



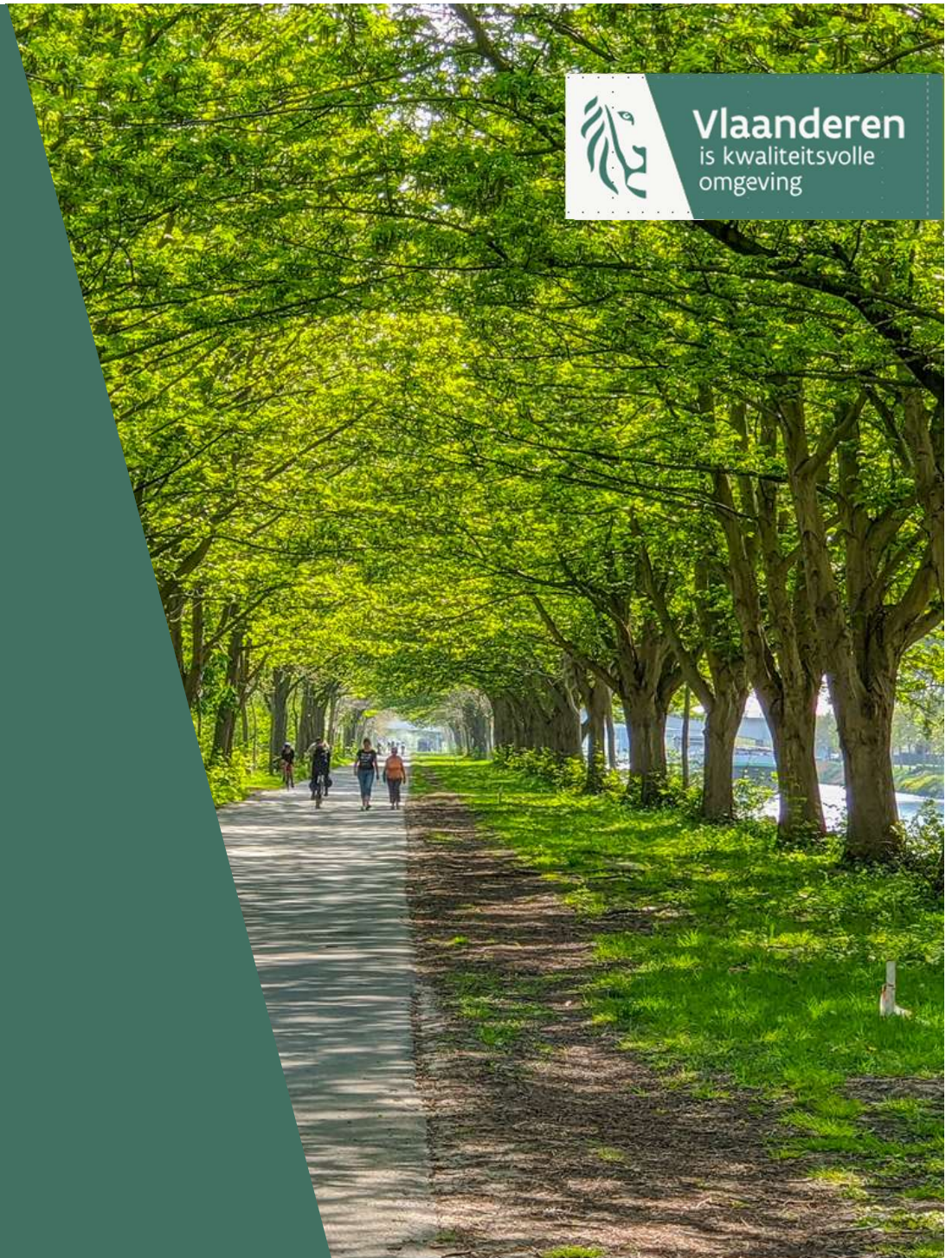
**Vlaanderen**  
is kwaliteitsvolle  
omgeving

# Hefboomplekken

Ruimtelijke transitie door ontwikkeling

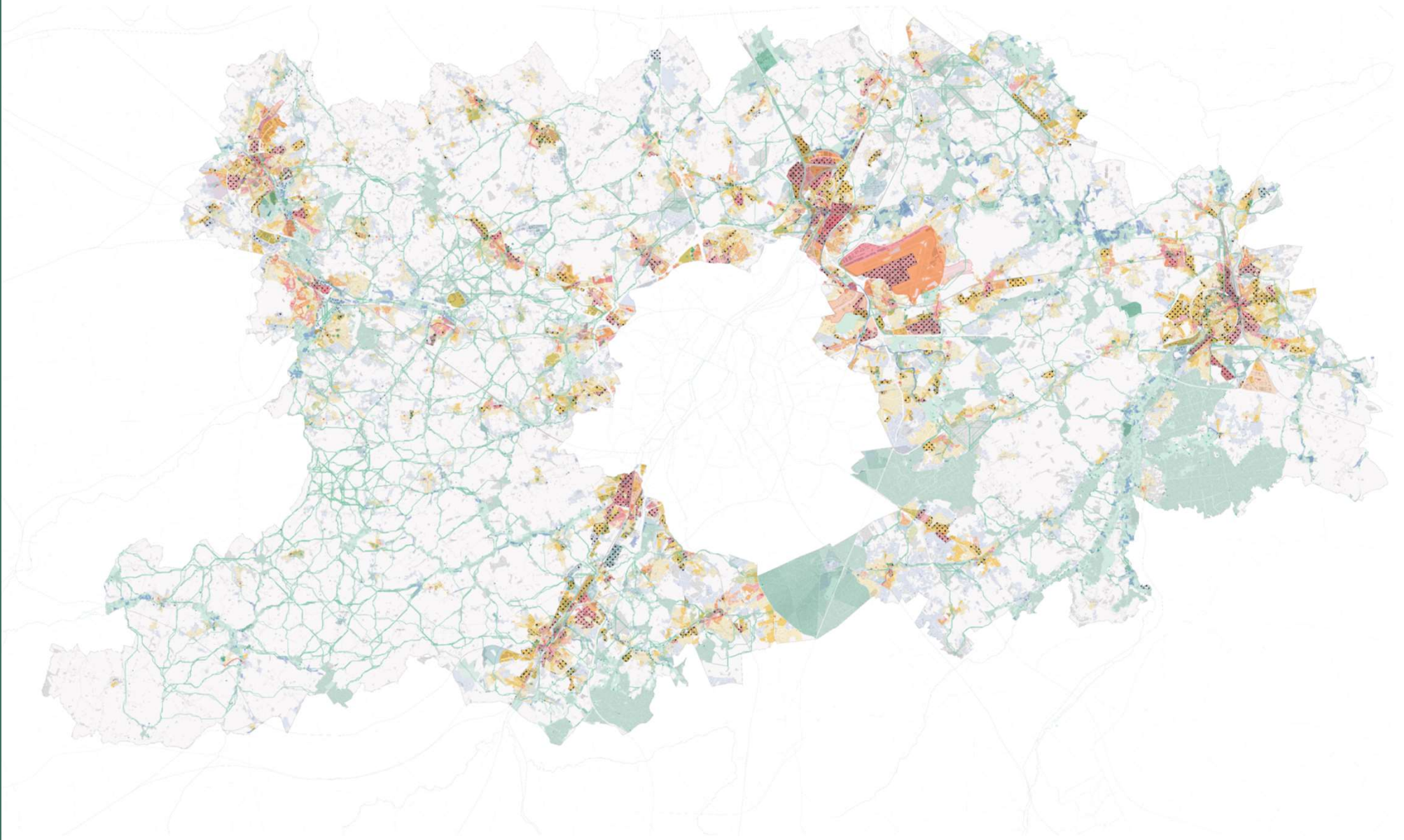
Mario Deputter  
[mario.deputter@vlaanderen.be](mailto:mario.deputter@vlaanderen.be)

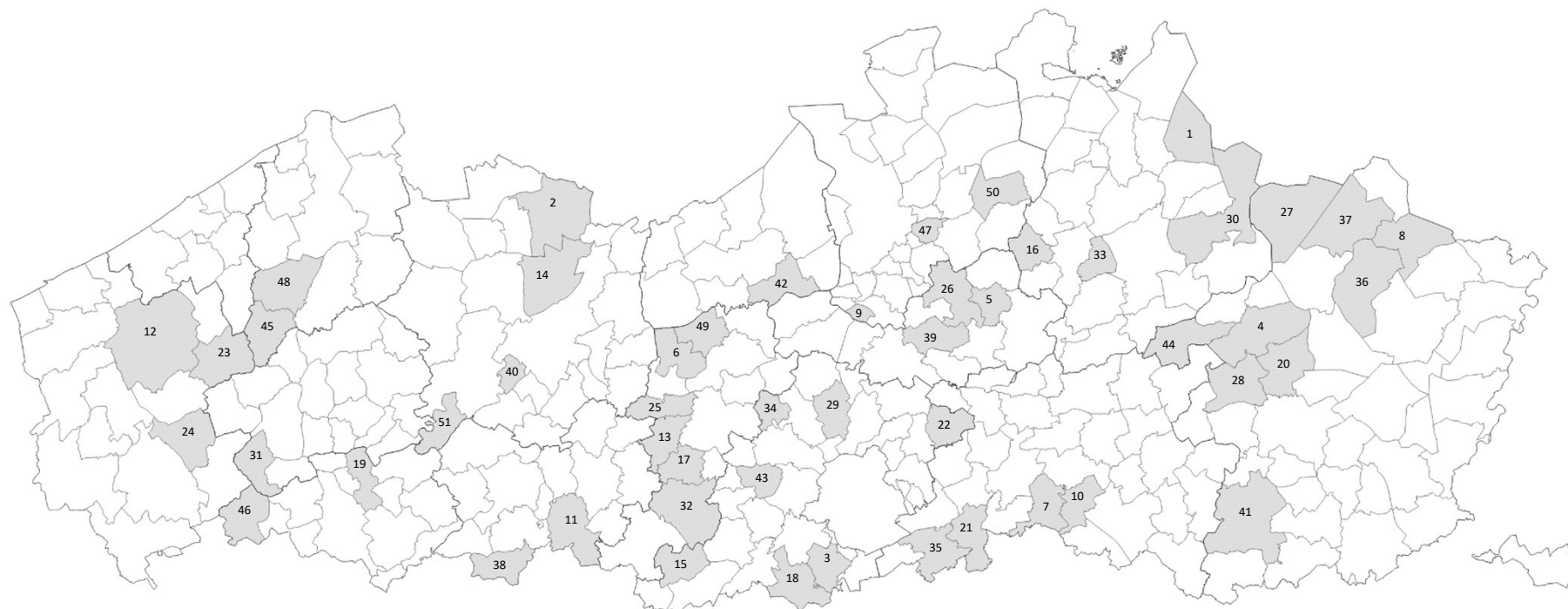
DEPARTEMENT  
OMGEVING



# Hefboomplekken

## Ruimtelijke transitie door ontwikkeling





|              |                   |                          |                         |                 |
|--------------|-------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------|
| 1 Arendonk   | 11 Brakel         | 21 Huldenberg            | 31 Moorslede            | 41 Sint-Truiden |
| 2 Assenede   | 12 Diksmuide      | 22 Kampenhout            | 32 Ninove               | 42 Temse        |
| 3 Beersel    | 13 Erpe-Mere      | 23 Kortemark             | 33 Olen                 | 43 Ternat       |
| 4 Beringen   | 14 Evergem        | 24 Langemark-Poelkapelle | 34 Opwijk               | 44 Tessenderlo  |
| 5 Berlaar    | 15 Galmaarden     | 25 Lede                  | 35 Overijse             | 45 Torhout      |
| 6 Berlare    | 16 Grobbendonk    | 26 Lier                  | 36 Peer                 | 46 Wervik       |
| 7 Bierbeek   | 17 Haaltert       | 27 Lommel                | 37 Pelt                 | 47 Wommelgem    |
| 8 Bocholt    | 18 Halle          | 28 Lummen                | 38 Ronse                | 48 Zedelgem     |
| 9 Boom       | 19 Harelbeke      | 29 Meise                 | 39 Sint-Katelijne-Waver | 49 Zele         |
| 10 Boutersem | 20 Heusden-Zolder | 30 Mol                   | 40 Sint-Martens-Latem   | 50 Zoersel      |
|              |                   |                          |                         | 51 Zulte        |

## **1** Verkenning

- 1.1 Situering van de gemeente
- 1.2 Kencijfers
- 1.3 Ruimtelijke beschrijving

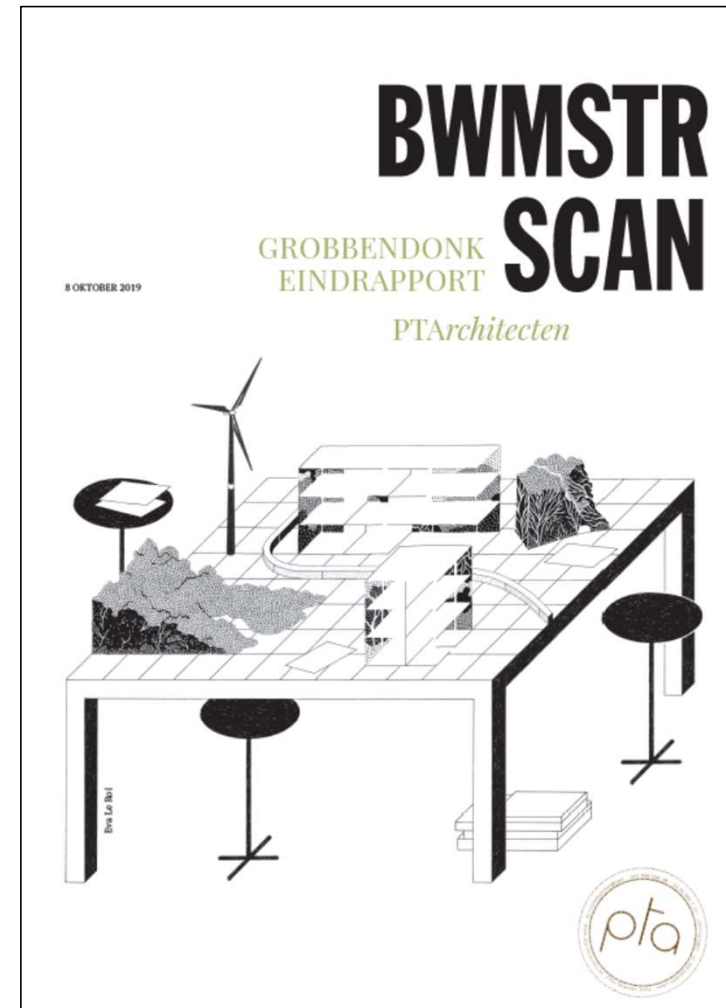
## **2** Diagnose

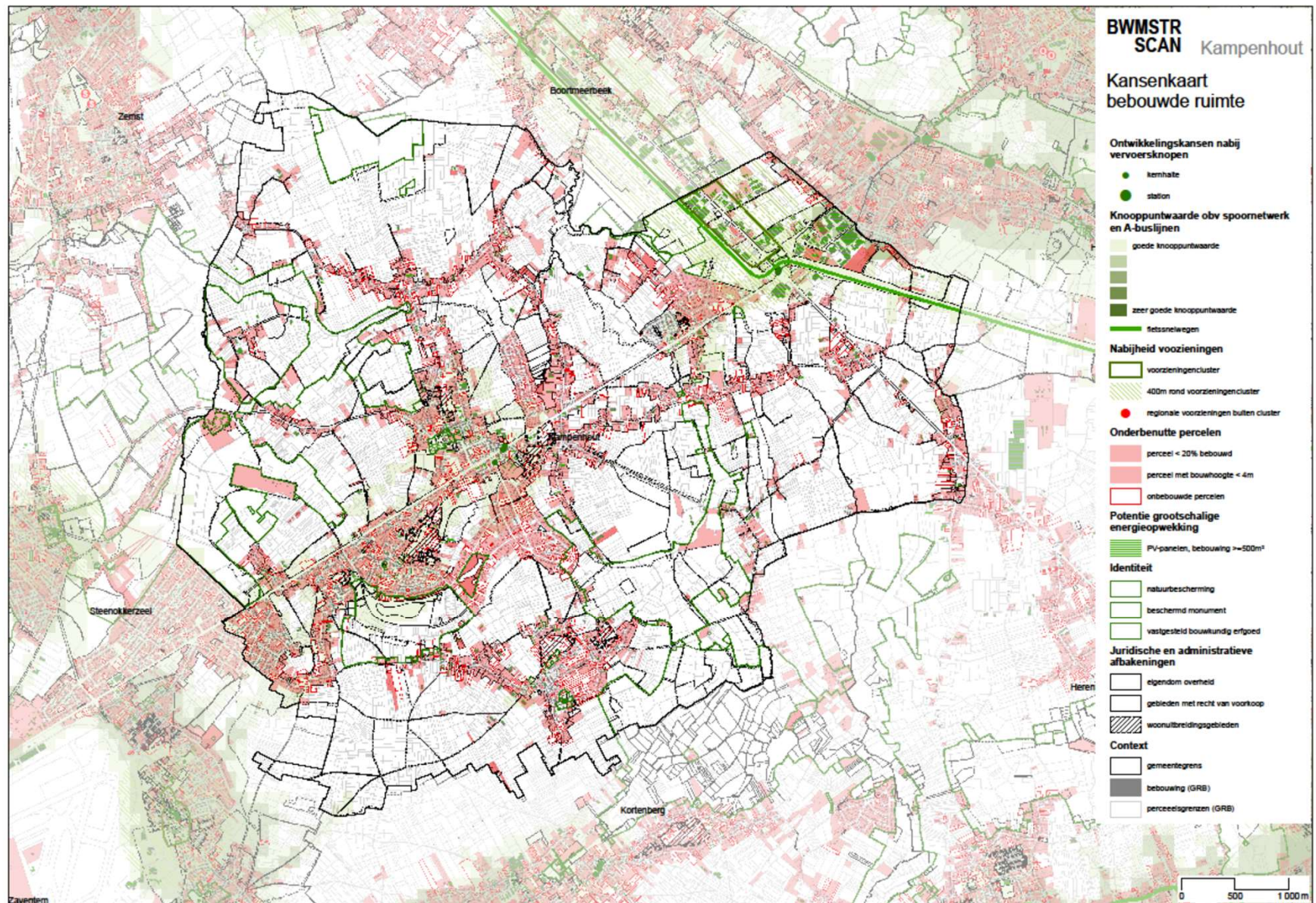
- 2.1 Bebouwde Ruimte
- 2.2 Mobiliteit
- 2.3 Open Ruimte
- 2.4 Energie
- 2.5 Regelgeving en Publieke Ondernemerschap Ambitie

