen, linten, verspreid



Figuur 8. Evolutie van de gemiddelde oppervlakte van percelen in het vROP binnen kernen, linten en verspreide bebouwing

Evolutie opp. vROP-S (ha) Landelijk, randstedelijk, verstedelijk



Figuur 9. Evolutie van het vROP-S binnen landelijk, randstedelijk en verstedelijk gebied

Beschouwen we het strikt juridisch nieuwbouwpotentieel (vROP-S) volgens de RURA-categorie ‘verstedelijk’-‘randstedelijk’-‘landelijk’, dan ligt iets meer dan de helft ervan in een landelijke context. De verhoudingen tussen die categorieën doorheen de tijd blijft nagenoeg constant de afgelopen 9 jaar, met een kleine toename van het relatieve aandeel in landelijk gebied. Deze laatste categorie verdwijnt dus iets minder snel uit het vROP, dit uit zich ook in een iets lagere realisatiegraad voor het landelijk gebied (zie verder bij DOV3).

Combineren we de twee voorgaande parameters: “kernen-linten-verspreid” met “landelijk-randstedelijk-verstedelijk” dan krijgen we een genuanceerder beeld van hoe “goed gelegen” het nieuwbouwpotentieel is, wat voornamelijk interessant en relevant is voor een verdere verfijning van het vROP in het landelijk gebied. Het vROP dat gelegen is in een landelijke context is doorsnee genomen namelijk minder “goed gelegen” (28%, of dus meer dan de helft ligt verspreid en slechts 9% van het aandeel in landelijk gebied ligt in een kern) dan dat in verstedelijkte context (8%, of iets meer dan de helft, ligt in een kern en slechts 5% van het aandeel ligt verspreid).

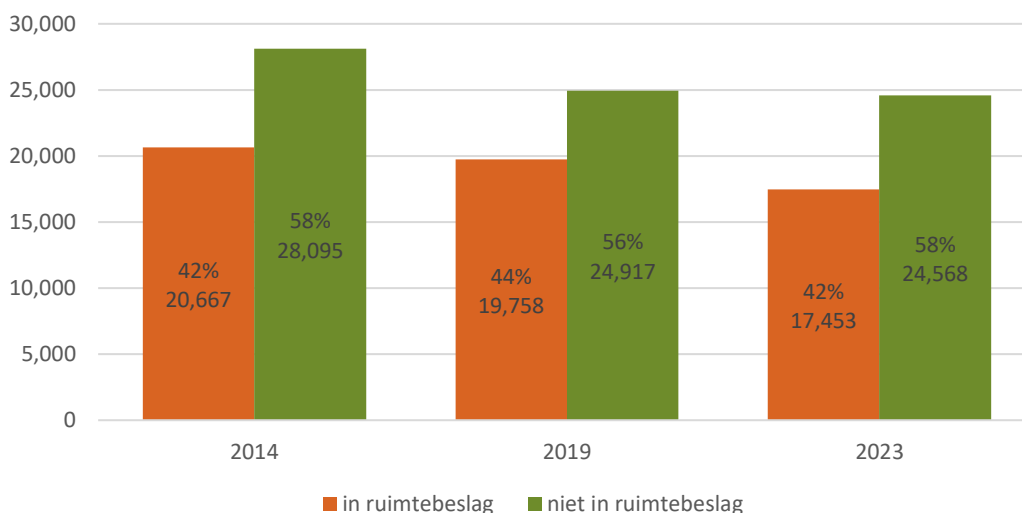
Ligging	vROP-S 2014 (ha)	%	vROP-S 2019 (ha)	%	vROP-S 2023 (ha)	%
Landelijk	25.037	51%	23.279	52%	22.078	53%
Kernen	4.622	9%	4.117	9%	3.850	9%
Linten	7.343	15%	6.767	15%	6.355	15%
Verspreid	13.072	27%	12.395	28%	11.873	28%
Randstedelijk	15.913	33%	14.566	33%	13.644	32%
Kernen	3.606	7%	3.201	7%	2.990	7%
Linten	4.065	8%	3.724	8%	3.470	8%
Verspreid	8.241	17%	7.641	17%	7.184	17%
Verstedelijkt	7.812	16%	6.831	15%	6.299	15%
Kernen	4.475	9%	3.855	9%	3.558	8%
Linten	622	1%	562	1%	515	1%
Verspreid	2.715	6%	2.414	5%	2.226	5%
Eindtotaal	48.762	100%	44.676	100%	42.021	100%

Tabel 10. Ligging van vROP-S binnen landelijk, randstedelijk en verstedelijkt gebied onderverdeeld naar kernen, linten en verspreide bebouwing

1.2.2.2 Ligging binnen ruimtebeslag¹²

Differentiëren we het strikt juridisch nieuwbouwpotentieel (vROP-S) naar binnen of buiten ruimtebeslag gelegen, dan ligt meer dan de helft van de oppervlakte van vROP-S buiten ruimtebeslag. De verhouding van het areaal buiten versus binnen ruimtebeslag schommelt tussen 2014-2023 rond 57%-43%. Het vROP buiten ruimtebeslag neemt in absolute aantallen wel af, maar het oppervlakteaandeel binnen ruimtebeslag neemt sterker af.

Opp. vROP-S (ha) naar ruimtebeslag

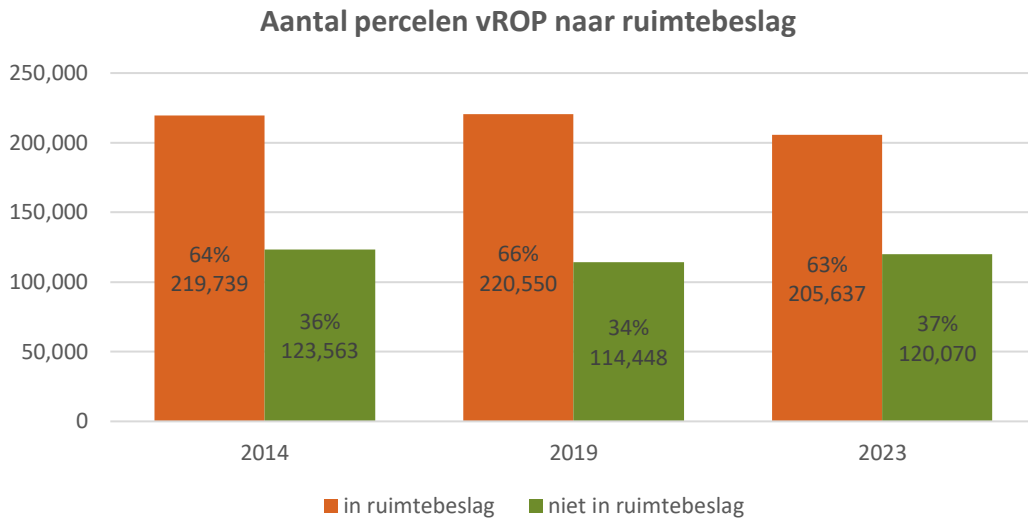


Figuur 10. Ligging van vROP-S binnen of buiten ruimtebeslag

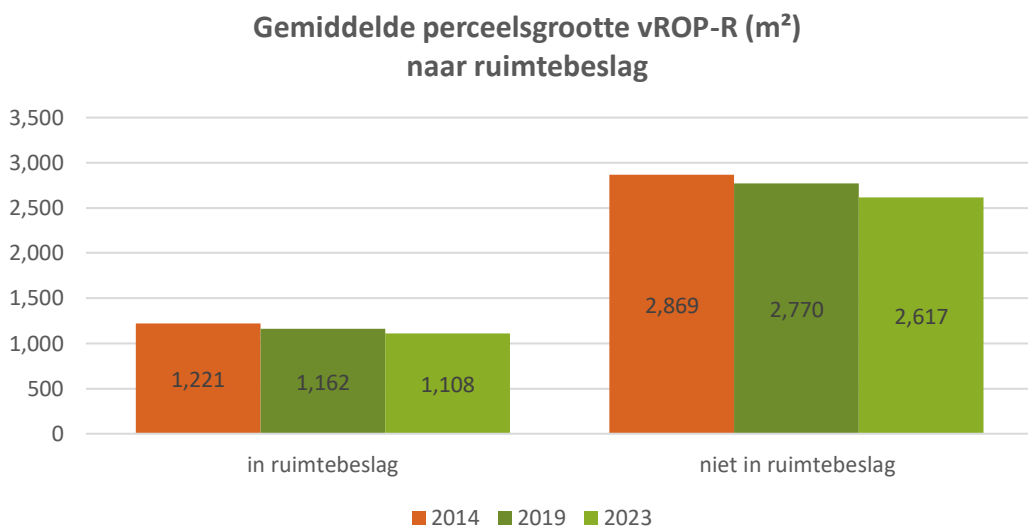
Het omgekeerde laat zich optekenen wat betreft aantal percelen binnen het vROP: daar zijn de aantallen het hoogst binnen ruimtebeslag en het laagst buiten ruimtebeslag. Dit komt doordat er

¹² Er werd gebruik gemaakt van de datasets 'Ruimtebeslag- Vlaanderen – toestand 2013', 'Ruimtebeslag- Vlaanderen – toestand 2019' en 'Ruimtebeslag- Vlaanderen – toestand 2022', voor de analyse van respectievelijk het vROP₁₄, het vROP₁₉ en het vROP₂₃.

binnen ruimtebeslag veel meer en kleinere percelen in het vROP-S vervat zitten, dan buiten ruimtebeslag. Dit wordt geïllustreerd door de grafiek met de gemiddelde perceelsgroottes binnen versus buiten ruimtebeslag.



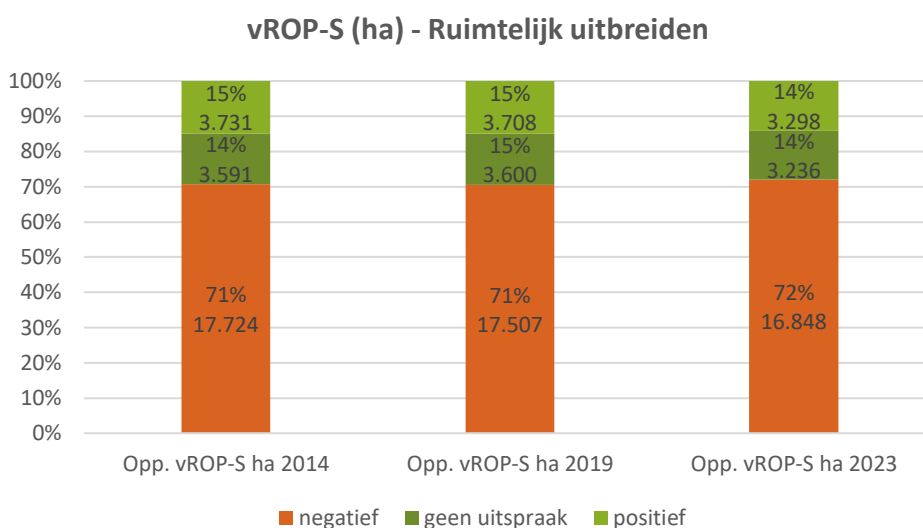
Figuur 11. Ligging van percelen in het vROP binnen of buiten het ruimtebeslag



Figuur 12. Gemiddelde perceelsgrootte van percelen in het vROP binnen en buiten het ruimtebeslag

1.2.2.3 Kansencarta ruimtelijk uitbreiden

We zoomden ook verder in op het vROP buiten het ruimtebeslag om uitspraken te doen over de gunstigheid van de ligging. Hiervoor maakten we gebruik van de kansencarta ruimtelijk uitbreiden uit 2019. Deze kaart doet enkel uitspraken over de gebieden buiten ruimtebeslag en geeft ofwel een negatief advies over ruimtelijk uitbreiden, een positief advies of ‘geen uitspraak’, als het gebied op bepaalde parameters positief scoort, maar onvoldoende om een positief advies te krijgen.



Figuur 13. vROP-S naar advies ruimtelijk uitbreiden

Uit de kansencarta ruimtelijk uitbreiden leiden we af dat zo'n 15%-14% van het vROP-S buiten het huidige ruimtebeslag geschikt is voor ruimtelijke uitbreiding. Dit wil zeggen dat er een aanzienlijk stuk van het vROP-S buiten ruimtebeslag beter niet ontwikkeld zou worden.

1.2.2.4 Andere variabelen voor ligging

Voor de ligging en het al dan niet “goed gelegen” zijn van het strikt juridisch nieuwbouwpotentieel (vROP-S), kunnen echter nog tal van andere parameters gebruikt worden. Naast de kansencarta ruimtelijk uitbreiden (buiten ruimtebeslag), is ook de knooppuntwaarde en voorzieningenniveaukaart (binnen ruimtebeslag) hier een indicator van. Aangezien deze parameters veelal overlappen met degene die eerder aan bod kwamen, worden ze hier niet verder in detail besproken. De tabellen met de resultaten voor de evoluties van het vROP voor deze parameters zijn echter wel terug te vinden in de bijlage.

1.2.3 Erfgoedcontext

Slechts een zeer klein aandeel van het strikt vROP heeft een erfgoed bescherming of statuut. In onderstaande tabel tonen we de evolutie van het areaal dat in een erfgoedcontext ligt. Dit blijft ongeveer constant over de jaren.

Erfgoed bescherming	Opp. vROP-S (ha)					
	2014	%	2019	%	2023	%
Beschermd stads-/dorpsgezicht	510	1%	463	1%	410	1%
Erfgoed landschap	823	1,7%	799	1,8%	753	1,8%
UNESCO	62	0,1%	73	0,2%	57	0,1%

Tabel 11. vROP-S binnen een erfgoedcontext

1.3 DOV₃ WELKE TRENDS ZIJN ER OP TE MERKEN IN DE REALISATIEGRADEN DOORHEEN DE TIJD?

Deze deelonderzoeksvraag is zeer exploratief en wordt hier verder ontrafeld om de verschillende trends, die interessant zijn voor de beleidsevaluatie, te onderzoeken en te beschrijven. We zoeken enerzijds een antwoord op de trends van de realisatiegraden op niveau van het Vlaams gewest. Daarnaast willen we ook specifiek kijken naar regionale en gemeentelijke verschillen, naar verschillen die ontstaan vanuit de algemene ligging en planologische context van een perceel in het vROP, of naar de ruimtelijke context (al dan niet goed gelegen).

1.3.1 Algemene cijfers realisatiegraden

De realisatiegraad is de mate waarin het juridische nieuwbouwpotentieel (ROP) in een bepaalde periode ontwikkeld wordt. Het wordt berekend als het quotiënt van het gerealiseerde areaal t.o.v. het totale juridische nieuwbouwpotentieel van een bepaald referentiejaar en wordt uitgedrukt als een percentage.

1.3.1.1 Vlaanderen

Bekijken we de hele periode van 2014-2023 dan is 19,8% van het strikt juridisch nieuwbouwpotentieel (minstens deels) gerealiseerd. Dit betekent dat de vROP realisatiegraad voor Vlaanderen 19,8% is op 9 jaar. Dit geldt zowel voor de oppervlakte als voor het aantal percelen. Na extrapolatie van dit cijfer komen we bij een realisatiegraad van 11,56% en 21,79% voor resp. op 5 en 10 jaar. Aangezien de extrapolatie van 9 jaar naar 10 jaar het minst groot is (en dus de foutenmarge het kleinst), zullen we voor de gedifferentieerde realisatiegraden in het vervolg voor deze onderzoeksvraag focussen op de resultaten uit de periode 2014-2023 om de realisatiegraden om te rekenen naar een % gerealiseerd op 10 jaar. Als we de evolutie echter willen uitzetten in een grafiek, om de trend te zien die de realisatiegraden maken, dan moeten we ons wel baseren op de twee tussenperiodes 2014-2019 en 2019-2023. Met die cijfers kunnen we de realisatiegraden ook naar 10 jaar omzetten, zodat de grafiek niet vertekent doordat de beschouwde tussenperiodes niet even lang zijn.

2014 - 2023	vROP-R (ha)	vROP-S (ha)	Aantal percelen
Gerealiseerd 14 - 23	11.211	9.678	69.905
vROP 2014	62.340	48.769	344.087
Realisatiegraad 14-23	18,0%	19,8%	20,3%
Realisatiegraad 5 jaar	10,43%	11,56%	11,85%
Realisatiegraad 10 jaar	19,77%	21,79%	22,30%

Tabel 12. Realisatiegraad periode 2014-2023, gebaseerd op het vROP₁₄

2014 - 2019	vROP-R (ha)	vROP-S (ha)	Aantal percelen
Gerealiseerd 14 - 19	7.299	6.337	47.644
vROP 2014	62.340	48.769	344.087
Realisatiegraad 14-19	11,7%	13,0%	13,8%
Realisatiegraad 10 jaar	22,05%	24,30%	25,78%

Tabel 13. Realisatiegraad periode 2014-2019, gebaseerd op het vROP₁₄

2019 - 2023	vROP-R (ha)	vROP-S (ha)	Aantal percelen
Gerealiseerd 19 - 23	4.567	4.007	39.790
vROP 2019	57.418	44.686	336.151
Realisatiegraad 19-23	8,0%	9,0%	11,8%
Realisatiegraad 5 jaar	9,84%	11,08%	14,57%
Realisatiegraad 10 jaar	18,71%	20,93%	27,02%

Tabel 14. Realisatiegraad periode 2019-2023, gebaseerd op het vROP₁₉

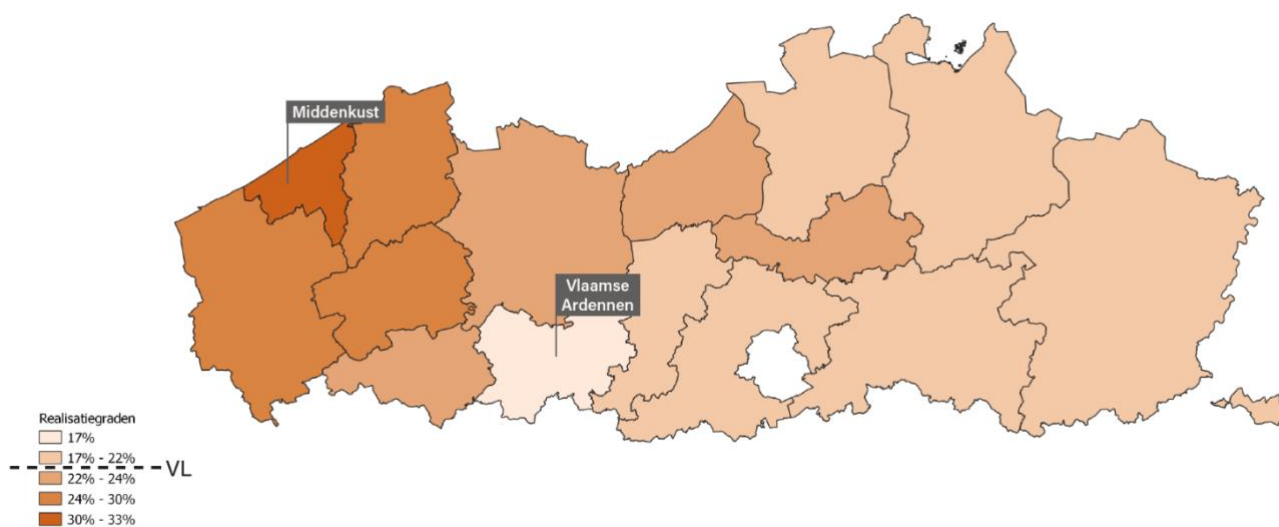
Bekijken we de twee onderliggende periodes 2014-2019 en 2019-2023 dan zien we voor de opp. vROP-S dat de realisatiegraad tussen de periodes 14-19 en 19-23 afnam van 13% (op 5 jaar) naar 11%, wanneer we die laatste omrekenen van 4 jaar naar 5 jaar. Bekijken we echter de realisatiegraad in aantal percelen dan krijgen we een lichte stijging in de realisatiegraad (resp. van 13,8% naar 14,6%). Die discrepantie tussen beide realisatiegraadcijfers is te wijten aan een afnemende gemiddelde perceelsoppervlakte, bv. door opsplitsing van grote percelen uit het vROP van het referentiejaar in verschillende kleinere percelen.

1.3.1.2 Regionale en lokale verschillen

Provincie		opp. vROP-R (ha)	opp. vROP-S (ha)	Aantal percelen
Provincie Antwerpen	Gerealiseerd 14-23	2.662	2.348	17.326
	vROP 2014	14.308	11.590	77.401
	R.graad 14 - 23	18,60%	20,26%	22,38%
	R.graad 10 jaar	20,44%	22,24%	24,54%
Provincie Oost-Vlaanderen	Gerealiseerd 14-23	2.591	2.222	15.782
	vROP 2014	15.017	11.614	78.904
	R.graad 14 - 23	17,25%	19,13%	20,00%
	R.graad 10 jaar	18,98%	21,02%	21,96%
Limburg	Gerealiseerd 14-23	2.149	1.869	14.164
	vROP 2014	12.860	10.474	77.778
	R.graad 14 - 23	16,71%	17,84%	18,21%
	R.graad 10 jaar	18,38%	19,61%	20,02%
Provincie Vlaams-Brabant	Gerealiseerd 14-23	2.033	1.678	13.046
	vROP 2014	11.791	8.826	68.299
	R.graad 14 - 23	17,24%	19,02%	19,10%
	R.graad 10 jaar	18,97%	20,89%	20,98%
Provincie West-Vlaanderen	Gerealiseerd 14-23	1.776	1.561	9.586
	vROP 2014	8.292	6.258	40.916
	R.graad 14 - 23	21,42%	24,95%	23,43%
	R.graad 10 jaar	23,49%	27,30%	25,67%

Tabel 15. Realisatiegraden per provincie voor periode 2014-2023

We kunnen de realisatiegraden ook uitzetten per provincie. Antwerpen heeft met 2.348 ha in absolute cijfers, de grootste oppervlakte strikt vROP-S gerealiseerd de afgelopen 9 jaar, terwijl West-Vlaanderen met 1.561 het minst vROP-S gerealiseerd heeft. Wanneer we dit in verhouding zetten tot de totale omvang van het vROP-S in de provincies, zien we dat het beeld helemaal omkeert en dat West-Vlaanderen koploper wordt, met een realisatiegraad van omgerekend 27,30 % op 10 jaar. De realisatiegraden van de andere provincies schommelen rond de 20 à 22% op 10 jaar.



Figuur 14. Realisatiegraden van de referentieregio's voor periode 2014-2023 uitgezet op kaart

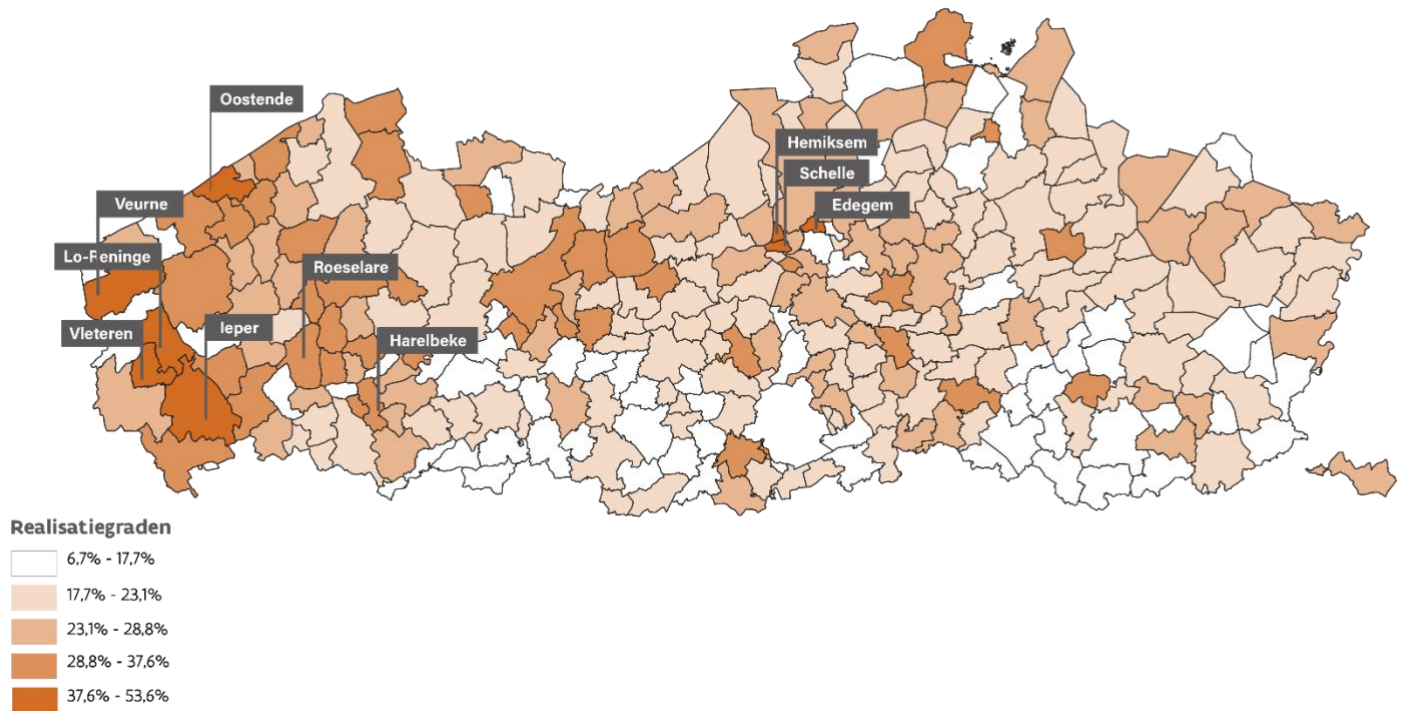
Referentieregio		opp. vROP-R (ha)	opp. vROP-S (ha)	Aantal percelen
Denderregio	Gerealiseerd 14-23	637	529	4.775
	vROP 2014	4.209	3.132	26.834
	R.graad 14 - 23	15,13%	16,89%	17,79%
	R.graad 10 jaar	16,66%	18,58%	19,57%
Halle-Vilvoorde	Gerealiseerd 14-23	850	706	5.968
	vROP 2014	5.098	3.807	31.804
	R.graad 14 - 23	16,68%	18,56%	18,76%
	R.graad 10 jaar	18,35%	20,39%	20,62%
Kempen	Gerealiseerd 14-23	1.058	932	7.146
	vROP 2014	5.863	4.781	33.586
	R.graad 14 - 23	18,04%	19,50%	21,28%
	R.graad 10 jaar	19,83%	21,41%	23,34%
Midwest	Gerealiseerd 14-23	457	400	2.289
	vROP 2014	2.004	1.476	9.670
	R.graad 14 - 23	22,82%	27,13%	23,67%
	R.graad 10 jaar	25,00%	29,64%	25,93%
Noord-Limburg	Gerealiseerd 14-23	2.149	1.869	14.165
	vROP 2014	12.863	10.474	77.782
	R.graad 14 - 23	16,71%	17,84%	18,21%
	R.graad 10 jaar	18,38%	19,61%	20,02%
Oost-Brabant	Gerealiseerd 14-23	1.183	972	7.078
	vROP 2014	6.693	5.019	36.495
	R.graad 14 - 23	17,68%	19,36%	19,39%
	R.graad 10 jaar	19,44%	21,27%	21,30%

Regio Antwerpen	Gerealiseerd 14-23	975	880	5.990
	vROP 2014	5.228	4.324	25.814
	R.graad 14 - 23	18,65%	20,35%	23,20%
	R.graad 10 jaar	20,50%	22,34%	25,42%
Regio Brugge	Gerealiseerd 14-23	345	308	1.997
	vROP 2014	1.593	1.248	7.897
	R.graad 14 - 23	21,62%	24,71%	25,29%
	R.graad 10 jaar	23,72%	27,05%	27,67%
Regio Gent	Gerealiseerd 14-23	1.102	973	6.197
	vROP 2014	5.763	4.614	27.064
	R.graad 14 - 23	19,13%	21,10%	22,90%
	R.graad 10 jaar	21,01%	23,15%	25,09%
Middenkust	Gerealiseerd 14-23	182	162	1.111
	vROP 2014	699	527	3.835
	R.graad 14 - 23	26,07%	30,68%	28,97%
	R.graad 10 jaar	28,51%	33,45%	31,62%
Rivierenland	Gerealiseerd 14-23	618	525	4.065
	vROP 2014	3.146	2.423	17.494
	R.graad 14 - 23	19,65%	21,68%	23,24%
	R.graad 10 jaar	21,58%	23,78%	25,46%
Vlaamse Ardennen	Gerealiseerd 14-23	381	311	2.245
	vROP 2014	2.678	2.022	13.540
	R.graad 14 - 23	14,22%	15,40%	16,58%
	R.graad 10 jaar	15,67%	16,96%	18,24%
Waasland	Gerealiseerd 14-23	482	418	2.690
	vROP 2014	2.438	1.907	11.973
	R.graad 14 - 23	19,76%	21,93%	22,47%
	R.graad 10 jaar	21,70%	24,04%	24,63%
Westhoek	Gerealiseerd 14-23	320	274	1.753
	vROP 2014	1.518	1.076	7.600
	R.graad 14 - 23	21,05%	25,46%	23,07%
	R.graad 10 jaar	23,10%	27,86%	25,27%
Zuid-West-Vlaanderen	Gerealiseerd 14-23	472	417	2.436
	vROP 2014	2.478	1.931	11.914
	R.graad 14 - 23	19,06%	21,59%	20,45%
	R.graad 10 jaar	20,94%	23,68%	22,44%

Tabel 16. Realisatiegraden per referentieregio voor periode 2014-2023

Bekijken we de realisatiegraden per referentieregio in bovenstaande tabel en kaart dan worden de provinciale cijfers nog verder gedetailleerd en vallen de West-Vlaamse regio's op met hun hoge realisatiegraad. Op gemeentelijk niveau wordt de voorhoede hoofdzakelijk gevormd door West-Vlaamse steden en gemeenten uit de Antwerpse rand. De top 10 van de steden en gemeenten met de hoogste realisatiegraad (op 10 jaar) wat betreft oppervlakte vROP-S wordt in de tabel hieronder weergegeven. De uitgebreide tabellen met de gedetailleerde cijfers voor de referentieregio's, gemeenten en centrumsteden worden in de bijlage weergegeven. Sommige gemeenten scoren zeer

hoog omdat ze i.v.m. andere gemeenten een zeer klein nieuwbouwpotentieel hebben en er dus bij realisaties snel een groot aandeel kan worden bereikt daardoor. Andere gemeenten scoren net hoog omdat ze effectief een groot oppervlak realiseren i.v.m. de rest.



