



**Afz.: RPSTED**

De heer Sami Souguir  
Schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke  
Planning  
Botermarkt 1  
9000 GENT

Contactpersoon  
gecoro@stad.gent

Datum  
16 november 2020

Uw kenmerk  
-  
Ons kenmerk  
GEC-06-2020-00775028

## Bestemmingsneutraliteit

Mijnheer de schepen

Het Gentse stadsbestuur (hierna ook 'de Stad' genoemd) opteert in haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (Structuurvisie 2030) 'Ruimte voor Gent' voor 'ruimteneutraliteit'. Hiermee is Gent een van de eerste gemeenten in Vlaanderen die ervoor opteert om netto geen harde bestemmingen meer bij te creëren op het eigen grondgebied. De Gecoro wil de Stad in haar pioniersrol ten volle ondersteunen en brengt om die reden autonoom voorliggend advies uit aan het stadsbestuur over de begripsomschrijving, de ambities, de monitoring en de inzet van beleidsinstrumenten ter zake.

Het advies werd voorbereid door een Gecoro-werkgroep, met ondersteuning door de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, en werd besproken en goedgekeurd op de Gecoro-vergadering van 3 november 2020.

### 1. Begripsomschrijving: bestemmingsneutraliteit en ruimteneutraliteit

Ruimte voor Gent introduceert het begrip 'ruimteneutraliteit' als volgt: "De behoefte aan bijkomende woningen, ondersteunende voorzieningen en bedrijvigheid wordt opgevangen binnen de bestaande harde bestemmingen. We vullen de bestaande harde bestemmingen beter in en herbestemmen dus per saldo geen zachte bestemmingen in

**Postadres** Stad Gent – Balie Bouwen | Stadhuis | Botermarkt 1 | 9000 Gent

**Bezoekadres** Woodrow Wilsonplein 1 | 9000 Gent | Tel. 09 266 79 50 | Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning  
| <https://stad.gent/> | [bouwen@stad.gent](mailto:bouwen@stad.gent)

**Bus of tram** 2, 4, 5, 6, 8, 20, 42, 44, 48, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 65, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 293 (halte Zuid)



functie van die bijkomende behoeften. De zachte bestemmingen zijn de agrarische en de groene bestemmingen.” Uit deze beschrijving blijkt het begrip eerder te moeten worden geïnterpreteerd als een neutraliteit op het vlak van harde en zachte bestemmingen op Gents grondgebied. **De Gecoro is dan ook van mening dat misverstanden moeten worden vermeden door het meer gepaste begrip ‘bestemmingsneutraliteit’ te hanteren.**

De term ‘ruimteneutraliteit’ wijst volgens de Gecoro eerder op de ambitie om de behoefte aan bijkomende woningen, ondersteunende voorzieningen, bedrijvigheid en infrastructuur op te vangen binnen het bestaande ruimtebeslag, zoals dit wordt gedefinieerd in de Strategische Visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Per saldo wordt er bij ruimteneutraliteit dan ook geen open ruimte meer aangesneden in functie van de bijkomende behoeften.

## 2. Ambities

Zoals reeds aangegeven wil de Gecoro de Stad in haar pioniersrol in Vlaanderen op het vlak van bestemmingsneutraliteit ten volle ondersteunen. **De Gecoro is daarbij echter van mening dat bestemmingsneutraliteit niet vanzelfsprekend impliceert dat elke harde bestemming op Gents grondgebied ook daadwerkelijk moet worden gerealiseerd.**

**De Gecoro beschouwt de beoogde bestemmingsneutraliteit als een eerste en veelbelovende stap in een proces dat vervolgens zou moeten leiden tot ruimteneutraliteit en uiteindelijk zelfs moet resulteren in openruimtwinst op het niveau van het grondgebied van de Stad Gent.**

Ruimteneutraliteit wordt nagestreefd door intensivering, verweving, hergebruik en tijdelijkheid in het ruimtegebruik. In een eerste stap zou deze ruimteneutraliteit al minstens voor het gedeelte van het Gentse grondgebied buiten de stedelijke afbakeningslijn moeten gelden. Vanuit een zorg voor het behoud van de resterende Gentse open ruimte met het oog op onder meer voedselproductie, biodiversiteit, waterhuishouding en zachte recreatie, zou minstens het principe moeten gelden dat er geen nieuwbouw mogelijk is, net zomin als uitbreiding van bestaande bebouwing zonder enige compensatie.