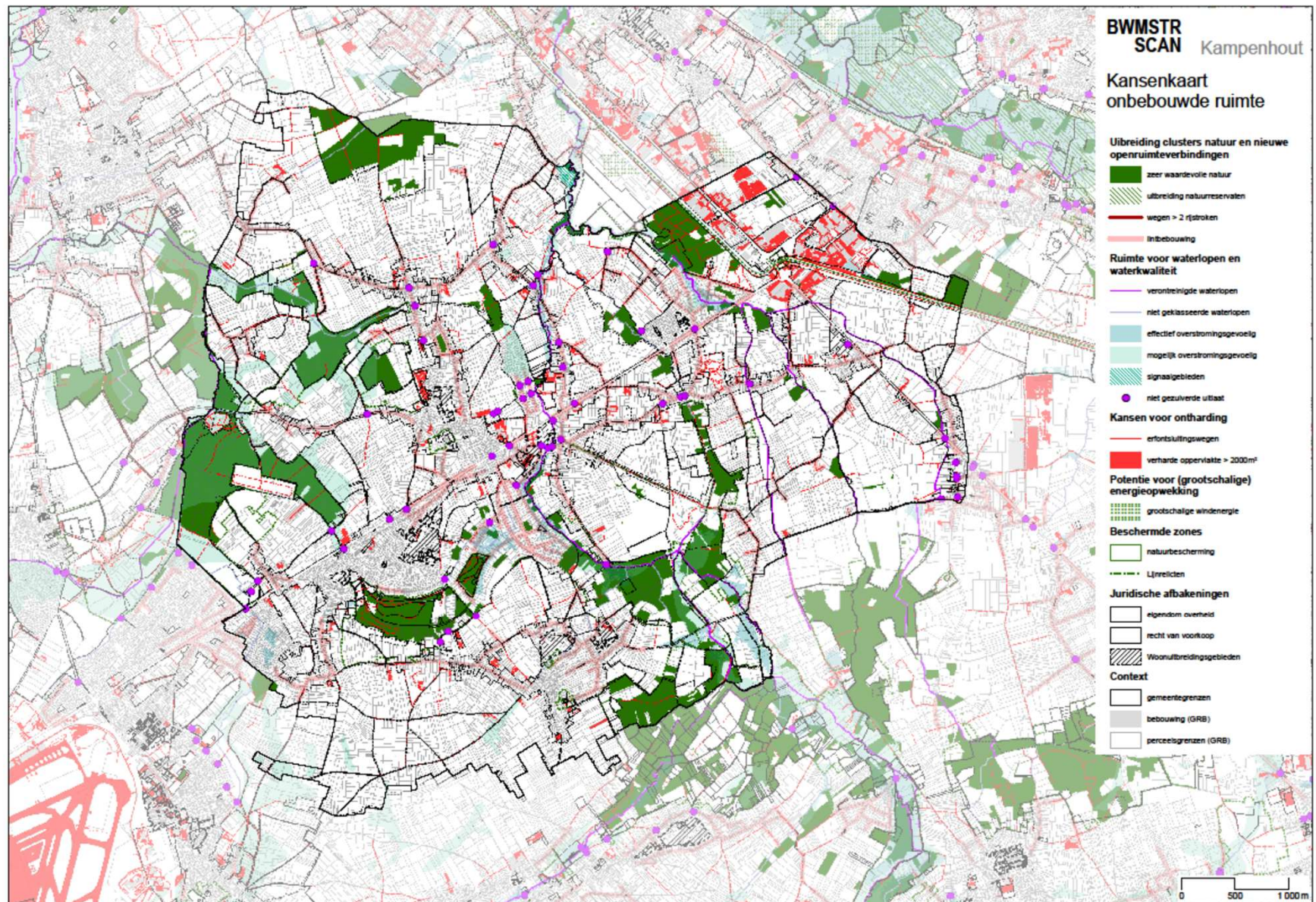
## **3** Ambitie

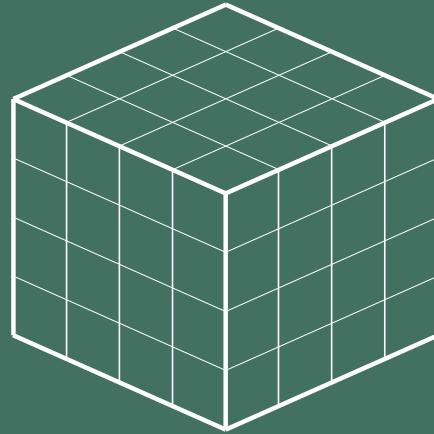
## **4** Transitieagenda

- 4.1 Quick Wins
- 4.2 Strategische Projecten
- 4.3 Programma's
- 4.4 Publieke slagkracht
- 4.5 Aanbevelingen aan het adres van hoger overheden







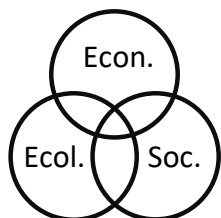


# Hefboomplekken

Ruimtelijke transitie door ontwikkeling

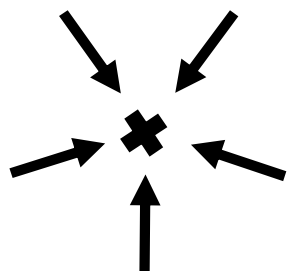
**Hefboomplekken** zijn locaties waar het meest effectief en het meest efficiënt de Vlaamse ambities voor een **duurzame ruimtelijke ontwikkeling** kunnen gerealiseerd worden.

De ontwikkeling van deze plekken zorgt voor een actiegerichte versnelling om **(1) de bouwshift** te realiseren, **(2) Vlaanderen klimaatbestendig** te maken en de **(3) biodiversiteit** te herstellen.



1

Hefboomplekken zijn de bouwstenen van een duurzame ruimtelijk ontwikkeling.



2

Hefboomplekken zijn de logische verzamelplaatsen van lokale en bovenlokale beleidsambities.

Het zijn ankerpunten voor publieke voorzieningen en infrastructuur.



3

Op hefboomplekken willen we bij voorbaat een gunstig investeringsklimaat creëren.



4

Op hefboomplekken willen we zowel private als publieke investeringen concentreren.



5

Hefboomplekken worden door het beleid en door het ruimtelijk-juridisch kader ondersteund.

32,4 %

Ruimtebeslag in Vlaanderen in 2022 of 441.500 ha.

0 ha/dag

Doelstelling voor de groeisnelheid van bijkomend ruimtebeslag tegen 2040.

3,8 ha/dag

In de periode 2019-2022 daalde de groeisnelheid van het ruimtebeslag. In de periode 2013-2019 was dit nog 5 ha/dag.

75%

Percentage van het bruto bijkomend ruimtebeslag dat is bijgekomen op locaties die niet overeenstemmen met de ontwikkelingsprincipes van BRV. (periode 2013-2022)

15,3 %

Verharding in Vlaanderen in 2022 of 207.400 ha.

-10.700 ha  
-10.000 ha

Doelstelling voor ontharding in de bestemde open ruimte in 2021. (In 2015: 20% van de verharding of 9.000 ha).  
Doelstelling voor ontharding op andere plekken (In 2015: verharding constant houden.)

4,5 ha/dag

De gemiddelde groeisnelheid van de verharding in de periode 2013-2021

50%

Percentage van de bijgekomen verharding dat is bijgekomen op locaties die niet overeenstemmen met de ontwikkelingsprincipes van BRV. (periode 2013-2021)

# Ruimtebeslag

## Verharding

### Hefboomplekken

32,4 %

Ruimtebeslag in Vlaanderen in 2022 of 441.500 ha.

0 ha/dag

Doelstelling voor de groeisnelheid van bijkomend ruimtebeslag tegen 2040.

3,8 ha/dag

In de periode 2019-2022 daalde de groeisnelheid van het ruimtebeslag. In de periode 2013-2019 was dit nog 5 ha/dag.

75%

Percentage van het bruto bijkomend ruimtebeslag dat is bijgekomen op locaties die niet overeenstemmen met de ontwikkelingsprincipes van BRV. (periode 2013-2022)

15,3 %

Verharding in Vlaanderen in 2022 of 207.400 ha.

-10.700 ha  
-10.000 ha

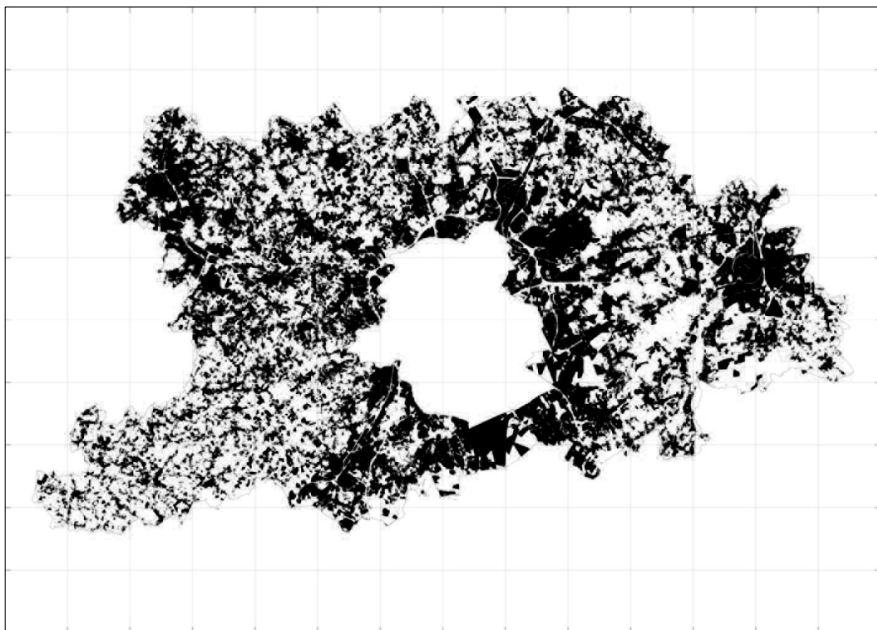
Doelstelling voor ontharding in de bestemde open ruimte in 2021. (In 2015: 20% van de verharding of 9.000 ha).  
Doelstelling voor ontharding op andere plekken (In 2015: verharding constant houden.)

4,5 ha/dag

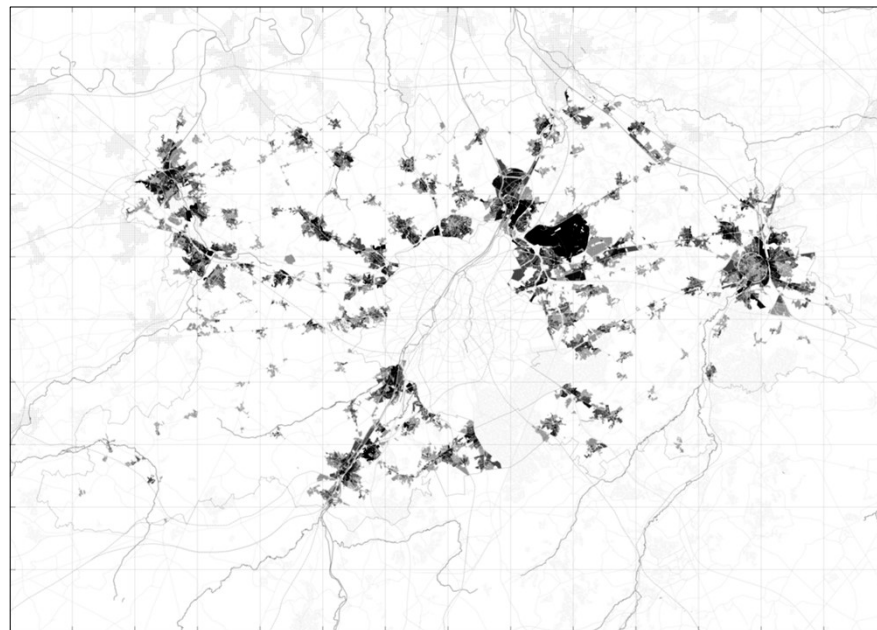
De gemiddelde groeisnelheid van de verharding in de periode 2013-2021

50%

Percentage van de bijgekomen verharding dat is bijgekomen op locaties die niet overeenstemmen met de ontwikkelingsprincipes van BRV. (periode 2013-2021)



Bouwblokfragmenten minstens ten dele verhard.



Geschiktheidskaart voor hefboomplekken voor verdichting.

## ***I. Hefboomplekken lokaliseren***

Waar is verdichting wenselijk en waar moeten we open ruimte vrijwaren?

## ***II. Hefboomplekken ontwikkelen***

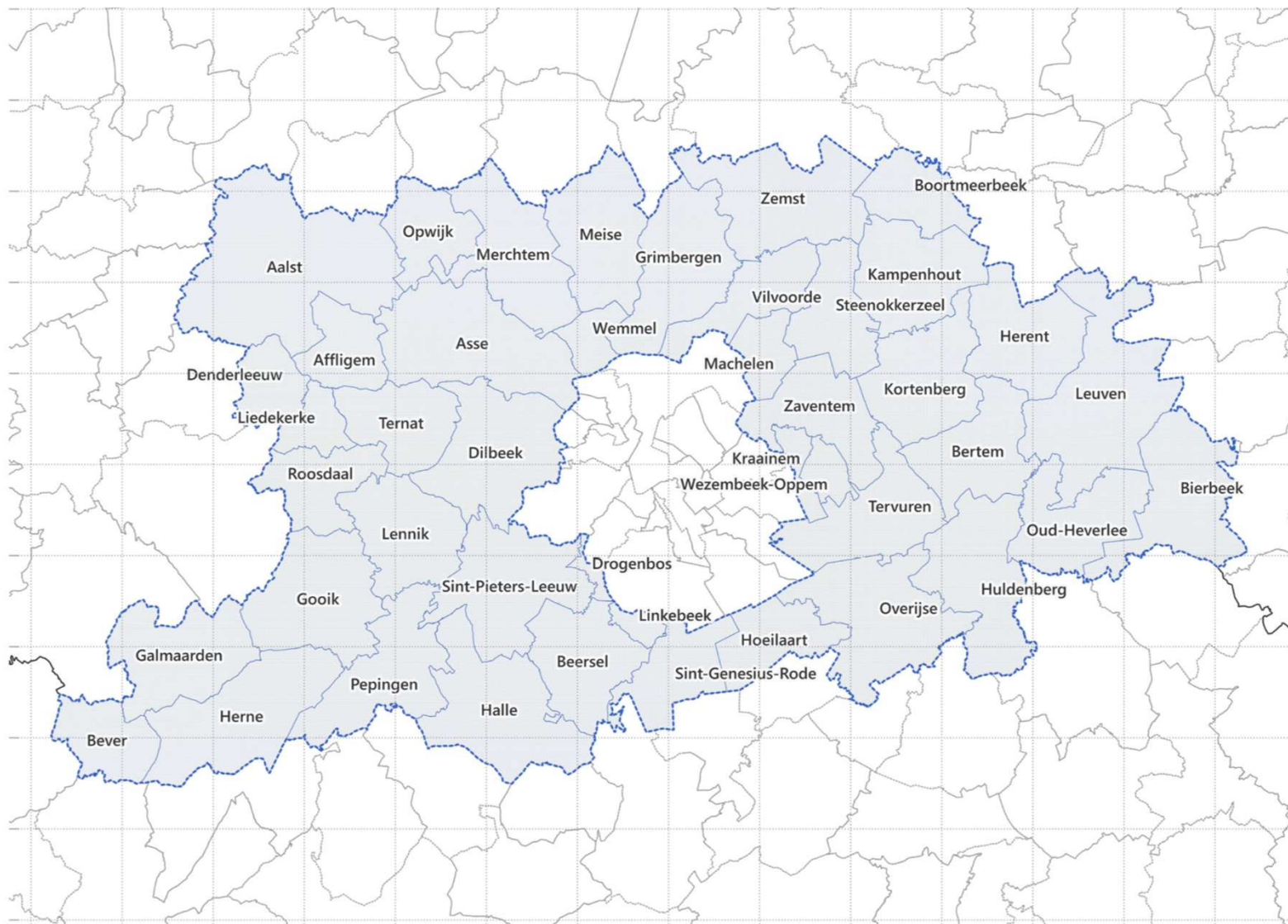
Hoe maken we de ontwikkeling van deze locaties aantrekkelijk voor publieke en private ondernemers, zodat hun investeringen terecht komen op plaatsen die in lijn zijn met de ontwikkelingsprincipes van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen?