Figuur 15. Realisatiegraden (vROP-S) per gemeente voor periode 2014-2023, omgerekend op 10 jaar

Top-10 gemeente	Realisatiegraad (omgerekend) op 10 jaar	Totale opp. vROP-S in 2014 (ha)	Gerealiseerde opp. van vROP-S ₁₄ in 2023 (ha)
Lo-Reninge	53,62%	13	7
Oostende	48,12%	81	36
Hemiksem	45,96%	24	10
Schelle	41,69%	17	7
Vleteren	41,46%	9	3
Edegem	39,90%	47	17
Ieper	39,74%	141	52
Veurne	38,89%	47	17
Roeselare	37,63%	342	118
Harelbeke	35,39%	130	42

Tabel 17. Top 10 van gemeenten met de hoogste realisatiegraad (vROP-S)

We zien dat deze hoge realisatiegraden uiteenlopende verklaringen hebben. Zo heeft Lo-Reninge geen groot vROP. Elke realisatie heeft dus meteen een grote impact. Als we kijken naar de realisatiegraad van Roeselare, dan ligt deze relatief lager, maar in absolute aantallen zien we een veel grotere oppervlakte dat gerealiseerd is.

Onderstaande tabel toont de realisaties en realisatiegraden voor de centrumsteden. Oostende staat met stip op de eerste plaats met een zeer hoge realisatiegraad, maar het vROP is er in totaal ook zeer klein in vergelijking met de andere centrumsteden, waardoor het gerealiseerde aandeel meteen hoog wordt.

Centrumstad	Ruime oppervlakte				Strikte oppervlakte				Percelen			
	Gerealiseerd 14-23	vROP 14	R.graad 14-23	R.graad 10 jaar	Gerealiseerd 14-23	vROP 14	R.graad 14-23	R.graad 10 jaar	Gerealiseer d 14-23	vROP 14	R.graad 14-23	R.graad 10 jaar
Oostende	39	104	37,60%	40,79%	36	81	44,60%	48,12%	296	805	36,77%	39,91%
Roeselare	135	456	29,64%	32,33%	118	342	34,61%	37,63%	664	2239	29,66%	32,35%
Gent	214	776	27,53%	30,08%	190	612	30,96%	33,74%	1234	4327	28,52%	31,14%
Antwerpen	123	583	21,02%	23,06%	114	483	23,69%	25,95%	720	3147	22,88%	25,07%
Mechelen	85	398	21,42%	23,49%	70	313	22,40%	24,55%	610	2491	24,49%	26,81%
Sint-Niklaas	129	621	20,71%	22,73%	110	516	21,30%	23,36%	668	2851	23,43%	25,67%
Kortrijk	101	554	18,31%	20,13%	92	439	21,01%	23,06%	391	2221	17,60%	19,36%
Brugge	69	392	17,51%	19,25%	63	310	20,27%	22,25%	452	2113	21,39%	23,47%
Leuven	77	435	17,68%	19,44%	69	354	19,42%	21,33%	546	2679	20,38%	22,37%
Hasselt	150	856	17,56%	19,31%	131	718	18,23%	20,04%	914	4962	18,42%	20,24%
Aalst	98	682	14,34%	15,80%	83	509	16,31%	17,95%	820	4588	17,87%	19,65%
Genk	141	948	14,89%	16,40%	120	820	14,64%	16,13%	894	5644	15,84%	17,44%
Turnhout	33	238	14,08%	15,51%	28	208	13,42%	14,79%	223	1209	18,44%	20,27%

Tabel 18. Realisatiegraden van de centrumsteden voor periode 2014-2023

1.3.2 Gedifferentieerd naar algemene en planologische situering

We kunnen de realisatiegraden verder differentiëren en hanteren hierbij dezelfde volgorde als bij het overlopen van de resultaten van het strikt juridisch nieuwbouwpotentieel (vROP-S) bij DOV2.

1.3.2.1 Ontsluiting

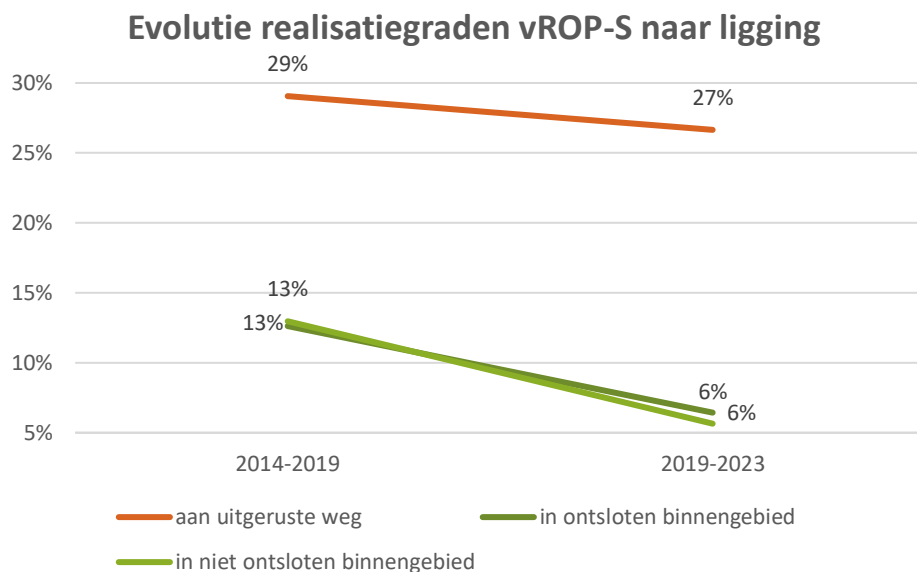
			opp. vROP-R (ha)	opp. vROP-S (ha)	Aantal percelen
Ontsloten	Rechtstreeks	Gerealiseerd 14-23	9.422	8.162	62.532
		vROP 2014	43.268	34.056	263.303
		R.graad 14 - 23	22%	24%	24%
		R.graad 10 jaar	24%	26%	26%
	Onrechtsreeks, in binnengebied ontsloten	Gerealiseerd 14-23	1.424	1.258	5.366
		vROP 2014	14.494	11.940	55.500
		R.graad 14 - 23	10%	11%	10%
		R.graad 10 jaar	11%	12%	11%
Niet ontsloten	In binnengebied	Gerealiseerd 14-23	365	257	2.007
		vROP 2014	4.508	2.765	24.499
		R.graad 14 - 23	8%	9%	8%
		R.graad 10 jaar	9%	10%	9%

Tabel 19. Realisatiegraden voor periode 2014-2023 gedifferentieerd naar ontsluiting

Percelen die rechtstreeks ontsloten zijn, of dus aan een uitgeruste weg liggen, worden sneller gerealiseerd (26% op 10 jaar), dan onrechtstreeks ontsloten percelen in binnengebied (12% op 10 jaar) of dan percelen gelegen in niet-ontsloten binnengebieden (10% op 10 jaar). Niet onlogisch want deze percelen liggen 'bouwklaar'¹³.

Bekijken we de evolutie van de realisatiegraden (op 10j) voor de tussenperiodes 2014-2019 en 2019-2023 (zie onderstaande grafiek) dan valt op dat voor alle categorieën de realisatiegraden dalen in de laatste periode ten opzichte van de eerste. De snelheid van realiseren verlaagt dus, en neemt het meest af in de binnengebieden.

¹³ Een belangrijke nuance is echter dat hier nog geen onderscheid gemaakt wordt in bestemming. Ook vROP-S in woonreservegebied kan (rechtstreeks) ontsloten zijn. Uiteraard is dit niet 'bouwklaar'.



Figuur 16. Evolutie van de realisatiegraden van vROP-S gedifferentieerd naar ontsluiting¹⁴

1.3.2.2 Bestemmingen

Het is interessant om de realisatiegraden ook te differentiëren naar de verschillende woonbestemmingen. Bekijken we de realisatiegraad voor de periode van 2014-2023 dan valt op dat woongebieden de hoogste realisatiegraad hebben; daar wordt bijna één derde van het strikt juridisch nieuwbouwpotentieel (vROP-S) gerealiseerd (omgerekend op 10 jaar). De woongebieden worden op de voet gevolgd door de woongebieden met landelijk karakter en de overige woongebieden (vnl. gemengde of zeer plaats specifieke woongebieden) met voor beide bestemmingen een realisatiegraad rond de 27% op 10 jaar. Daarna volgen de overige bestemmingen, het agrarisch gebied en de woonreservegebieden, met realisatiegraden van resp. 22%, 17% en 12%. Beschouwd over de afgelopen 9 jaar hebben de woonreservegebieden de laagste realisatiegraad.

(Woon)bestemming		opp. vROP-R (ha)	opp. vROP-S (ha)	Aantal percelen
Agrarisch gebied	Gerealiseerd 14-23	1.817	1.081	5.419
	vROP 2014	14.998	7.101	45.448
	R.graad 14 - 23	12,11%	15,22%	11,92%
	R.graad 10 jaar	13,37%	16,76%	13,16%
Overige bestemmingen	Gerealiseerd 14-23	834	486	1.922
	vROP 2014	5.392	2.423	14.599
	R.graad 14 - 23	15,46%	20,06%	13,17%
	R.graad 10 jaar	17,02%	22,03%	14,52%
Overige woongebieden	Gerealiseerd 14-23	144	135	921
	vROP 2014	613	558	3.837
	R.graad 14 - 23	23,42%	24,15%	24,00%
	R.graad 10 jaar	25,66%	26,45%	26,29%

¹⁴ Zie tabellen 60 en 61 in de bijlage voor een overzichtstabel van de realisatiegraden van periode 14-19 en periode 19-23

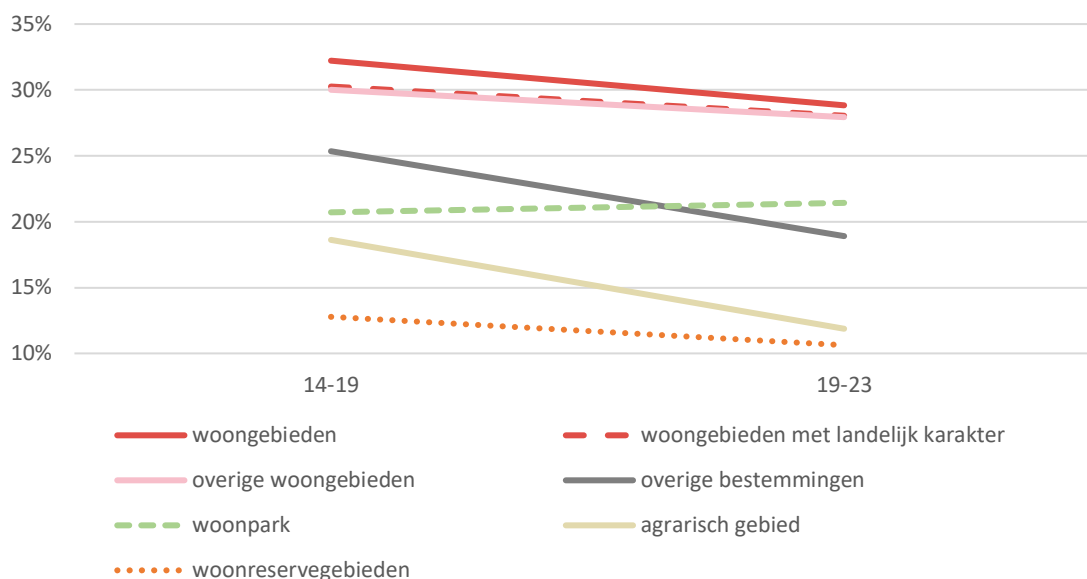
Woongebieden	Gerealiseerd 14-23	4.852	4.636	39.405
	vROP 2014	18.599	17.498	161.239
	R.graad 14 - 23	26,09%	26,50%	24,44%
	R.graad 10 jaar	28,53%	28,97%	26,76%
Woongebieden met landelijk karakter	Gerealiseerd 14-23	1.742	1.585	14.983
	vROP 2014	7.209	6.366	64.836
	R.graad 14 - 23	24,16%	24,90%	23,11%
	R.graad 10 jaar	26,46%	27,25%	25,32%
Woonpark	Gerealiseerd 14-23	437	421	1.631
	vROP 2014	2.435	2.308	9.189
	R.graad 14 - 23	17,93%	18,22%	17,75%
	R.graad 10 jaar	19,71%	20,03%	19,52%
Woonreservegebieden	Gerealiseerd 14-23	1.386	1.334	5.624
	vROP 2014	13.025	12.508	44.154
	R.graad 14 - 23	10,64%	10,66%	12,74%
	R.graad 10 jaar	11,75%	11,77%	14,05%

Tabel 20. Realisatiegraden voor periode 2014-2023 gedifferentieerd naar (woon)bestemming

We kunnen de periode 2014-2023 opknippen in 2014-2019 en 2019-2023 en voor die kortere tussenperiodes ook de realisatiegraden berekenen en omzetten naar realisatiegraden op 10 jaar. Op die manier kunnen we eventuele verschillen in snelheden van realisatie tussen de twee periodes naar voor brengen en kunnen we verbanden proberen leggen met (gewijzigd) beleid.

De onderstaande grafiek illustreert een dalende realisatiegraad voor zowat alle (woon)bestemmingscategorieën tussen 2014-2019 en 2019-2023. Enkel in woonpark stijgt de realisatiegraad licht. De realisatiegraden dalen het sterkst in het nieuwbouwpotentieel dat gelegen is in de zonevreemde verkavelingen in het agrarisch gebied. Er wordt de laatste jaren minder snel gerealiseerd in de meeste woonbestemmingen dan in de eerste jaren van de onderzochte periode.

Evolutie van de realisatiegraden vROP-S per bestemming



Figuur 17. Evolutie van de realisatiegraden van vROP-S gedifferentieerd naar bestemming¹⁵

1.3.2.3 Verkavelingen

Ligging		Opp-R (ruim) in ha	Opp -S (strikt) in ha	Aantal percelen
(Deels) in verkaveling	Gerealiseerd 14 - 23	1.638	1.583	13.827
	vROP 2014	8.907	8.603	60.254
	R.graad 14 - 23	18,39%	18,40%	22,95%
	R.graad 10 jaar	20,21%	20,22%	25,15%
Niet in verkaveling	Gerealiseerd 14 - 23	9.573	8.095	56.078
	vROP 2014	53.363	40.159	283.048
	R.graad 14 - 23	17,94%	20,16%	19,81%
	R.graad 10 jaar	19,72%	22,13%	21,76 %

Tabel 21. Realisatiegraden voor periode 2014-2023 binnen en buiten verkavelingen

Het aantal percelen binnen het strikt juridisch nieuwbouwpotentieel dat (deels) gelegen is binnen een verkaveling wordt sneller gerealiseerd (nl. omgerekend 25% op 10 jaar) dan de percelen buiten een verkaveling gelegen (omgerekend 22% op 10 jaar). Beschouwen we de oppervlakte van het strikt juridisch nieuwbouwpotentieel (vROP-S) dan zien we het omgekeerde: het oppervlakte aandeel dat niet binnen een verkaveling ligt wordt iets sneller gerealiseerd, nl. omgerekend 22% in vergelijking met 20% voor binnen een verkaveling. Dit kan o.a. verklaard worden door een kleinere gemiddelde oppervlakte van de percelen in een verkaveling (zie ook eerder, bij punt 1.2.1.3). Bovendien lijken deze cijfers ook te ondersteunen wat in ander onderzoek¹⁶ reeds werd opgemerkt, nl. dat de verkaveling

¹⁵ Zie tabellen 62 en 63 in de bijlage voor een overzicht van de tabellen voor de periodes 14-19 en 19-23

¹⁶ Pisman, A., Loris, I., Vermeiren, K., Hahn, K., De Mulder, S., & Vanacker, S. (2016). De verkaveling in cijfers. In *Verkavelingsverhalen* (pp. 17-32). Public Space.

doorheen de jaren is veranderd van invulling. Verkavelingen zijn over het algemeen kleiner geworden, met een lager aantal kavels dan voorheen.

1.3.3 Gedifferentieerd naar ruimtelijke context

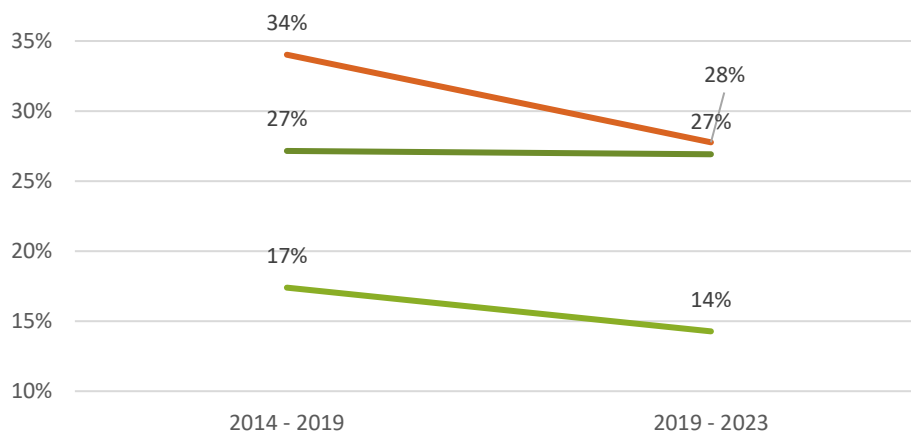
1.3.3.1 Ligging binnen kernen of linten en graad van stedelijkheid

Kijken we naar de ruimtelijke context en differentiëren we het strikt juridisch nieuwbouwpotentieel (vROP-S) naar ligging binnen kernen, linten of erbuiten, dan valt op dat er in absolute cijfers de afgelopen 9 jaar het meest gerealiseerd is buiten de kernen en linten. De relatieve cijfers, die corrigeren voor de omvang van het strikt juridisch nieuwbouwpotentieel (vROP-S) per categorie, zijn echter veelzeggender. Er werd 3.385 ha of 26,65% binnen de kernen gerealiseerd. Omgerekend levert dit een realisatiegraad op van 29,13% op 10 jaar. In de linten is er 2.780 ha of 23,10% gerealiseerd (d.i. omgerekend 25,32% op 10 jaar). Buiten de kernen en linten is er tussen 2014 en 2023 3.513 ha of 15% gerealiseerd (d.i. omgerekend 16% op 10 jaar).

Ligging		opp. vROP-R (ha)	opp. vROP-S (ha)	Aantal percelen
Kernen	Gerealiseerd 14-23	3.691	3.385	32.978
	vROP 2014	14.529	12.704	138.550
	R.graad 14 - 23	25,41%	26,65%	23,80%
	R.graad 10 jaar	27,80%	29,13%	26,07%
Linten	Gerealiseerd 14-23	3.589	2.780	25.487
	vROP 2014	18.568	12.030	119.860
	R.graad 14 - 23	19,33%	23,10%	21,26%
	R.graad 10 jaar	21,23%	25,32%	23,33%
Verspreid	Gerealiseerd 14-23	3.930	3.513	11.440
	vROP 2014	29.173	24.028	84.892
	R.graad 14 - 23	13,47%	14,62%	13,48%
	R.graad 10 jaar	14,85%	16,11%	14,86%

Tabel 22. Realisatiegraden voor periode 2014-2023 voor het vROP binnen kernen, linten en verspreide bebouwing

Evolutie realisatiegraden vROP-S naar ligging



Figuur 18. Evolutie van de realisatiegraden van vROP-S binnen kernen, linten en verspreide bebouwing

Bekijken we de evolutie over de twee tussenperiodes dan valt op dat de realisatiegraden in de kernen het meest is afgenomen (-6%), ook de realisatiegraad buiten de kernen of linten is afgenomen met 3% en de realisatiegraad in linten is constant gebleven.¹⁷

We kunnen de realisaties en realisatiegraad ook differentiëren naar de graad van verstedelijking (zie onderstaande tabel), nl. ligging binnen verstedelijkte, randstedelijke of landelijke context. De afgelopen 9 jaar werd er met 4.645 ha in absolute cijfers het meest in landelijke context gerealiseerd, gevolgd door ruim 3.000 ha in randstedelijke context en een kleine 2.000 ha in verstedelijkte context. De relatieve cijfers, die corrigeren voor de omvang van het strikt juridisch nieuwbouwpotentieel (vROP-S) per categorie hier duiden dan weer op een andere trend. Binnen de verstedelijkte context is er 24,81% gerealiseerd tussen 2014 en 2023, omgerekend bedraagt de realisatiegraad er 27,15% op 10 jaar. Terwijl de omgerekende realisatiegraad voor de randstedelijke context 21,36% bedraagt en voor de landelijke context 20,39%. We kunnen dus stellen dat de goedgelegen gronden (binnen stedelijke context) van het strikt juridisch nieuwbouwpotentieel het snelst worden gerealiseerd, al zijn de cijfers voor randstedelijke en landelijke realisatiegraden wel nog steeds hoog (en nemen ze ook minder snel af in vergelijking met de realisatiegraad in verstedelijkt gebied). Bovendien wordt er in verstedelijkt gebied verhoudingsgewijs sneller gerealiseerd, maar in landelijk gebied wordt er meer oppervlakte gerealiseerd.

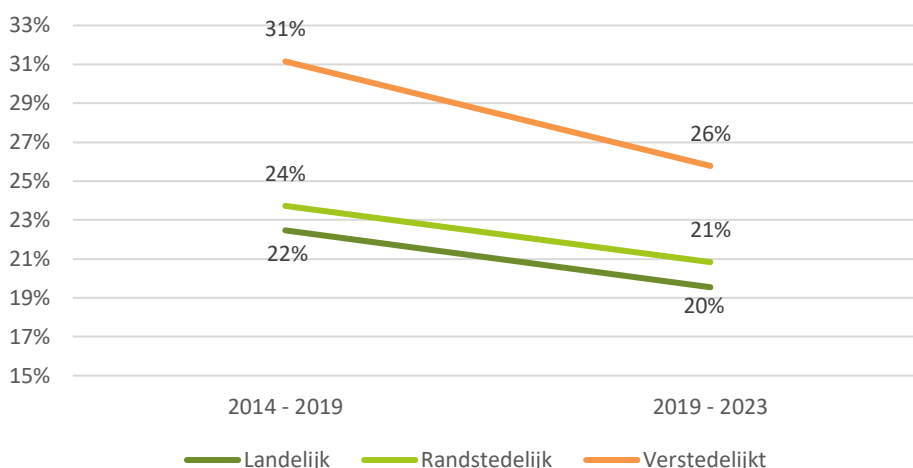
Ligging		opp. vROP-R (ha)	opp. vROP-S (ha)	Aantal percelen
Landelijk	Gerealiseerd 14-23	5.577	4.645	33.315
	vROP 2014	33.558	25.037	173.060
	R.graad 14 - 23	16,62%	18,55%	19,25%
	R.graad 10 jaar	18,29%	20,39%	21,15%
Randstedelijk	Gerealiseerd 14-23	3.492	3.095	21.315
	vROP 2014	19.409	15.913	105.123
	R.graad 14 - 23	17,99%	19,45%	20,28%
	R.graad 10 jaar	19,78%	21,36%	22,26%
Verstedelijkt	Gerealiseerd 14-23	2.142	1.938	15.275
	vROP 2014	9.303	7.812	65.119
	R.graad 14 - 23	23,02%	24,81%	23,46%
	R.graad 10 jaar	25,23%	27,15%	25,70%

Tabel 23. Realisatiegraden voor het vROP binnen landelijk, randstedelijk en verstedelijkt gebied voor periode 2014-2023

Bekijken we de evolutie van de realisatiegraden over de twee tussenperiodes dan valt de grootste daling te noteren bij de verstedelijkte gebieden (-5%), gevolgd door randstedelijk gebied (-3%) en door landelijk gebied (-2%).

¹⁷ Zie tabellen 64 en 65 in de bijlage voor een overzicht van de tabellen voor de periodes 14-19 en 19-23

Evolutie realisatiegraden vROP-S naar ligging



Figuur 19. Evolutie van de realisatiegraden van vROP-S binnen landelijk, randstedelijk en verstedelijk gebied ¹⁸

1.3.3.2 Ruimtebeslag

Ligging		opp. vROP-R (ha)	opp. vROP-S (ha)	Aantal percelen
In ruimtebeslag	Gerealiseerd 14-23	5.682	4.815	45.975
	vROP 2014	26.821	20.667	219.739
	R.graad 14-23	21%	23%	21%
	R.graad 10 jaar	23%	26%	23%
Buiten ruimtebeslag	Gerealiseerd 14-23	5.529	4.862	23.930
	vROP 2014	35.450	28.095	123.563
	R.graad 14-23	16%	17%	19%
	R.graad 10 jaar	17%	19%	21%

Tabel 24. Realisatiegraden voor het vROP binnen en buiten ruimtebeslag voor periode 2014-2023

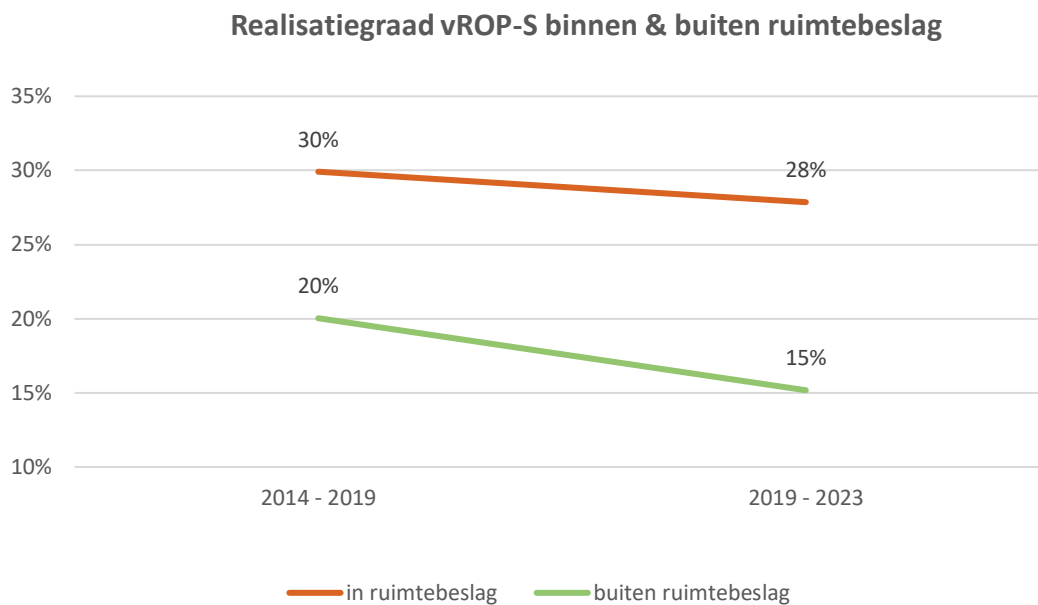
Het is interessant de realisatiegraden te differentiëren naar ligging binnen of buiten ruimtebeslag, we nemen hierbij de ruimtebeslaglaag van 2013 als referentiebasis. We merken op dat de realisatiegraad hoger ligt binnen ruimtebeslag dan buiten ruimtebeslag. Dit is zowel het geval voor de realisatiegraad in oppervlakte als in aantal percelen, al is het verschil minder uitgesproken bij het aantal percelen.

De afgelopen negen jaar is er van het strikt juridisch nieuwbouwpotentieel (vROP-S) gelegen binnen het ruimtebeslag 4.815 ha gerealiseerd (goed voor 23% van de oppervlakte van vROP-S in 2014). Omgerekend levert dit een realisatiegraad van 26% op 10 jaar voor het vROP-S areaal binnen ruimtebeslag. Toch is er in diezelfde periode in absolute cijfers meer gerealiseerd buiten het ruimtebeslag, nl. 4.862 ha. Dit is veel voor een beleid dat streeft naar een vermindering van het netto bijkomend ruimtebeslag tot 0 ha in 2040. Of we binnen het bestaande ruimtebeslag dan ook van

¹⁸ Zie tabellen 66 en 67 in de bijlage voor een overzicht van de tabellen voor de periodes 14-19 en 19-23

hogere dichtheden kunnen spreken en het ruimtelijk rendement er effectief wordt verhoogd, wordt verder in detail beschreven bij DOV4.

Bekijken we de evolutie voor de twee tussenperioden, nl. tussen 2014-2019 en 2019-2023, dan zien we dat de realisatiegraad van het vROP-S buiten ruimtebeslag sterker afneemt dan deze binnen ruimtebeslag.



Figuur 20. Evolutie van de realisatiegraden voor vROP-S binnen en buiten ruimtebeslag ¹⁹

¹⁹ Zie tabellen 68 en 69 in de bijlage voor een overzicht van de tabellen voor de periodes 14-19 en 19-23

1.4 DOV₄ WELKE TRENDS IN TYPE BEBOUWING KUNNEN WE ONTWAREN EN WAAR?

Tussen 2014 en 2023 werden in totaal 101.917 nieuwe gebouwen gerealiseerd binnen het strikt juridisch nieuwbouwpotentieel (vROP-S). De gedetailleerde werkwijze die hierachter schuilt, de afwegingen en de beperkingen van de bronlagen worden beschreven in de nota methodiek. We kunnen deze resultaten nog verder differentiëren naar algemene kenmerken (types bebouwing en grondoppervlakte) en we kunnen deze bovendien ook nog verder differentiëren naar ruimtelijke context.