**Postadres** Stad Gent – Balie Bouwen | Stadhuis | Botermarkt 1 | 9000 Gent

**Bezoekadres** Woodrow Wilsonplein 1 | 9000 Gent | Tel. 09 266 79 50 | Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning | <https://stad.gent/> | [bouwen@stad.gent](mailto:bouwen@stad.gent)

**Bus of tram** 2, 4, 5, 6, 8, 20, 42, 44, 48, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 65, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 293 (halte Zuid)



**Met ‘openruimtwinst’ moet de Stad finaal beogen dat ook slecht gelegen en verspreide bebouwing en infrastructuur op basis van een kwalitatieve visie op de Gentse open ruimte verwijderd worden.**

**Minstens even belangrijk als het nastreven van neutraliteit, zijn voor de Gecoro het duidelijk formuleren van kwalitatieve randvoorwaarden voor nieuwe stedelijke ontwikkeling (zoals omschreven in Ruimte voor Gent) en het hanteren van neutraliteit binnen een kwalitatieve visie op het behoud en de ontwikkeling van de open ruimte in Gent.**

### **3. Monitoring van bestemmingsneutraliteit**

Ruimte voor Gent bevat een voorstel van werkwijze voor de monitoring van ‘ruimteneutraliteit’, lees ‘bestemmingsneutraliteit’. Een deadline voor het bereiken van de neutraliteit ontbreekt evenwel, wat de monitoring een enigszins onwezenlijk karakter geeft. Het ruimtelijk structuurplan tracht ook te omschrijven op welke manier bestemmingswijzigingen moeten worden geïnterpreteerd naar inhoud, omvang en bestemming om te worden meegenomen in de monitoring. Deze methodiek werd verder verfijnd en voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen op 3 mei 2018.

**De Gecoro stelt voor om naar aanleiding van de advisering van ruimtelijke uitvoeringsplannen, in samenwerking met de stadsdiensten, de werkwijze van de monitoring verder toe te passen, te evalueren en indien nodig verder te verfijnen. De Gecoro denkt dat het ook opportuun is om de monitoring van neutraliteit te differentiëren naar stedelijk gebied/buitengebied.**

Zo wenst de Gecoro bijvoorbeeld de discussie te openen over de toewijzing van de schrapping van niet-gerealiseerd woonuitbreidingsgebied in de context van ‘bestemmingsneutraliteit’. In een rekenkundige toepassing betekent deze schrapping een wijziging van een harde naar een zachte bestemming en opent dit de mogelijkheid om elders een zachte naar harde bestemming te realiseren. 5 ha woonuitbreidingsgebied, momenteel in landbouwgebruik, kan met andere woorden resulteren in 5 ha bijkomend bedrijventerrein in de open ruimte. Een toepassing volgens de filosofie van ‘bestemmingsneutraliteit’, als een opstap naar ‘ruimteneutraliteit’, betekent bijgevolg dan ook dat deze schrapping niet wordt meegenomen in de

**Postadres** Stad Gent – Balie Bouwen | Stadhuis | Botermarkt 1 | 9000 Gent

**Bezoekadres** Woodrow Wilsonplein 1 | 9000 Gent | Tel. 09 266 79 50 | Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning | <https://stad.gent/> | [bouwen@stad.gent](mailto:bouwen@stad.gent)

**Bus of tram** 2, 4, 5, 6, 8, 20, 42, 44, 48, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 65, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 293 (halte Zuid)



monitoring. Woonuitbreidingsgebied telt met andere woorden niet mee als harde bestemming.