## ***III. Governance***

Welke vorm van governance is nodig om dit proces daadwerkelijk op gang te brengen en succesvol af te ronden. Wie zijn de betrokken actoren, wat is hun rol, welk proces brengt hen samen, en wat is het minimale engagement van de Vlaamse overheid om de ontwikkeling te doen slagen?

# Onderzoeksgebied de brede Vlaamse Rand

Hefboomplekken



## **OD 1.1 De bouwshift als hefboom**

(...) In het voorjaar van 2025 zal de eerste **(1.) atlas** van de hefboomplekken opgeleverd worden, deze moet op termijn publiek-private samenwerking en onderhandeling activeren. De atlas beslaat in eerste instantie enkel **het testgebied, de Vlaamse Rand** (zie ISE themaoverschrijdend instrumentarium, OD2.2), maar met het meegeleverde script moet de Atlas gebiedsdekkend worden **voor het Vlaamse Gewest**. In 2025 start de uitwerking **(2.) van optimale ontwikkelingsvoorwaarden** voor twee concrete nog te selecteren cases uit de atlas. Het finale doel is om met de partners te komen tot een **(3.) methodiek** die transposeerbaar is om zo de bouwshift structureel te faciliteren.

(...)

Verder maak ik erover dat bij elk gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voldoende gezocht wordt naar neutraliseringsopportunities. De bouwshift gaat ook over het onbebouwbaar maken van slecht gelegen gronden met een groot ruimtebeslagrisico. Hiertoe laat ik de monitoring in dit kader omzetten of doorvertalen in een sensibiliserende tool, die samen met de atlas van hefboomplekken aanleiding kan geven tot matchmaking. (...)

## **OD 1.2 De bouwshiftconvenant als experiment**

De Brownfieldconvenant wordt door veel betrokkenen sterk gewaardeerd voor haar probleemoplossend vermogen. Naar analogie met de goede ervaringen met de Brownfieldconvenant zet ik in 2025 experimenten op richting een bouwshiftconvenant. In deze experimenteerfase richt ik mij op strategische locaties in gebieden waar mijn diensten al aan de slag zijn en koppel de uitwerking van deze locaties aan de bouwshiftgerelateerde gebiedsprogramma's (zie ISE themaoverschrijdend instrumentarium, OD 2.2). De hierboven genoemde atlas van strategische locaties biedt daarbij waardevolle kansen. Ik test waar de ondersteuningsnaden voor lokale overheden en andere initiatiefnemers het grootst zijn: expertise, juridische en administratieve voordelen, financiële instrumenten voor het wegwerken van drempels en voor het maximaliseren van maatschappelijke meerwaarde, .... Al doende ontwikkel ik gaandeweg het instrument verder. (...)

## **OD 1.1 De bouwshift als hefboom**

(...) In het voorjaar van 2025 zal de eerste **(1.) atlas** van de hefboomplekken opgeleverd worden, deze moet op termijn publiek-private samenwerking en onderhandeling activeren. De atlas beslaat in eerste instantie enkel **het testgebied, de Vlaamse Rand** (zie ISE themaoverschrijdend instrumentarium, OD2.2), maar met het meegeleverde script moet de Atlas gebiedsdekkend worden **voor het Vlaamse Gewest**. In 2025 start de uitwerking **(2.) van optimale ontwikkelingsvoorwaarden** voor twee concrete nog te selecteren cases uit de atlas. Het finale doel is om met de partners te komen tot een **(3.) methodiek** die transposeerbaar is om zo de bouwshift structureel te faciliteren.

(...)

Verder maak ik erover dat bij elk gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voldoende gezocht wordt naar neutraliseringsopportuniteiten. De bouwshift gaat ook over het onbebouwbaar maken van slecht gelegen gronden met een groot ruimtebeslagrisico. Hiertoe laat ik de monitoring in dit kader omzetten of doorvertalen in een sensibiliserende tool, die samen met de atlas van hefboomplekken aanleiding kan geven tot matchmaking. (...)

## **OD 1.2 De bouwshiftconvenant als experiment**

De Brownfieldconvenant wordt door veel betrokkenen sterk gewaardeerd voor haar probleemoplossend vermogen. Naar analogie met de goede ervaringen met de Brownfieldconvenant zet ik in 2025 experimenten op richting een bouwshiftconvenant. In deze experimenteerfase richt ik mij op strategische locaties in gebieden waar mijn diensten al aan de slag zijn en koppel de uitwerking van deze locaties aan de bouwshiftgerelateerde gebiedsprogramma's (zie ISE themaoverschrijdend instrumentarium, OD 2.2). De hierboven genoemde atlas van strategische locaties biedt daarbij waardevolle kansen. Ik test waar de ondersteuningsnaden voor lokale overheden en andere initiatiefnemers het grootst zijn: expertise, juridische en administratieve voordelen, financiële instrumenten voor het wegwerken van drempels en voor het maximaliseren van maatschappelijke meerwaarde, .... Al doende ontwikkel ik gaandeweg het instrument verder. (...)

## **OD 1.1 De bouwshift als hefboom**

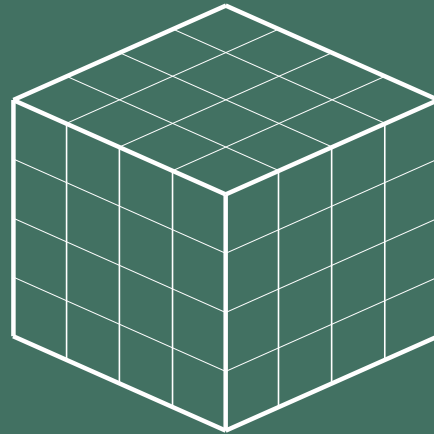
(...) In het voorjaar van 2025 zal de eerste **(1.) atlas** van de hefboomplekken opgeleverd worden, deze moet op termijn publiek-private samenwerking en onderhandeling activeren. De atlas beslaat in eerste instantie enkel **het testgebied, de Vlaamse Rand** (zie ISE themaoverschrijdend instrumentarium, OD2.2), maar met het meegeleverde script moet de Atlas gebiedsdekkend worden **voor het Vlaamse Gewest**. In 2025 start de uitwerking **(2.) van optimale ontwikkelingsvoorwaarden** voor twee concrete nog te selecteren cases uit de atlas. Het finale doel is om met de partners te komen tot een **(3.) methodiek** die transposeerbaar is om zo de bouwshift structureel te faciliteren.

(...)

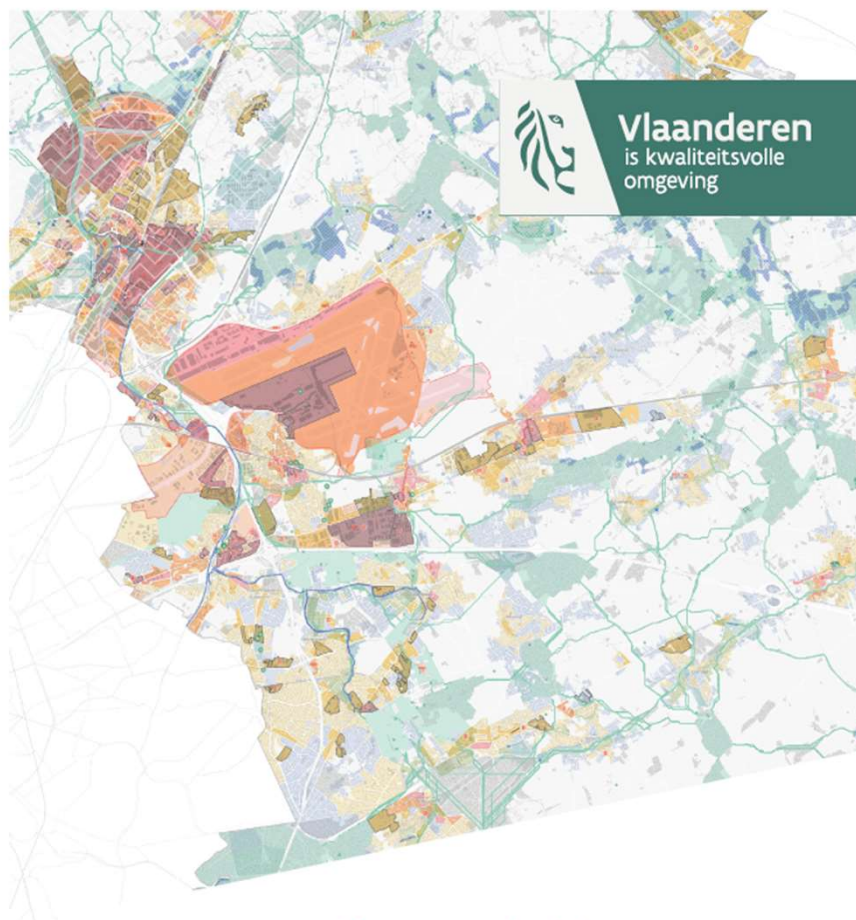
Verder waak ik erover dat bij elk gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voldoende gezocht wordt naar neutraliseringsopportunities. De bouwshift gaat ook over het onbebouwbaar maken van slecht gelegen gronden met een groot ruimtebeslagrisico. Hiertoe laat ik de monitoring in dit kader omzetten of doorvertalen in een sensibiliserende tool, die samen met de atlas van hefboomplekken aanleiding kan geven tot matchmaking. (...)

## **OD 1.2 De bouwshiftconvenant als experiment**

De Brownfieldconvenant wordt door veel betrokkenen sterk gewaardeerd voor haar probleemoplossend vermogen. Naar analogie met de goede ervaringen met de Brownfieldconvenant zet ik in 2025 experimenten op richting een bouwshiftconvenant. In deze experimenteerfase richt ik mij op strategische locaties in gebieden waar mijn diensten al aan de slag zijn en koppel de uitwerking van deze locaties aan de bouwshiftgerelateerde gebiedsprogramma's (zie ISE themaoverschrijdend instrumentarium, OD 2.2). De hierboven genoemde atlas van strategische locaties biedt daarbij waardevolle kansen. Ik test waar de ondersteuningsnaden voor lokale overheden en andere initiatiefnemers het grootst zijn: expertise, juridische en administratieve voordelen, financiële instrumenten voor het wegwerken van drempels en voor het maximaliseren van maatschappelijke meerwaarde, .... Al doende ontwikkel ik gaandeweg het instrument verder. (...)



Hefboomplekken  
**Atlas**



## Hefboomplekken

Transitie door ontwikkeling

► ATLAS EN INVENTARIS VAN  
HEFBOOMPLEKKEN IN DE VLAAMSE RAND

DEPARTEMENT  
OMGEVING

[vlaanderen.be/omgeving](http://vlaanderen.be/omgeving)

### Stuurgroep en aangesloten teamleden

|                                            |                                                                                                            |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Agentschap Innoveren en Ondernemen         | Gert De Smedt<br>Koen Vermoesen                                                                            |
| Agentschap Natuur en Bos                   | Dries Gorissen<br>Rene Meeuwis                                                                             |
| Departement Mobiliteit en Openbare Werken  | Anita Jaspers<br>Stien Verlinden                                                                           |
| Departement Omgeving                       | Rob Ghyselen                                                                                               |
| Landbouw & Visserij                        | Ruth Huybrechts<br>Sam Van Vlierberghe                                                                     |
| Provincie Vlaams-Brabant                   | Jorg De Vriese<br>Katrien Putzeys<br>Stephan Reniers                                                       |
| Team Vlaams Bouwmeester                    | Oda Walpot                                                                                                 |
| Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten | Xavier Buijs                                                                                               |
| Vereniging van Vlaamse Provincies          | Anton De Ryckere<br>Brent Roobaert                                                                         |
| Vlaamse Landmaatschappij                   | Els Abts<br>Frans Pauwels                                                                                  |
| Vlaamse Milieumaatschappij                 | Bram Vogels<br>Charlotte Vanpoucke<br>Jan Swings<br>Johan Brouwers<br>Lieslotte Wackenier<br>Valerie Remue |

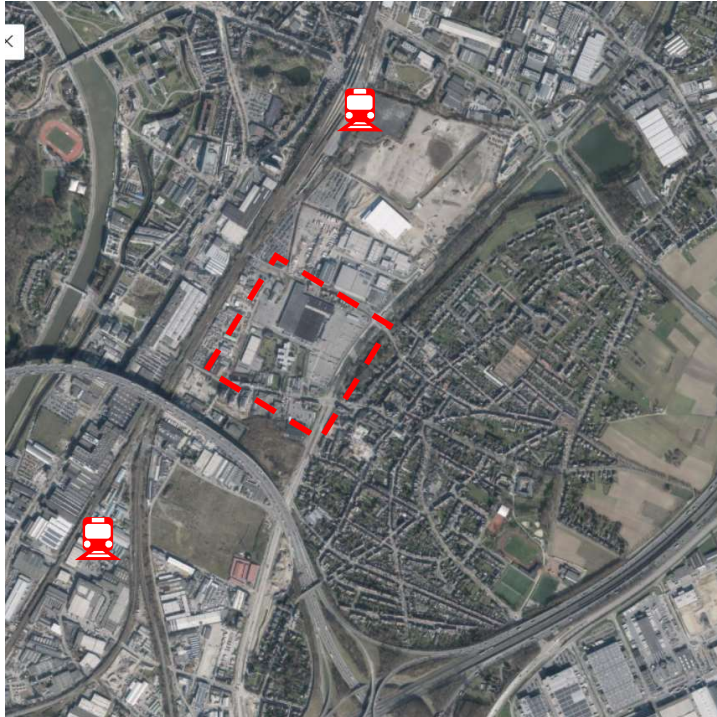
### Achter elk onderzoek schuilt teamwork – dank aan de collega's

Ann Pisman  
Frédéric Rasier  
Geert Stichelbaut  
Jef De Pooter  
Peter Willems  
Sofie Troch  
Stijn Goedertier  
Stijn Vanacker  
Van Ballaer Bram

Voor de medewerking bij de bevraging: dank aan de leden van het Gebiedsnetwerk Vlaamse Rand, de coördinatoren en medewerkers van de Strategische Projecten in de Vlaamse Rand, de medewerkers van de betrokken intercommunales, steden en gemeenten, de Provincie Vlaams-Brabant en de Vlaamse administraties.

# Hefboomplekken: twee groepen

## Hefboomplekken



### Hefboomplekken voor Verdichting

#### *De MAKRO-site, Machelen.*

De site bevindt zich in de zone tussen treinstation Vilvoorde en Buda, van de Catsite tot Broeklin. De zone evolueert naar een hogere dichtheid, een functiemix van stedelijke functies, industriële en productieve functies en een groenblauw netwerk en is multimodaal ontsloten.