1.4.1 Algemene kenmerken

1.4.1.1 Type bebouwing en grondoppervlakte

Type bebouwing 2014 - 2023	#G	%#G	#HO	%#HO	#O	%#O	Totaal	Totaal %
Eengezinswoning	13.643	17,48%	31.680	40,58%	32.745	41,94%	78.068	85%
Meergezinswoning	2.804	20,68%	5.409	39,90%	5.343	39,41%	13.556	15%
Totaal	16.447	17,95%	37.089	40,48%	38.088	41,57%	91.624²⁰	100%

Tabel 25. Realisaties binnen het vROP₁₄ naar type bebouwing

Kijken we naar het type bebouwing (een- of meergezinswoning, en open-halfopen-gesloten) dan valt op dat 85% van de nieuw opgerichte gebouwen de afgelopen 9 jaar eengezinswoningen zijn. De spreiding van de gebouwen binnen een- en meergezinswoningen over de categorieën gesloten, halfopen en open scheelt niet veel. De meeste bebouwing is van het type open (41,57%) of halfopen (40,48%) en slechts 17,95% van de nieuwe gebouwen gerealiseerd binnen het vROP is van het type gesloten. Willen we vergelijken met reeds gekende cijfers van bv. statbel over de nieuw opgerichte gebouwen over een aantal periodes dan moeten we de meergezinswoningen in een aparte categorie afzonderen die geldt naast het al dan niet gesloten-halfopen-open zijn van gebouwen. Vandaar dat in onderstaande tabel waarin we de vergelijking met die andere cijfers willen maken, de kolomtotalen naar bouwtypes (O-HO-G) veranderen t.o.v. bovenstaande tabel.

²⁰ Dat het eindtotaal van nieuw opgerichte gebouwen hier plots wijzigt is te wijten aan de benadering om het aantal meergezinswoningen te berekenen via het adressenbestand, dat anomalieën bevat; voor 2014-2023 kregen 10.293 gebouwen van de 101.917 geen adrespunt, deze werden dan ook niet in rekening gebracht voor bovenstaande tabel. Het eindtotaal wordt daarom ook lager.

Periode	%Meer-gezinswoning	% Gesloten	% Halfopen	% Open	Eind-totaal
Aantal gebouwen opgericht van 1992 tot 2001 (Statbel, 2023 ²¹)	7,28%	8,95%	18,57%	65,20%	220.135
Aantal gebouwen opgericht van 2002 tot 2011 (Statbel, 2023)	11,31%	12,87%	29,08%	46,74%	172.685
Aantal gebouwen opgericht van 2011 tot 2023 (Statbel, 2023)	12,35%	17,36%	36,98%	33,31%	170.073
Realisaties enkel vROP 2014-2023 ²²	14,80%	14,89%	34,58%	35,74%	91.624 ²³

Tabel 26. Realisaties binnen het vROP₁₄ naar type bebouwing vergeleken met het volledige Vlaams gebouwenpark

In bovenstaande tabel zetten we de cijfers van de gerealiseerde bebouwing uit deze studie af tegen de bestaande cijfers op Vlaams niveau (Statbel) voor vorige periodes. Zo kunnen we zien of onze resultaten in lijn liggen met de gekende cijfers rond realisaties. In de Statbel cijfers worden naast woongebouwen ook ‘andere gebouwen’ en ‘handelshuizen’ meegenomen. Deze categorieën zijn niet opgenomen in de tabel omdat we voor deze studie niet dezelfde opsplitsing konden maken (cf. databeschikbaarheid). Het gaat voor beide categorieën samen voor de respectievelijke periodes om 16%, 15% en 16% van het totale gebouwenbestand. Belangrijk om erbij te vermelden is dat in de Statbelcijfers alle gebouwen worden beschouwd, dus niet enkel in juridisch woonpotentieel, maar ook erbuiten, en niet alleen woongebouwen maar ook alle andere. Los van die kanttekeningen stellen we vast dat de verhoudingen tussen de gebouwen categorie (meergezinswoning – gesloten – halfopen – open) van de hier berekende realisaties tussen 2014 en 2023 in het vROP niet sterk afwijken van de Statbelcijfers.

Wat meteen opvalt is het grote verschil tussen de eindtotalen in deze studie (o.b.v. realisaties in het vROP) en de totalen uit de statbelcijfers voor voorgaande periodes. Dit verschil valt te verklaren door:

- het niet of nauwelijks in rekening brengen van herbouw van gebouwen in de cijfers van deze studie, dit zit wel vervat in de Statbelcijfers;
- het focussen op de bebouwing binnen het strikt juridisch nieuwbouwpotentieel (vROP-S) in deze studie. In de Statbelcijfers zijn alle gebouwen in rekening gebracht, niet enkel voor wonen, maar ook voor andere functies, en ook niet beperkt tot het strikt nieuwbouwpotentieel, en zelfs niet tot het woongebied.

De absolute cijfers van deze studie met die van Statbel vergelijken is dus moeilijk, maar de relatieve cijfers, vormen wel een interessante aftoetsbasis. De meeste realisaties tusen 2014-2023 zijn binnen de categorieën halfopen en open bebouwing. Enkele interessante trends die zich laten optekenen vanuit bovenstaande tabel: het aandeel van de meergezinswoningen t.o.v. de totale (nieuwe) bebouwing neemt toe doorheen de jaren, ten koste van de andere drie bouwtype categorieën. Ten opzichte van de periode 2002 – 2011 (die ongeveer kan beschouwd worden als de periode voorafgaand aan de onderzochte periode in deze studie) is het aandeel open bebouwing met 11% afgenomen. We zien een relatieve toename van 3,5% voor de meergezinswoningen, van 2% voor de gesloten bebouwing en van

²¹ Statbel. (2023). *Kadastrale statistiek van het bestand van de gebouwen* [Dataset]. <https://statbel.fgov.be/nl/open-data/kadastrale-statistiek-van-het-bestand-van-de-gebouwen>

²² Met ‘Realisaties enkel vROP 2014 – 2023’ bedoelen we de gebouwen die opgericht zijn op de gerealiseerde percelen van het vROP 2014. Het gaat dus niet over alle nieuw opgerichte gebouwen, zoals dit wel het geval is bij de Statbel cijfers.

²³ Dat het eindtotaal van nieuw opgerichte gebouwen hier plots wijzigt is te wijten aan de benadering om het aantal meergezinswoningen te berekenen via het adressenbestand, dat anomalieën bevat; voor 2014-2023 kregen 10.293 gebouwen van de 101.917 geen adrespunt, deze werden dan ook niet in rekening gebracht voor bovenstaande tabel. Het eindtotaal wordt daarom ook lager.

5,5% voor de halfopen bebouwing. Het ruimtelijk rendement lijkt dus te verhogen doorheen de jaren, ongeacht de ruimtelijke context.

1.4.1.2 Grondoppervlakte

Grondoppervlakte categorie	Aantal	% aandeel bebouwing	% aandeel bebouwing VL (Statbel, 2023)
Bebouwde grondoppervlakte kleiner dan 45 m ²	1.462	1,43%	1,49%
Bebouwde grondoppervlakte van 45 m ² tot 64 m ²	6.962	6,83%	6,60%
Bebouwde grondoppervlakte van 65 m ² tot 104 m ²	41.808	41,02%	28,72%
Bebouwde grondoppervlakte groter dan 104 m ²	51.685	50,71%	63,19%
Totaal	101.917	100%	100%

Tabel 27. Realisaties binnen het vROP₁₄ naar grondoppervlakte

De grondoppervlakte of footprint van de nieuw opgerichte gebouwen is ook een interessante parameter die inzicht geeft naar verdichtings- en onthardingstrends. Om te kunnen vergelijken met het gekende algemene Vlaamse cijfers (Statbel), dus ook buiten het strikt juridisch nieuwbouwpotentieel (vROP-S) hanteren we voor de grondoppervlakte dezelfde grootte-orde categorieën. Opnieuw zijn de absolute cijfers niet vergelijkbaar, maar is de vergelijking van de relatieve cijfers wel relevant.

Het aantal gebouwen met een grondoppervlakte groter dan 104m², maakt iets meer dan de helft uit van het totale aantal gebouwen (50,71%). Dit is minder dan het Vlaamse gemiddelde van (63,19%). Dit verschil vinden we ook terug in het aantal gebouwen met grondoppervlakte tussen de 65m² en 105m², in omgekeerde richting (41,02% vs 28,2%). De verschillen in gemiddelden zijn wellicht te wijten aan het feit dat er in de Vlaamse cijfers niet enkel binnen woonbestemming gekeken wordt. Het aandeel gebouwen kleiner dan 45m² en tussen 45m² en 65m² is zowel in onze resultaten als op Vlaams niveau relatief klein, met vergelijkbare aandelen.

De gemiddelde grondoppervlakte voor een gerealiseerd perceel binnen onze resultaten is 156 m². Dit konden we niet vergelijken met cijfers uit statbel.

1.4.1.3 Type bebouwing en grondoppervlakte

Bebouwingstype én grondoppervlakte	#G	#G%	#HO	#HO%	#O	#O%	Totaal
Bebouwde grondoppervlakte kleiner dan 45 m ²	485	33,17%	682	46,65%	295	20,18%	1.462
Bebouwde grondoppervlakte van 45 m ² tot 64 m ²	2.877	41,32%	3.063	44,00%	1.022	14,68%	6.962
Bebouwde grondoppervlakte van 65 m ² tot 104 m ²	10.480	25,07%	23.274	55,67%	8.054	19,26%	41.808
Bebouwde grondoppervlakte groter dan 104 m ²	4.085	7,90%	13.207	25,55%	34.393	66,54%	51.685
Totaal	17.927	100%	40.226	100%	43.764	100%	101.917

Tabel 28. Realisaties binnen het vROP₁₄ naar bebouwingstype en grondoppervlakte

Door de twee voorgaande differentiaties te combineren krijgen we nog meer reliëf in de resultaten. Tussen 2014 en 2023 worden het meest nieuwe gebouwen opgericht in de grootste oppervlaktecategorie en van het type open bebouwing. Het gros van de gerealiseerde nieuwe gebouwen heeft een grondoppervlakte groter dan 65m², en bevindt zich dus in de onderste twee categorieën uit bovenstaande tabel. Het merendeel van de gerealiseerde nieuwe gebouwen is tevens van het type ‘open’ of ‘halfopen’. Daarbij dienen we wel de kanttekening te maken dat deze cijfers niet alleen eengezinswoningen behelzen, maar ook meergezinswoningen kunnen omvatten in de verschillende bebouwingstypes. Bij de kleinste grondoppervlaktecategorie komt halfopen bebouwing het meest voor, bij de tweede kleinste de halfopen bebouwing.

1.4.2 Ruimtelijke context – kernafbakeningen en stedelijkheid

We moeten de ruimtelijke context mee in ogenschouw nemen om een idee te krijgen van wat waar gerealiseerd wordt. We bekijken dus opnieuw de bebouwingstypes en de grondoppervlaktes, maar dit keer gecombineerd met liggingparameters: kernen en linten, verstedelijkt-randstedelijk-landelijk, binnen en buiten ruimtebeslag.

1.4.2.1 Kernen en linten

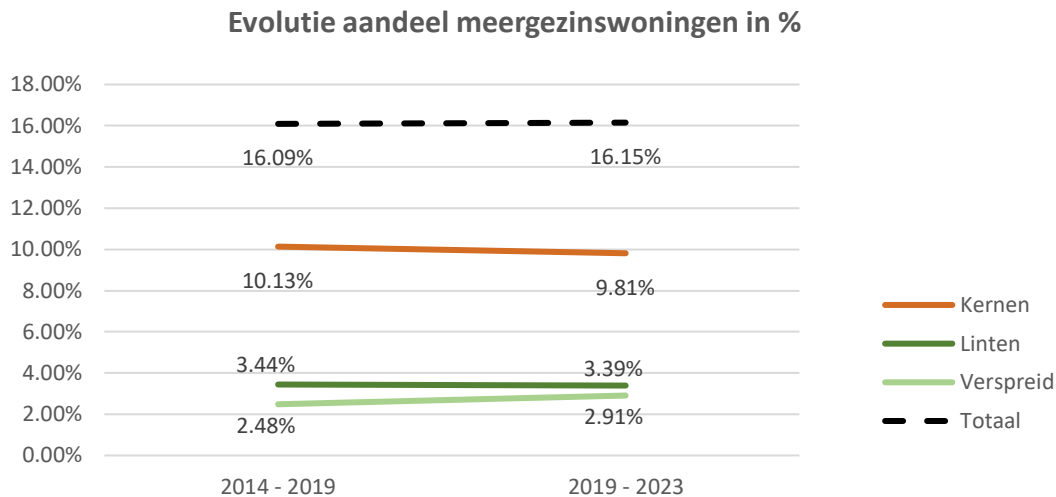
Ruimtelijke context	#G	#G%*	#HO	#HO%*	#O	#O%*	#MGW	#MGW%*	Totaal
Kern	8.135	19,27%	15.255	36,14%	10.647	25,22%	8.173	19,36%	42.210
Lint	1.003	3,91%	7.199	28,03%	14.711	57,28%	2.768	10,78%	25.681
Verspreid	4.498	19,00%	9.221	38,95%	7.368	31,13%	2.584	10,92%	23.671
N.D ²⁴	7		5		19		31		62
Totaal	13.643		31.680		32.745		13.556		91.624

* dit zijn de relatieve cijfers, t.o.v. het rijtotaal, niet t.o.v. het kolomtotaal

Tabel 29. Aantal realisaties binnen het vROP₁₄ naar bebouwingstype binnen kernen, linten en verspreide bebouwing

²⁴ In de categorie N.D. zitten de gebouwen die door data-technische beperkingen niet konden worden gekoppeld aan een oorspronkelijk perceel, het gaat om 62 gebouwen, of 0,07% van het totale aantal nieuw opgerichte gebouwen.

De resultaten in bovenstaande tabel tonen dat het meeste nieuwe meergezinswoningen, nl. 8.173 of 60% van het totaal aantal nieuwe meergezinswoningen, de afgelopen 9 jaar in de kernen zijn gebouwd. Meergezinswoningen maken in de kernen bijna 20% uit van de nieuwe bebouwing. In linten en verspreide bebouwing kennen ze een gelijklopen relatief aandeel van de bebouwing, net onder de 11%. Dit is een groot aandeel meergezinswoningen voor linten en verspreide bebouwing. Dit moet echter ook genuanceerd worden: dit cijfer doet geen uitspraak over het aantal wooneenheden binnen deze gebouwen.²⁵



Figuur 21. Evolutie van het aandeel meergezinswoningen binnen kernen, linten en verspreide bebouwing ²⁶

In verstedelijkt gebied komen het meest meergezinswoningen voor. Het aandeel van meergezinswoningen dat werd gerealiseerd bleef nagenoeg gelijk tussen de periode 2014-2019 en 2019-2023. Er is geen noemenswaardige toename in het aandeel meergezinswoningen (of ‘verappartementisering’) zichtbaar in de realisatiecijfers van het strikt vROP-S het afgelopen decennium.

In kernen zijn half-open bebouwingen het vaakst voorkomend. Opvallend is dat open bebouwing nog steeds vaker voorkomt in de kernen dan gesloten bebouwing of meergezinswoningen. In linten is de open bebouwing met een aandeel van 57,28% de grootste categorie bij uitstek. Zowel absoluut als relatief is er nergens anders meer open bebouwing bijgekomen. Het relatieve aandeel van gesloten en halfopen bebouwing met een verspreide ligging is gelijklopend aan die van de kernen. Alleen kent de verspreide bebouwing een groter aandeel aan open bebouwing, ten koste van de meergezinswoningen.

Bekijken we de gemiddelde grondoppervlakte van nieuw opgerichte gebouwen tussen 2014 en 2023 dan komen we bij onderstaande tabel. Binnen kernen is de gemiddelde grondoppervlakte het laagst, maar ook de gemiddelde perceelsoppervlakte klein, waardoor de gemiddelde B/T (i.e. bebouwde opp./terreinopp.) er het hoogst is. De verspreide bebouwing, niet gelegen in een kern of een lint, heeft de grootste gemiddelde grondoppervlakte en perceelsoppervlakte. Toch kent de verspreide bebouwing

²⁵ Zie tabel 71 in de bijlage voor een indicatie hiervan.

²⁶ Zie bijlage voor een overzicht van de tabellen voor de periodes 14-19 en 19-23

gemiddeld een hogere B/T dan de lintbebouwing.

Ruimtelijke ligging	Gemiddelde grondoppervlakte (m ²)	Gemiddelde perceelsopp. (Opp.R) (m ²) 2023 ²⁷	Gemiddelde B/T
Kern	151	942	26,71%
Lint	155	1083	18,78%
Verspreid	161	1319	23,54%
Totaal	157	1083	23,66%

Tabel 30. Gemiddelde footprint, perceelsoppervlakte (anno 2023) en B/T van realisaties binnen het vROP₁₄ voor kernen, linten en verspreide bebouwing

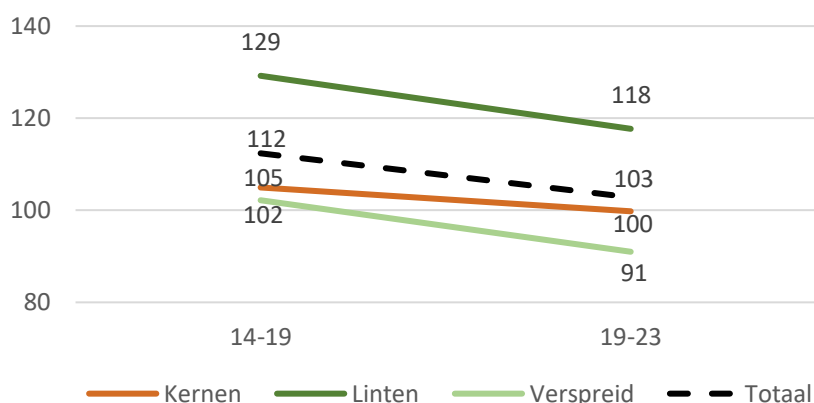
Ruimtelijke ligging	Mediaan Opp.gbg (m ²)	Mediaan perc.opp (Opp.R) (m ²) 2023	Mediaan B/T
Kern	101	469	23,47%
Lint	124	803	16,59%
Verspreid	94	451	22,20%
Totaal	107	574	20,81%

Tabel 31. Mediaan footprint, perceelsoppervlakte (anno 2023) en B/T van realisaties binnen het vROP₁₄ voor kernen, linten en verspreide bebouwing

De gemiddelde en mediaan B/T in linten ligt sterk onder het globale gemiddelde en de globale mediaan (-5% en -4%). Er is een grotere B/T in kernen (+3%). De gemiddelde B/T in verspreid gebied komt overeen met het globale gemiddelde. Wanneer we naar de mediaan kijken, zien we echter dat er een iets grotere B/T is in het verspreid gebied. In kernen is de grotere B/T te wijten aan een iets kleiner dan gemiddelde grondoppervlakte, en een veel kleiner dan gemiddelde perceelsoppervlakte. In linten en verspreid is de lagere B/T voornamelijk toe te schrijven aan de grotere perceelsoppervlaktes.

Bekijken we de evolutie van de grondoppervlakte dan laat zich een algemene daling van de grondoppervlakte of footprint van nieuw gerealiseerde hoofdgebouwen aftekenen in het strikt vROP-S met 10 m² (mediaan footprint 2014-2019 t.o.v. 2019-2023). Deze daling is het grootst in linten (-12 m²) en verspreide bebouwing (-11m²) en minder groot in kernen (-5m²).

Mediaan grondopp. gerealiseerde gebouwen



²⁷ Opgelet: de gemiddelde perceelsoppervlakte (opp.R) is berekend op referentiejaar y (i.e. 2023 in dit geval). De gemiddelde perceelsoppervlakte is daarom (misschien) anders dan deze uit de vROP's in jaar x. Percelen kunnen in de tussentijd (voor/bij realisatie) immers hertekend zijn (verkaveld, opgesplitst, etc.).

Figuur 22. Evolutie van de mediaan grondoppervlakte van de gerealiseerde gebouwen binnen het vROP₁₄ in kernen, linten en verspreide bebouwing

1.4.2.2 Landelijk, randstedelijk, verstedelijkt

Ligging	G	%G*	HO	%HO*	O	%O*	MGW	%MGW*	Eindtotaal
Landelijk	4.106	9,95%	14.441	34,99%	17.002	41,19%	5.723	13,87%	41.272
Randstedelijk	3.662	13,04%	9.585	34,13%	11.303	40,24%	3.537	12,59%	28.087
Verstedelijkt	5.868	26,43%	7.649	34,45%	4.421	19,91%	4.265	19,21%	22.203
N.D ²⁸	7		5		19		31		62
Eindtotaal	13.643	14,89%	31.680	34,58%	32.745	35,74%	13.556	14,80%	91.624

* dit zijn de relatieve cijfers, t.o.v. het rijtotaal, niet t.o.v. het kolomtotaal

Tabel 32. Aantal realisaties binnen het vROP₁₄ naar bebouwingstype binnen landelijk, randstedelijk en verstedelijkt gebied

Bovenstaande tabel toont de resultaten van het type bebouwing van nieuw opgerichte gebouwen tussen 2014 en 2023 maar dan gespreid over de RURA-typologie landelijk-randstedelijk-verstedelijkt voor de ligging. Hierbij valt op dat er duidelijk een groter aandeel gesloten bebouwing in verstedelijkt gebied ligt. Dat aandeel is immers ruim twee keer het aandeel van gesloten bebouwing in randstedelijk gebied en ruim 2,5 keer groter dan het aandeel in landelijk gebied. De halfopen en open bebouwing hebben hun zwaartepunt qua aandeel net omgekeerd liggen, nl. in de landelijke categorie, daarna de randstedelijke categorie en het kleinste aandeel in de verstedelijkte categorie. Er is ook een iets groter percentage meergezinswoningen in verstedelijkt gebied. Landelijke en randstedelijke gebieden kennen een gelijk relatief aandeel aan halfopen bebouwing, open bebouwing en meergezinswoningen.

Ligging	Gem. grondopp. gbg (m ²)	Gem. perceelsopp. (opp. R) (m ²) 2023	Gemiddelde B/T
Landelijk	149	1082	21,80%
Randstedelijk	156	1065	22,48%
Verstedelijkt	166	1085	28,56%
Eindtotaal	157	1083	23,66%

Tabel 33. Gemiddelde footprint, perceelsoppervlakte (anno 2023) en B/T van realisaties binnen het vROP₁₄ voor landelijk, randstedelijk en verstedelijkt gebied

Ligging	Mediaan grondopp. gbg (m ²)	Mediaan perceelsopp. (opp. R) (m ²) 2023	Mediaan B/T
Landelijk	109	612	19,36%
Randstedelijk	109	580	20,21%
Verstedelijkt	97	419	25,36%
Eindtotaal	107	574	20,81%

Tabel 34. Mediaan footprint, perceelsoppervlakte (anno 2023) en B/T van realisaties binnen het vROP₁₄ voor landelijk, randstedelijk en verstedelijkt gebied

28 In de categorie N.D. zitten de gebouwen die door data-technische beperkingen niet konden worden gekoppeld aan een oorspronkelijk perceel, het gaat om 62 gebouwen, of 0,07% van het totale aantal nieuw opgerichte gebouwen.

Opvallend is dat de gemiddelde grondoppervlakte van nieuw opgerichte gebouwen groter is in verstedelijkt gebied, dan in randstedelijk gebied en landelijk gebied, terwijl de gemiddelde perceelsoppervlakte (Opp. R) in verstedelijkt gebied niet veel groter is dan elders, waardoor ook de B/T het grootst is. Het zou kunnen dat dit beïnvloed wordt door uitschieters van grote gebouwen buiten de woonfunctie (bv. gemeenschapsvoorzieningen) die vooral binnen verstedelijkte context (en ook, maar in veel mindere mate in kernen) voor vertekening zorgen. Vandaar dat we kijken naar de mediaan grondoppervlakte en perceelsoppervlakte om tot een B/T te komen die minder vertekend is door de uitschieters.

1.4.2.3 Ruimtebeslag

We kunnen tot slot de bebouwingstypes en grondoppervlaktes van de nieuw opgerichte gebouwen in het nieuwbouwpotentieel tussen 2014 en 2023 ook differentiëren naar de ligging binnen of buiten ruimtebeslag. Hier valt op dat er in totaal 46% van de nieuw opgerichte gebouwen tussen 2014 en 2023 in het vROP-S buiten het ruimtebeslag werden neergezet²⁹.

Het verschil tussen de spreiding van de bebouwingstypes in het nieuwbouwpotentieel binnen en buiten ruimtebeslag is gelijklopend, het verschil concentreert zich in het aandeel meergezinswoningen dat een pak hoger is binnen het ruimtebeslag dan erbuiten. Het omgekeerde geldt voor het aandeel halfopen bebouwing dat groter is buiten ruimtebeslag. Ook het aandeel gesloten bebouwing is groter buiten ruimtebeslag dan binnen ruimtebeslag. Deze resultaten verdienen nog wat meer uitdieping door de ligging binnen of buiten ruimtebeslag nog verder te combineren met de vorige parameters voor ligging, nl. met de ligging binnen kernen of linten of met de graad van stedelijkheid (zie verder).

Ligging	G	%G*	HO	%HO*	O	%O*	MGW	%MGW*	Tot.	%Tot
Binnen ruimtebeslag	6.469	13,74%	14.703	31,23%	17.145	36,42%	8.760	18,61%	47.077	100%
Buiten ruimtebeslag	7.174	16,11%	16.976	38,11%	15.600	35,02%	4.795	10,76%	44.545	100%
N.D.									2	100%
Totaal	13.643	17,48%	31.679	40,58%	32.745	41,94%	13.556	14,80%	91.624	100%

* dit zijn de relatieve cijfers t.o.v. het rijtotaal, niet t.o.v. het kolomtotaal

Tabel 35. Aantal realisaties binnen het vROP₁₄ naar bebouwingstype binnen en buiten ruimtebeslag

De grondoppervlakte van de nieuw opgerichte gebouwen op percelen uit het vROP-S is opvallend groter binnen ruimtebeslag dan buiten ruimtebeslag. Toch is de gemiddelde perceelsoppervlakte (Opp. R) ca. 150 m² groter buiten ruimtebeslag dan binnen ruimtebeslag. Dit zorgt voor een hogere B/T binnen ruimtebeslag dan buiten ruimtebeslag.

Ligging	Gem. grondopp. Gebouwen per perceel	Gem. perceelsopp. (Opp. R) 2023	Gemiddelde B/T per perceel
Binnen ruimtebeslag	176	1.118	25%
Buiten ruimtebeslag	135	1.042	23%
Tot. Gem.	157	1.083	24%

Tabel 36. Gemiddelde footprint, perceelsoppervlakte (anno 2023) en B/T van realisaties binnen het vROP₁₄ binnen en buiten ruimtebeslag

²⁹ Hierbij is de ruimtebeslaglaag van 2014 als referentie gekozen.

De gemiddelde grondoppervlakte van de nieuw opgerichte gebouwen op percelen uit het vROP is opvallend groter binnen ruimtebeslag dan buiten ruimtebeslag. Toch is de gemiddelde perceelsooppervlakte (Opp. R) van de percelen gemiddeld zo'n 150 m² groter buiten ruimtebeslag dan binnen ruimtebeslag. Dit zorgt voor een hogere B/T binnen ruimtebeslag dan buiten ruimtebeslag.

1.4.2.4 Ruimtebeslag – en graad van verstedelijking (2014-2023)

Ligging	G	%G*	HO	%HO*	O	%O*	MGW	%MGW*	Eindtotaal
Binnen ruimtebeslag	6.469	13,74%	14.703	31,23%	17.145	36,42%	8.760	18,61%	47.077
Landelijk	1.787	9,04%	6.348	32,10%	8.328	42,11%	3.312	16,75%	19.775
Randstedelijk	1.487	10,48%	4.400	31,01%	6.096	42,96%	2.206	15,55%	14.189
Verstedelijkt	3.195	24,37%	3.955	30,16%	2.721	20,75%	3.242	24,72%	13.113
Buiten ruimtebeslag	7.167	16,11%	16.971	38,15%	15.581	35,03%	4.764	10,71%	44.483
Landelijk	2.319	10,79%	8.092	37,64%	8.674	40,35%	2.411	11,22%	21.496
Randstedelijk	2.175	15,65%	5.185	37,31%	5.207	37,47%	1.330	9,57%	13.897
Verstedelijkt	2.673	29,41%	3.694	40,64%	1.700	18,70%	1.023	11,25%	9.090
N.D.	8	11,11%	5	7,94%	19	30,16%	32	50,79%	64
Eindtotaal	13.643	14,89%	31.679	34,58%	32.745	35,74%	13.556	14,80%	91.624

* dit zijn de relatieve cijfers t.o.v. het rijtotaal, niet t.o.v. het kolomtotaal

Tabel 37. Aantal realisaties binnen het vROP₁₄ naar bebouwingstype binnen en buiten ruimtebeslag, opgedeeld volgens graad van verstedelijking

We koppelen de gegevens over bebouwingstype van nieuw opgerichte gebouwen in het vROP-S aan ligging naar ruimtebeslag in combinatie met de graad van verstedelijking (zie bovenstaande tabel). Dit levert een interessanter beeld op dan de combinatie ruimtebeslag-ligging binnen kernen of linten (zie bijlage DOV4).

Binnen het ruimtebeslag zijn de resultaten voor landelijke en randstedelijke gebieden zeer vergelijkbaar. De open en de halfopen bebouwing maken het gros uit van de nieuw opgerichte gebouwen in het vROP-S tussen 2014 en 2023. De verdeling is opvallend anders voor het verstedelijkt gebied. Het aandeel gesloten bebouwing dat gerealiseerd wordt binnen het vROP-S is daar meer dan dubbel zo groot dan in de landelijke of randstedelijke gebieden binnen ruimtebeslag. Ook het aandeel meergezinswoningen is er groter. Opvallend is dat binnen het ruimtebeslag het aantal nieuwe meergezinswoningen in absolute cijfers nog net iets groter is in landelijk gebied.