**De Gecoro ondersteunt het idee van een jaarlijkse monitoring en stelt voor om deze monitoring te koppelen aan een rollend jaarprogramma op het vlak van bestemmingsneutraliteit (en ruimteneutraliteit).** Op die manier moet duidelijk zijn hoe de Stad met de resultaten van de jaarlijkse monitoring omgaat in beleidskeuzes met betrekking tot toekomstige planinitiatieven. **In dit kader pleit de Gecoro ervoor om in het rollend jaarprogramma op het vlak van neutraliteit telkens een voorsprong te voorzien in het voordeel van de zachte bestemmingen.** Het lijkt immers eerder in de filosofie te passen om het positief saldo aan zachte bestemmingen te gebruiken als marge voor wijzigingen naar harde bestemmingen. Het saldo aan zachte bestemmingen mag in ieder geval nooit onder nul zakken. Een omgekeerde werkwijze, met een positief saldo aan harde bestemmingen, draagt het risico in zich dat wijzigingen van harde naar zachte bestemmingen louter boekhoudkundig worden doorgevoerd.

#### 4. Inzet van beleidsinstrumenten

**De Gecoro wenst ten slotte samen met de Stad te verkennen welke beleidsinstrumenten kunnen worden ingezet om naar ruimteneutraliteit en finaal naar openruimtwinst te evolueren.**

Het instrument van stedenbouwkundige lasten op omgevingsvergunningen kan in dit kader worden benut om de door nieuwe ontwikkelingen gerealiseerde meerwaarde gedeeltelijk af te romen. Dit kan door een engagement tot ingrepen in natura (afbraak/ontharding van constructies in de open ruimte) of door een financiële, geormerkte bijdrage op bouwwerken aan een gemeentelijk onthardingsfonds. De oormerking is belangrijk voor de haalbaarheid van dit instrument; de perceptie van een belasting op ontwikkeling zonder duidelijke bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit moet ten allen koste worden vermeden. Bovendien moet er oog zijn voor de sociale rechtvaardigheid van het instrument.

De Stad zou, samen met SoGent, ook een voorbestemd reservefonds kunnen opzetten voor de aankoop van slecht gelegen panden die verlaten worden en waarvan de afbraak een belangrijke meerwaarde betekent voor de Gentse open ruimte. Het fonds kan gedeeltelijk worden gespijsd met hoger vermelde stedenbouwkundige lasten.

**Postadres** Stad Gent – Balie Bouwen | Stadhuis | Botermarkt 1 | 9000 Gent

**Bezoekadres** Woodrow Wilsonplein 1 | 9000 Gent | Tel. 09 266 79 50 | Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning | <https://stad.gent/> | [bouwen@stad.gent](mailto:bouwen@stad.gent)

**Bus of tram** 2, 4, 5, 6, 8, 20, 42, 44, 48, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 65, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 293 (halte Zuid)



De Gecoro is altijd bereid om met het stadsbestuur verder van gedachten te wisselen over de operationalisering van 'bestemmingsneutraliteit', 'ruimteneutraliteit' en 'openruimtwinst'.

Hoogachtend

Jeroen Demuynck  
Secretaris Gecoro Gent

Hans Leinfelder  
Voorzitter Gecoro Gent

Kopie: de heer Filip Watteeuw, schepen van Mobiliteit, Publieke Ruimte en Stedenbouw

**Postadres** Stad Gent– Balie Bouwen | Stadhuis | Botermarkt 1 | 9000 Gent

**Bezoekadres** Woodrow Wilsonplein 1 | 9000 Gent | Tel. 09 266 79 50 | Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning  
| <https://stad.gent/> | [bouwen@stad.gent](mailto:bouwen@stad.gent)

**Bus of tram** 2, 4, 5, 6, 8, 20, 42, 44, 48, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 65, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 293 (halte Zuid)

Je hebt altijd het recht om je gegevens in te zien en om foute gegevens aan te passen.  
Ga voor meer informatie naar [www.stad.gent](http://www.stad.gent) en zoek op 'Met respect voor uw privacy'.