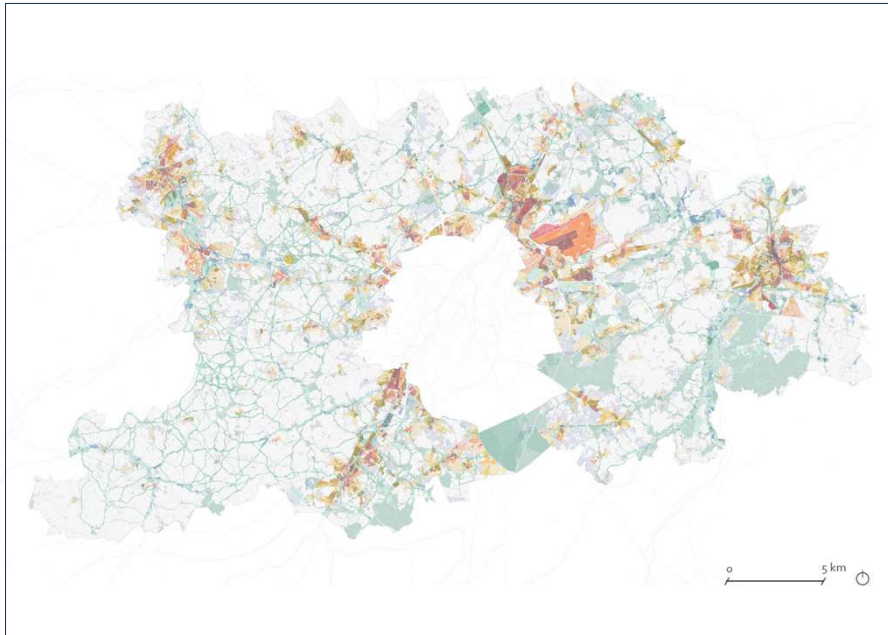
### Hefboomplekken voor Open Ruimte

#### *Desbeck-site, Hoeilaart.*

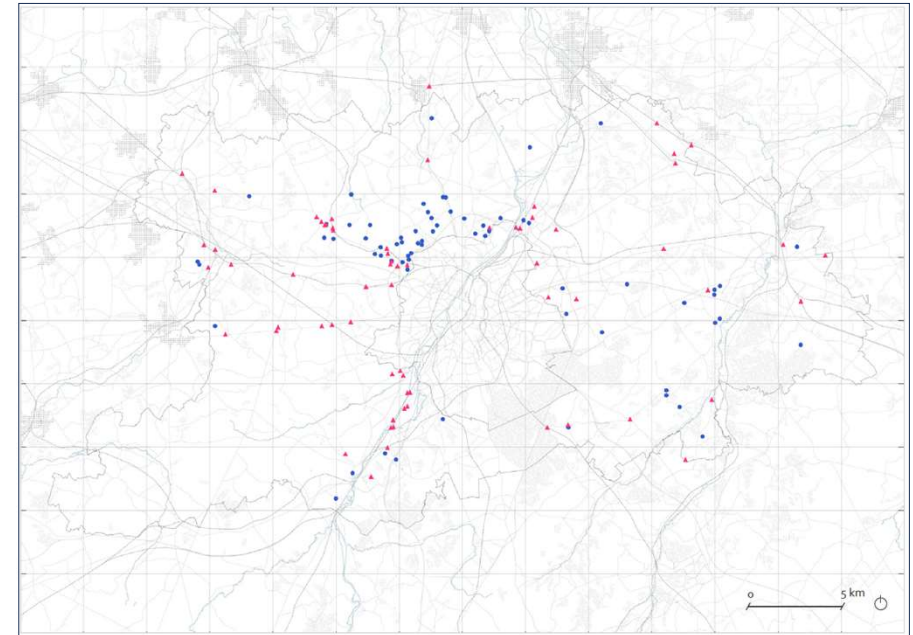
Een kleinschalige KMO zone gelegen langs de Ijse. De site ligt in overstromingsgevoelig gebied. (Overstromingsdiepte > 1m) en wellicht op een groene corridor van het Nationaal Park Brabantse Wouden.

# Drie onderzoeksmethodieken

## Hefboomplekken Atlas van Hefboomplekken



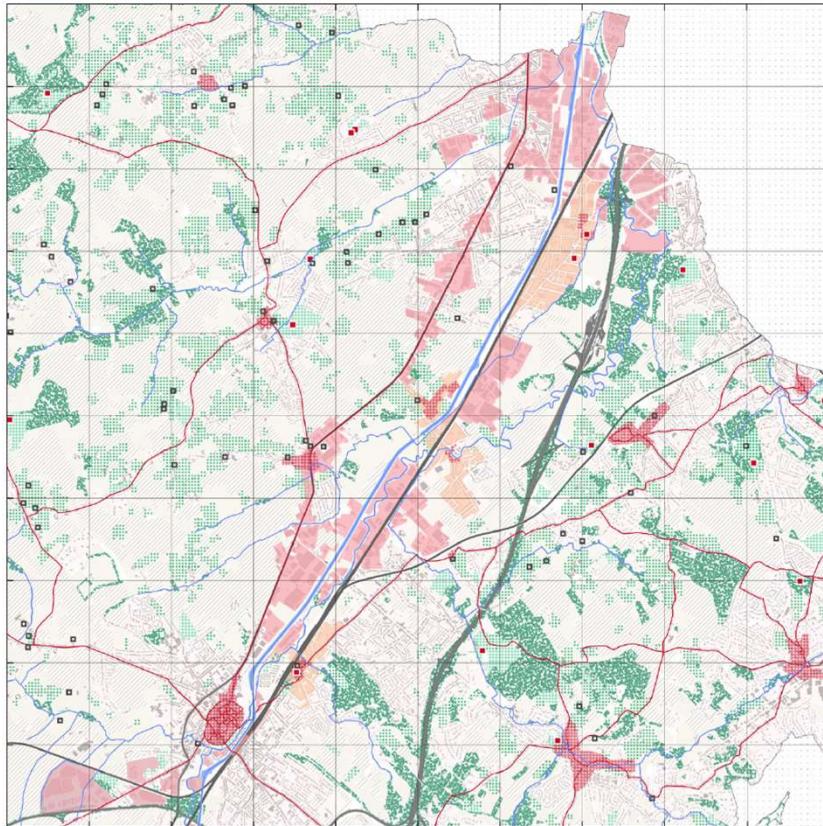
Synthesekaart onderzoeksmethodiek 1  
Hefboomplekken o.b.v. een GIS-protocol



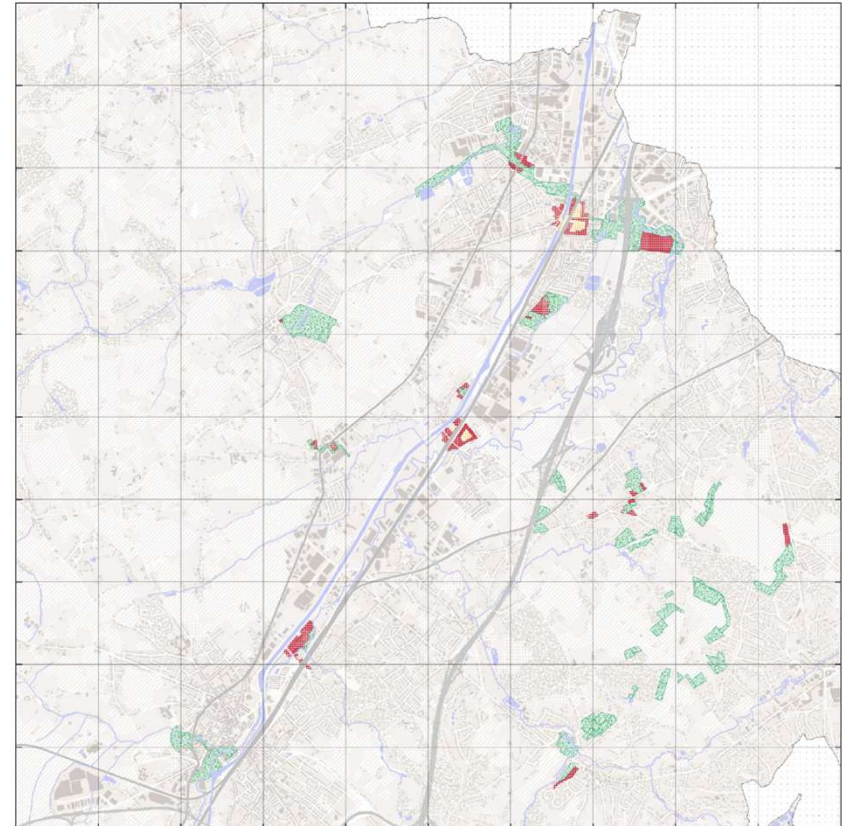
Synthesekaart onderzoeksmethodiek 2  
Hefboomplekken o.b.v. een bevraging

# Drie onderzoeksmethodieken

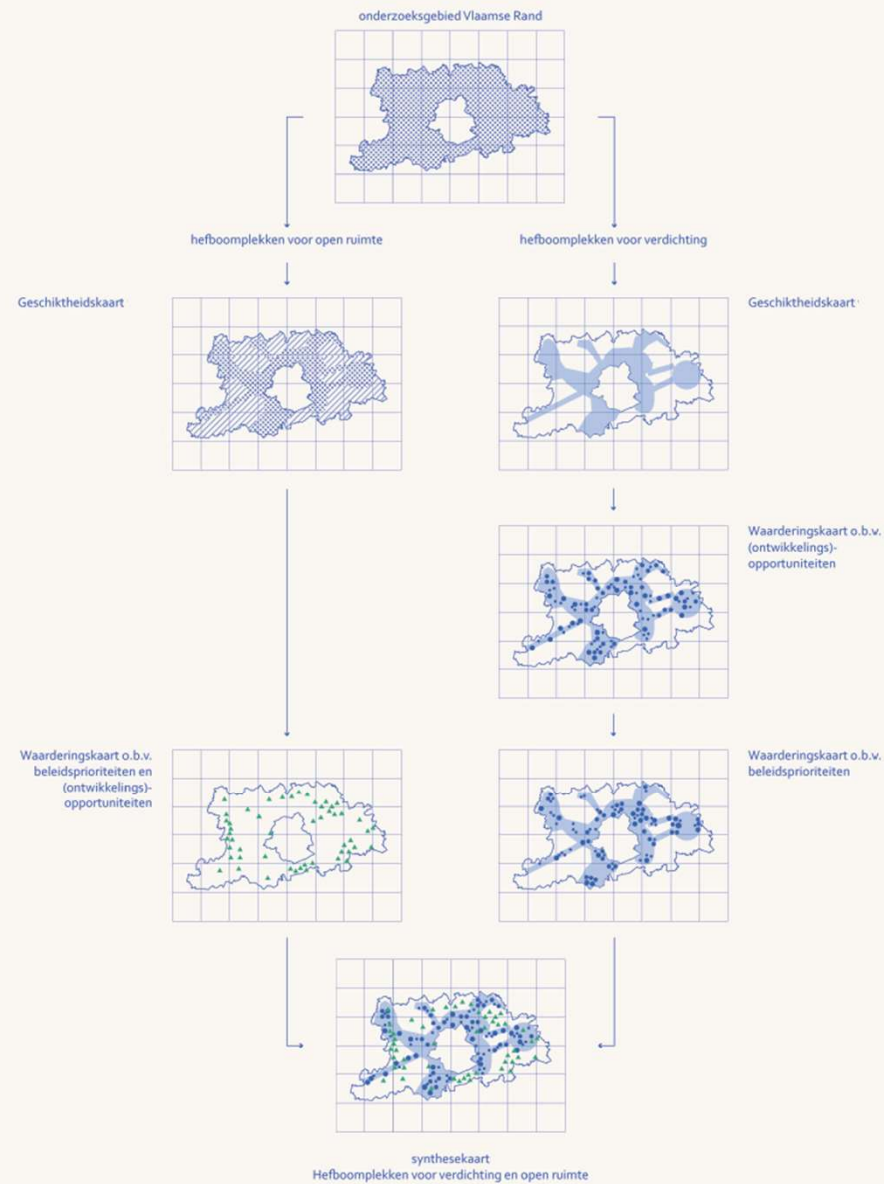
## Hefboomplekken Atlas van Hefboomplekken



Synthesekaart onderzoeksmethodiek 3  
Hefboomplekken o.b.v. historisch-morfologisch onderzoek - patronen

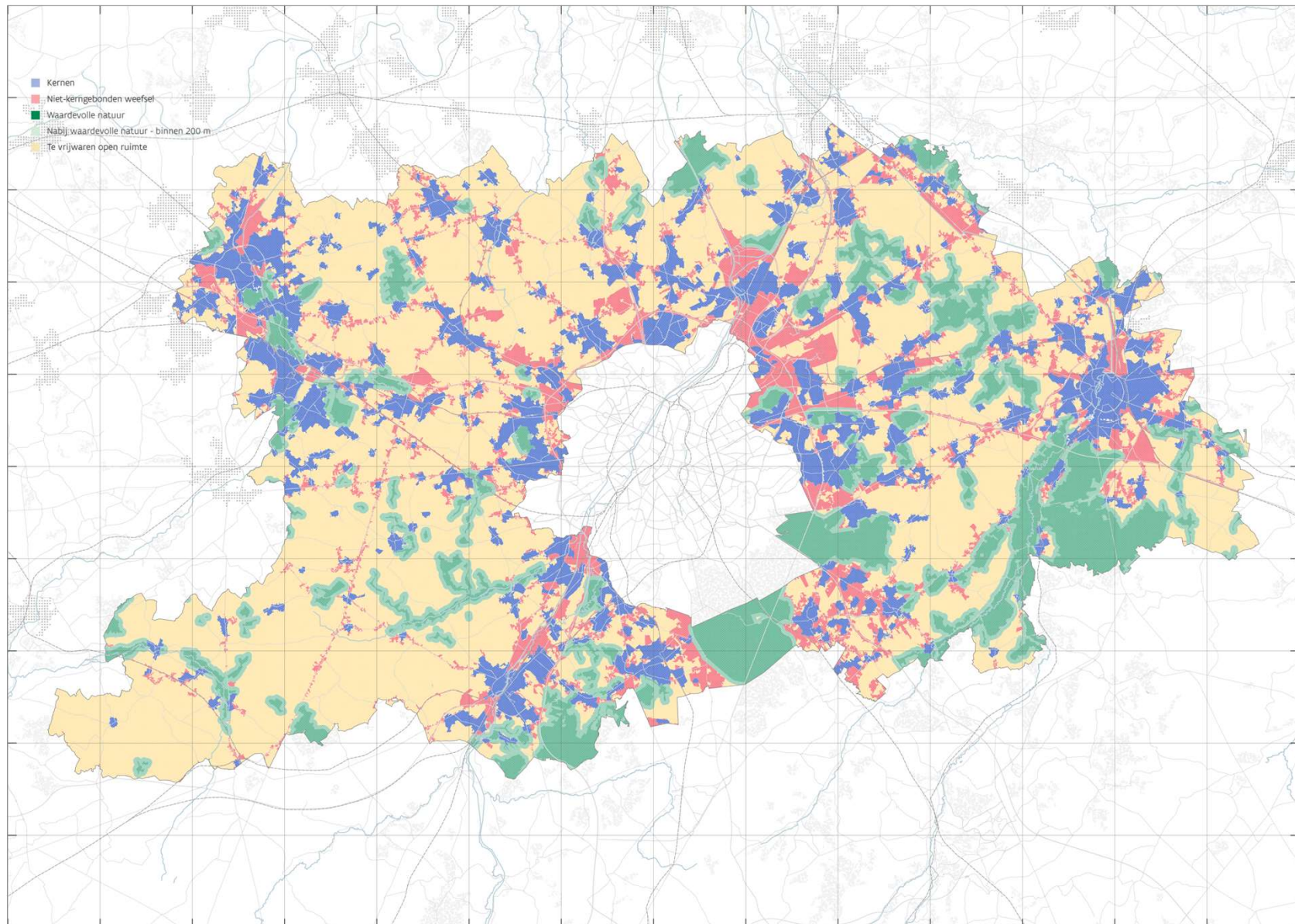


Synthesekaart onderzoeksmethodiek 3  
Hefboomplekken o.b.v. historisch-morfologisch onderzoek



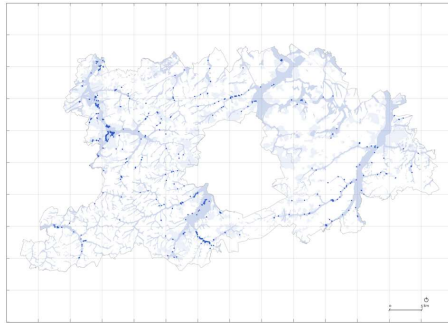
# Geschiktheidskaart Open Ruimte

Atlas van Hefboomplekken  
Onderzoeksmethodiek 1/GIS-protocol  
Hefboomplekken voor open ruimte