Ligging	Gem. grondopp. 14-23 (in m ²)	Gem. Perceelsopp 14- 23 (Opp-R ₂₃ in m ²)	Gem. B/T per perceel
Binnen ruimtebeslag	176	1118	24,64%
Landelijk	168	1046	22,91%
Randstedelijk	174	1129	22,52%
Verstedelijkt	190	1219	29,59%
Buiten ruimtebeslag	135	1042	22,54%
Landelijk	130	1120	20,68%
Randstedelijk	134	991	22,47%
Verstedelijkt	129	872	26,96%
Globaal gem.	157	1083	23,66%

Tabel 38. Gemiddelde footprint, perceelsoppervlakte (anno 2023) en B/T van realisaties binnen het vROP₁₄ binnen en buiten ruimtebeslag, opgedeeld volgens graad van verstedelijking

Door deze combinatie krijgen we nog meer detail in wat er bebouwd wordt en waar. Opvallend in bovenstaande grafiek is de grotere gemiddelde grondoppervlakte en de grotere perceelsoppervlakte in verstedelijkt gebied binnen ruimtebeslag. In randstedelijk gebied binnen ruimtebeslag zijn de grondoppervlaktes en de perceelsgroottes iets kleiner, en wordt een gemiddelde B/T bekomen die gelijkaardig is aan die in landelijk gebied binnen ruimtebeslag, maar die kleiner is dan de gemiddelde B/T in verstedelijkt gebied binnen ruimtebeslag. Bij de realisaties in het vROP-S buiten het ruimtebeslag is de B/T voor landelijk gebied het kleinst, gevolgd door randstedelijk gebied. De gemiddelde B/T is net als binnen ruimtebeslag het grootst in verstedelijkt gebied.

1.5 DOV₅ HEEFT HET BEBOUWEN VAN ONBEOUWDE BOUWGRONDEN BIJGEDRAGEN TOT DE VOOROPGESTELDE KERNVERSTERKING EN VERDICHTING?

Omdat het vROP slechts een beperkt aandeel van het totale netto woonpotentieel bedraagt zijn we voor deze onderzoeksvraag beperkt tot trends die zich aftekenen binnen het vROP. We kunnen daarom enkel conclusies trekken over de verdichting in het vROP zelf, en de mate waarin deze realisatie binnen het vROP heeft bijgedragen aan de kerndoelstelling van kernversterking en verdichting. Uiteraard zijn er nog vele andere contexten en factoren die in rol spelen in deze doelstellingen, zoals de manier waarop nieuwbouwprojecten in deze periode werden gerealiseerd.

1.5.1 Kernversterking

Als we specifiek iets willen zeggen over de mate waarin het realiseren van het vROP-S bijdraagt tot kernversterking en verdichting, moeten we eerst ingaan op de doelstellingen of ambities uit het RSV en BRV en vervolgens ingaan op volgende parameters van het vROP, de realisatiegraden en de gerealiseerde (nieuwe) gebouwen.

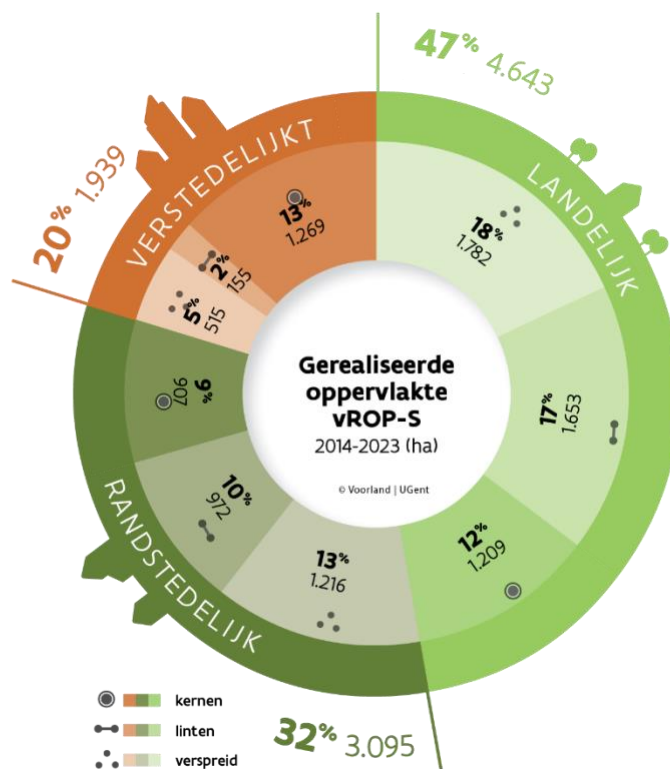
- Ligging binnen kernen, linten of verspreid;
- Ligging binnen of buiten het ruimtebeslag;
- (Woon)bestemmingstype gecombineerd met bovenstaande

Daarbij is uiteraard enige voorzichtigheid nodig. Dat de realisatiegraden in de kernen dalen hoeft bijvoorbeeld niet per se te betekenen dat er minder verdicht wordt, maar kan er ook op wijzen dat het nieuwbouwpotentieel minder snel gerealiseerd wordt (cf. DOV3), en dat er voor verdichting wellicht binnen de andere pijlers van het woningbouwvraagstuk wordt verdicht (buiten de scope van deze studie).

In de strategische visie van het BRV wordt de doelstelling geformuleerd om tegen 2040 geen bijkomend ruimtebeslag meer aan te snijden. M.a.w. elk bijkomend ruimtebeslag moet op termijn gecompenseerd of geneutraliseerd kunnen worden.

1.5.1.1 Kernen – Linten – Verspreid

Als we naar het gerealiseerde areaal kijken tussen 2014 en 2023 krijgen we onderstaande taartgrafiek, waarbij we het niet alleen naar graad van stedelijkheid maar daarbij ook het al dan niet liggen binnen kernen of linten combineren. Van de oppervlakte van het striktvROP-S is de afgelopen 9 jaar het meest gerealiseerd in landelijk gebied, gevolgd door randstedelijk en stedelijk gebied. Om te zeggen dat we aan zuivere kernversterking doen, wordt er nog te veel gerealiseerd buiten de kernen van elk van de categorieën verstedelijkt, randstedelijk en landelijk. Vooral het aandeel aan randstedelijke linten (10%) en verspreid (13%), en landelijke linten (17%) en verspreide bebouwing (18%) zijn beperkt in ruimtelijke efficiëntie. De na te streven realisaties zoeken we vooral in de kernen in verstedelijkt, randstedelijk en landelijk gebied, die momenteel respectievelijk (13%), (9%) en (12%) - samen goed voor (34%) - bedragen.



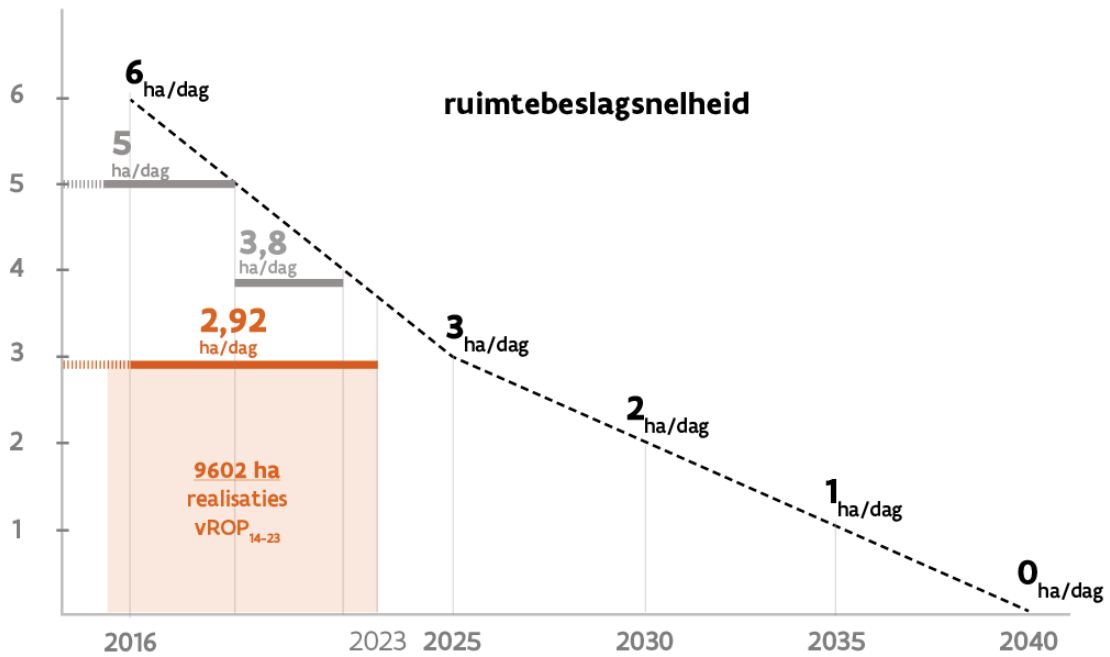
Figuur 23. Gerealiseerde oppervlakte van het vROP-S₁₄ in de periode 2014-2023, opgedeeld naar graad van stedelijkheid en kernen, linten en verspreide bebouwing

1.5.1.2 Ruimtebeslag

We kunnen stellen dat de koppeling met het ruimtebeslag ons een idee geeft over wat er aan verdichtingsmogelijkheden ligt, nog niet per se of die ook al zijn benut (daarvoor moeten we de realisaties onderzoeken voor deze parameter (zie verder).

Eerder schreven we al dat in 2023 42% van het vROP-S gelegen is binnen ruimtebeslag en resp. 58% buiten ruimtebeslag (zie 1.2.2.2). Meer dan de helft van het vROP-S in 2023 is dus gelegen buiten ruimtebeslag en kan volgens de ambities naar netto nul bijkomend ruimtebeslag tegen 2040 maar beter niet worden gerealiseerd.

We zien dat tussen 2014 en 2023 4.815 ha gerealiseerd is binnen het bestaande ruimtebeslag, goed voor een realisatiegraad van 26% op tien jaar. Buiten het ruimtebeslag is echter nog meer ontwikkeld de afgelopen 9 jaar, namelijk 4.862 ha. Dit levert een realisatiegraad op van 19% op tien jaar voor gronden buiten ruimtebeslag (zie ook 1.3.3.2). Projecteren we de realisaties tussen 2014 en 2023 op de grafiek van de ruimtebeslagnelheid, dan is de ontwikkeling van het vROP goed voor 2,92 ha/dag van de in totaal 5 à 4 ha totaal bijkomend ruimtebeslag per dag.



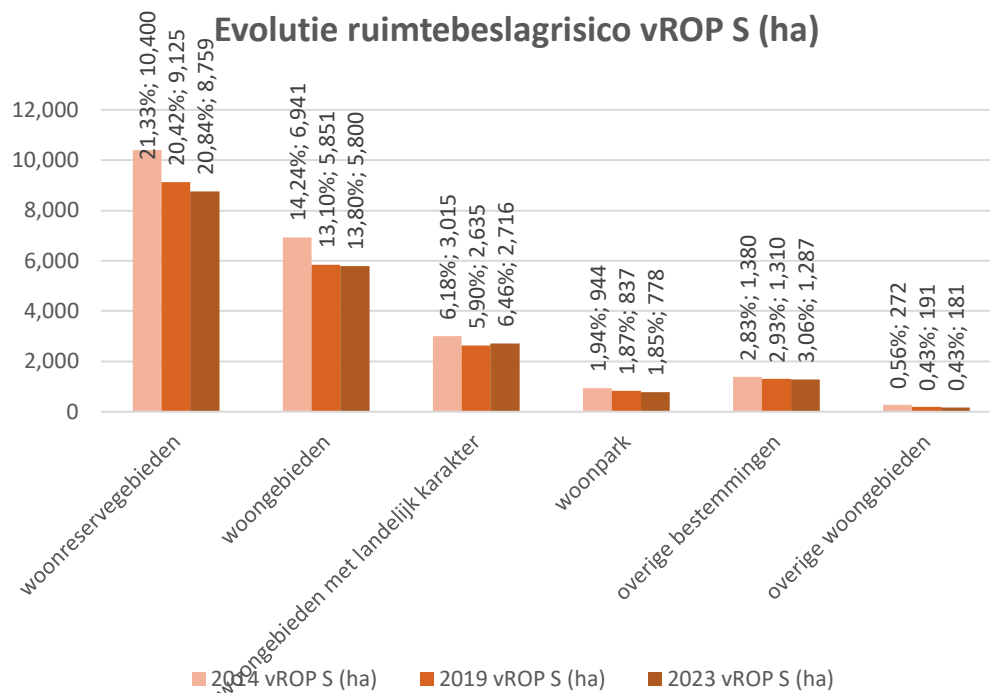
Figuur 24. Realisaties vROP en ruimtebeslagsnelheid

Als we vervolgens binnen ruimtebeslag gaan kijken naar de vROP-woonbestemmingen, krijgen we nog meer aanknopingspunten voor het beleid en meer inzicht in het kernversterkings- en verdichtingsverhaal.

Ruimtebeslagrisico	vROP- S 2014 (ha)	vROP-S 2014 (ha) %	vROP-S 2019 (ha)	vROP-S 2019 (ha) %	vROP-S 2023 (ha)	vROP-S 2023 (ha) %
Hard	22.953	47,07%	19.948	44,65%	19.521	46,46%
Woonreservegebieden	10.400	21,33%	9.125	20,42%	8.759	20,84%
Woongebieden	6.941	14,24%	5.851	13,10%	5.800	13,80%
Woongebieden met landelijk karakter	3.015	6,18%	2.635	5,90%	2.716	6,46%
Woonpark	944	1,94%	837	1,87%	778	1,85%
Overige bestemmingen	1.380	2,83%	1.310	2,93%	1.287	3,06%
Overige woongebieden	272	0,56%	191	0,43%	181	0,43%

Tabel 39. Aandeel vROP-S met ruimtebeslagrisico

We zien dat er nog heel wat gronden buiten het huidige ruimtebeslag nog in 'harde' bestemmingen liggen en dus onder druk staan van toekomstige vergunningen. Dit zijn gronden met ruimtebeslagrisico. De gronden die op slechtgelegen plekken liggen, worden dan ook best geneutraliseerd zodat deze niet aangesneden worden.



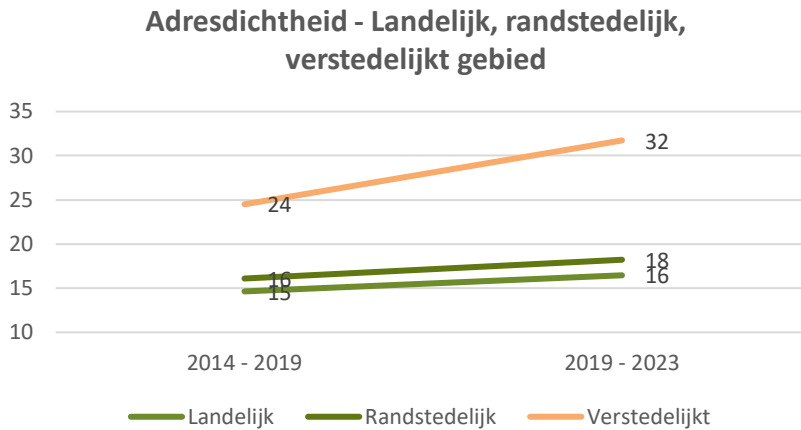
Figuur 25. Evolutie van het aandeel vROP-S met ruimtebeslagrisico

1.5.2 Verdichting

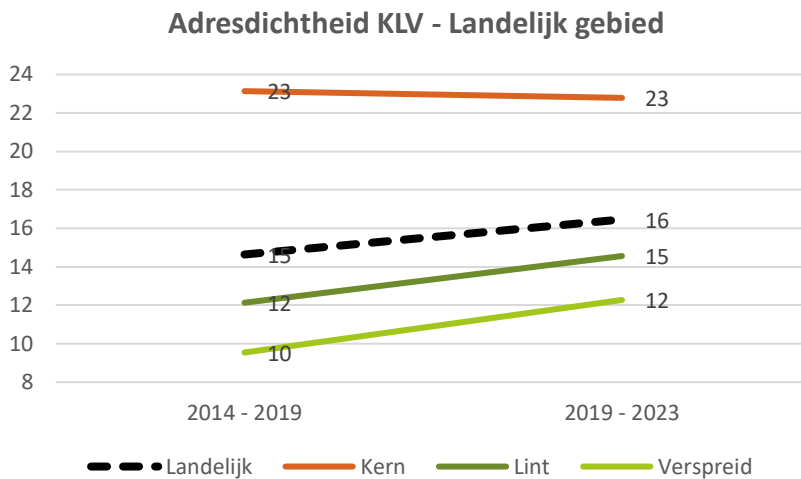
Om een idee te krijgen van de verdichting die gerealiseerd wordt door het realiseren van het vROP kunnen we ingaan op de adresdichtheid (in aantal adressen/ha, als proxy voor woningdichtheid) en de bebouwde grondoppervlakte/terreinoppervlakte (opp. B/T). Beide parameters zijn relevant als verdichtingsparameters³⁰.

Als we de evolutie van de adresdichtheid van nieuwe realisaties binnen het strikt vROP differentiëren naar graad van verstedelijking, dan valt op dat de adresdichtheid het meest toeneemt in verstedelijkt gebied en iets minder toeneemt in randstedelijk en landelijk gebied. De adresdichtheid van het strikt juridisch nieuwbouwpotentieel is in verstedelijkt gebied in 2023 twee keer zo hoog als die in landelijk gebied (zie onderstaande grafiek).

³⁰ Door de beperkingen in de bronlagen (anomalieën in zowel het CRAB-adressenbestand als in het GRB) moeten we wel opletten met het vergelijken van deze resultaten met resultaten uit andere studies. Voor de adresdichtheden: niet alle gebouwen hebben een adres toegekend gekregen, deze werden daarom buiten de berekeningen gehouden (10.293 gebouwen van de 101.917). Voor de bebouwingsdichtheid wordt in deze studie de grondoppervlakte van de bebouwing van gerealiseerde hoofdgebouwen (in ha) afgezet tegen de oppervlakte van gerealiseerde percelen. Terwijl andere gekende Vlaamse cijfers ook de grondoppervlakte van bijgebouwen mee in rekening brengen. Hierdoor zijn beide cijfers wellicht moeilijk vergelijkbaar.



Figuur 26. Adresdichtheid binnen landelijk, randstedelijk en verstedelijkt gebied

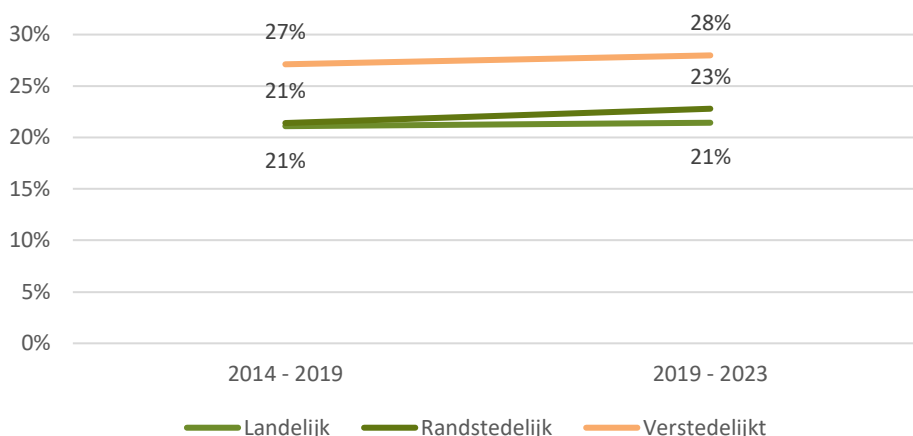


Figuur 27. Adresdichtheid in landelijk gebied, onderverdeeld naar kernen, linten en verspreide bebouwing

De gemiddelde adresdichtheid in landelijk gebied is 16 adressen/ha in 2023. In de landelijke kernen ligt de adresdichtheid veel hoger en blijft die constant op 23 adressen/ha. Wanneer we binnen de adresdichtheid het landelijk gebied nog verder differentiëren naar kernen-linten of verspreid dan zien we vooral een stijging van de adresdichtheid in landelijke linten en verspreide bebouwing buiten de kern. In de landelijke kernen blijft de adresdichtheid voor de twee beschouwde tussenperioden 2014-2019 en 2019-2023 gelijk. De linten en verspreide bebouwing trekken de gemiddelde adresdichtheid sterk naar beneden.

Beschouwen we de evolutie van de bebouwingsdichtheid (B/T) met de graad van verstedelijking, dan valt hier op dat in stedelijk en randstedelijk gebied de B/T een stijging kent, terwijl deze gelijk blijft in landelijk gebied.

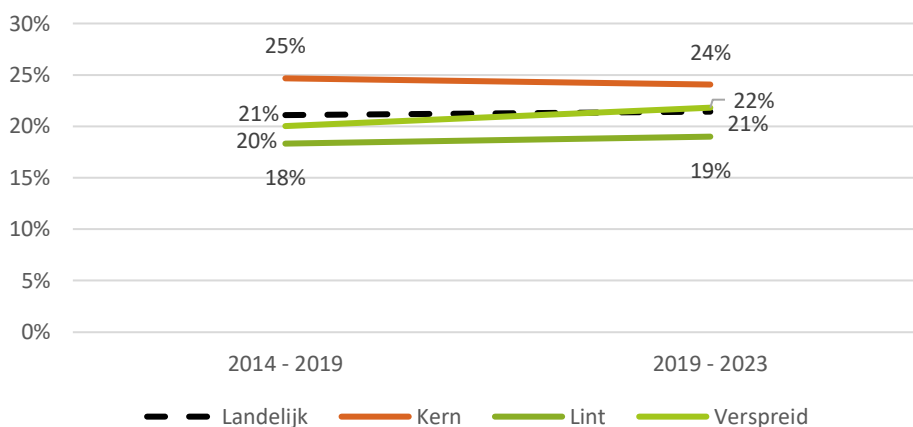
Bebouwingsdichtheid - Landelijk, randstedelijk, verstedelijkt gebied



Figuur 28. Bebouwingsdichtheid in landelijk, randstedelijk en verstedelijkt gebied

Wanneer we het landelijk gebied nog verder differentiëren naar kernen-linten of verspreid dan valt op dat de bebouwingsdichtheid (op de gronden die uit het vROP komen) in landelijke kernen afneemt; dit kan erop wijzen dat er gebouwd wordt met een kleinere footprint in de kernen, of dat de percelen vergroten. In linten en in verspreide bebouwing neemt de bebouwingsdichtheid wel toe, maar daar zou die in principe moeten afnemen. Het lijkt er dus op dat we aan het verdichten zijn op de goedgelegen plaatsen, maar dat in het vROP in landelijk gebied nog veel ruimte wordt geconsumeerd.

Bebouwingsdichtheid landelijk gebied naar ligging binnen kernen of linten



Figuur 29. Bebouwingsdichtheid in landelijk gebied, onderverdeeld naar kernen, linten en verspreide bebouwing

Op de best gelegen plaatsen wijzen de evolutiegrafieken voor de afgelopen 9 jaar op verdichting op goed gelegen locaties, maar ook op minder goed gelegen plaatsen (landelijke linten en verspreide bebouwing in landelijk gebied, en buiten de stedelijke of randstedelijke kernen).

1.6 DOV₆ HEEFT DE REALISATIE VAN DE ONBEBOUWDE BOUWGRONDEN IN VROP-CLUSTERS BIJGEDRAGEN TOT HET BEHALEN VAN NORMEN EN DOELSTELLINGEN UIT HET RSV EN BRV, OP HET VLAK VAN BEBOUWINGSTYPE, GEREALISEERDE DICHTHEDEN, VERWEVING EN GROENBLAUWE DOORADERING?

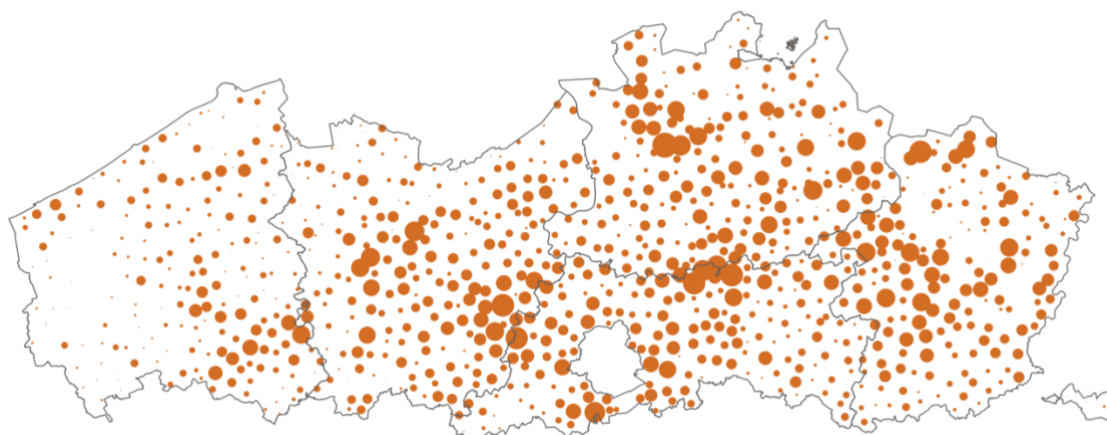
Om uitspraken te doen over de vROP-clusters, baseren we ons op ontsloten clusters van percelen uit het vROP₁₄ die groter zijn dan 0,5 ha. Er wordt algemeen aanvaard dat het vanaf een oppervlakte van 0,5 ha interessant wordt om er projecten te ontwikkelen en beleid op te voeren als gemeente. We kijken daarbij naar het tijdsvenster 2014 – 2023. De tijdsvensters 2014 – 2019 en 2019 – 2023 zijn te kort; evoluties bestuderen heeft weinig zin als projecten niet de tijd krijgen om volledig gerealiseerd te worden. Omdat we echter niet met zekerheid kunnen zeggen dat op deze grote hier ook effectief projecten op ontwikkeld worden, zullen we het verder hebben over “vROP-clusters”.

Deze vROP-clusters zijn echter niet te vergelijken met reële projectgebieden, ze zijn in de meeste gevallen veel groter en worden niet als een geheel gerealiseerd, waardoor we niet kunnen zeggen of er ook effectief reële projecten op worden ontwikkeld. In deze analyse zal blijken dat veel vROP-clusters slechts voor een klein stuk gerealiseerd worden in de onderzochte periode; veel ervan worden slechts voor een zeer klein stuk bebouwd. Vandaar dat we in het vervolg ook stevast de term vROP-clusters gebruiken, i.p.v. te verwijzen naar projecten.

1.6.1 Algemeen

In de periode 2014-2023 identificeren we 17.010 vROP-clusters.

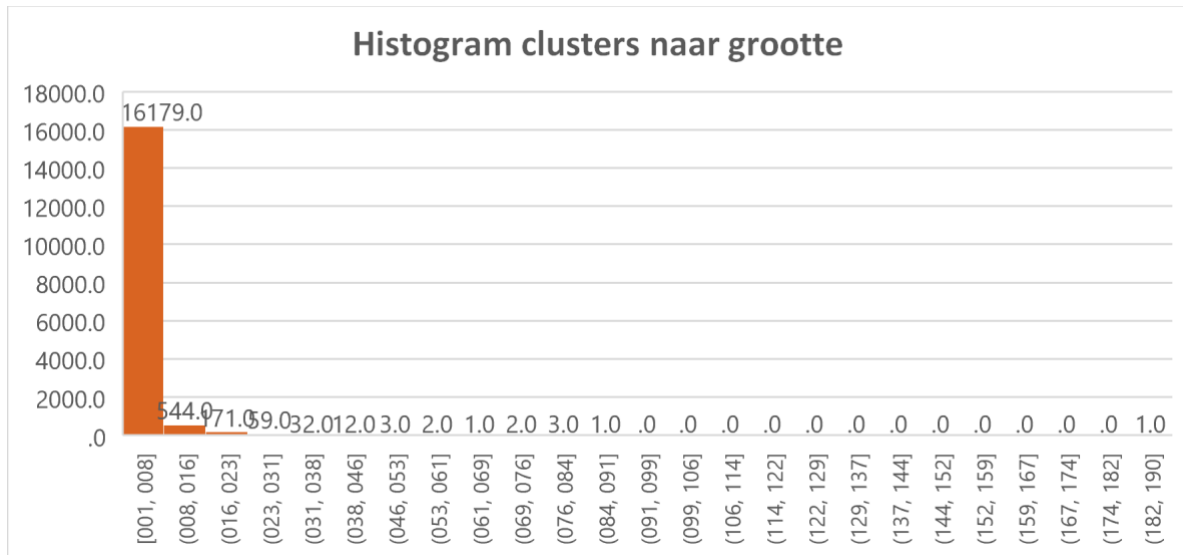
Onderstaande kaart illustreert de ruimtelijke spreiding en concentratie van de vROP clusters. De grootte van de stippen varieert met het aantal clusters op die plaats en reflecteert niet de omvang van de clusters.



Figuur 30. Ruimtelijke spreiding en concentratie van het aantal vROP₁₄ clusters

Opgeteld gaat het samen over 36.802 ha, dus zo'n 75,46% van het vROP₁₄. De vROP-clusters hebben een gemiddelde grootte van 2,16 ha, en een mediaan grootte van 0,97 ha.

Als we dit op een histogram met 25 staven³¹, dan valt op dat de cluster van 189,6 ha een echte uitschieter is. In dit geval gaat het om een groot gebied aangeduid als woonreservegebied in de stad Genk. Er zijn amper clusters groter dan 46 ha.



Figuur 31. Histogram clusters naar grootte

Wanneer we dit uitzetten volgens natural breaks (Jenks) dan bekomen we de indeling uit onderstaande tabel.