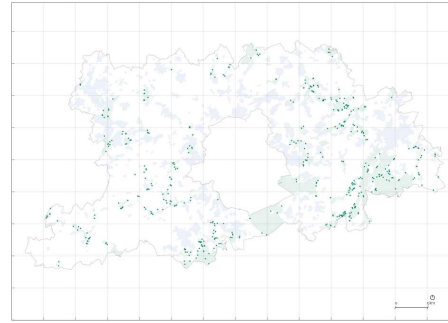


# Selectie en Waardering hefboomplekken voor Open Ruimte

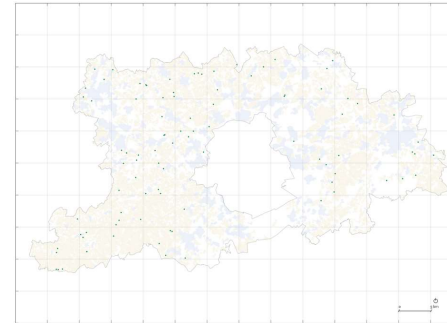
Hefboomplekken  
Atlas van Hefboomplekken  
Spoor 1 GIS-analyse



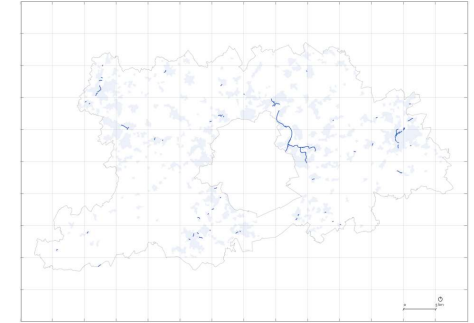
C1. Ruimte voor water in overstromingsgevoelige valleien



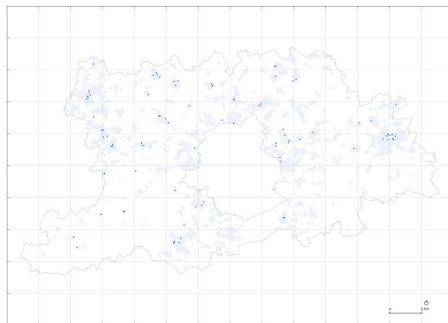
C2. Geïsoleerde bebouwing en overtollige wegen met onthardingskansen nabij natuurgebieden



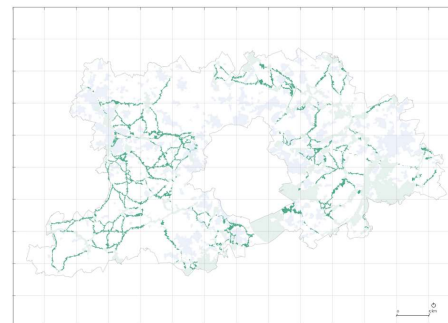
C3. Geïsoleerde bebouwing in aaneengesloten landbouwgebieden



C4. Overdekte waterlopen in kernen



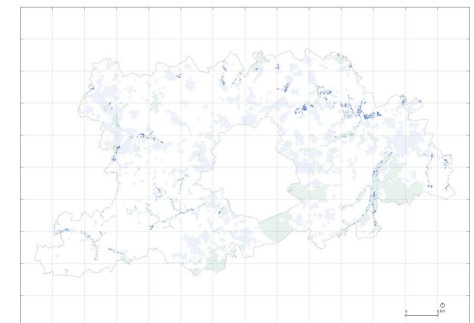
C5. Verharde oppervlakken in omgevingen met een tekort aan buurtgroen en veel hittestress



C6. Stapstenen tussen kerngebieden van waardevolle natuur



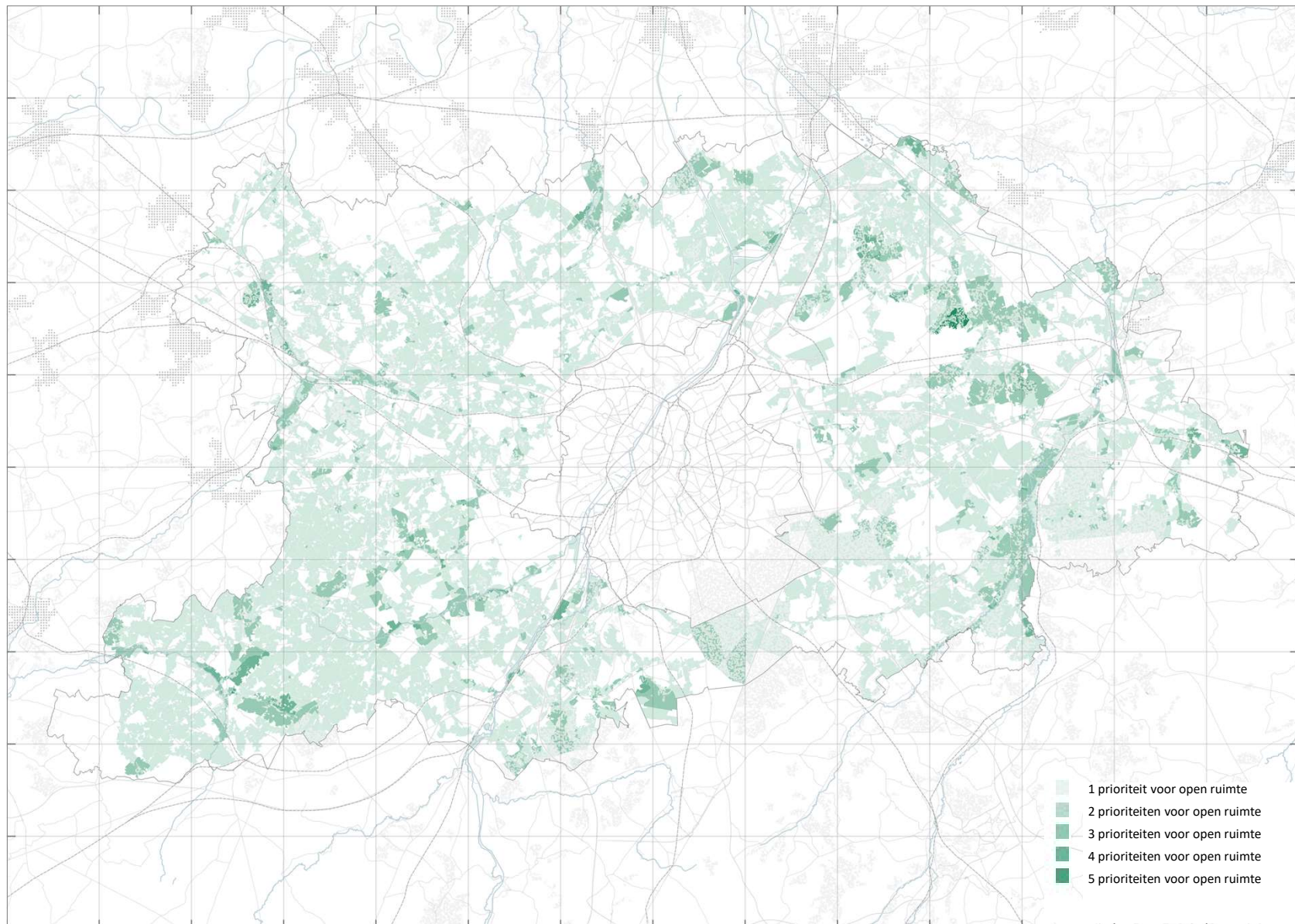
C7. Stortplaatsen met (her)ontwikkelingspotentieel tot natuur nabij natuurkerngebieden



C8. Potentiële wetlands nabij natuurkerngebieden

# Waarderingskaart voor Open Ruimte

Atlas van Hefboomplekken  
Onderzoeksmethodiek 1/GIS-protocol  
Hefboomplekken voor open ruimte



# Waarderingsskaart voor Open Ruimte

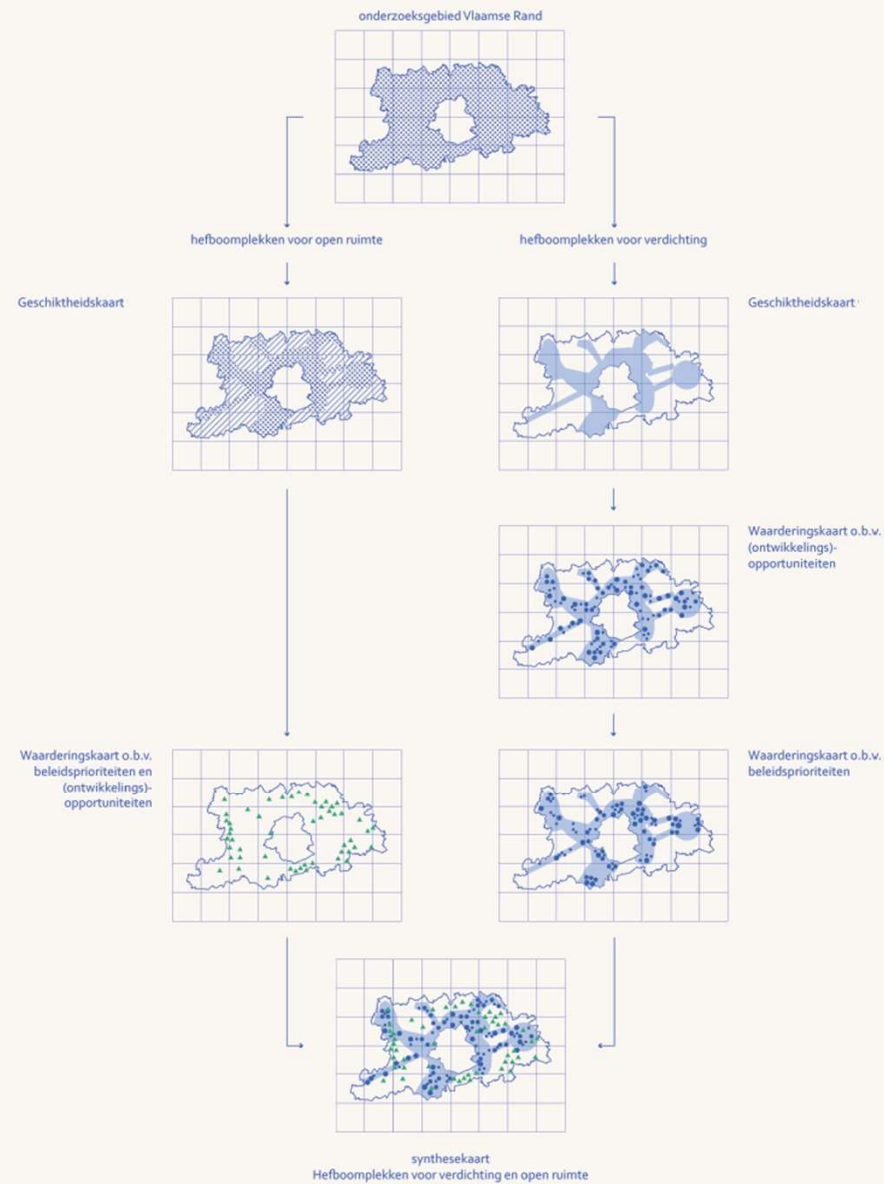
Atlas van Hefboomplekken  
Onderzoeksmethodiek 1/GIS-protocol  
Hefboomplekken voor open ruimte



Waardering hefboomplekken open ruimte  
Halle

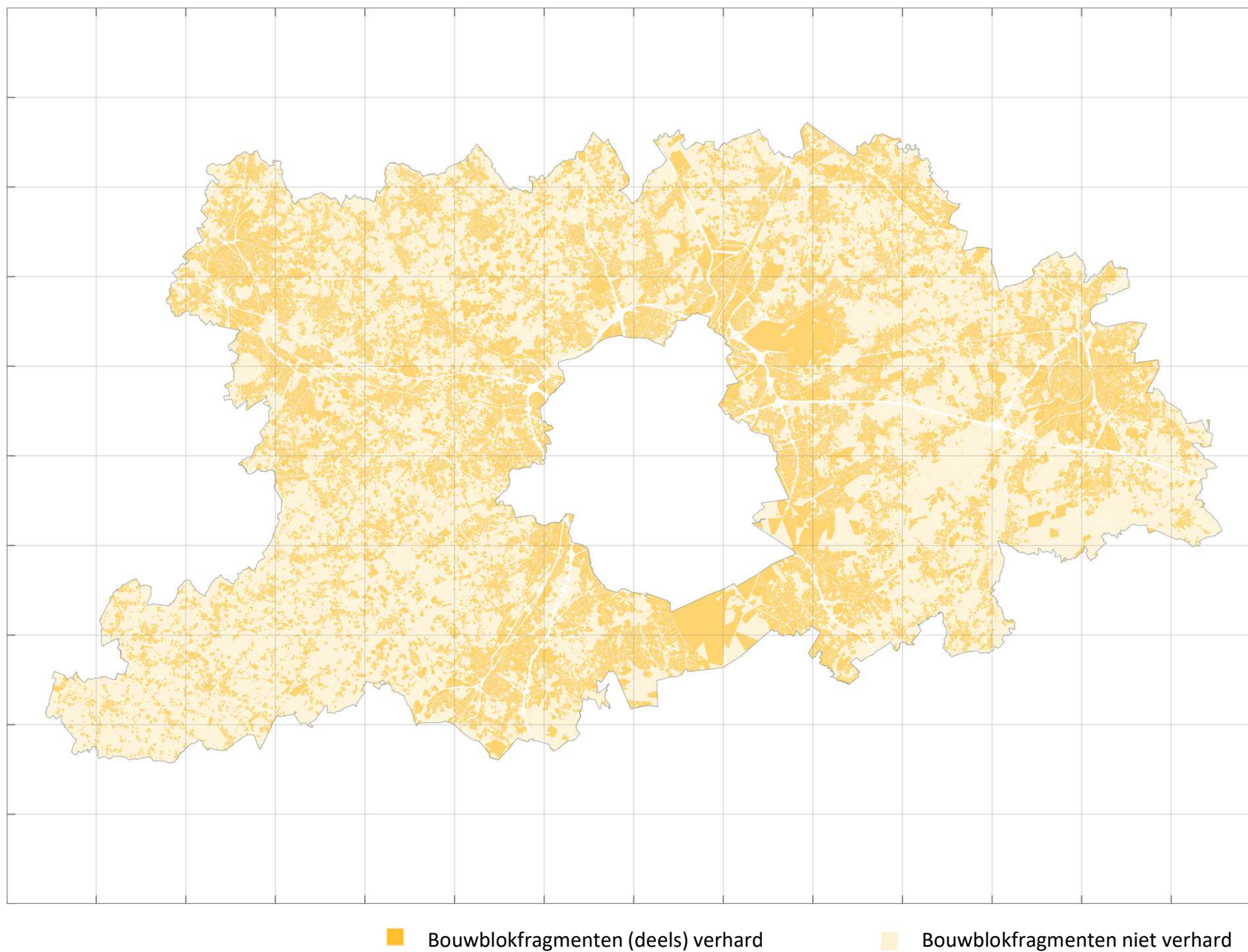


Waardering hefboomplekken open ruimte  
Vilvoorde - Houtem



# Kaart Bouwblokfragmenten

Atlas van Hefboomplekken  
Onderzoeksmethodiek 1/GIS-protocol  
Hefboomplekken voor verdichting



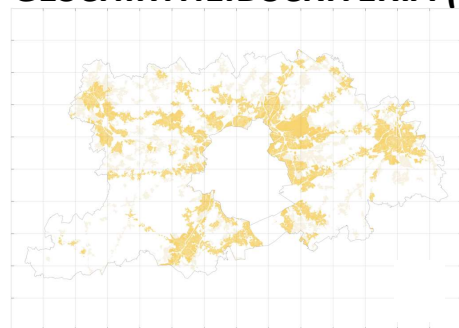
# Criteria

## ***Beleidsdocumenten:***

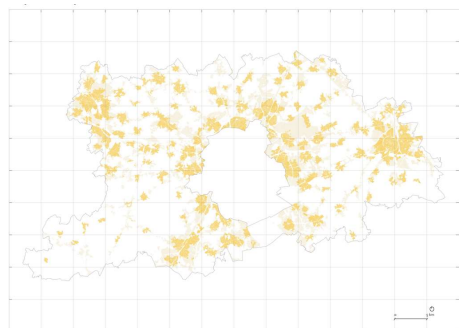
1. Strategische Visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen
2. De Vlaamse strategie Duurzame Ontwikkeling
3. Vlaams Klimaatadaptatieplan
4. De Mobiliteitsvisie 2040
5. Het Vlaams Energie-en Klimaatplan 2030
6. De Vlaamse Klimaatstrategie 2050

# Criteria

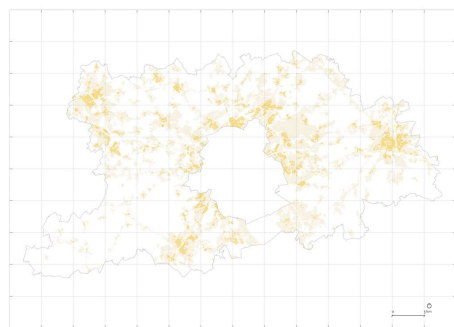
## GESCHIKTHEIDSCRITERIA (+)



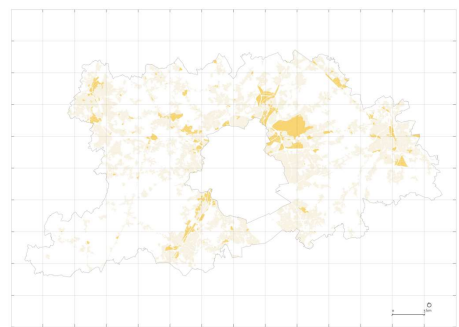
C7. Nabij hoogwaardig openbaar vervoer



C8. Nabij basisvoorzieningen

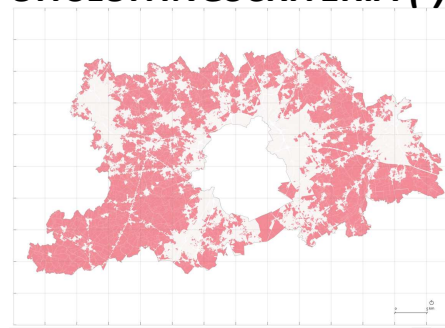


C9. Kritische massa - Minimale inwonersdichtheid

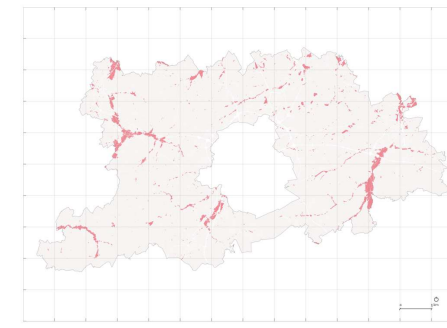


C10. Minimale tewerkstellingsdichtheid

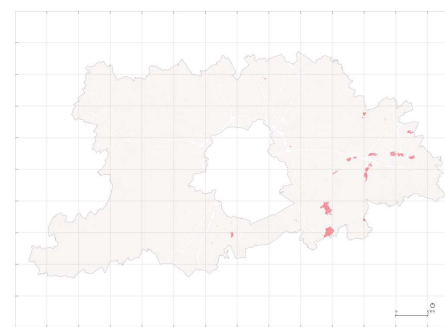
## UITSLUITINGSCRITERIA (-)



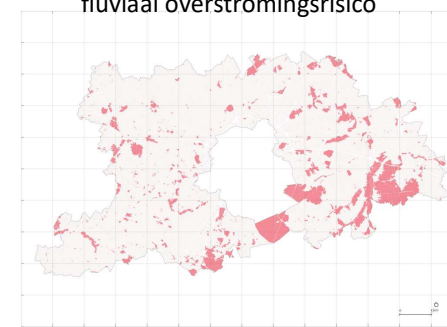
C2. Niet in te vrijwaren open ruimte



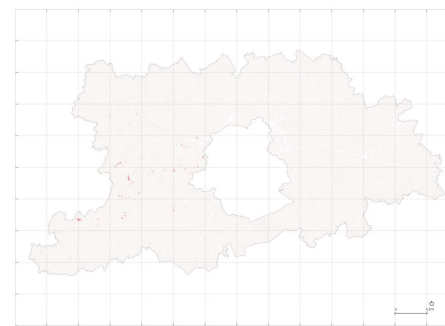
C3. Niet in gebieden met een T100 hoogklimaatsscenario pluviaal of fluviaal overstromingsrisico



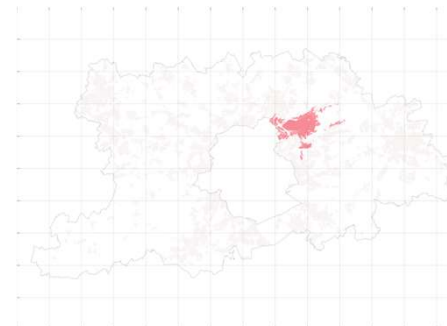
C4. Niet in beschermingszone (type I en II) waterwingebieden



C5. Niet in beschermde natuur



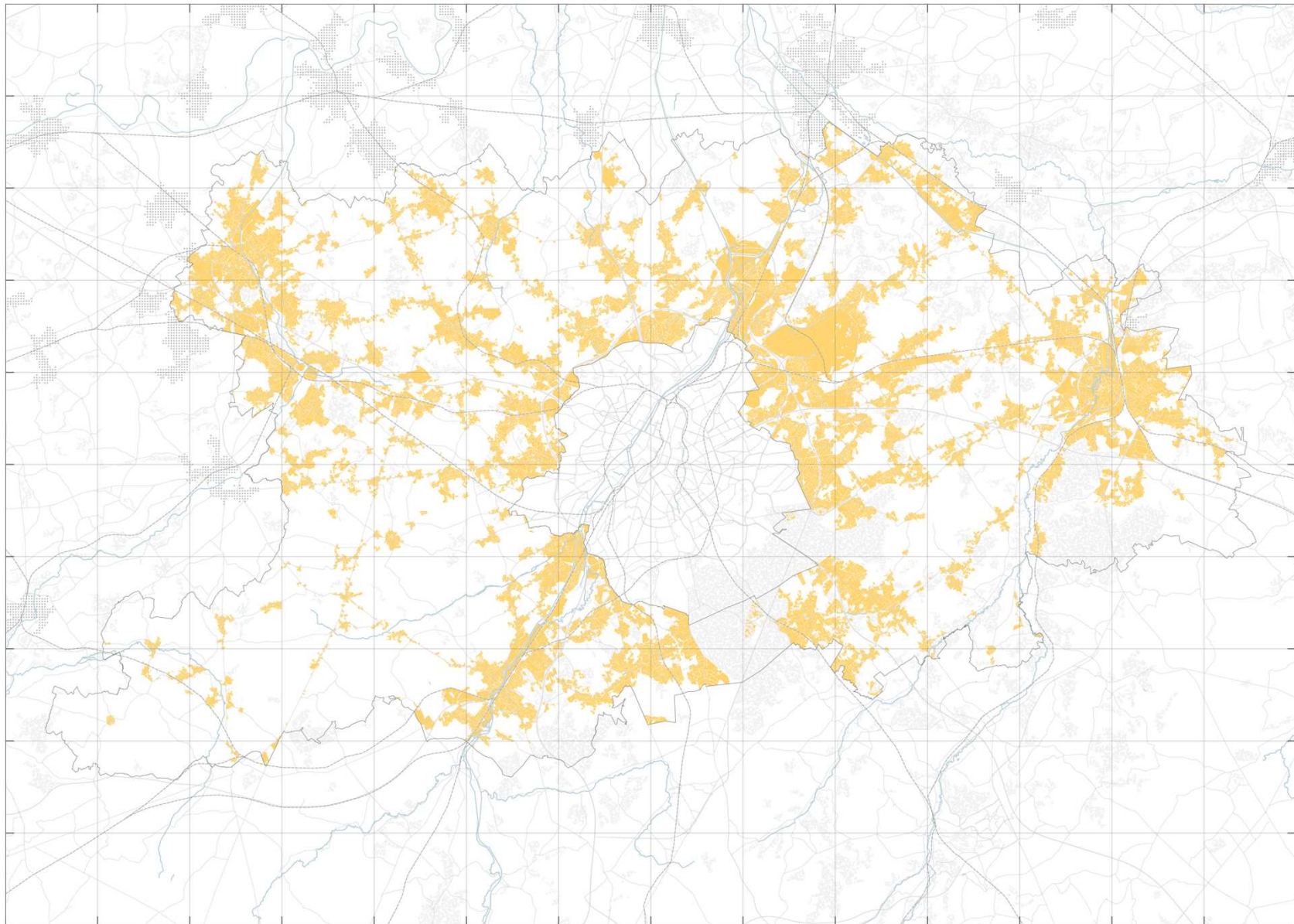
C6. Niet in gebieden gevoelig voor grondverschuivingen



C11. Restricties voor wonen

# Geschiktheidskaart voor Verdichting

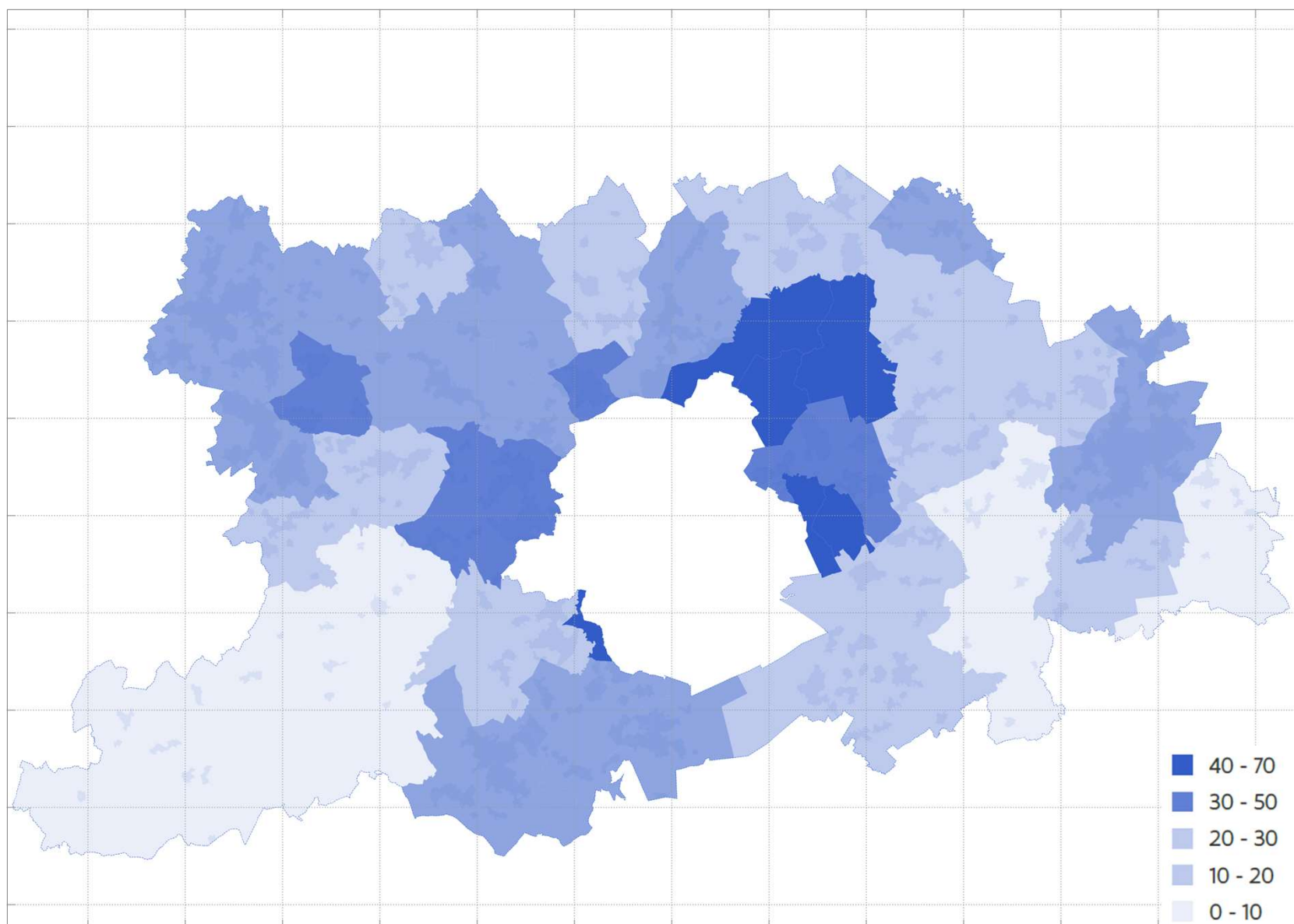
Atlas van Hefboomplekken  
Onderzoeksmethodiek 1/GIS-protocol  
Hefboomplekken voor verdichting



■ Geselecteerde bouwblokfragmenten

# Geschiktheidskaart voor Verdichting

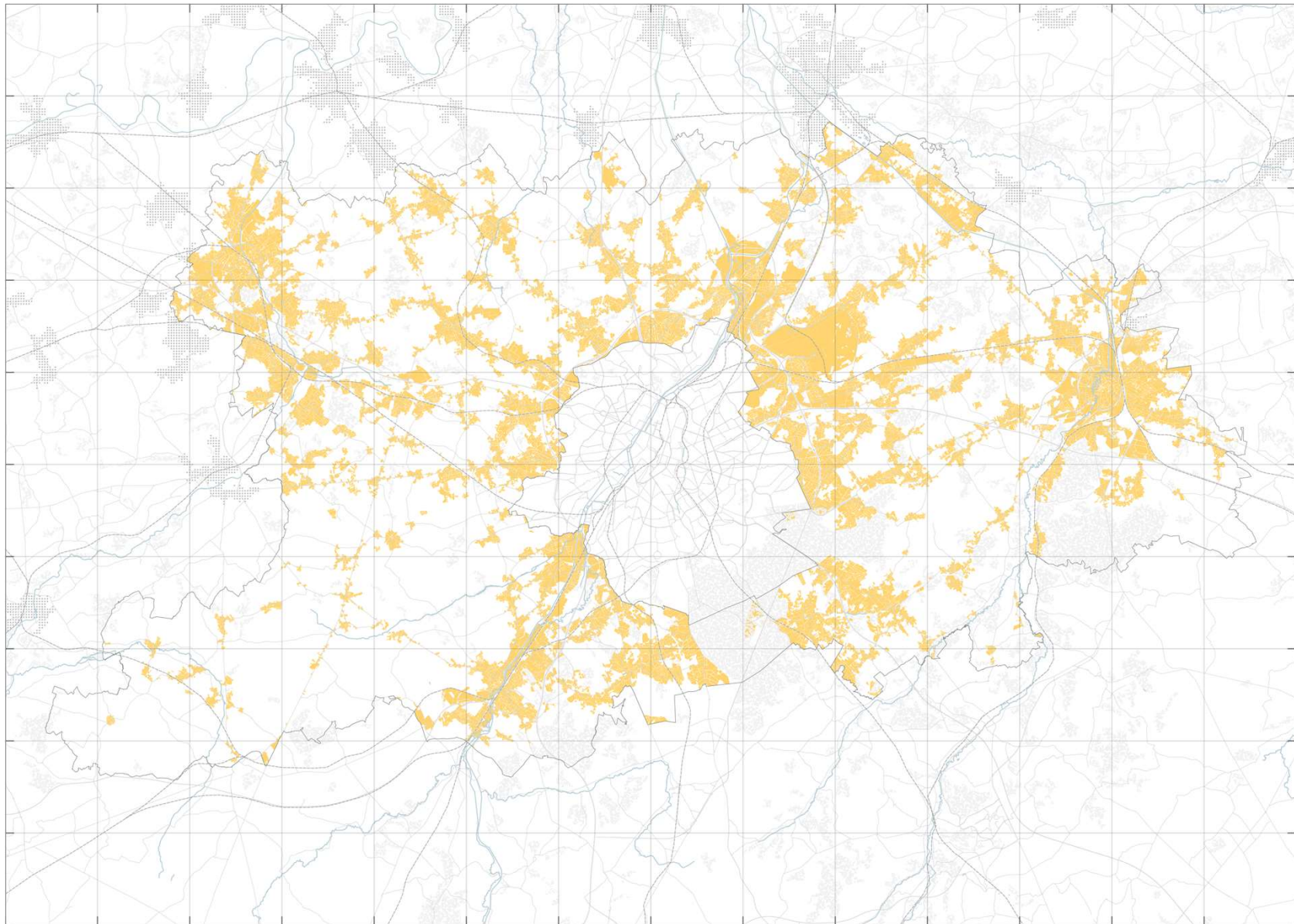
Atlas van Hefboomplekken  
Onderzoeksmethodiek 1/GIS-protocol  
Hefboomplekken voor verdichting



Geschiktheidskaart voor verdichting – Aandeel oppervlakte bouwblokfragmenten in geschiktheidskaart per gemeente (in %)