Clustergrootte	Oppervlaktecategorie gedetailleerd	Aantal clusters	%	Opgetelde oppervlakte	%
Small (S)	0,5 – 3,2 ha	14.667	86%	15.950	43%
Medium (M)	3,2 – 9,5 ha	1.684	10%	9.016	25%
Large (L)	9,5 – 21,3 ha	511	3 %	6.992	19%
	21,3 ha – 69,4 ha	142	0,83%	4.184	11%
	69,4 – 189,6 ha	6	0,04%	660	2%
Totaal		17.010	100%	36.802	100%

Tabel 40. Frequentietabel vROP-clusters en clustergrootte

We zien dat er voornamelijk clusters aanwezig zijn met een grootte tussen de 0,5 – 3,2 ha. Dit is met 86,23% de grootste groep. Een tweede belangrijke groep zijn de clusters met een grootte tussen 3,2 ha en 9,5 ha. Clusters met een grootte tussen 9,5 ha en 189,6 zijn minder frequent. Wanneer we in het volgende luik over realisatiegraden en realisaties beginnen in de vROP-clusters zullen we daarom werken met deze drie groepen naar clustergrootte: Small (S, i.e. de vele kleine clusters), Medium (M) en Large (L).

³¹ Gekozen voor de leesbaarheid van de histogram in dit document.

1.6.1.1 Centrumsteden

Er liggen 1.604 vROP-clusters in de centrumsteden. Het gaat samen over 4470 ha of 12,15% van de totale oppervlakte aan vROP-clusters in Vlaanderen. De gemiddelde oppervlakte van de vROP-clusters binnen de centrumsteden bedraagt 2,55 ha, de mediaan bedraagt 0,95 ha.

Opgesplitst naar de verschillende centrumsteden geeft dit de volgende resultaten:

Centrumstad	Totale oppervlakte clusters (ha)	Gemiddelde oppervlakte clusters (ha)	Mediaan oppervlakte clusters (ha)
Genk	723,46	4,86	1,43
Hasselt	608,60	2,98	1,00
Gent	433,76	1,81	0,94
Sint-Niklaas	415,35	2,70	0,93
Antwerpen	394,51	2,97	0,90
Aalst	360,29	1,95	0,80
Kortrijk	344,03	2,57	1,08
Roeselare	272,79	2,15	0,95
Leuven	256,51	1,90	1,08
Mechelen	227,62	2,05	0,90
Brugge	210,36	2,12	0,86
Turnhout	171,40	3,57	1,19
Oostende	51,06	1,50	0,79

Tabel 41. vROP-clusters in centrumsteden

Hoewel de vROP-clusters een grote overlap kennen met het vROP, zijn de centrumsteden anders gerangschikt in dit overzicht van de clusters dan in het overzicht voor het vROP. Kleine verschillen zorgen hiervoor.

1.6.1.2 Verstedelijkt, randstedelijk, landelijk

Bekijken we de vROP-clusters volgens de RURA-categorieën 'verstedelijkt', 'randstedelijk' en 'landelijk', dan zien we dat 15,27% van de vROP-clusters gelegen is in verstedelijkt gebied, 30,42% in randstedelijk gebied en 54,30% in landelijk gebied. De gemiddelde oppervlaktes van de vROP-clusters binnen deze categorieën zijn respectievelijk 2,17 ha, 2,45 ha en 2,0 ha. De mediaan oppervlaktes zijn meer dan de helft kleiner, met respectievelijke oppervlaktes van 0,98 ha, 1,01 ha en 0,94 ha. Hieronder worden de oppervlaktes nog eens uitgezet volgens natural breaks.

Ligging	Oppervlaktecategorie	Aantal	%
Verstedelijk gebied		2.598	15,27%
	0,5 – 3,2 ha	2.230	13,11%
	3,2 – 9,5 ha	272	1,60%
	9,5 – 21,3 ha	71	0,42%
	21,3 ha – 69,4 ha	25	0,15%
	69,4 – 189,6 ha	0	0,00%
Randstedelijk gebied		5.175	30,42%
	0,5 – 3,2 ha	4.358	25,62%
	3,2 – 9,5 ha	557	3,27%
	9,5 – 21,3 ha	193	1,13%
	21,3 ha – 69,4 ha	63	0,37%
	69,4 – 189,6 ha	4	0,02%
Landelijk gebied		9.237	54,30%
	0,5 – 3,2 ha	8.078	47,49%
	3,2 – 9,5 ha	856	5,03%
	9,5 – 21,3 ha	247	1,45%
	21,3 ha – 69,4 ha	53	0,31%
	69,4 – 189,6 ha	2	0,01%

Tabel 42. vROP-clusters in verstedelijk, randstedelijk en landelijk gebied

1.6.1.3 Bestemming

Onderstaande tabel geeft de vROP-clusters naar bestemming weer (grootste overlap). Het merendeel van de vROP-clusters komt voor in woongebied (40,13%), gevolgd door woongebieden met landelijk karakter (21,31 %). 14,71% van de vROP-clusters heeft een zeer grote overlap met agrarisch gebied en 12,88% ligt hoofdzakelijk in woonreservegebied. De woonreservegebieden kennen over het algemeen grotere clusters.

Bestemming	Oppervlaktecategorie	Aantal	%
Agrarisch gebied		2.503	14,71%
	0,5 – 3,2 ha	2403	14,13%
	3,2 – 9,5 ha	93	0,55%
	9,5 – 21,3 ha	7	0,04%
	21,3 ha – 69,4 ha	0	0,00%
	69,4 – 189,6 ha	0	0,00%
Overige bestemmingen		618	3,63%
	0,5 – 3,2 ha	550	3,23%
	3,2 – 9,5 ha	53	0,31%
	9,5 – 21,3 ha	13	0,08%
	21,3 ha – 69,4 ha	2	0,01%
	69,4 – 189,6 ha	0	0,00%
Overige woongebieden		354	2,08%
	0,5 – 3,2 ha	262	1,54%
	3,2 – 9,5 ha	58	0,34%
	9,5 – 21,3 ha	25	0,15%
	21,3 ha – 69,4 ha	8	0,05%
	69,4 – 189,6 ha	1	0,01%
Woongebieden		6.826	40,13%
	0,5 – 3,2 ha	6218	36,55%
	3,2 – 9,5 ha	512	3,01%
	9,5 – 21,3 ha	81	0,48%
	21,3 ha – 69,4 ha	15	0,09%
	69,4 – 189,6 ha	0	0,00%
Woongebieden met landelijk karakter		3.625	21,31%

Woonpark	0,5 – 3,2 ha	3480	20,46%
	3,2 – 9,5 ha	140	0,82%
	9,5 – 21,3 ha	4	0,02%
	21,3 ha – 69,4 ha	1	0,01%
	69,4 – 189,6 ha	0	0,00%
	893	5,25%	
Woonreservegebieden	0,5 – 3,2 ha	766	4,50%
	3,2 – 9,5 ha	96	0,56%
	9,5 – 21,3 ha	24	0,14%
	21,3 ha – 69,4 ha	6	0,04%
	69,4 – 189,6 ha	1	0,01%
	2.191	12,88%	
	0,5 – 3,2 ha	987	5,80%
	3,2 – 9,5 ha	733	4,31%
	9,5 – 21,3 ha	357	2,10%
	21,3 ha – 69,4 ha	109	0,64%
	69,4 – 189,6 ha	4	0,02%

Tabel 43. vROP-clusters naar bestemming

1.6.2 Realisatiegraad en realisaties

Van deze 17.010 vROP-clusters, bevatten er 10.914 clusters tenminste één nieuw gerealiseerd gebouw. 6.096 clusters bleven volledig onbebouwd. Dat wil zeggen dat de realisatiegraad van de clusters in aantallen neerkomt op 64,16%, of 68,02% herrekend naar een periode van tien jaar. In oppervlakte kennen de clusters een realisatiegraad van 79,35%, of 82,67% geprojecteerd op tien jaar. Dit zijn erg hoge realisatiegraden; wanneer de clusters met tenminste één gebouw bebouwd worden, tellen ze als (deels) gerealiseerd. Dit weerspiegelt niet wat de realisatiegraad op het terrein is. Het zou correcter zijn deze en volgende resultaten te interpreteren als een 'aansnijdingsgraad'.

We bekijken de realisatiegraden ook nog eens volgens clusteroppervlakte en differentiëren naar kleine (S), middelgrote (M) en grote (L) clusters. Dit doen we omdat kleine en grote vROP-clusters een ander beleid vragen. Daarbij nemen we als eerste groep de meest voorkomende cluster grootte, namelijk tussen de 0,5 ha en 3,2 ha, als tweede groep de clusters tussen 3,2 en 9,5 ha en als derde groep nemen we de overige clusters samen, met een oppervlakte tussen de 9,5 ha en 189,6 ha.

Clustergrootte	ha	aantal
S 0,5 – 3,2 ha	Bebouwde clusters 2014 - 2023	10.420 / 8.900
	Clusters uit vROP-S ₁₄	15.953 / 14.667
	Realisatiegraad 2014 - 2023	65% / 61%
	Realisatiegraad 10j	69% / 65%
M 3,2 – 9,5 ha	Bebouwde clusters 2014 - 2023	7.608 / 1.400
	Clusters uit vROP-S ₁₄	9.026 / 1.685
	Realisatiegraad 2014 - 2023	84% / 83%
	Realisatiegraad 10j	87% / 86%
L 9,5 – 189,6 ha	Bebouwde clusters 2014 - 2023	11.276 / 618
	Clusters uit vROP-S ₁₄	11.926 / 662
	Realisatiegraad 2014 - 2023	95% / 93%
	Realisatiegraad 10j	96% / 95%

Tabel 44. Aansnijdingsgraad vROP-clusters

We zien dat de realisatiegraad in de clusters 0,5 ha – 3,2 ha lager ligt dan de algemene realisatiegraad van de clusters. In ha is er een verschil van wel 10%. De realisatiegraden van de twee andere oppervlaktecategorieën liggen veel hoger dan de algemene realisatiegraad (10% en 17%). Gezien de clusters met een oppervlakte tussen 0,5 ha en 3,2 ha in de meerderheid zijn, wegen zij zwaar door in de algemene realisatiegraad voor de projecten.

Opnieuw is het belangrijk te beklemtonen dat deze cijfers eerder een indicatie zijn voor de mate van aansnijding van clusters, dan een indicatie voor effectieve realisatie van volledige clusters.

1.6.2.1 Dichtheden

Voor de clusters waarop er gebouwen gerealiseerd zijn, bekijken we ook de gerealiseerde dichtheden.

	Aantal adressen / ha		Aantal gebouwen / ha		B/T	
	Gemiddelde	Mediaan	Gemiddelde	Mediaan	Gemiddelde	Mediaan
0,5 – 3,2 ha	6,29	2,21	3,65	2,08	6,62%	3,82%
3,2 – 9,5 ha	4,23	1,2	2,6	1,04	3,85%	1,96%
9,5 – 189,6 ha	2,39	0,73	1,54	0,61	2,37%	1,11%

Tabel 45. Dichtheden van de vROP-clusters

We zien dat het gemiddeld aantal gebouwen, het gemiddeld aantal adressen en de verhouding bebouwd/onbebouwd binnen de clusters zeer laag is. Dit komt omdat de vROP-clusters in de meeste gevallen slechts deels gerealiseerd worden. Dit verklaart ook deels waarom de dichtheden in de kleinere clusters hoger zijn dan in de grotere clusters.

Als we dit gaan uitzetten naar de categorie landelijk-randstedelijk-verstedelijkt, dan komen we de gemiddelden uit die in onderstaande tabel worden weergegeven.

	Aantal adressen / ha		Aantal gebouwen / ha		B/T	
	Gemiddelde	Mediaan	Gemiddelde	Mediaan	Gemiddelde	Mediaan
Verstedelijkt	12,76	3,52	4,70	2,61	10,28	5,33
0,5 – 3,2 ha	13,98	3,80	4,98	2,82	11,41	6,03
3,2 – 9,5 ha	8,42	2,58	3,76	1,57	5,98	3,05
9,5 – 189,6 ha	4,81	1,92	2,58	1,03	3,56	2,17
Randstedelijk	4,93	1,88	3,18	1,85	5,32	3,39
0,5 – 3,2 ha	5,43	2,05	3,48	1,99	5,88	3,87
3,2 – 9,5 ha	3,56	1,22	2,48	1,04	3,73	2,26
9,5 – 189,6 ha	2,02	0,51	1,33	0,51	2,27	1,07
Landelijk	4,21	1,88	3,13	1,87	5,15	3,08
0,5 – 3,2 ha	4,48	1,99	3,36	1,99	5,61	3,42
3,2 – 9,5 ha	3,25	0,99	2,29	0,95	3,21	1,55
9,5 – 189,6 ha	1,96	0,75	1,39	0,64	2,08	1,01

Tabel 46. Dichtheden van de vROP-clusters binnen landelijk, randstedelijk en verstedelijkt gebied

Opnieuw blijven de adresdichtheden, het aantal gebouwen en de B/T binnen de clusters zeer laag. Ook hier is dit te wijten aan het feit dat clusters slechts voor een klein deel ontwikkeld worden maar dat deze resultaten gebaseerd zijn op de volledige oppervlakte van de cluster. Toch kunnen we ook hier de tendens zien dat vROP-clusters in verstedelijkt gebied gerealiseerd worden aan hogere dichtheden dan

vROP-clusters in randstedelijk of landelijk gebied.

	Aantal adressen / ha		Aantal gebouwen/ ha		B/T	
	Gemiddelde	Mediaan	Gemiddelde	Mediaan	Gemiddelde	Mediaan
Kernen	10,45	3,72	4,99	2,91	8,59	5,03
0,5 – 3,2 ha	10,76	3,77	5,11	2,99	8,94	5,25
3,2 – 9,5 ha	7,77	3,51	3,97	2,18	5,53	3,60
9,5 – 189,6 ha	4,88	3,59	2,83	0,90	4,12	2,76
Linten	3,61	2,12	3,07	2,24	5,15	3,57
0,5 – 3,2 ha	3,65	2,14	3,10	2,27	5,22	3,62
3,2 – 9,5 ha	2,86	1,90	2,45	1,76	3,62	2,90
9,5 – 189,6 ha	2,84	1,09	2,63	1,26	3,30	2,00
Verspreid	3,73	1,39	2,40	1,40	4,65	2,42
0,5 – 3,2 ha	4,16	1,62	2,66	1,66	5,55	3,07
3,2 – 9,5 ha	3,30	0,82	2,19	0,79	3,35	1,48
9,5 – 189,6 ha	2,26	0,66	1,46	0,58	2,27	1,07

Tabel 47. Dichtheden van de vROP-clusters binnen kernen, linten en verspreide bebouwing

Maken we deze oefening opnieuw voor de categorie kernen-linten-verspreid, dan merken we opnieuw hogere dichtheden in de vROP-clusters binnen kernen dan in de andere categorieën. Vooral het aantal adressen per hectare wijzen er sterk op dat in de clusters in kernen aan hogere dichtheden wordt ontwikkeld. Het aantal adressen in kernen t.o.v. linten en verspreide gebieden ligt ook veel hoger dan het aantal nieuwe gebouwen per hectare. Dat wijst erop dat er in de clusters binnen de kernen meer meergezinswoningen worden gerealiseerd.

1.6.2.2 Types bebouwing

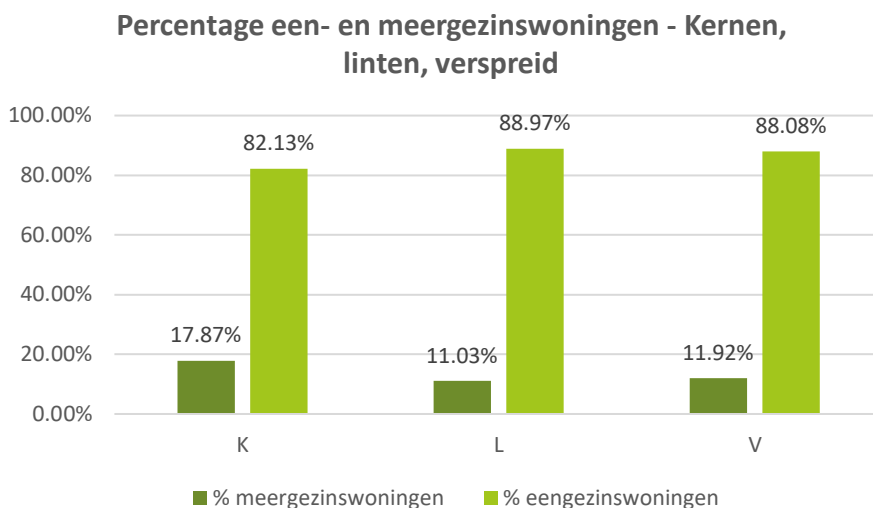
13,84% van alle gebouwen* die gerealiseerd werden in de projecten zijn meergezinswoningen. 86,16% van de gebouwen zijn eengezinswoningen. We kunnen deze resultaten verder differentiëren naar de RURA-liggingparameters: kernen-linten-verspreid, en verstedelijkt-randstedelijk-landelijk.

Onderverdeeld naar kernen, linten en verspreid:

Ligging	# MGW	% MGW	# EGW	% EGW	Totaal
Kernen	3981	17,87%	18296	82,13%	22.277
Linten	1026	11,03%	8275	88,97%	9.301
Verspreid	3934	11,92%	29071	88,08%	33.005
Eindtotaal	8941	13,84%	55642	86,16%	64.583 ³²

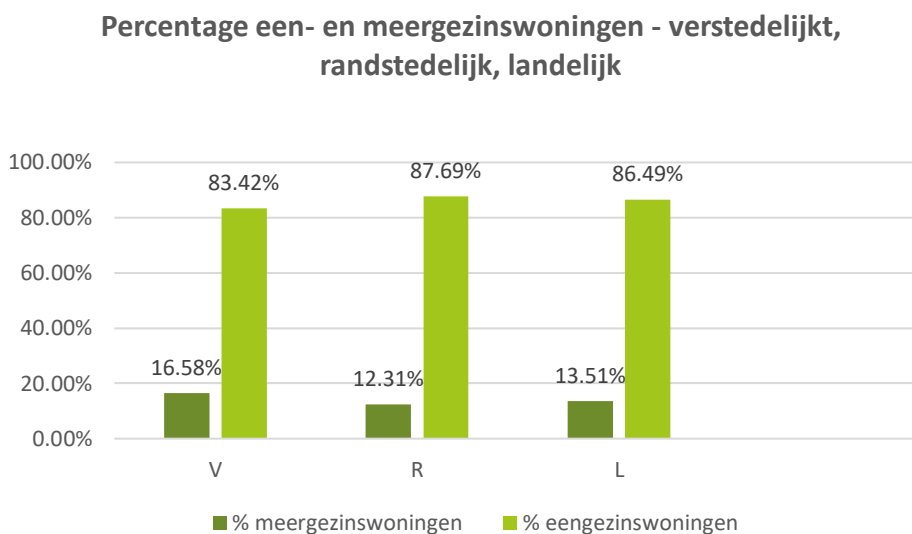
Tabel 48. Aantal realisaties binnen de vROP-clusters binnen kernen, linten en verspreide bebouwing naar bebouwingstype

³² Enkel de gebouwen met adres zijn meegenomen voor deze berekening. Ongeveer 6.500 gebouwen binnen de clusters hebben geen adres.



Figuur 32. Percentage van een- en meergezinswoningen gerealiseerd binnen vROP-clusters binnen kernen, linten en verspreide bebouwing

We zien een hoger aantal meergezinswoningen binnen de clusters die in de kernen liggen (17,87%). De verdeling tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen is voor de categorieën 'linten' en 'verspreid' ongeveer gelijk.



Figuur 33. Percentage van een- en meergezinswoningen gerealiseerd binnen vROP-clusters binnen verstedelijkt, randstedelijk en landelijk gebied

Ligging	# MGW	% MGW	# EGW	% EGW	Totaal
Verstedelijkt	2.516	16,58%	12.655	83,42%	15.171
Randstedelijk	2.583	12,31%	18.395	87,69%	20.978
Landelijk	3.842	13,51%	24.592	86,49%	28.434

Tabel 49. Aantal realisaties binnen de vROP-clusters binnen landelijk, randstedelijk en verstedelijkt gebied naar bebouwingstype

Net zoals in de kernen, zien we in verstedelijkt gebied een hoger aandeel aan meergezinswoningen (16,58%). Opvallend genoeg kent ook het landelijk gebied een iets hoger percentage meergezinswoningen (13,51%) dan het randstedelijk gebied (12,31%).

1.6.3 Indicatoren

1.6.3.1 Verweving wonen-werken

1.6.3.1.1 Ambitie of koers RSV & BRV

Verweving is het samenbrengen van verschillende activiteiten in dezelfde ruimte. Dit wordt in de strategische visie van het BRV (p.43)³³ nagestreefd vanuit de gedachte dat functies elkaar versterken, om maatschappelijke meerwaarde te creëren en om het aantal verplaatsingen te beperken. Als we dit vertalen naar datalagen, dan kan hiervoor één van de ruimtelijk rendement indicatoren³⁴ gebruikt worden, namelijk de dataset 'verweving van wonen en werken' uit 2019. Deze kaartindicator geeft de verweving tussen wonen, werken (in loondienst) en werken als zelfstandige weer, ingedeeld in 6 categorieën: 1) geen data / n.v.t., 2) monofunctioneel wonen, 3) monofunctioneel werken (=economische activiteiten met werknemers), 4) monofunctioneel zelfstandigen, 5) wonen en werken, 6) wonen en zelfstandigen. We berekenen voor elke cluster hoeveel ha er van elk van deze categorieën aanwezig is.

1.6.3.1.2 Verweving wonen-werken in de vROP-clusters

Bekijken we de verwevingsparameters voor vROP-clusters die minstens deels gerealiseerd zijn, o.b.v. de kaartindicator verweving wonen-werken dan valt op dat er in absolute cijfers in de grootste clusters de oppervlaktes voor alle parameters het grootst zijn. Corrigeren we voor de omvang van de cluster en kijken we dus naar de relatieve cijfers in de onderste tabel dan valt op dat over het algemeen de gemiddelde cluster (zonder een onderscheid te maken in S-M-L) een groot aandeel monofunctioneel wonen heeft (12,1%), dat er ook delen zijn waar de mix van wonen met zelfstandigen aanwezig is (4%) en dat de oppervlakte aandelen van de mix wonen-werken, monofunctioneel werken en monofunctioneel zelfstandigen eerder beperkt is.

Het is opmerkelijk dat er voor 77,5% van de clusters geen resultaat is. Dit is te wijten aan de gebruikte data. De indicator verweving van wonen en werken toestand 2019 doet hoofdzakelijk uitspraken over het bebouwde weefsel, waardoor de resultaten sterk vertekenen want er zijn nauwelijks vROP-clusters in deze analyse die tussen 2014 en 2023 volledig gerealiseerd zijn en dus een volledige waarde hebben. Helaas is er geen andere indicator voorhanden.

Bekijken we de cijfers binnen het stuk van de cluster waar data voor is, dan is 58% monofunctioneel wonen, gevolgd door ongeveer 19% met een mix wonen-zelfstandigen, 10% monofunctioneel werken,

³³ Departement Omgeving. (2018). *Beleidsplan Ruimte Vlaanderen: Strategische visie*. p.43. <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/30641>

³⁴ Wauters, E., Van Hemelrijck, D., De Buysere, F., Op de Beeck, T. (2020). "Indicatoren en ruimtelijke patronen van ruimtelijk rendement" studie in opdracht van het Vlaams Planbureau voor Omgeving.

8% mix wonen-werken en een kleine 5% monofunctioneel zelfstandig. De verschillen tussen S-M en L cluster zijn verwaarloosbaar.

De Vlaamse cijfers (RURA, 2021)³⁵ geven voor dezelfde categorieën in 2013: 55% - 16% - 18% - 9% en 2%. In 2019 zijn deze cijfers 52% - 18% - 19% - 9% en 2%. Gezien de beperkte betrouwbaarheid van de data in de clusters, kunnen we geen andere fenomenen concluderen binnen de clusters dan in de rest van Vlaanderen.

VERWEIVING 2023 ABSOLUTE CIJFERS	vROP-clusters			
	S	M	L	algemeen gem.
parameter verweiving wonen-werken per cluster (ha)				
monofunctioneel wonen 2019	0,14	0,42	0,86	0,22
mix wonen-werken 2019	0,02	0,07	0,15	0,03
mix wonen-zelfstandigen 2019-2013	0,05	0,16	0,33	0,08
monofunctioneel werken 2019-2013	0,12	0,18	0,25	0,14
monofunctioneel zelfstandigen 2019-2013	0,05	0,08	0,10	0,07
geen data	0,79	5,43	18,16	2,68
totaal	1,17	6,34	19,83	3,22

* De tweekleurenschaal blauw-oranje dient ertoe een idee te geven van de hoogste en laagste waarden.

Tabel 50. Verweiving wonen-werken in vROP-clusters in absolute cijfers

VERWEIVING 2023 RELATIEVE CIJFERS	vROP-clusters			
	S	M	L	algemeen gem.
parameter verweiving wonen-werken per cluster (gecorrigeerd voor opp. van cluster, in %)				
aandeel monofunctioneel wonen 2019	13,2%	8,0%	5,0%	12,1%
aandeel mix wonen-werken 2019	1,8%	1,4%	0,8%	1,7%
aandeel mix wonen-zelfstandigen 2019	4,5%	3,0%	1,9%	4,1%
aandeel monofunctioneel werken 2019	2,3%	1,3%	0,9%	2,1%
aandeel monofunctioneel zelfstandigen 2019	0,7%	0,5%	0,3%	0,7%
geen data	77,5%	85,7%	91,1%	79,3%
totaal	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

* De tweekleurenschaal blauw-oranje dient ertoe een idee te geven van de hoogste en laagste waarden.

Tabel 51. Verweiving wonen-werken in vROP-clusters in relatieve cijfers, gecorrigeerd voor de oppervlakte van de cluster

³⁵ Pisman, A., Vanacker, S., Bieseman, H., Vanongeval, L., Van Steertegem, M., Poelmans, L., Van Dyck, K. (Eds.). (2021). Ruimterapport 2021. Pp.294-300. Brussel: Departement Omgeving

VERWEVING 2023 RELATIEVE CIJFERS	vROP-clusters			
	S	M	L	algemeen gem.
parameter verweving wonen-werken per cluster (gecorrigeerd voor opp. van cluster, en ontbrekende data buiten beschouwing gelaten, in %)				
aandeel monofunctioneel wonen 2019	58,7%	56,3%	56,2%	58,5%
aandeel mix wonen-werken 2019	8,0%	9,9%	9,0%	8,2%
aandeel mix wonen-zelfstandigen 2019	20,0%	21,1%	21,4%	19,8%
aandeel monofunctioneel werken 2019	10,2%	9,2%	10,1%	10,1%
aandeel monofunctioneel zelfstandigen 2019	3,1%	3,5%	3,4%	3,4%
totaal	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

* De tweekleurenschaal blauw-oranje dient ertoe een idee te geven van de hoogste en laagste waarden.

Tabel 52. Verweving wonen-werken in vROP-clusters in relatieve cijfers, gecorrigeerd voor de oppervlakte van de cluster en ontbrekende data buiten beschouwing gelaten

Wanneer we de evolutie van de parameters voor verweving analyseren voor de drie categorieën van vROP-clusters naar clustergrootte (Small-Medium-Large) dan valt op dat kleine clusters relatief gezien gemiddeld het meest bijkomende zuiver residentiële oppervlakte hebben en grote clusters het minst.

Parameter verweving wonen-werken per cluster (in ha)	vROP-clusters			algemeen gem.
	S	M	L	
gem. bijkomend monofunctioneel wonen 2019-2013	0,07	0,19	0,36	0,10
gem. bijkomende mix wonen-werken 2019-2013	0,01	0,04	0,08	0,02
gem. bijkomende mix wonen-zelfstandigen 2019-2013	0,031	0,093	0,203	0,048
gem. bijkomend monofunctioneel werken 2019-2013	0,008	0,015	0,053	0,011
gem. bijkomend monofunctioneel zelfstandigen 2019-2013	-0,003	-0,009	-0,029	-0,005

* De tweekleurenschaal blauw-oranje dient ertoe een idee te geven van de hoogste en laagste waarden.

Tabel 53. Verweving wonen-werken in vROP-clusters, gemiddelde verandering tussen 2013 en 2019 in absolute cijfers

Parameter verweving wonen-werken per cluster (gecorrigeerd voor opp. van cluster, in %)	vROP-clusters			algemeen gem.
	S	M	L	
gem. rel. evolutie monofunctioneel wonen 2019-2013	6,9%	3,8%	2,1%	6,3%
gem. rel. evolutie mix wonen-werken 2019-2013	1,1%	0,8%	0,5%	1,0%
gem. rel. evolutie mix wonen-zelfstandigen 2019-2013	2,8%	1,8%	1,2%	2,6%
gem. bijkomend monofunctioneel werken 2019-2013	0,8%	0,3%	0,4%	0,7%
gem. bijkomend monofunctioneel zelfstandigen 2019-2013	-0,3%	-0,2%	-0,2%	-0,3%

* De tweekleurenschaal blauw-oranje dient ertoe een idee te geven van de hoogste en laagste waarden.

Tabel 54. Verweving wonen-werken in vROP-clusters, gemiddelde verandering tussen 2013 en 2019 in relatieve cijfers

1.6.3.2 Groenblauwe dooradering

1.6.3.2.1 Ambitie of koers RSV & BRV

Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen zet in op een fijnmazige groenblauwe dooradering van zowel de bebouwde als de onbebouwde ruimte, om zo een verhoging van de leefkwaliteit en beleving te realiseren en in te spelen op waterberging, klimaatregeling, biodiversiteit, luchtzuivering en het sluiten van kringlopen (p.42)³⁶. Ook voor deze dooradering zijn geen concrete doelstellingen opgenomen, waardoor het moeilijk is om in deze studie uitspraken te doen over al dan niet op koers zijn in het realiseren van de doelstellingen. We simuleren groenblauwe dooradering door opnieuw per ha te berekenen wat de hoeveelheid verharding, hoog groen, wateroppervlaktes, recreatie en landbouwgebruik in de clusters is.

1.6.3.2.2 Groenblauwe dooradering in de vROP-clusters

Bekijken we de absolute cijfers van groenblauwe dooradering wanneer clusters minstens voor een deel gerealiseerd zijn in 2023, dan valt op dat er bij de kleine clusters veel minder verharding is dan bij de middelgrote en grote clusters en dat er meer hooggroen is bij de grote clusters dan bij de kleine en middelgrote clusters. Gecorrigeerd voor de omvang van de clusters zien we echter dat er in de kleine clusters waar er minstens deels gerealiseerd is, een groter aandeel verhard is in 2023, nl. één vijfde (20,8%), terwijl die in de grote clusters 9% is (of dus meer dan de helft minder). Gemiddeld genomen over alle vROPclusters die minstens deels zijn gerealiseerd is er 19,3% verhard, is er 5,5% hooggroen aanwezig, is de oppervlakte van water en recreatie zeer klein en is³⁷ er nog 21% in landbouwgebruik.

Een belangrijke kanttekening bij deze cijfers is dat we, doordat het gaat om clusters die minstens deels gerealiseerd zijn, over de gronden binnen de clusters niet weten of het gaat om enerzijds

³⁶ Departement Omgeving. (2018). *Beleidsplan Ruimte Vlaanderen: Strategische visie*. p.42. <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/30641>

³⁷ Dit komt o.a. omdat deze per definitie niet worden meegenomen in het vROP. Ze worden enkel meegenomen wanneer er door bijkomende correcties voor clusters nabijgelegen clusters (op 30m) worden bijeengevoegd. Voor meer info omtrent het genereren van de vROP-clusters zie nota methodiek.

gronden die reeds gerealiseerd zijn, of anderzijds om gronden die nog niet gerealiseerd zijn en dus nog hun oorspronkelijke karakter hebben dat we hier beschrijven.

GROENBLAUWE DOORADERING 2023		vROP-clusters			
ABSOLUTE CIJFERS					
parameter groenblauw netwerk per cluster (ha)		S	M	L	algemeen gem.
verharding 2022		0,23	0,73	1,51	0,36
hooggroen 2021		0,07	0,29	1,34	0,17
wateropp. 2023		0,003	0,021	0,084	0,010
recreatie 2022		0,005	0,025	0,091	0,012
landbouwgebruik 2022		0,23	1,78	8,07	0,87

* De tweekleurenschaal blauw-oranje dient ertoe een idee te geven van de hoogste en laagste waarden.

Tabel 55. Groenblauwe dooradering in vROP-clusters, gemiddelden in absolute cijfers

GROENBLAUWE DOORADERING 2023		vROP-clusters			
RELATIEVE CIJFERS					
parameter groenblauw netwerk (gecorrigeerd voor opp. van cluster, in %)		S	M	L	algemeen gem.
relatief aandeel verharding 2022		20,8%	14,0%	9,0%	19,3%
relatief aandeel hooggroen 2021		5,4%	5,5%	6,8%	5,5%
relatief aandeel wateropp. 2023		0,2%	0,4%	0,4%	0,2%
relatief aandeel recreatie 2022		0,4%	0,4%	0,6%	0,4%
relatief aandeel landbouwgebruik 2022		17,5%	31,6%	44,2%	20,8%

* De tweekleurenschaal blauw-oranje dient ertoe een idee te geven van de hoogste en laagste waarden.

Tabel 56. Groenblauwe dooradering in vROP-clusters, gemiddelden in relatieve cijfers gecorrigeerd voor de oppervlakte van de clusters

Bekijken we de evolutie van de parameters voor groenblauwe dooradering of wat er bijkomt per groenblauw parameter voor de drie categorieën van vROP-clusters naar clustergrootte (Small-Medium-Large) dan valt op dat er het meest bijkomende verharding is in de grote vROP-clusters in absolute cijfers. In L-clusters komt er immers gemiddeld 0,9 ha verharding bij tussen 2014 en 2022. In M-clusters van het vROP komt er 0,42 ha bij voor diezelfde periode en in de S-clusters 0,11 ha. Gemiddeld over alle clusters is er tussen 2014 en 2022 0,2 ha verharding bijgekomen. In relatieve cijfers stijgt de verharding wel het meest in de kleine clusters (S), daar komt er gemiddeld bijna 10% verharding bij op 9 jaar. In de M-clusters ligt dit percentage iets lager (nl. 8%) en in L-clusters het laagst (5,3%).

Over alle categorieën van clusters gaat het hooggroen erop achteruit, in absolute cijfers het meest in de grote clusters (L), maar als we de relatieve cijfers erbij nemen zien we dat er over alle categorieën hetzelfde aandeel hooggroen verloren gaat. Ook voor de bijkomende wateroppervlakken in het vROP zijn de verschillen tussen de categorieën zeer klein. Er komt het

meest wateroppervlak bij in de grote en middelgrote clusters en de relatief gezien de helft minder in de kleine clusters.

Ook de bijkomende recreatie toont weinig in het oog springende verschillen tussen de categorieën van clusters, de absolute toename van recreatie is overal erg klein en ook relatief, gecorrigeerd voor de oppervlakte van de clusters, is er weinig verschil. Wat landbouwgebruik betreft, valt op dat er meest landbouwgebruik verdwenen is in de grote clusters van het vROP, nl. gemiddeld -1,10 ha per grote cluster. Toch hebben relatief gezien het meest onbebouwde gronden uit het vROP hun landbouwgebruik verloren in de kleine en middelgrote clusters. Het aandeel in landbouwgebruik is er ook typisch kleiner dan in de grote clusters.

ABSOLUUT VERSCHIL GROENBLAUWE DOORADERING 2023-2014 parameter groenblauw netwerk per cluster (in ha)	vROP-clusters			
	S	M	L	algemeen gem.
gem. bijkomende verharding 2022-2014	0,11	0,42	0,90	0,20
gem. bijkomend hooggroen 2014-2021	-0,17	-0,77	-2,68	-0,39
gem. bijkomende wateropp. 2023-2014	0,003	0,021	0,084	0,010
gem. bijkomende recreatie 2022-2014	0,005	0,025	0,091	0,012
gem. bijkomend landbouwgebruik 2022-2013	-0,09	-0,39	-1,10	-0,18

* De tweekleurenschaal blauw-oranje dient ertoe een idee te geven van de hoogste en laagste waarden.

Tabel 57. Groenblauwe dooradering in vROP-clusters, gemiddelde verandering tussen 2013 en 2019 in absolute cijfers

parameter groenblauw netwerk per cluster (gecorrigeerd voor opp. van cluster, in %)	vROP-clusters			
	S	M	L	algemeen gem.
gem. relatieve bijkomende verharding 2022-2014	9,9%	8,0%	5,3%	9,4%
gem. relatieve bijkomend hooggroen 2014-2021	-14,0%	-14,1%	-14,0%	-14,0%
gem. relatieve bijkomende wateropp. 2023-2014	0,2%	0,4%	0,4%	0,2%
gem. relatief bijkomende recreatie 2022-2014	0,4%	0,4%	0,6%	0,4%
gem. relatief bijkomend landbouwgebruik 2022-2013	-7,5%	-7,4%	-5,9%	-7,4%

* De tweekleurenschaal blauw-oranje dient ertoe een idee te geven van de hoogste en laagste waarden.

Tabel 58. Groenblauwe dooradering in vROP-clusters, gemiddelde verandering tussen 2013 en 2019 in relatieve cijfers

Bovenstaande cijfers geven weer wat de toestand is van de groenblauwe dooradering in de clusters van het vROP. Het is helaas niet mogelijk om hier uitspraken te doen over het al dan niet op koers zijn met de BRV-doelstellingen, gezien die geen streefcijfers hanteren. Doordat veel van de clusters nog niet helemaal zijn gerealiseerd, is het bovendien niet mogelijk om uit de cijfers af te leiden hoe de groenblauwe dooradering is bij gerealiseerde clusters van het vROP.

2 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

2.1 CONCLUSIES & AANBEVELINGEN

In dit onderzoek is een methodiek ontwikkeld om gebiedsdekkende vROP's te genereren en te verrijken voor heel Vlaanderen. Deze methodiek laat toe om de ligging van het vROP, de ontwikkelingen die op de gronden uit het vROP komen en de realisatiegraden van het vROP gedifferentieerd te berekenen en evoluties en trends te destilleren. De uitgebreide beschrijving en kwaliteitstoets van de methodiek staan beschreven in de nota methodiek. De uitgebreide versie van de trends en statistieken die onderzocht zijn, is te vinden in de Nota trends & statistieken. In deze ROPwegwijzer worden de belangrijkste resultaten en conclusies uit het onderzoek uitgelicht.

In deze Nota Trends & Statistieken wordt een gedifferentieerd beeld geschetst van het vROP en de realisatiegraden voor 2014, 2019 en 2023. De tijdsvensters laten toe om een — weliswaar zeer beperkte — evolutie van de realisatiegraden uit te zetten op grafiek. Verschillende ruimtelijke differentiaties werden daarbij toegepast naar karakteristieken, planologische bestemming, of ligging (al dan niet goed gelegen). Hierbij werd maximaal teruggegrepen naar de RURA-gebiedscategorieën.

De centrale onderzoeksvraag 'Hoe zijn de realisatiegraden van het vROP de afgelopen jaren geëvolueerd?' krijgt dus een zeer gedifferentieerd antwoord.

Om deze vraag te beantwoorden analyseerden we eerst het vROP zelf, pas daarna de realisatiegraden en realisaties. Tot slot keken we in detail naar de 'liggenblijvers'.

vROP-S

11.238 ha of ruim de helft (53%) van het vROP-S₂₃ ligt in landelijk gebied. Daarvan ligt slechts 9% in een landelijke kern, 15% ligt in een landelijk lint, en 28% ligt verspreid.

Beschouwen we de ligging van het vROP-S₂₃ naar ruimtebeslag dan valt op dat 58% gelegen is buiten het ruimtebeslag. Van het vROP-S₂₃ gelegen binnen ruimtebeslag is 24% van vROP-S₂₃ gesitueerd op slecht gelegen plekken (D-kwadrant knooppuntwaarde en voorzieningenniveau). Kort samengevat zouden we kunnen stellen dat drie kwart van het vROP-S₂₃ niet wenselijk zijn om aan te snijden.

Realisatiegraden

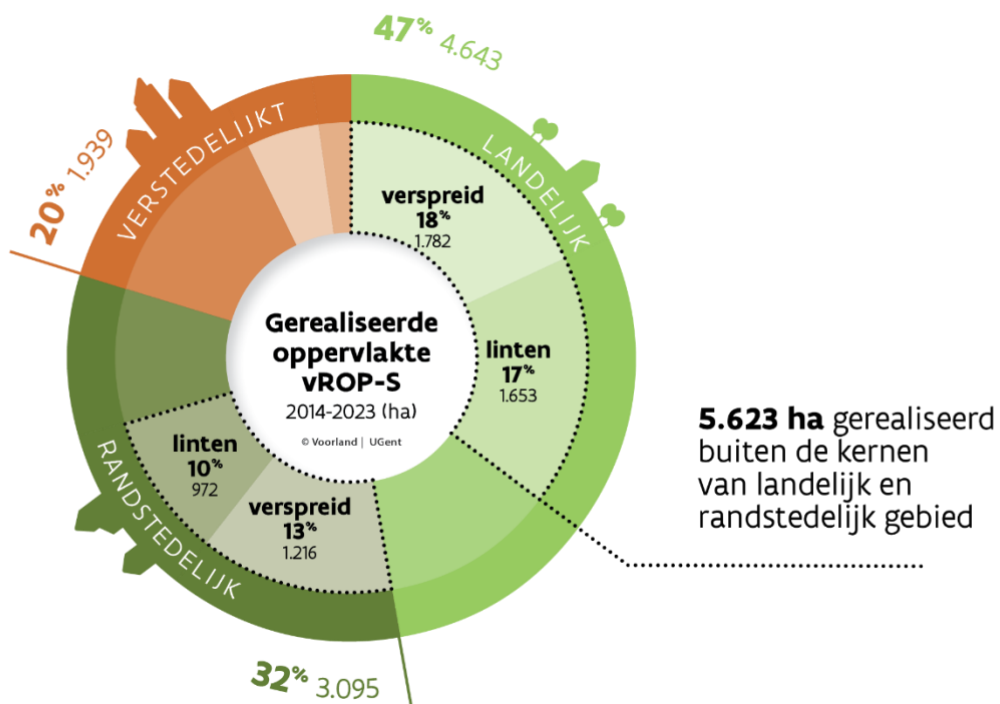
Over het algemeen hebben West-Vlaamse gemeenten een hogere realisatiegraad. Dit geldt ook voor enkele kleinere gemeenten rond Antwerpen (Hemiksem, Edegem en Schelle) en in de Brusselse rand (o.a. Londerzeel). Dit is hoofdzakelijk te wijten aan een zeer klein ROP (vnl. in West-Vlaamse gemeenten), aan een zeer hoge gerealiseerde oppervlakte, of aan een combinatie van beide. Bekijken we de karakteristieken van ontsluiting dan wordt het vROP-S gelegen aan een uitgeruste weg sneller gerealiseerd (27%) dan vROP-S in binnengebied (6%). Bekeken vanuit de planologische bestemming leveren de woongebieden de hoogste realisatiegraad (29%) op en de woonreservegebieden de laagste (12%).

De globale realisatiegraad van het vROP-S is tussen 2014-2019 en 2019-2023 licht gedaald. Deze dalende trend laat zich zien in zowat alle bestemmingen. In de zonevreemde verkavelingen in agrarische bestemming is de daling het sterkst.

Realisaties

De afgelopen 9 jaar is van de oppervlakte van het strikt vROP-S het meest gerealiseerd in landelijk gebied (4.643 ha), gevolgd door randstedelijk (3.095 ha) en stedelijk gebied (1.939 ha). Er is 3.385 ha in kernen gerealiseerd, terwijl er buiten de kernen met 6.294 ha bijna dubbel zoveel is gerealiseerd. Tellen we de gerealiseerde oppervlakte van de landelijke linten en landelijke verspreide ontwikkelingen op dan komen we bij een gerealiseerd aandeel van 35%.

Kijken we vervolgens naar de bebouwingstypes die gerealiseerd worden, dan zien we dat 5.352 of 40% van de meergezinswoningen buiten de kernen terecht komt, in linten of verspreid. Van een verappartementisering is echter geen sprake. Er is immers nauwelijks een toename zichtbaar in de evolutie van het aandeel meergezinswoningen (of 'verappartementisering') beschouwd over de twee bestudeerde tijdsvensters (2014-2019 en 2019-2023).



'Liggenblijvers'

De vROP-S-resultaten uit deze studie bieden de nodige inzichten in het woonpotentieel dat niet geactiveerd raakt, de 'liggenblijvers'. Enerzijds is er voor een groot deel van deze liggenblijvers (16.302 ha, of 42%) een duidelijke ruimtelijke opgave, aangezien ze vanwege hun slechte ligging beter niet worden ontwikkeld. Anderzijds is er ook nog een aanzienlijk deel van nieuw ontwikkelbare gronden op goede plaatsen met typisch hoge realisatiegraden (4.882 ha of 13% van de liggenblijvers) die na tien jaar (binnen deze studie), maar eigenlijk zelfs na 40 à 50 jaar (sinds de gewestplannen), nog niet bebouwd zijn. Ook goede plaatsen blijven dus liggen.

Een aanzienlijk deel van de liggenblijvers duidt op een grote ruimtelijke opgave die er ligt, die onder ontwikkelingsdruk staat, en die tegelijk een kans biedt om te neutraliseren. Zeker de 51% of 18.763 ha gelegen buiten het huidige ruimtebeslag, die niet op koers is van het BRV, vormt een duidelijke neutralisatieopgave. Binnen het bestaande ruimtebeslag is er ook een neutralisatieopgave, nl. 24% van vROP-S₂₃ gelegen binnen ruimtebeslag is slecht gelegen (D-kwadrant knooppuntwaarde en voorzieningenniveau). Het is dus niet noodzakelijk zo dat alle ontwikkelingen binnen het bestaande ruimtebeslag wenselijk zijn en in lijn met de strategische visie van het BRV! De bestaande ruimtelijke structuur die indruist tegen de uitgezette beleidslijnen is ongewenst en dient niet te worden bestendig in de toekomst.

Op koers met beleid?

Op de vraag of de realisaties op het vROP-S in lijn liggen met de beleidsambities uit RSV (verdichtingsnormen) en de doelstellingen uit de strategische visie van het BRV (kernversterking en verdichting) is een voorzichtig en dubbel antwoord op zijn plaats.

We kunnen slechts voorzichtig stellen dat binnen de realisaties van het vROP-S de kernversterkingsstrategieën lijken aan te slaan. Wel kunnen we met zekerheid stellen dat ontwikkelingen buiten de kernen (van het landelijk gebied) niet beteugeld worden. Dit staat een verdere kernversterking en verhoging van het bestaand ruimtelijk rendement in de weg.

Het bouwshiftverhaal is immers een verhaal met twee onlosmakelijk met elkaar verbonden kanten:

- (1) het typische kernversterkingsverhaal; en
- (2) het tegengaan van de verdere inname van open ruimte.

De grootste uitdaging voor de bouwshift ligt niet in het mikken op meer kernversterking of een hoger ruimtelijk rendement in de kernen. Daar wordt al op ingezet. De opgave ligt in het beperken of inperken van de verdere versnippering van de open ruimte. Hiervoor is een neutralisatie nodig van 24.232 ha slechtgelegen onbebouwde bouwgronden (58% van het vROP-S).

Nood aan neutralisatie-instrument

Met de stolp over de woonreservegebieden wordt al 10.361 ha of een kwart van de onbebouwde bouwgronden van het vROP-S₂₃ geneutraliseerd. Tegelijk vormen de gronden in woonreservegebieden ook een groot deel van de liggenblijvers, waarvan de ontwikkeling voorlopig is uitgebleven.

Met de kanskaart ruimtelijk uitbreiden ligt er een tool klaar om de slechtgelegen vROP-gronden buiten het ruimtebeslag van ontwikkeling te vrijwaren. Maar de impact ervan op de ontwikkelingen op het terrein blijven uit. Er is dus dringend nood aan een sterk en geïntegreerd neutralisatie-instrument op Vlaams niveau.

2.2 VERDER ONDERZOEK

Een grote disclaimer bij dit onderzoek is dat de we temporeel zeer dicht op het onderzoeksobject zitten en we het slechts voorzichtig over trends kunnen hebben. Om hier meer zicht op te hebben, kan het onderzoek opnieuw uitgevoerd worden voor kortere tijdsperiodes (bijvoorbeeld door het genereren van vROP's per jaar) en is het belangrijk om dit onderzoek ook in de toekomst te herhalen. Kortere analyseperiodes staan ook toe in toekomstig onderzoek makkelijker de link te leggen met marktmechanismes, sociodemografische en socio-economische trends. Het verband tussen de realisatiegraden en deze aspecten grondig te onderzoeken viel buiten de scope van deze opdracht maar kan verdere verklaringen bieden waarom we evoluties zien in de realisatiegraden en waarom bepaalde 'liggenblijvers' niet ontwikkeld worden. Meer bepaald zou het ook interessant zijn te onderzoeken waarom goedgelegen potentieel blijft liggen.

Uit de analyse blijkt dat een groot deel van het vROP bestaat uit aaneengesloten gebieden groter dan een halve hectare. Deze gebieden zijn interessant voor gemeenten om beleid rond te voeren. Het is een interessante opgave om deze gebieden te blijven monitoren. De koppeling met projecten bleef uit via de gekozen methodiek van analyse op basis van het vROP. Het bleek moeilijk om uitspraken te doen over dichtheden, verweving en groen-blauwe dooradering in de clusters. Voor toekomstig onderzoek kan het interessant zijn te vertrekken van vooraf vastgestelde projectcontouren en via enkele cases in te zoomen op de achterliggende dynamieken. Bovendien staan de ontwikkelingen steeds in verhouding met de omgeving errond. Er is verder onderzoek nodig om deze link te leggen.

We zien ook dat er nog heel wat vROP aanwezig is binnen het bestaande ruimtebeslag. Niet elke nieuwe bebouwing betekent dus bijkomende ruimtebeslag. Het is interessant deze gronden in toekomstig onderzoek verder te differentiëren: gaat het over delen van bebouwde percelen (inbreiding) of over volledig onbebouwde percelen? Daarbij is het ook voor deze gronden opportuun te monitoren wat er gebeurt met groen-blauwe aspecten. Biedt de ontwikkeling van deze gronden kansen om verharding weg te halen (zoals bijvoorbeeld het weghalen van een parking) of vermindert de kwaliteit van de leefomgeving juist?

De bekomen realisatiegraden liggen lager dan deze berekend in eerdere studies. Toch slagen we er met deze realisatiegraden in te voldoen aan de bestaande woningnood (zie ook de studie 'Waar woont de Vlaming in 2035'³⁸, waaruit blijkt dat het aantal niet bewoonde woningen toeneemt). Dit kan een interessant gegeven zijn om de methodiek inzake woonbehoeftenstudies te herevalueren.

Een specifieke realisatiegraad dat opvalt, is de lager dan verwachte realisatiegraad in verkavelingen. Dat de niet-vervallen verkavelingen niet gerealiseerd worden, wil dus zeggen dat kavels vaak gekocht worden als belegging. Gepaard met de kennis dat vergunning bijna altijd gekoppeld worden aan investeringen (wegen, voetpaden, nutsleidingen,...) wil zeggen dat veel van de gemaakte investeringen hun doel voorbij schieten (opgelegde nutsvoorzieningen evolueren bovendien). In een vervolgonderzoek zou het interessant zijn te onderzoeken over er diversiteit tussen de verkavelingen is en of dit lage realisatiepercentage ook geldt voor de meest recente verkavelingen.

Zoals meermaals herhaald in deze studie, is het tenslotte belangrijk om steeds voor ogen te houden dat het juridisch nieuwbouwpotentieel (vROP) slechts een klein deel van de woonopgave omvat. Er ligt

³⁸ Verachtert, K., Poelmans, L. & Vanderstraete, L. (2023), Waar woont de Vlaming in 2035? Studie uitgevoerd in opdracht van het Vlaams Planbureau voor Omgeving.

immers al heel wat bebouwd woonpotentieel dat (1) gerenoveerd of (2) vervangen kan worden. Daarnaast zijn er ook mogelijkheden op terreinen binnen het bestaand ruimtebeslag die (3) reeds gedeeltelijk zijn ingenomen of (4) nog niet zijn ingenomen. Tot slot zijn er als laatste pijler van de opgave de mogelijkheden op (5) de onbebouwde gronden buiten het ruimtebeslag. Het nieuwbouwpotentieel heeft slechts een overlap met de laatste drie van bovenstaande pijlers van de woonopgave. De resultaten m.b.t. kernversterking en verdichting in deze studie hebben enkel betrekking op het nieuwbouwpotentieel. Voor een geïntegreerd beeld van de koers die de huidige realisaties uitgaan moeten deze resultaten gecombineerd worden met kernversterkings- en verdichtingsresultaten van het bestaand woonweefsel. Dit kan bijvoorbeeld aan de hand van de gegevens uit het omgevingsloket. De link hiermee maken is bovendien belangrijk voor een goede interpretatie van het vROP. We vermoeden dat het aandeel 'tijdelijke fases' (door vb. vervangbouw) dat we mee hebben in de tijdsfoto's jaar na jaar zal toenemen.

3 REFERENTIES

Brems, W. (2015) Technische richtlijnen betreffende de opmaak van het register van onbebouwde percelen – versie 1.6. Departement Omgeving.

Departement Omgeving. (2018). *Beleidsplan Ruimte Vlaanderen: Strategische visie*.
<https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/30641>

Departement Omgeving. (2022). *Vlaanderen Breekt uit*. Opgehaald van Portaal Departement Omgeving: <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/oproep-groenblauwe-dooradering-in-de-bebouwde-ruimte-20>

Pisman, A., Loris, I., Vermeiren, K., Hahn, K., De Mulder, S., & Vanacker, S. (2016). De verkaveling in cijfers. In *Verkavelingsverhalen* (pp. 17-32). Public Space.

Pisman, A., Vanacker, S., Bieseman, H., Vanongeval, L., Van Steertegem, M., Poelmans, L., Van Dyck, K. (Eds.). (2021). Ruimterapport 2021. (pp.294-300). Brussel: Departement Omgeving

Poelmans, L., Lorenz, H. (2021), Analyse van de woongebieden op basis van criteria op Vlaams niveau – Technische beschrijving. Studie uitgevoerd in opdracht van het Vlaams Planbureau voor Omgeving.

Poelmans, L., Willems, P., Mertens, G., Vandevyvere, W., Loris, I., Vermeiren, K., Van Ballaer, B., Grootaert, K., David P. (2021), Analyse van woonreservegebieden op basis van criteria op Vlaams niveau – Technische beschrijving. Studie uitgevoerd in opdracht van het Vlaams Planbureau voor Omgeving.

Statbel. (2023). *Kadastrale statistiek van het bestand van de gebouwen* [Dataset].
<https://statbel.fgov.be/nl/open-data/kadastrale-statistiek-van-het-bestand-van-de-gebouwen>

Van Hemelryck, H. (2019) Syntheserapport project Terra, Studie uitgevoerd in opdracht van het Vlaams Planbureau voor Omgeving.

Verachtert, K., Poelmans, L. & Vanderstraete, L. (2023), Waar woont de Vlaming in 2035? Studie uitgevoerd in opdracht van het Vlaams Planbureau voor Omgeving.

Vlaamse Overheid. (2011). *Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen*. Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed. Opgehaald van
https://omgeving.vlaanderen.be/sites/default/files/2022-01/RSV2011%20%282%29_0.pdf

Wauters, E., Van Hemelryck, D., De Buysere, F., Op de Beeck, T. (2020). "Indicatoren en ruimtelijke patronen van ruimtelijk rendement" studie in opdracht van het Vlaams Planbureau voor Omgeving.

4 BIJLAGEN

4.1 LEXICON

Dichtheden

Dichtheden worden binnen het RSV gedefinieerd als het aantal wooneenheden per kavel of het aantal wooneenheden per hectare (op geaggregeerd niveau, bijvoorbeeld projectniveau)(Vlaamse Overheid, 2011, p. 230).

Goed gelegen plek voor ontwikkeling

Een goed gelegen plek voor ontwikkeling is een plek waarbij de vooropgestelde ontwikkeling de ruimtelijke organisatie versterkt. De ruimtelijke ontwikkelingsprincipes zijn hiervoor een belangrijke richtinggevende leidraad. Ze vereisen telkens een zorgvuldige toepassing op maat van het gebied of de plek. *(Binnen kader van woonontwikkelingen te beschouwen, en met eventuele aanbeveling tot mobilisatie van goedgelegen gronden door gemeenten).*

Groenblauwe dooradering

We hanteren hiervoor de definitie zoals die in de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen gebruikt wordt (Departement Omgeving, 2018, p. 113) en die tevens gehanteerd wordt in het subsidiereglement van de oproep voor projecten 'Groenblauwe dooradering in de bebouwde ruimte' (Departement Omgeving, 2022).

Met groenblauwe dooradering wordt bedoeld op een fijnmazig netwerk van groene massa en water door open en bebouwde ruimte. Het bestaat onder meer uit open rivier- en beekvalleien, groene massa's zoals parken en (speel)bossen, lijnelementen zoals bomenrijen, houtkanten of bermen, wateroppervlakten zoals vijvers, poelen en bekkens, en aan gebouwen gekoppeld groen zoals tuinen, groendaken of groengevels. Groenblauwe dooradering bevordert de ecologische samenhang van grote aaneengesloten gebieden met kleinere fragmenten in of nabij de stad, maakt ruimtes klimaatbestendig en draagt bij aan de levenskwaliteit en het welzijn van de stadsbewoners door ze te verbinden en toegankelijk te maken.

vROP-cluster

In deze studie beschouwen we vROP-clusters als een groep aaneengesloten percelen / een groot perceel met een oppervlakte groter dan 0,5ha.

Realisatiegraad

De mate waarin het juridisch nieuwbouwpotentieel (vROP) in een bepaalde periode ontwikkeld wordt. Het wordt berekend als het quotiënt van het gerealiseerde areaal t.o.v. het totale juridische nieuwbouwpotentieel van een bepaald referentiejaar en wordt uitgedrukt als een percentage.

Realisaties

Met de realisaties bedoelen we de hoofdgebouwen die gerealiseerd zijn op (delen van) percelen die uit het vROP verdwenen zijn.

Ruimtebeslag

Het ruimtebeslag bestaat uit de ruimte, ingenomen door onze nederzettingen, dus door huisvesting, industriële en commerciële doeleinden, transportinfrastructuur, recreatieve doeleinden, serres etc. Parken en tuinen maken hier ook deel van uit. Dit stemt overeen met de Europees gehanteerde definitie van 'settlement area'. Naast bebouwing of verharding bevat het ruimtebeslag dus bijvoorbeeld ook tuinen bij woningen, buurtparken, voetbalvelden en dergelijke. Door combinatie van de best beschikbare geografische informatie toont het dynamisch landgebruiksmodel dat 33% van de oppervlakte van Vlaanderen uit ruimtebeslag bestaat. Het is belangrijk op te merken dat ook in de openruimte(bestemmingen) ruimtebeslag voorkomt (Departement Omgeving, 2018, p. 6).

Ruimtebeslagrisico

De gronden die buiten het bestaande ruimtebeslag vallen, maar binnen een harde bestemming opgenomen zijn en dus onder ontwikkelingsdruk staan.

Ruimteboekhouding (RBH)

Het monitoringsinstrument van het RSV, waarmee de opvolging van de streefcijfers met betrekking tot de (planologische) bestemmingscategorieën wordt berekend. Het gaat om een monitoring van gepland landgebruik, niet over het feitelijke ruimtegebruik. De verschillende bestemmingen op de plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen op gewestelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau zijn erin verrekend volgens een aantal bestemmingscategorieën: wonen, industrie, industrie binnen de poorten, recreatie, natuur en reservaat, bos, overig groen, landbouw en overige bestemmingen.