# Geschiktheidskaart voor Verdichting

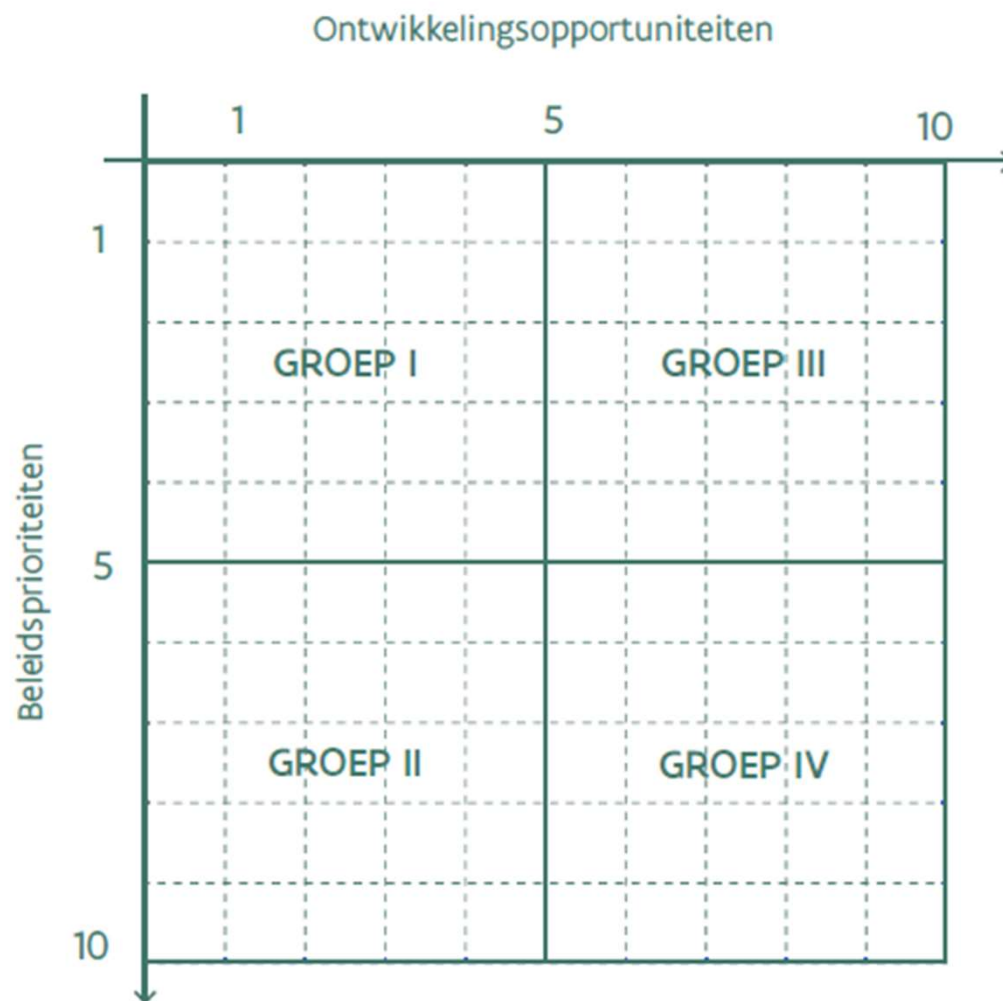
Atlas van Hefboomplekken  
Onderzoeksmethodiek 1/GIS-protocol  
Hefboomplekken voor verdichting



■ Geselecteerde bouwblokfragmenten

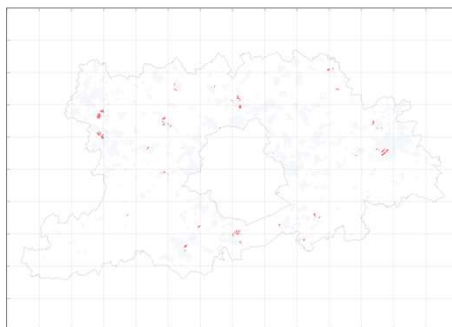
# Gekruiste waardering

Atlas van Hefboomplekken  
Onderzoeksmethodiek 1/GIS-protocol  
Waardering hefboomplekken voor verdichting

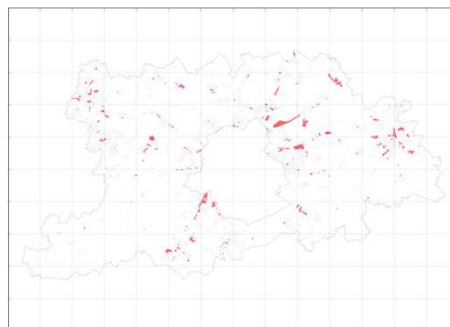


# Beleidsprioriteiten

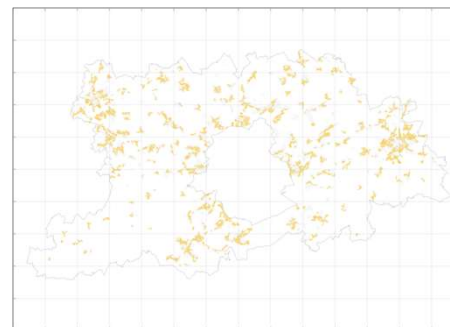
## Atlas van Hefboomplekken Onderzoeksmethodiek 1/GIS-protocol Waardering hefboomplekken voor verdichting



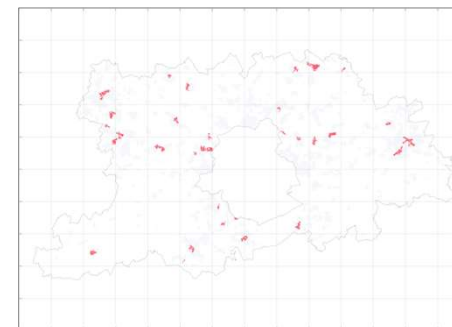
C1. Rendement verhogen op goed gelegen onderbenutte woonlocaties



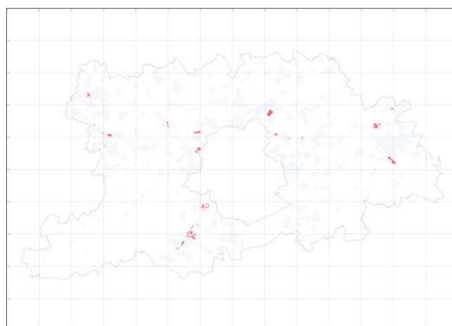
C2. Verweven van dozenlandschappen



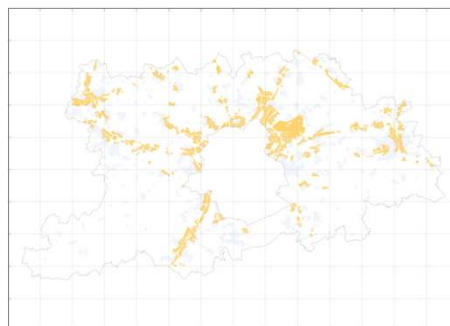
C3. Verweven van wonen en werken ((combinatie met typering gebieden met economische activiteiten)



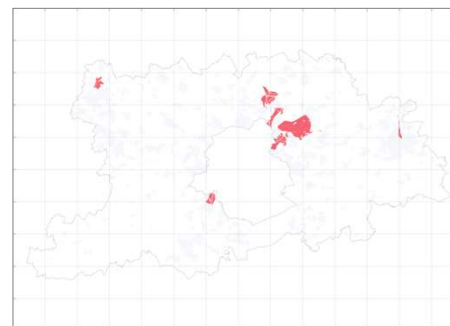
C4. Samenhang tussen vervoersknopen en voorzieningsclusters



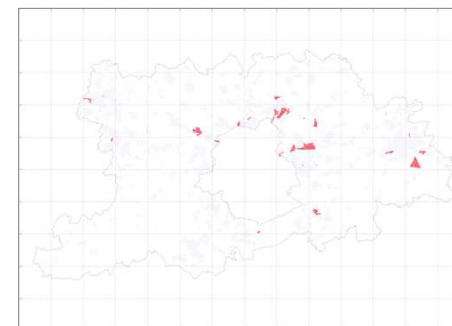
C5. Ontwikkeling van metropolitane en stedelijk-regionale knooppunten



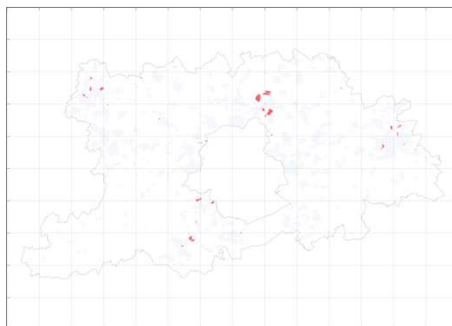
C6. Fietssnelwegen: van bypass naar ingebedde stedelijke knooppunten



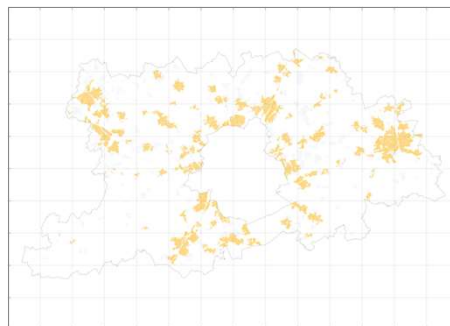
C7. Internationale poorten en logistieke bedrijventerreinen



C8. Functies bundelen en verweven rond kennisclusters



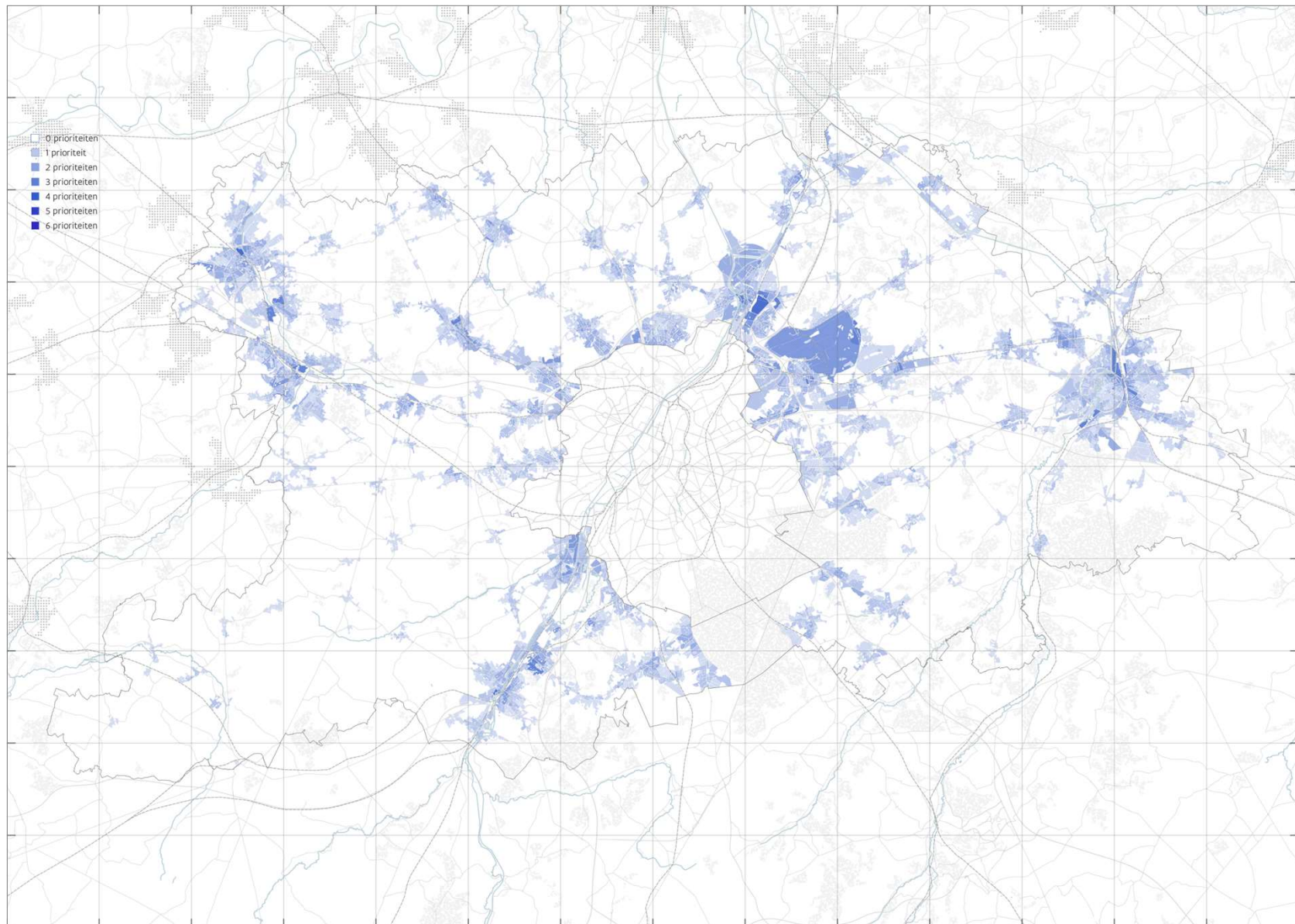
C9. Stortplaatsen met een (her)ontwikkelingspotentieel



C10. Geschikt voor wonen en werken (voorzieningen + openbaar vervoer)

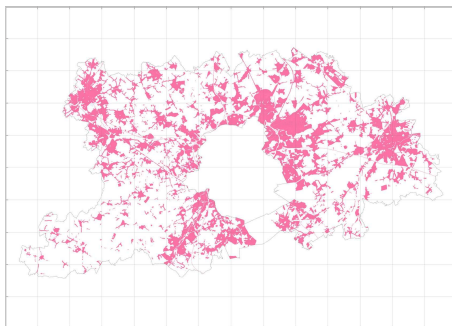
# Waarderingskaart Beleidsprioriteiten

Atlas van Hefboomplekken  
Onderzoeksmethodiek 1/GIS-protocol  
Hefboomplekken voor verdichting

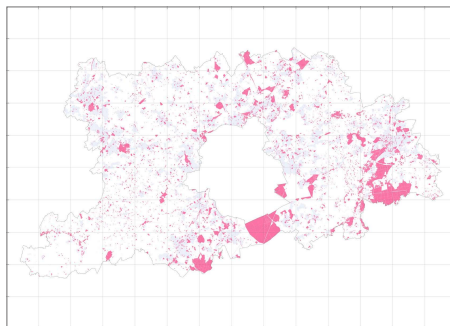


# Ontwikkelingsopportunities

Atlas van Hefboomplekken  
Onderzoeksmethodiek 1/GIS-protocol  
Waardering hefboomplekken voor verdichting



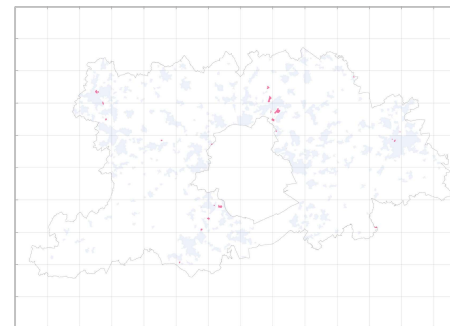
C1. Aanwezigheid van harde planologische bestemming



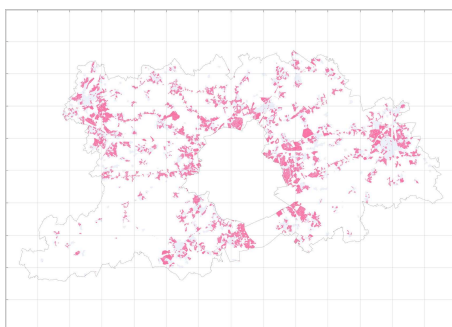
C2. Gronden in overheidsbezit



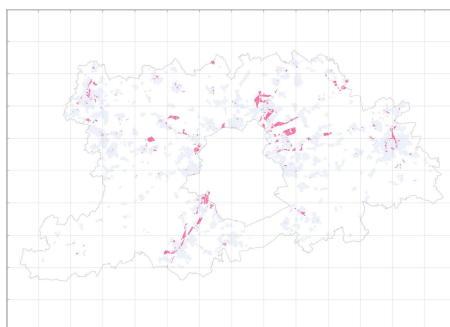
C3. Aanwezigheid van leegstand en/of verwaarloosde bedrijfsterreinen



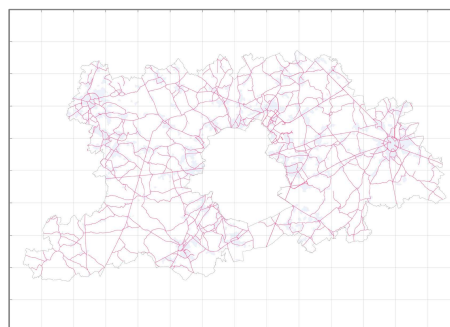
C4. Bedrijventerreinen met brownfieldconvenant