Uitgeruste weg

Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken.

Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

VermoedensROP (vROP)

Het semi-automatisch berekend register voor onbebouwde percelen, dat in deze studie voor heel Vlaanderen wordt berekend. Het vermoedensROP, of kortweg vROP, wordt kwantitatief en kwalitatief geëvalueerd om een zo hoog mogelijke juistheid te kunnen bereiken. Het vROP zal voor monitorings- en rapporteringsdoeleinden worden gebruikt, vnl. op Vlaams niveau. Het kan verschillen vertonen met ROP's die op gemeentelijk niveau worden opgemaakt.

Verweving

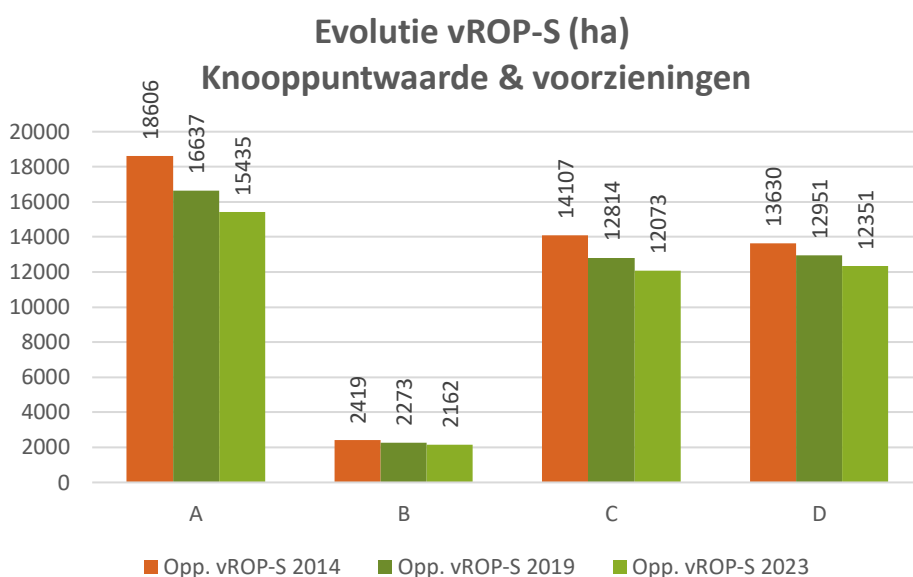
"Verweving is het samenbrengen van verschillende activiteiten in dezelfde ruimte. Activiteiten mogen elkaar niet in de weg staan en de hoofdfunctie is gegarandeerd. Verweving kan een ruimte gelijktijdig of op verschillende momenten gebruiken voor meerdere activiteiten. Het gemeenschappelijk gebruik van ruimte, lokalen en infrastructuren is een vorm van verweving" (Departement Omgeving, 2018, p. 34). In deze studie wordt met verweving de verweving tussen de woon- en werkfunctie bedoeld, deze focus wordt immers ook gehanteerd in de strategische visie van het BRV (Departement Omgeving, 2018, pp. 34, 43).

4.2 AANVULLINGEN BIJ DOV1

4.2.1 vROP naar Knooppuntwaarde en voorzieningenniveau

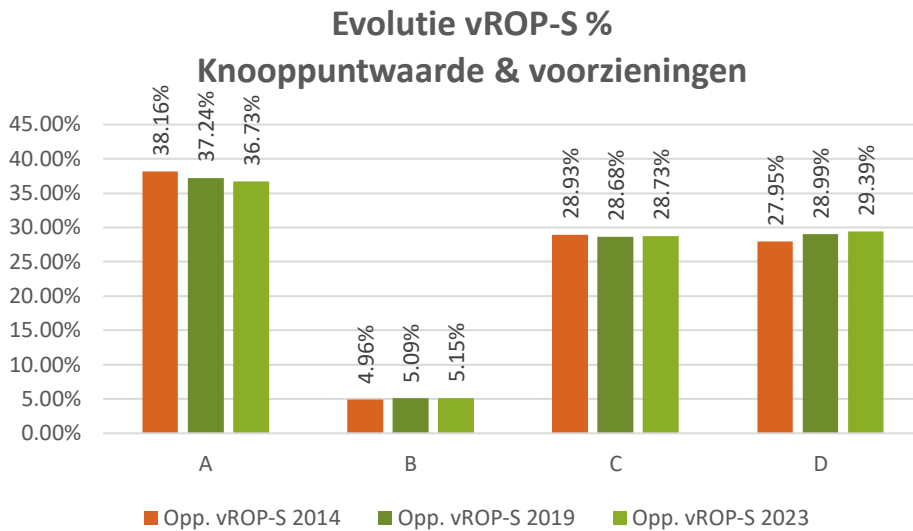
We bekeken ook de ligging van het vROP-S naar ligging volgens knooppuntwaarde en voorzieningenniveau³⁹. Wat opvalt is dat het grootste deel van het vROP-S (36,73% in 2023) in de A-categorie ligt. Dit zijn de gebieden met het hoogste niveau van voorzieningen en knooppuntwaarde. Van de percelen in categorie D kunnen we zeggen dat ze slecht gelegen zijn. Ze hebben de laagste knooppuntwaarde en het laagste voorzieningenniveau. Hoewel dit niet de grootste categorie is, is er wel een aanzienlijk stuk van het vROP-S slecht gelegen (29,39% in 2023).

We merken bovendien een evolutie van relatieve afname van het vROP-S binnen de A-categorie en een relatieve stijging van het vROP-S binnen categorie D doorheen de jaren, hoewel het aantal hectares in absolute cijfers binnen elke categorie afneemt. Dit zou erop kunnen wijzen dat de beter gelegen percelen in de A-categorie sneller ontwikkeld worden dan de percelen in de D-categorie.



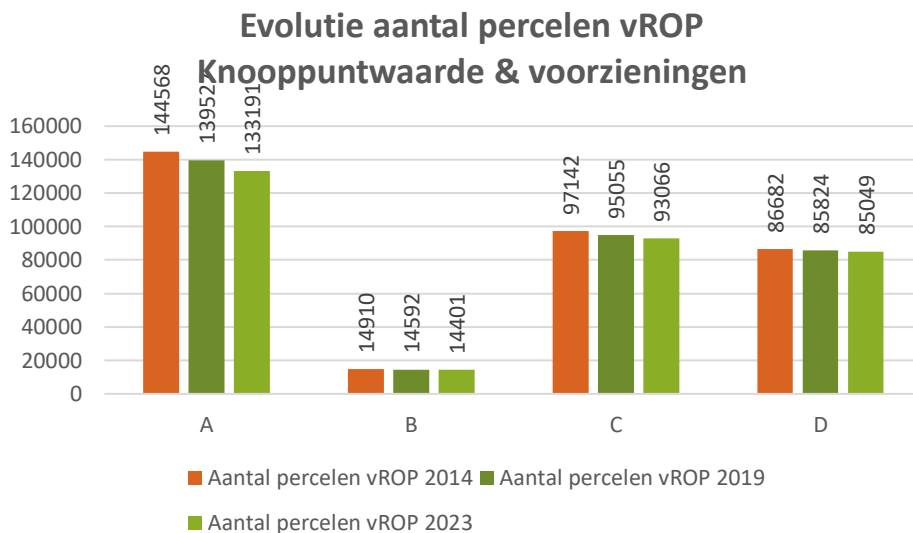
Figuur 34. vROP-S naar knooppuntwaarde en voorzieningenniveau, absoluut

³⁹ We gebruikten hiervoor de dataset 'Synthese knooppuntwaarde en voorzieningenniveau - toestand 2019'.

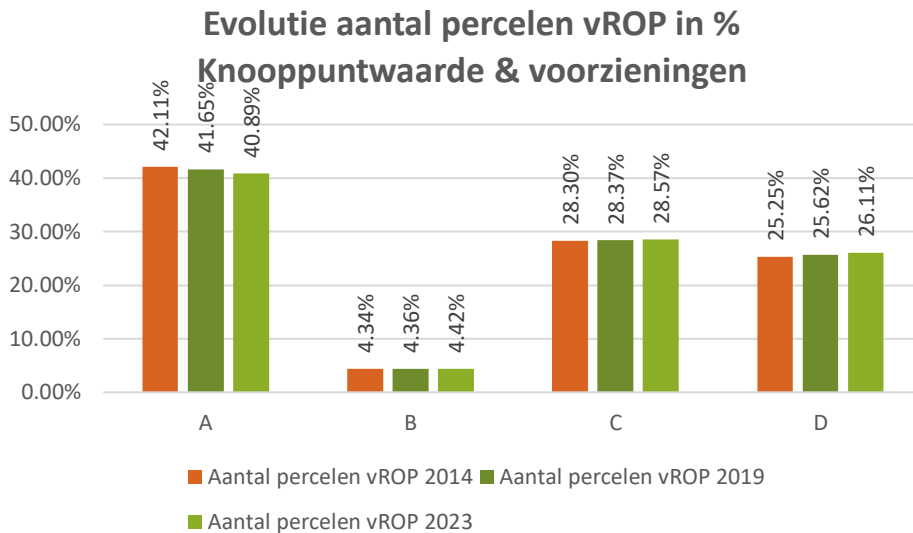


Figuur 35. vROP-S naar knooppuntwaarde en voorzieningenniveau, relatief aandeel

De verdeling van het aantal percelen over de categorieën blijft ongeveer gelijk doorheen de tijd, met een kleine afname in de categorie A en een kleine toename in de categorie D.

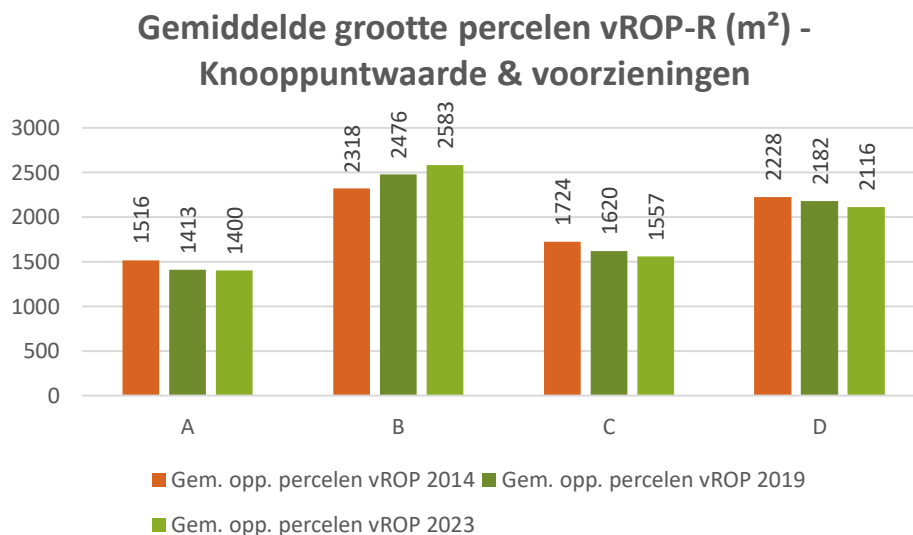


Figuur 36. Aantal percelen in het vROP naar knooppuntwaarde en voorzieningenniveau, absoluut



Figuur 37. Aantal percelen in het vROP naar knooppuntwaarde en voorzieningenniveau, relatief

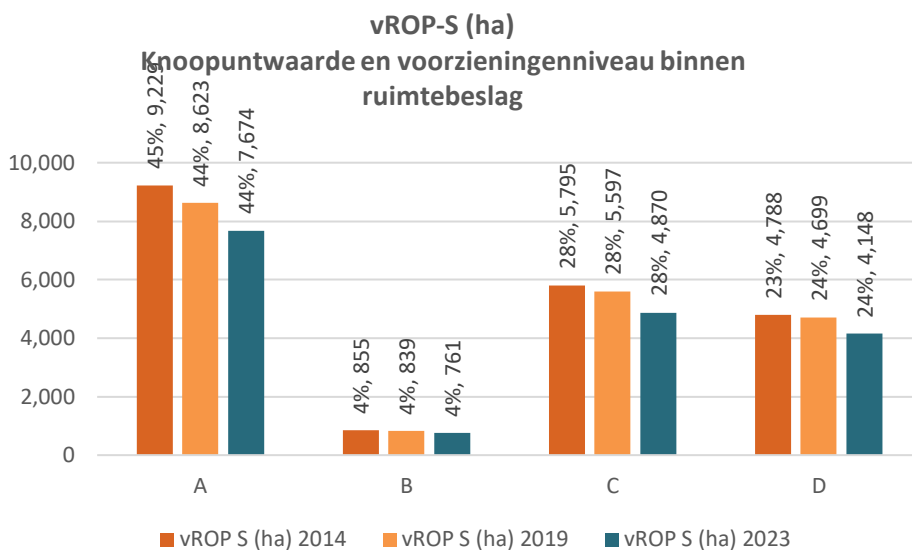
Als we kijken naar de gemiddelde grootte van de percelen, dan is het opvallend dat de percelen in categorie B (knooppuntwaarde goed, voorzieningenniveau beperkt) de grootste percelen kent. Bovendien is dit de enige categorie waarbinnen de gemiddelde grootte van de percelen stijgt. Binnen categorie B bevinden zich voornamelijk kernen rond kleinere stations op de corridors tussen de grote steden. Onrustwekkender is de categorie D, die de tweede grootste percelen kent. Dit is echter in lijn met de grotere percelen die we ook zien in landelijk gebied en in verspreide gebieden.



Figuur 38. Gemiddelde grootte van de vROP-R percelen naar knooppuntwaarde en voorzieningenniveau

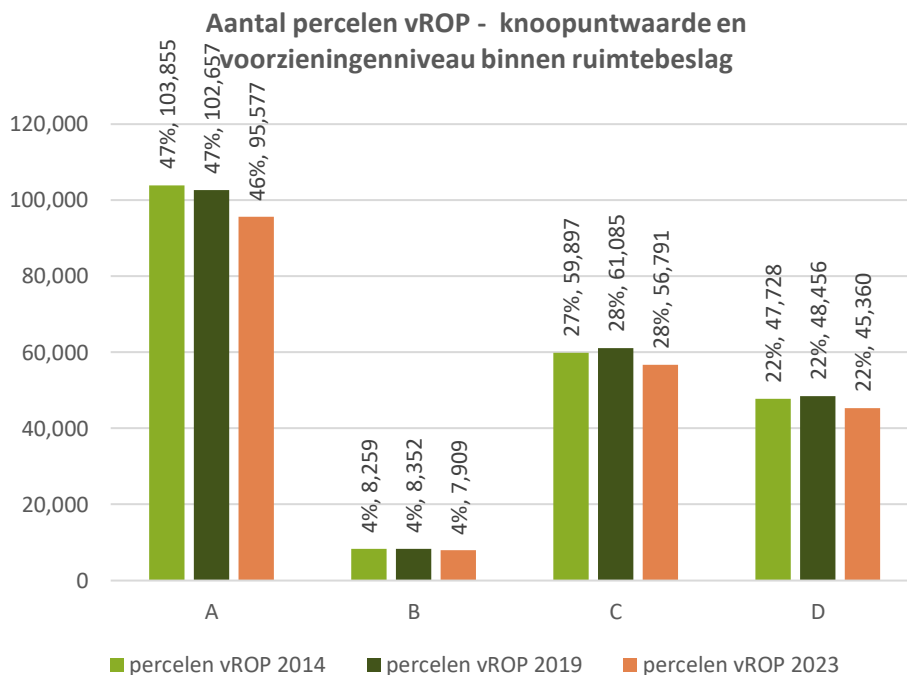
4.2.2 vROP naar Knooppuntwaarde in ruimtebeslag

We gingen verder in op de knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau binnen ruimtebeslag.

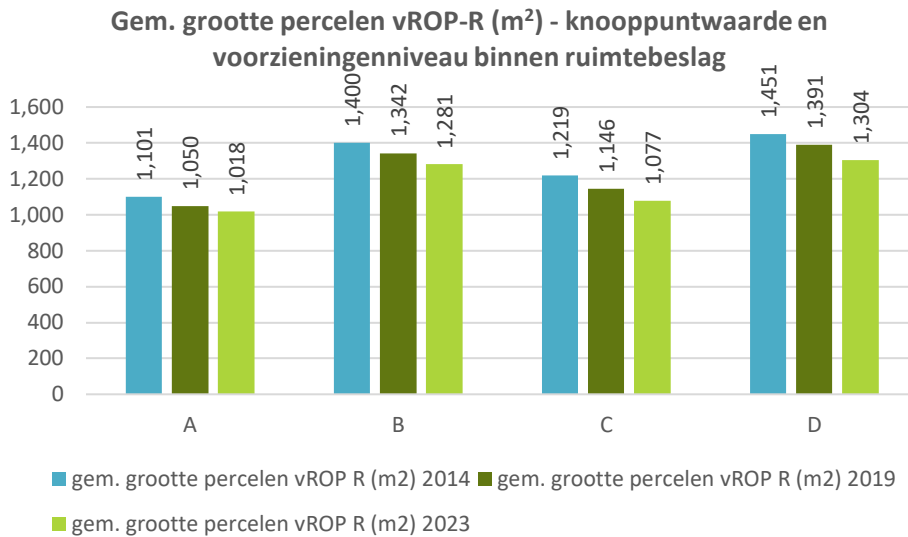


Figuur 39. vROP-S naar knooppuntwaarde en voorzieningenniveau binnen ruimtebeslag

Wanneer we de verfijning maken naar vROP-S binnen ruimtebeslag, valt op dat er relatief meer hectares gelegen zijn in de categorie A en minder in categorie D dan wanneer we deze verfijning niet maken. Ook hier zien we echter dat het relatieve aandeel in categorie A afneemt, terwijl het relatieve aandeel vROP-S binnen categorie D toeneemt.



Figuur 40. Aantal percelen in het vROP naar knooppuntwaarde en voorzieningenniveau binnen ruimtebeslag

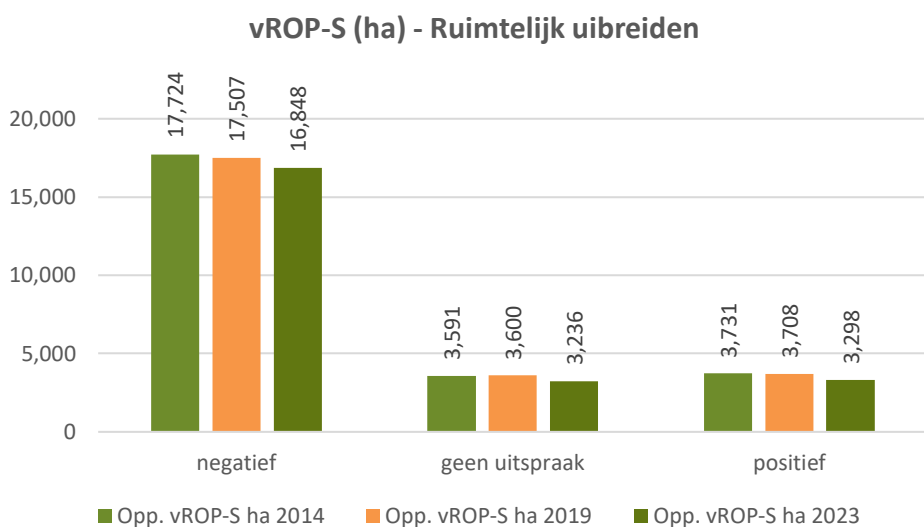


Figuur 41. Gemiddelde grootte van de percelen in het vROP-R naar knooppuntwaarde en voorzieningsniveau binnen ruimtebeslag

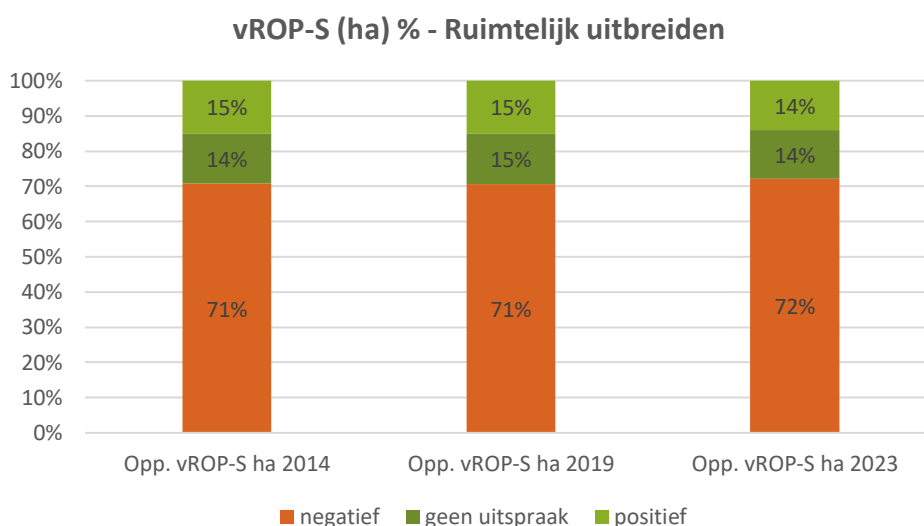
Voor categorie A, C en D zien we net zoals voor de algemene resultaten voor knooppuntwaarde en voorzieningsniveau dat de gemiddelde groottes afnemen. Opvallend voor deze verfijning is dat nu ook de gemiddelde perceelsgrootte binnen categorie B afneemt doorheen de jaren. De gemiddelde groottes zijn overheen alle categorieën echter veel kleiner wanneer we enkel het voorzieningsniveau binnen ruimtebeslag beschouwen. Dit is zowel het geval voor de goedgelegen percelen als de slechtgelegen percelen.

4.2.3 Kansenkaart ruimtelijk uitbreiden

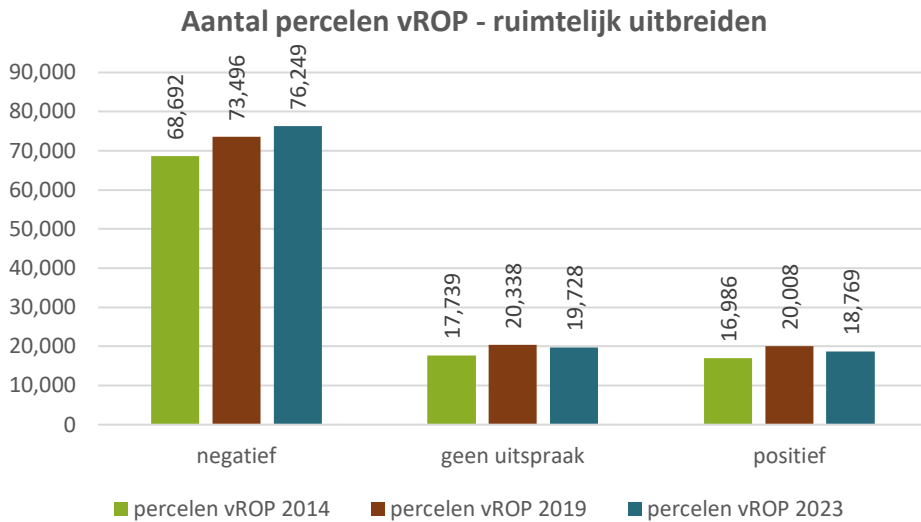
We keken ook naar het vROP buiten het ruimtebeslag om uitspraken te doen over de gunstigheid van de ligging. Hiervoor maakten we gebruik van de kansenkaart ruimtelijk uitbreiden uit 2019. Deze kaart doet enkel uitspraken over de gebieden buiten ruimtebeslag en geeft ofwel een negatief advies over ruimtelijk uitbreiden, een positief advies of 'geen uitspraak', als het gebied op bepaalde parameters positief scoort, maar onvoldoende om een positief advies te krijgen.



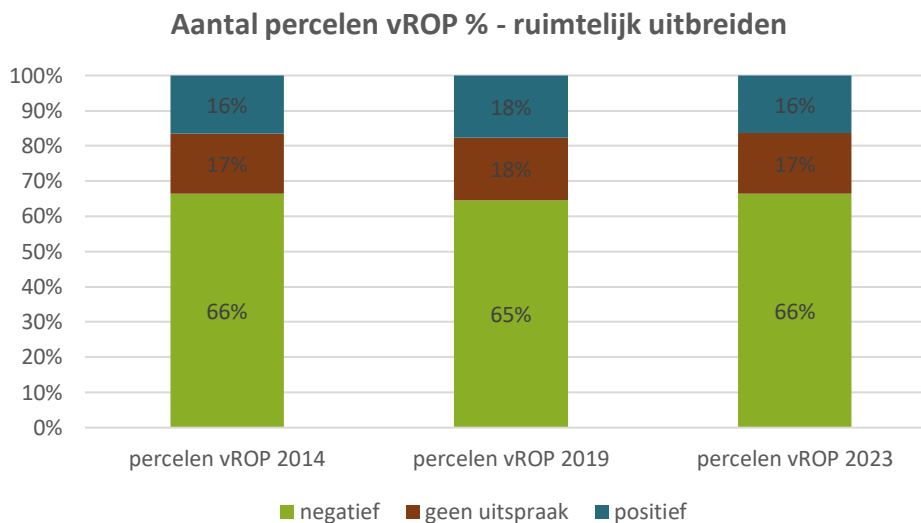
Figuur 42. vROP-S naar advies ruimtelijk uitbreiden, absoluut



Figuur 43. vROP-S naar advies ruimtelijk uitbreiden, relatief

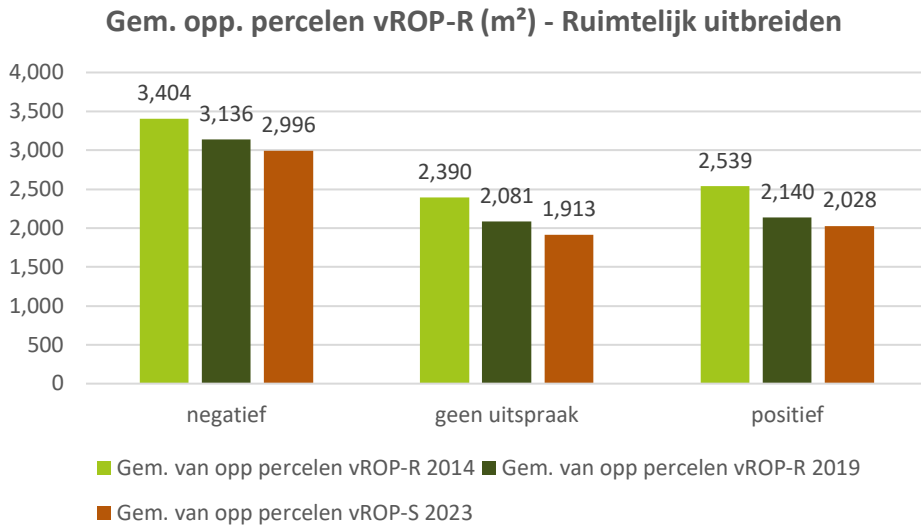


Figuur 44. Aantal percelen vROP naar advies ruimtelijk uitbreiden, absoluut



Figuur 45. Aantal percelen vROP naar advies ruimtelijk uitbreiden, relatief

Uit de kanskaart ruimtelijk uitbreiden leiden we af dat zo'n 15%-14% van het vROP-S buiten het huidige ruimtebeslag geschikt is voor ruimtelijke uitbreiding. Dit wil zeggen dat er een aanzienlijk stuk van het vROP-S buiten ruimtebeslag beter niet ontwikkeld zou worden.



Figuur 46. Gemiddelde grootte van de percelen in het vROP-R naar advies ruimtelijk uitbreiden

De gemiddelde oppervlakte van de percelen geschikt in gebieden voor ruimtelijke uitbreiding is kleiner dan de gebieden met negatief advies. Ze is iets groter dan in de gebieden zonder uitspraak. De gemiddelde grootte van de percelen blijft doorheen de jaren wel aanzienlijk groter dan het gemiddelde binnen het vROP (1813 m², 1711 m² en 1663m² voor 2023) en de gemiddelde grootte van percelen binnen ruimtebeslag (1264m², 1165m² en 1126m² voor 2023).

4.3 AANVULLINGEN BIJ DOV3

4.3.1 Realisatiegraden top-10 gemeenten

Top 10-gemeenten	Gerealiseerd 14-23	vROP 14	R.graad 14-23	R.graad 10 jaar	Gerealiseerd 14-23	vROP 14	R.graad 14-23	R.graad 10 jaar	Gerealiseerd 14-23	vROP 14	R.graad 14-23	R.graad 10 jaar
	vROP-R				vROP-S				vROP Percelen			
Lo-Reninge	9	20	42,66%	46,09%	7	13	49,92%	53,62%	21	80	26,25%	28,70%
Oostende	39	104	37,60%	40,79%	36	81	44,60%	48,12%	296	805	36,77%	39,91%
Hemiksem	12	37	33,22%	36,15%	10	24	42,53%	45,96%	62	240	25,83%	28,26%
Schelle	9	23	38,97%	42,23%	7	17	38,46%	41,69%	76	245	31,02%	33,81%
Vleteren	6	20	28,39%	31,00%	3	9	38,24%	41,46%	18	88	20,45%	22,45%
Edegem	18	59	30,68%	33,45%	17	47	36,76%	39,90%	122	407	29,98%	32,69%
Ieper	60	190	31,46%	34,27%	52	141	36,61%	39,74%	269	913	29,46%	32,15%
Veurne	21	68	31,42%	34,24%	17	47	35,81%	38,89%	98	277	35,38%	38,44%
Roeselare	135	456	29,64%	32,33%	118	342	34,61%	37,63%	664	2239	29,66%	32,35%
Harelbeke	48	166	28,61%	31,23%	42	130	32,51%	35,39%	226	855	26,43%	28,90%

Tabel 59. Top 10 van gemeenten met de hoogste realisatiegraad (vROP-R, vROP-S en aantal percelen)

4.3.2 Realisatiegraden periode 2014-2019 en 2019-2023

4.3.2.1 Ontsluiting

			opp. vROP-R (ha)	opp. vROP-S (ha)	Aantal percelen
Ontsloten	Rechtstreeks	Gerealiseerd 14-19	6.140	5.372	42.559
		vROP 2014	43.268	34.056	263.303
		Realisatiegraad 14 - 19	14%	16%	16%
		Realisatiegraad 10 jaar	26%	29%	30%
	Onrechtsreeks, in binnengebied ontsloten	Gerealiseerd 14-19	893	779	3.585
		vROP 2014	14.494	11.940	55.500
		Realisatiegraad 14 - 19	6%	7%	6%
Niet ontsloten	In binnengebied	Gerealiseerd 14-19	266	186	1.500
		vROP 2014	4.508	2.765	24.499
		Realisatiegraad 14 - 19	6%	7%	6%
		Realisatiegraad 10 jaar	11%	13%	12%

Tabel 60. Realisatiegraad naar ontsluiting voor periode 2014-2019

			opp. vROP-R (ha)	opp. vROP-S (ha)	aantal percelen
Ontsloten	rechtstreeks	gerealiseerd 19-23	4.165	3.670	37.756
		vROP 2019	40.330	31.474	259.869
		Realisatiegraad 19-23	10%	12%	15%
		Realisatiegraad 10 jaar	24%	27%	32%
	onrechtsreeks, in binnengebied ontsloten	gerealiseerd 19-23	308	271	1.468
		vROP 2019	12.417	10.332	49.908
		Realisatiegraad 19-23	2%	3%	3%
Niet ontsloten	In binnengebied	gerealiseerd 19-23	93	66	566
		vROP 2019	4.587	2.870	25.221
		Realisatiegraad 19-23	2%	2%	2%
		Realisatiegraad 10 jaar	5%	6%	6%

Tabel 61. Realisatiegraad naar ontsluiting voor periode 2019-2023

4.3.2.2 Woonbestemming

		opp. vROP R (ha)	opp. vROP S (ha)	aantal percelen
Agrarisch gebied	Gerealiseerd 14-19	1.134	695	3.555
	vROP 2014	14.998	7.101	45.448
	Realisatiegraad 14 - 19	7,56%	9,79%	7,82%
	Realisatiegraad 10 jaar	14,56%	18,62%	15,03%
Overige bestemmingen	Gerealiseerd 14-19	547	329	1.355
	vROP 2014	5.392	2.423	14.599
	Realisatiegraad 14 - 19	10,14%	13,60%	9,28%
	Realisatiegraad 10 jaar	19,25%	25,35%	17,70%
Overige woongebieden	Gerealiseerd 14-19	98	91	694
	vROP 2014	613	558	3.837
	Realisatiegraad 14 - 19	16,07%	16,34%	18,09%
	Realisatiegraad 10 jaar	29,56%	30,01%	32,90%
Woongebieden	Gerealiseerd 14-19	3.244	3.092	26.994
	vROP 2014	18.599	17.498	161.239
	Realisatiegraad 14 - 19	17,44%	17,67%	16,74%
	Realisatiegraad 10 jaar	31,84%	32,22%	30,68%
Woongebieden met landelijk karakter	Gerealiseerd 14-19	1.146	1.050	10.295
	vROP 2014	7.209	6.366	64.836
	Realisatiegraad 14 - 19	15,89%	16,49%	15,88%
	Realisatiegraad 10 jaar	29,26%	30,26%	29,24%
Woonpark	Gerealiseerd 14-19	263	253	996
	vROP 2014	2.435	2.308	9.189
	Realisatiegraad 14 - 19	10,80%	10,95%	10,84%
	Realisatiegraad 10 jaar	20,44%	20,71%	20,50%
Woonreservegebieden	Gerealiseerd 14-19	867	826	3.755
	vROP 2014	13.025	12.508	44.154
	Realisatiegraad 14 - 19	6,65%	6,61%	8,50%
	Realisatiegraad 10 jaar	12,86%	12,78%	16,29%

Tabel 62. Realisatiegraad naar (woon)bestemming voor periode 2014-2019

		opp. vROP-R (ha)	opp. vROP-S (ha)	Aantal percelen
Agrarisch gebied	Gerealiseerd 19-23	575	341	1.910
	vROP 2019	14.235	6.909	44.613
	Realisatiegraad 19 - 23	4,04%	4,93%	4,28%
	Realisatiegraad 10 jaar	9,80%	11,87%	10,36%
Overige bestemmingen	Gerealiseerd 19-23	325	188	833
	vROP 2019	5.169	2.333	14.299
	Realisatiegraad 19 - 23	6,28%	8,04%	5,83%
	Realisatiegraad 10 jaar	14,97%	18,90%	13,93%
Overige woongebieden	Gerealiseerd 19-23	62	57	597
	vROP 2019	526	464	3.744
	Realisatiegraad 19 - 23	11,81%	12,28%	15,95%
	Realisatiegraad 10 jaar	26,96%	27,93%	35,23%
Woongebieden	Gerealiseerd 19-23	2.099	2.008	23.453
	vROP 2019	16.838	15.787	157.770
	Realisatiegraad 19 - 23	12,46%	12,72%	14,87%
	Realisatiegraad 10 jaar	28,31%	28,83%	33,12%
Woongebieden met landelijk karakter	Gerealiseerd 19-23	781	724	8.303
	vROP 2019	6.628	5.867	63.334
	Realisatiegraad 19 - 23	11,79%	12,33%	13,11%
	Realisatiegraad 10 jaar	26,92%	28,04%	29,62%
Woonpark	Gerealiseerd 19-23	208	201	869
	vROP 2019	2.304	2.188	8.902
	Realisatiegraad 19 - 23	9,04%	9,19%	9,76%
	Realisatiegraad 10 jaar	21,09%	21,43%	22,65%
Woonreservegebieden	Gerealiseerd 19-23	516	489	3.825
	vROP 2019	11.633	11.127	42.336
	Realisatiegraad 19 - 23	4,44%	4,39%	9,03%
	Realisatiegraad 10 jaar	10,73%	10,62%	21,08%

Tabel 63. Realisatiegraad naar (woon)bestemming voor periode 2019-2023

4.3.2.3 Kernen, linten, verspreide bebouwing

		opp. vROP-R (ha)	opp. vROP-S (ha)	Aantal percelen
Kernen	Gerealiseerd 14-19	2.607	2.385	23.293
	vROP 2014	14.529	12.704	138.550
	Realisatiegraad 14 - 19	17,94%	18,77%	16,81%
	Realisatiegraad 10 jaar	32,67%	34,02%	30,80%
Linten	Gerealiseerd 14-19	2.238	1.762	16.844
	vROP 2014	18.568	12.030	119.860
	Realisatiegraad 14 - 19	12,05%	14,65%	14,05%
	Realisatiegraad 10 jaar	22,65%	27,15%	26,13%
Verspreid	Gerealiseerd 14-19	2.454	2.189	7.507
	vROP 2014	29.173	24.028	84.892
	Realisatiegraad 14 - 19	8,41%	9,11%	8,84%
	Realisatiegraad 10 jaar	16,12%	17,39%	16,90%

Tabel 64. Realisatiegraad naar kernen, linten en verspreide bebouwing voor periode 2014-2019

		opp. vROP-R (ha)	opp. vROP-S (ha)	Aantal percelen
Kernen	Gerealiseerd 19 - 23	1486,17912	1363,06687	17562
	vROP 2019	12870,4576	11172,2065	131702
	Realisatiegraad 19 - 23	11,55%	12,20%	13,33%
	Realisatiegraad 10 jaar	26,42%	27,77%	30,08%
Linten	Gerealiseerd 19 - 23	1593,52718	1302,85848	13796
	vROP 2019	17023,3104	11052,8819	115554
	Realisatiegraad 19 - 23	9,36%	11,79%	11,94%
	Realisatiegraad 10 jaar	21,79%	26,92%	27,23%
Verspreid	Gerealiseerd 19 - 23	1486,96476	1340,99553	8432
	vROP 2019	27440,3178	22450,5074	87742
	Realisatiegraad 19 - 23	5,42%	5,97%	9,61%
	Realisatiegraad 10 jaar	13,00%	14,27%	22,32%

Tabel 65. Realisatiegraad naar kernen, linten en verspreide bebouwing voor periode 2019-2023

4.3.2.4 Landelijk, randstedelijk en verstedelijkt gebied

		opp. vROP-R (ha)	opp. vROP-S (ha)	Aantal percelen
Landelijk	Gerealiseerd 14-19	3.552	2.991	22.425
	vROP 2014	33.558	25.037	173.060
	Realisatiegraad 14 - 19	10,59%	11,95%	12,96%
	Realisatiegraad 10 jaar	20,05%	22,47%	24,24%
Randstedelijk	Gerealiseerd 14-19	2.275	2.015	14.401
	vROP 2014	19.409	15.913	105.123
	Realisatiegraad 14 - 19	11,72%	12,66%	13,70%
	Realisatiegraad 10 jaar	22,07%	23,73%	25,52%
Verstedelijkt	Gerealiseerd 14-19	1.472	1.330	10.818
	vROP 2014	9.303	7.812	65.119
	Realisatiegraad 14 - 19	15,82%	17,02%	16,61%
	Realisatiegraad 10 jaar	29,14%	31,15%	30,47%

Tabel 66. Realisatiegraad naar landelijk, randstedelijk en verstedelijkt gebied voor periode 2014-2019

		opp. vROP-R (ha)	opp. vROP-S (ha)	Aantal percelen
Landelijk	Gerealiseerd 19 - 23	2.264	1.939	18.837
	vROP 2019	31.258	23.279	170.325
	Realisatiegraad 19 - 23	7,24%	8,33%	11,06%
	Realisatiegraad 10 jaar	17,13%	19,54%	25,40%
Randstedelijk	Gerealiseerd 19 - 23	1.443	1.300	12.781
	vROP 2019	17.796	14.566	103.257
	Realisatiegraad 19 - 23	8,11%	8,92%	12,38%
	Realisatiegraad 10 jaar	19,06%	20,83%	28,13%
Verstedelijkt	Gerealiseerd 19 - 23	860	768	8.172
	vROP 2019	8.280	6.831	61.416
	Realisatiegraad 19 - 23	10,38%	11,24%	13,31%
	Realisatiegraad 10 jaar	23,97%	25,78%	30,02%

Tabel 67. Realisatiegraad naar landelijk, randstedelijk en verstedelijkt gebied voor periode 2019-2023

4.3.2.5 Ruimtebeslag

Ligging		opp. vROP-R (ha)	opp. vROP-S (ha)	Aantal percelen
in ruimtebeslag	Gerealiseerd 14-19	3.975	3.365	32.184
	vROP 2014	26.821	20.667	219.739
	Realisatiegraad 14 - 19	15%	16%	15%
	Realisatiegraad 10 jaar	27%	30%	27%
buiten ruimtebeslag	Gerealiseerd 14-19	3.324	2.971	15.460
	vROP 2014	35.450	28.095	123.563
	Realisatiegraad 14 - 19	9%	11%	13%
	Realisatiegraad 10 jaar	18%	20%	23%

Tabel 68. Realisatiegraad binnen en buiten ruimtebeslag voor periode 2014-2019

Ligging		opp. vROP-R (ha)	opp. vROP-S (ha)	Aantal percelen
in ruimtebeslag	Gerealiseerd 19 - 23	2.773	2.419	28.555
	vROP 2019	25.637	19.758	220.550
	Realisatiegraad 19 - 23	11%	12%	13%
	Realisatiegraad 10 jaar	25%	28%	29%
buiten ruimtebeslag	Gerealiseerd 19 - 23	1.794	1.587	11.235
	vROP 2019	31.697	24.917	114.448
	Realisatiegraad 19 - 23	6%	6%	10%
	Realisatiegraad 10 jaar	14%	15%	23%

Tabel 69. Realisatiegraad binnen en buiten ruimtebeslag voor periode 2019-2023

4.4 AANVULLINGEN BIJ DOV4

4.4.1 Aantal realisaties in kernen, linten, verspreide bebouwing

	Aantal gebouwen gerealiseerd tussen 2014-2019	%	Aantal gebouwen gerealiseerd tussen 2019-2023	%
Eengezinswoning	40.602	83,91%	37.329	83,85%
Geen data	12	0,02%	8	0,02%
Kernen	18.926	39,11%	14.616	32,83%
Linten	12.792	26,44%	12.173	27,34%
Verspreid	8.872	18,34%	10.532	23,66%
Meergezinswoning	7.786	16,09%	7.191	16,15%
Geen data	14	0,03%	18	0,04%
Kernen	4.904	10,13%	4.368	9,81%
Linten	1.666	3,44%	1.510	3,39%
Verspreid	1.202	2,48%	1.295	2,91%
Eindtotaal	48.388	100,00%	44.520	100,00%

Tabel 70. Aantal realisaties in kernen, linten en verspreide bebouwing naar type bebouwing voor periode 2014-2019 en 2019-2023

4.4.2 Aantal adressen binnen de meergezinswoningen

Ligging	gemiddeld aantal adressen MGW	mediaan aantal adressen MGW
Landelijk		
Kernen	5	3
Linten	3	2
Verspreid	5	2
Randstedelijk		
Kernen	7	4
Linten	4	2
Verspreid	7	2
Verstedelijk		
Kernen	9	5
Linten	7	3
Verspreid	12	7

Tabel 71. Gemiddeld en mediaan aantal adressen binnen de meergezinswoningen opgedeeld naar landelijk, randstedelijk, verstedelijk gebied en kernen, linten, verspreid voor periode 2014 -2023

4.4.3 Realisaties binnen en buiten ruimtebeslag opgedeeld naar kernen, linten, verspreide bebouwing

	#G	%#G	#HO	%#HO	#O	%#O	#MGW	%#MGW	Eindtotaal
Binnen ruimtebeslag	11.310	15,01%	25.302	33,57%	26.824	35,59%	11.934	15,83%	75.370
Kernen	7.425	19,29%	13.710	35,62%	9.688	25,17%	7.668	19,92%	38.491
Linten	834	3,95%	5.711	27,08%	12.125	57,50%	2.418	11,47%	21.088
Verspreid	3.051	19,32%	5.881	37,24%	5.011	31,73%	1.848	11,70%	15.791
Buiten ruimtebeslag	2.326	14,37%	6.373	39,36%	5.902	36,45%	1.591	9,83%	16.192
Kernen	710	19,09%	1.545	41,54%	959	25,79%	505	13,58%	3.719
Linten	169	3,68%	1.488	32,40%	2.586	56,30%	350	7,62%	4.593
Verspreid	1.447	18,36%	3.340	42,39%	2.357	29,91%	736	9,34%	7.880
Geen data	7	11,29%	5	8,06%	19	30,65%	31	50,00%	62
Eindtotaal	13.643	14,89%	31.680	34,58%	32.745	35,74%	13.556	14,80%	91.624

Tabel 72. Aantal realisaties binnen en buiten ruimtebeslag opgedeeld naar kernen, linten en verspreide bebouwing naar type bebouwing voor periode 2014-2019 en 2019-2023.

	Gemiddelde grondoppervlakte gebouw	Gemiddelde perceelsopp. (Opp. R) 2023	Gemiddelde B/T
Binnen ruimtebeslag	161	1.055	15,22%
Kernen	154	924	16,62%
Linten	160	1.088	14,69%
Verspreid	179	1.333	13,40%
Buiten ruimtebeslag	128	1.190	10,75%
Kernen	127	1.137	11,16%
Linten	133	1.061	12,51%
Verspreid	126	1.291	9,72%
Geen data	1.123	4.405	25,50%
Eindtotaal	157	1.083	14,46%

Tabel 73. Gemiddelde footprint, perceelsoppervlakte (anno 2023) en B/T van realisaties binnen het vROP₁₄ binnen en buiten ruimtebeslag, opgedeeld volgens kernen, linten en verspreide bebouwing

4.5 LIJST MET TABELLEN

Tabel 1. vROP-S en NJW per provincie, gecorrigeerd naar totale oppervlakte en naar aantal inwoners.....	4
Tabel 2. vROP-S en NJW per referentieregio, gecorrigeerd naar totale oppervlakte en naar aantal inwoners	4
Tabel 3. Top tien van gemeenten met de grootste oppervlakte vROP-S in 2023	5
Tabel 4. Historische top tien van de gemeenten met de grootste oppervlakte vROP-S.....	5
Tabel 5. vROP-S in de centrumsteden.....	6
Tabel 6. vROP-S naar ontsluiting.....	7
Tabel 7. vROP-S areaal naar bestemming (ha).....	9
Tabel 8. Rechtstreeks ontsloten vROP ₂₃ naar bestemming	9
Tabel 9. Ligging vROP-S 2023 binnen verkavelingen	10
Tabel 10. Ligging van vROP-S binnen landelijk, randstedelijk en verstedelijkt gebied onderverdeeld naar kernen, linten en verspreide bebouwing	14
Tabel 11. vROP-S binnen een erfgoedcontext	17
Tabel 12. Realisatiegraad periode 2014-2023, gebaseerd op het vROP ₁₄	19
Tabel 13. Realisatiegraad periode 2014-2019, gebaseerd op het vROP ₁₄	19
Tabel 14. Realisatiegraad periode 2019-2023, gebaseerd op het vROP ₁₉	19
Tabel 15. Realisatiegraden per provincie voor periode 2014-2023	20
Tabel 16. Realisatiegraden per referentieregio voor periode 2014-2023.....	22
Tabel 17. Top 10 van gemeenten met de hoogste realisatiegraad (vROP-S)	23
Tabel 18. Realisatiegraden van de centrumsteden voor periode 2014-2023	24
Tabel 19. Realisatiegraden voor periode 2014-2023 gedifferentieerd naar ontsluiting	25
Tabel 20. Realisatiegraden voor periode 2014-2023 gedifferentieerd naar (woon)bestemming	27
Tabel 21. Realisatiegraden voor periode 2014-2023 binnen en buiten verkavelingen.....	28
Tabel 22. Realisatiegraden voor periode 2014-2023 voor het vROP binnen kernen, linten en verspreide bebouwing.....	29
Tabel 23. Realisatiegraden voor het vROP binnen landelijk, randstedelijk en verstedelijkt gebied voor periode 2014-2023	30
Tabel 24. Realisatiegraden voor het vROP binnen en buiten ruimtebeslag voor periode 2014-2023.....	31
Tabel 25. Realisaties binnen het vROP ₁₄ naar type bebouwing.....	33
Tabel 26. Realisaties binnen het vROP ₁₄ naar type bebouwing vergeleken met het volledige Vlaams gebouwenpark	34
Tabel 27. Realisaties binnen het vROP ₁₄ naar grondoppervlakte	35
Tabel 28. Realisaties binnen het vROP ₁₄ naar bebouwingstype en grondoppervlakte	36
Tabel 29. Aantal realisaties binnen het vROP ₁₄ naar bebouwingstype binnen kernen, linten en verspreide bebouwing....	36
Tabel 30. Gemiddelde footprint, perceelsoppervlakte (anno 2023) en B/T van realisaties binnen het vROP ₁₄ voor kernen, linten en verspreide bebouwing	38
Tabel 31. Mediaan footprint, perceelsoppervlakte (anno 2023) en B/T van realisaties binnen het vROP ₁₄ oor kernen, linten en verspreide bebouwing	38
Tabel 32. Aantal realisaties binnen het vROP ₁₄ naar bebouwingstype binnen landelijk, randstedelijk en verstedelijkt gebied.....	39
Tabel 33. Gemiddelde footprint, perceelsoppervlakte (anno 2023) en B/T van realisaties binnen het vROP ₁₄ voor landelijk, randstedelijk en verstedelijkt gebied	39
Tabel 34. Mediaan footprint, perceelsoppervlakte (anno 2023) en B/T van realisaties binnen het vROP ₁₄ voor landelijk, randstedelijk en verstedelijkt gebied	39
Tabel 35. Aantal realisaties binnen het vROP ₁₄ naar bebouwingstype binnen en buiten ruimtebeslag.....	40
Tabel 36. Gemiddelde footprint, perceelsoppervlakte (anno 2023) en B/T van realisaties binnen het vROP ₁₄ binnen en buiten ruimtebeslag.....	40
Tabel 37. Aantal realisaties binnen het vROP ₁₄ naar bebouwingstype binnen en buiten ruimtebeslag, opgedeeld volgens graad van verstedelijking	41
Tabel 38. Gemiddelde footprint, perceelsoppervlakte (anno 2023) en B/T van realisaties binnen het vROP ₁₄ binnen en buiten ruimtebeslag, opgedeeld volgens graad van verstedelijking	42
Tabel 39. Aandeel vROP-S met ruimtebeslagrisico.....	45
Tabel 40. Frequentietabel vROP-clusters en clustergrootte.....	50
Tabel 41. vROP-clusters in centrumsteden.....	51
Tabel 42. vROP-clusters in verstedelijkt, randstedelijk en landelijk gebied	52

Tabel 43. vROP-clusters naar bestemming	53
Tabel 44. Aansnijdingsgraad vROP-clusters	53
Tabel 45. Dichtheden van de vROP-clusters	54
Tabel 46. Dichtheden van de vROP-clusters binnen landelijk, randstedelijk en verstedelijkt gebied	54
Tabel 47. Dichtheden van de vROP-clusters binnen kernen, linten en verspreide bebouwing	55
Tabel 48. Aantal realisaties binnen de vROP-clusters binnen kernen, linten en verspreide bebouwing naar bebouwingstype.....	55
Tabel 49. Aantal realisaties binnen de vROP-clusters binnen landelijk, randstedelijk en verstedelijkt gebied naar bebouwingstype.....	56
Tabel 50. Verweving wonen-werken in vROP-clusters in absolute cijfers.....	58
Tabel 51. Verweving wonen-werken in vROP-clusters in relatieve cijfers, gecorrigeerd voor de oppervlakte van de cluster	58
Tabel 52. Verweving wonen-werken in vROP-clusters in relatieve cijfers, gecorrigeerd voor de oppervlakte van de cluster en ontbrekende data buiten beschouwing gelaten.....	59
Tabel 53. Verweving wonen-werken in vROP-clusters, gemiddelde verandering tussen 2013 en 2019 in absolute cijfers	59
Tabel 54. Verweving wonen-werken in vROP-clusters, gemiddelde verandering tussen 2013 en 2019 in relatieve cijfers	60
Tabel 55. Groenblauwe dooradering in vROP-clusters, gemiddelden in absolute cijfers	61
Tabel 56. Groenblauwe dooradering in vROP-clusters, gemiddelden in relatieve cijfers gecorrigeerd voor de oppervlakte van de clusters	61
Tabel 57. Groenblauwe dooradering in vROP-clusters, gemiddelde verandering tussen 2013 en 2019 in absolute cijfers	62
Tabel 58. Groenblauwe dooradering in vROP-clusters, gemiddelde verandering tussen 2013 en 2019 in relatieve cijfers	62
Tabel 59. Top 10 van gemeenten met de hoogste realisatiegraad (vROP-R, vROP-S en aantal percelen)	79
Tabel 60. Realisatiegraad naar ontsluiting voor periode 2014-2019.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Tabel 61. Realisatiegraad naar ontsluiting voor periode 2019-2023.....	80
Tabel 62. Realisatiegraad naar (woon)bestemming voor periode 2014-2019	81
Tabel 63. Realisatiegraad naar (woon)bestemming voor periode 2019-2023	82
Tabel 64. Realisatiegraad naar kernen, linten en verspreide bebouwing voor periode 2014-2019	83
Tabel 65. Realisatiegraad naar kernen, linten en verspreide bebouwing voor periode 2019-2023	83
Tabel 66. Realisatiegraad naar landelijk, randstedelijk en verstedelijkt gebied voor periode 2014-2019	84
Tabel 67. Realisatiegraad naar landelijk, randstedelijk en verstedelijkt gebied voor periode 2019-2023	84
Tabel 68. Realisatiegraad binnen en buiten ruimtebeslag voor periode 2014-2019	85
Tabel 69. Realisatiegraad binnen en buiten ruimtebeslag voor periode 2019-2023	85
Tabel 70. Aantal realisaties in kernen, linten en verspreide bebouwing naar type bebouwing voor periode 2014-2019 en 2019-2023	86
Tabel 71. Gemiddeld en mediaan aantal adressen binnen de meergezinswoningen opgedeeld naar landelijk, randstedelijk, verstedelijkt gebied en kernen, linten, verspreid voor periode 2014 -2023	86
Tabel 72. Aantal realisaties binnen en buiten ruimtebeslag opgedeeld naar kernen, linten en verspreide bebouwing naar type bebouwing voor periode 2014-2019 en 2019-2023.	87
Tabel 73. Gemiddelde footprint, perceelsoppervlakte (anno 2023) en B/T van realisaties binnen het vROP ₁₄ binnen en buiten ruimtebeslag, opgedeeld volgens kernen, linten en verspreide bebouwing.....	87

4.6 LIJST MET FIGUREN

Figuur 1. Het strikt juridisch nieuwbouwpotentieel (vROP-S) in Vlaanderen in vergelijking met het netto juridisch woonpotentieel (NJW)	1
Figuur 2: Conceptuele weergave evolutie vROP en NJW	2
Figuur 3. vROP-S per inwoner in de referentieregio's	3
Figuur 4. Evolutie vROP-S areaal naar bestemming (ha)	8
Figuur 5. Evolutie verkavelingen ten opzichte van vROP-S binnen verkavelingen	10
Figuur 6. Evolutie vROP-S binnen kernen, linten en verspreide bebouwing	11
Figuur 7. Evolutie van het aantal percelen in het vROP binnen kernen, linten en verspreide bebouwing	12
Figuur 8. Evolutie van de gemiddelde oppervlakte van percelen in het vROP binnen kernen, linten en verspreide bebouwing	12
Figuur 9. Evolutie van het vROP-S binnen landelijk, randstedelijk en verstedelijk gebied	13
Figuur 10. Ligging van vROP-S binnen of buiten ruimtebeslag	14
Figuur 11. Ligging van percelen in het vROP binnen of buiten het ruimtebeslag	15
Figuur 12. Gemiddelde perceelsgrootte van percelen in het vROP binnen en buiten het ruimtebeslag	15
Figuur 13. vROP-S naar advies ruimtelijk uitbreiden	16
Figuur 14. Realisatiegraden van de referentieregio's voor periode 2014-2023 uitgezet op kaart	21
Figuur 15. Realisatiegraden (vROP-S) per gemeente voor periode 2014-2023, omgerekend op 10 jaar	23
Figuur 16. Evolutie van de realisatiegraden van vROP-S gedifferentieerd naar ontsluiting	26
Figuur 17. Evolutie van de realisatiegraden van vROP-S gedifferentieerd naar bestemming	28
Figuur 18. Evolutie van de realisatiegraden van vROP-S binnen kernen, linten en verspreide bebouwing	29
Figuur 19. Evolutie van de realisatiegraden van vROP-S binnen landelijk, randstedelijk en verstedelijk gebied	31
Figuur 20. Evolutie van de realisatiegraden voor vROP-S binnen en buiten ruimtebeslag	32
Figuur 21. Evolutie van het aandeel meergezinswoningen binnen kernen, linten en verspreide bebouwing	37
Figuur 22. Evolutie van de mediaan grondoppervlakte van de gerealiseerde gebouwen binnen het vROP ₁₄ in kernen, linten en verspreide bebouwing	39
Figuur 23. Gerealiseerde oppervlakte van het vROP-S ₁₄ in de periode 2014-2023, opgedeeld naar graad van stedelijkheid en kernen, linten en verspreide bebouwing	44
Figuur 24. Realisaties vROP en ruimtebeslagsnelheid	45
Figuur 25. Evolutie van het aandeel vROP-S met ruimtebeslagrisico	46
Figuur 26. Adresdichtheid binnen landelijk, randstedelijk en verstedelijk gebied	47
Figuur 27. Adresdichtheid in landelijk gebied, onderverdeeld naar kernen, linten en verspreide bebouwing	47
Figuur 28. Bebouwingsdichtheid in landelijk, randstedelijk en verstedelijk gebied	48
Figuur 29. Bebouwingsdichtheid in landelijk gebied, onderverdeeld naar kernen, linten en verspreide bebouwing	48
Figuur 31. Ruimtelijke spreiding en concentratie van het aantal vROP ₁₄ clusters	49
Figuur 32. Histogram clusters naar grootte	50
Figuur 33. Percentage van een- en meergezinswoningen gerealiseerd binnen vROP-clusters binnen kernen, linten en verspreide bebouwing	56
Figuur 34. Percentage van een- en meergezinswoningen gerealiseerd binnen vROP-clusters binnen verstedelijk, randstedelijk en landelijk gebied	56
Figuur 35. vROP-S naar knooppuntwaarde en voorzieningenniveau, absoluut	71
Figuur 36. vROP-S naar knooppuntwaarde en voorzieningenniveau, relatief aandeel	72
Figuur 37. Aantal percelen in het vROP naar knooppuntwaarde en voorzieningenniveau, absoluut	72
Figuur 38. Aantal percelen in het vROP naar knooppuntwaarde en voorzieningenniveau, relatief	73
Figuur 39. Gemiddelde grootte van de vROP-R percelen naar knooppuntwaarde en voorzieningenniveau	73
Figuur 40. vROP-S naar knooppuntwaarde en voorzieningenniveau binnen ruimtebeslag	74
Figuur 41. Aantal percelen in het vROP naar knooppuntwaarde en voorzieningenniveau binnen ruimtebeslag	74
Figuur 42. Gemiddelde grootte van de percelen in het vROP-R naar knooppuntwaarde en voorzieningenniveau binnen ruimtebeslag	75
Figuur 43. vROP-S naar advies ruimtelijk uitbreiden, absoluut	76
Figuur 44. vROP-S naar advies ruimtelijk uitbreiden, relatief	76
Figuur 45. Aantal percelen vROP naar advies ruimtelijk uitbreiden, absoluut	77
Figuur 46. Aantal percelen vROP naar advies ruimtelijk uitbreiden, relatief	77

Figuur 47. Gemiddelde grootte van de percelen in het vROP-R naar advies ruimtelijk uitbreiden 78