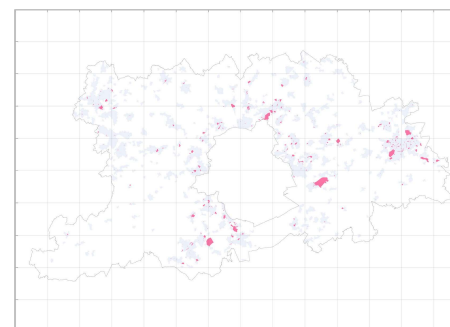
C5. Verouderde (woon)omgevingen



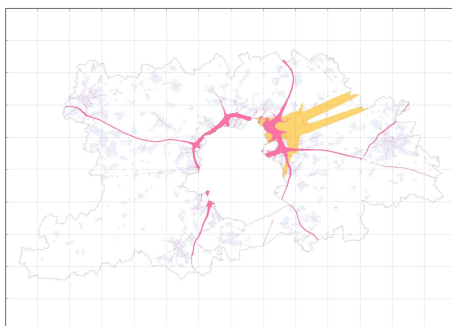
C6. Grote verharde onbebouwde oppervlakte



C7. Gelegen aan een grote weg



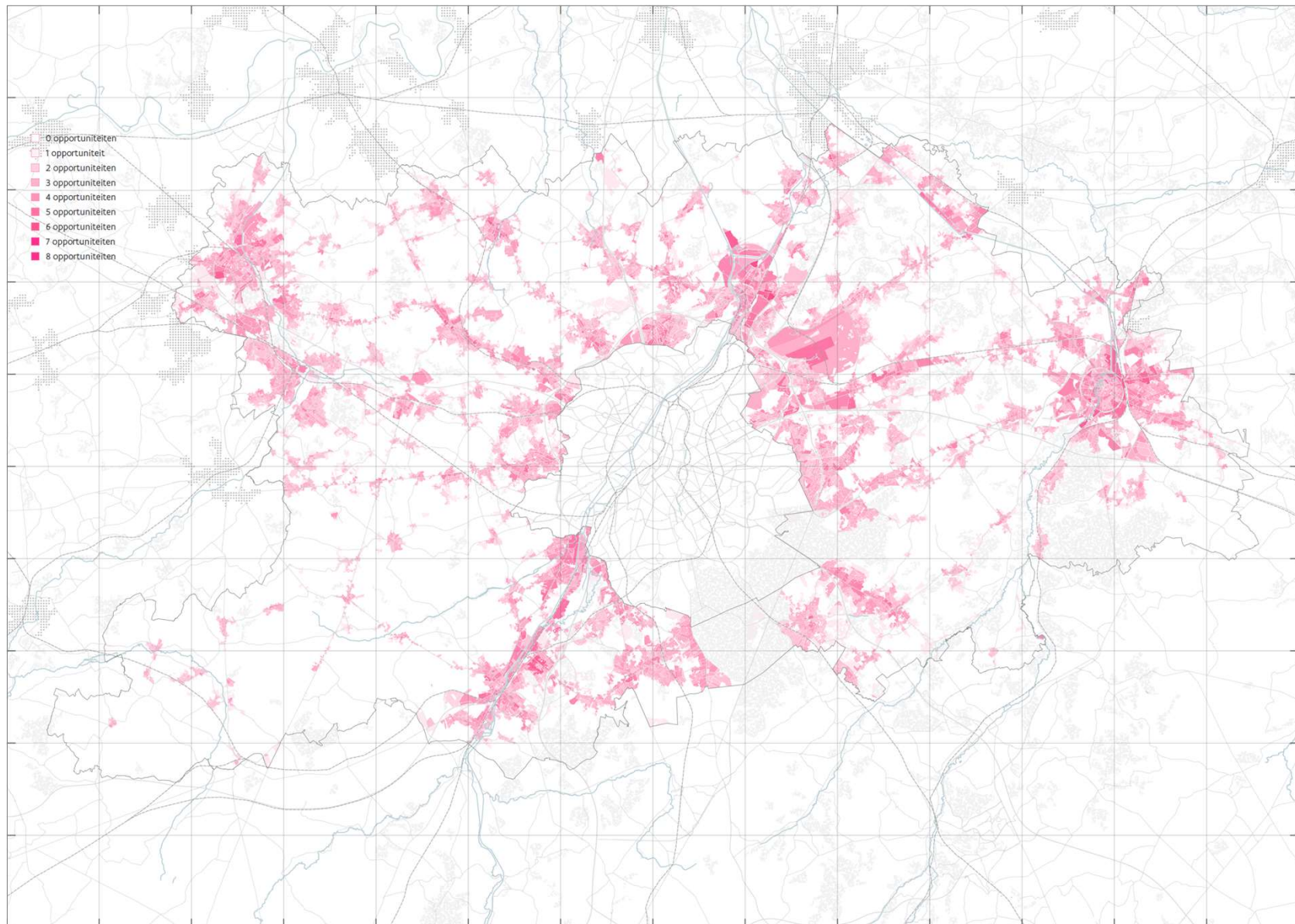
C8. Gelegen aan een plein of park in een kern



C9. Beperkte luchtvervuiling, geluidsoverlast of veiligheidsrisico's

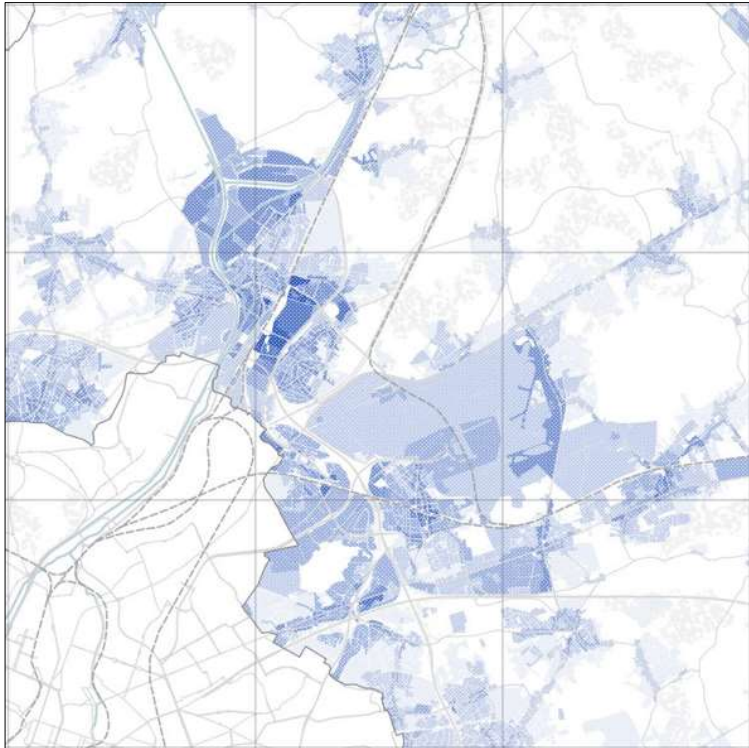
# Waarderingskaart Ontwikkelingsopportuniteiten

Atlas van Hefboomplekken  
Onderzoeksmethodiek 1/GIS-protocol  
Hefboomplekken voor verdichting

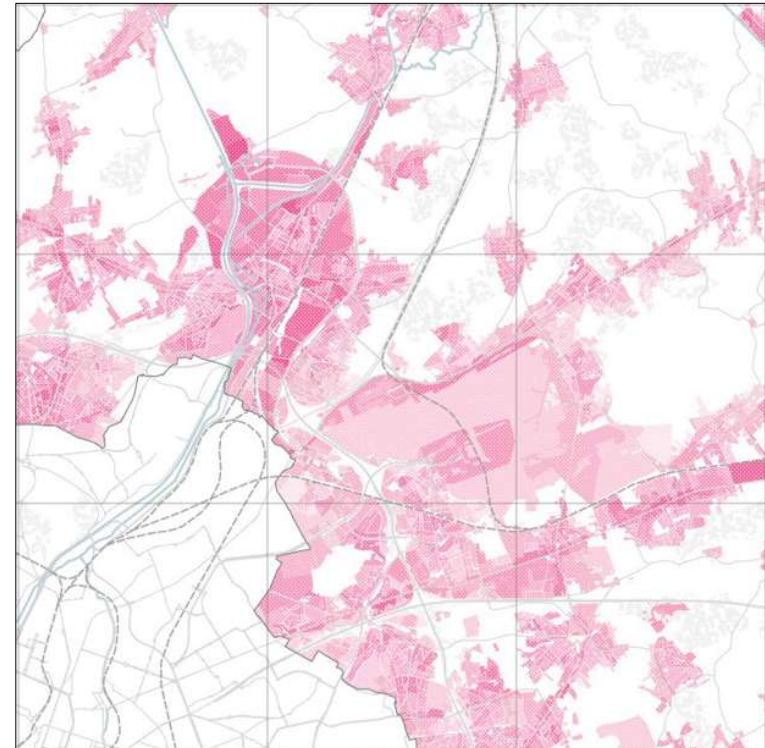


# Beleidsprioriteiten vs. Ontwikkelingsopportuniteiten

Atlas van Hefboomplekken  
Onderzoeksmethodiek 1/GIS-protocol  
Waardering hefboomplekken voor verdichting



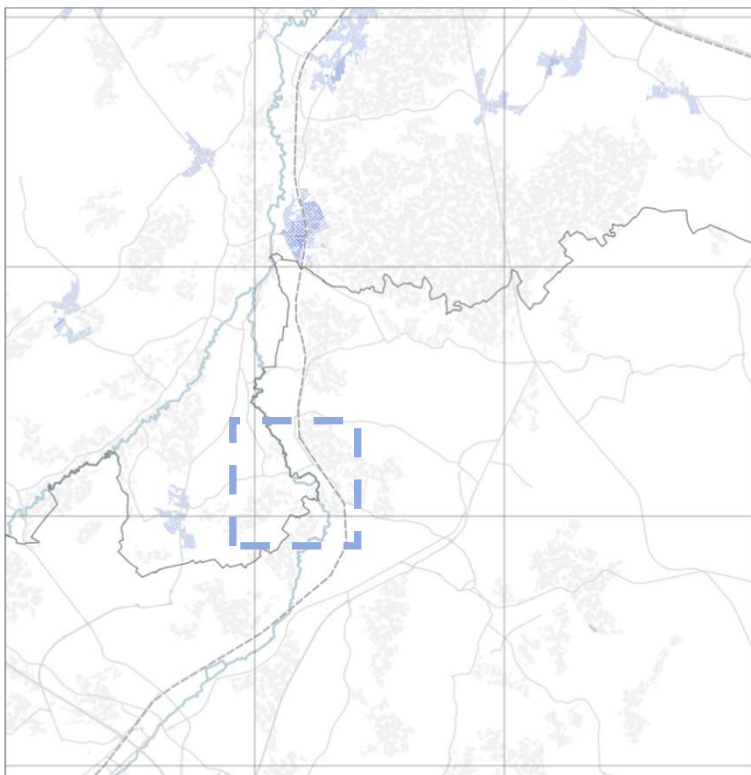
Beleidsprioriteiten  
Vilvoorde - Machelen - luchthavenregio



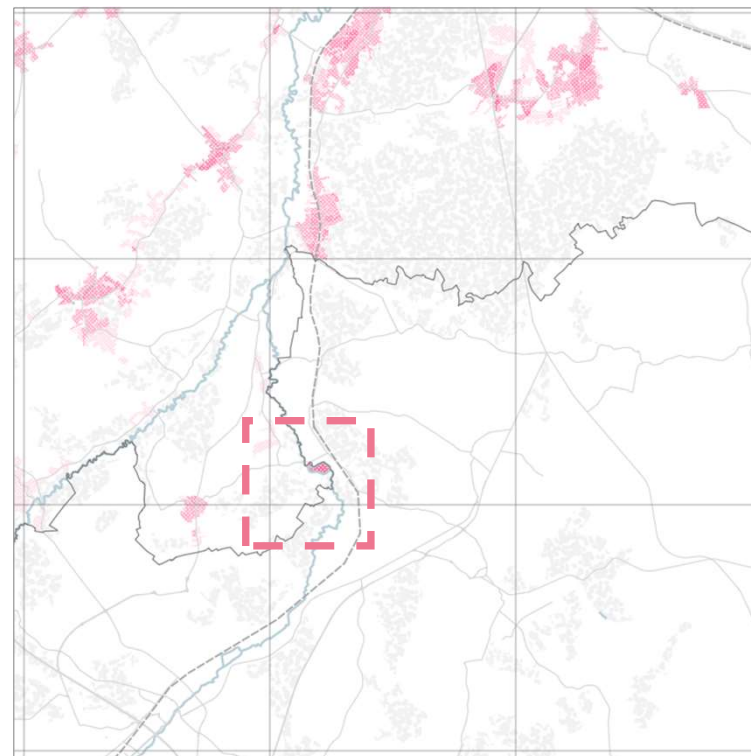
Ontwikkelingsprioriteiten  
Vilvoorde - Machelen - luchthavenregio

# Beleidsprioriteiten vs. Ontwikkelingsopportuniteiten

Atlas van Hefboomplekken  
Onderzoeksmethodiek 1/GIS-protocol  
Waardering hefboomplekken voor verdichting



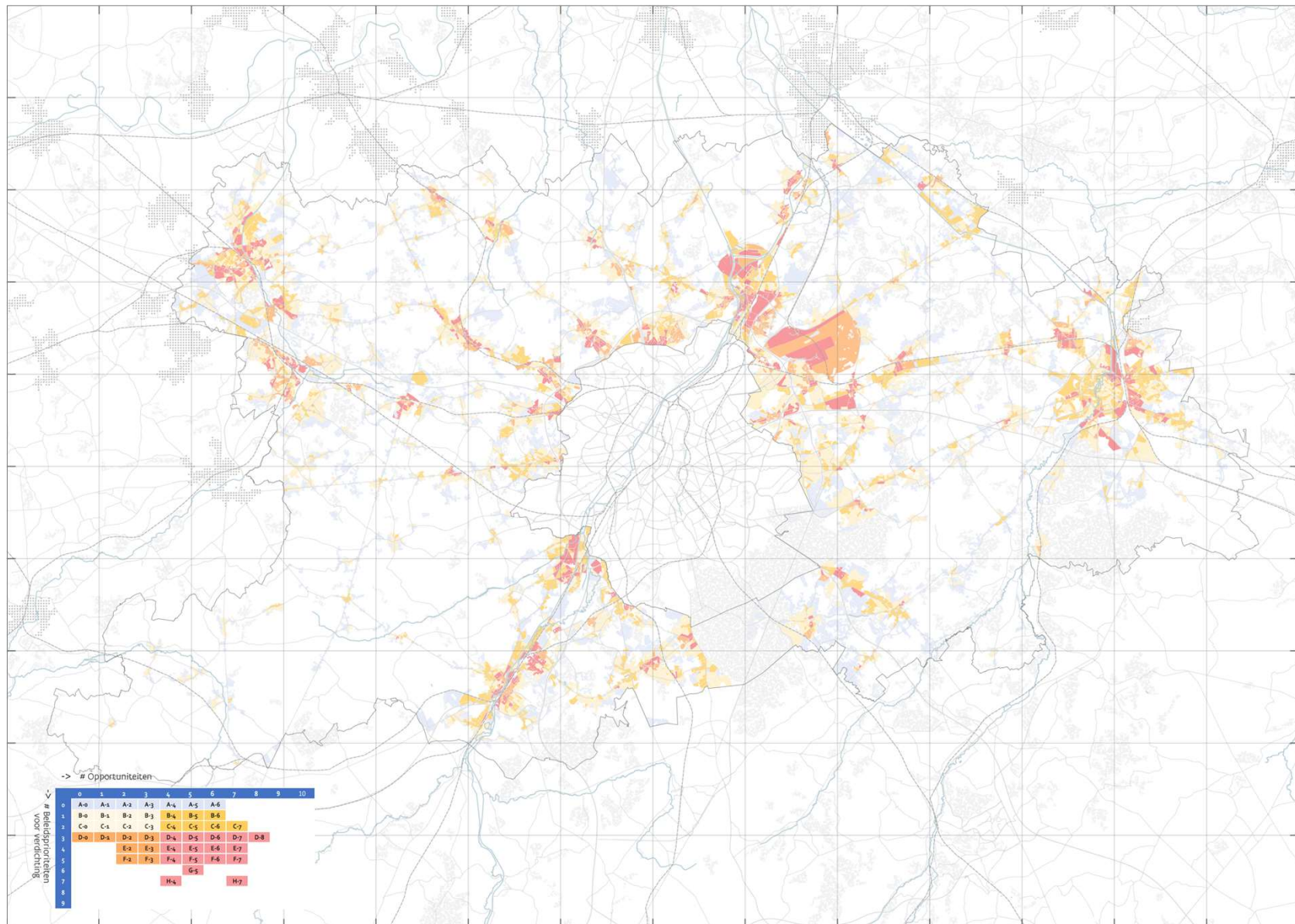
Beleidsprioriteiten  
Florival site



Ontwikkelingsprioriteiten  
Florival site

## Gekruiste waarderingskaart voor verdichting

Atlas van Hefboomplekken  
Onderzoeksmethodiek 1/GIS-protocol  
Hefboomplekken voor verdichting



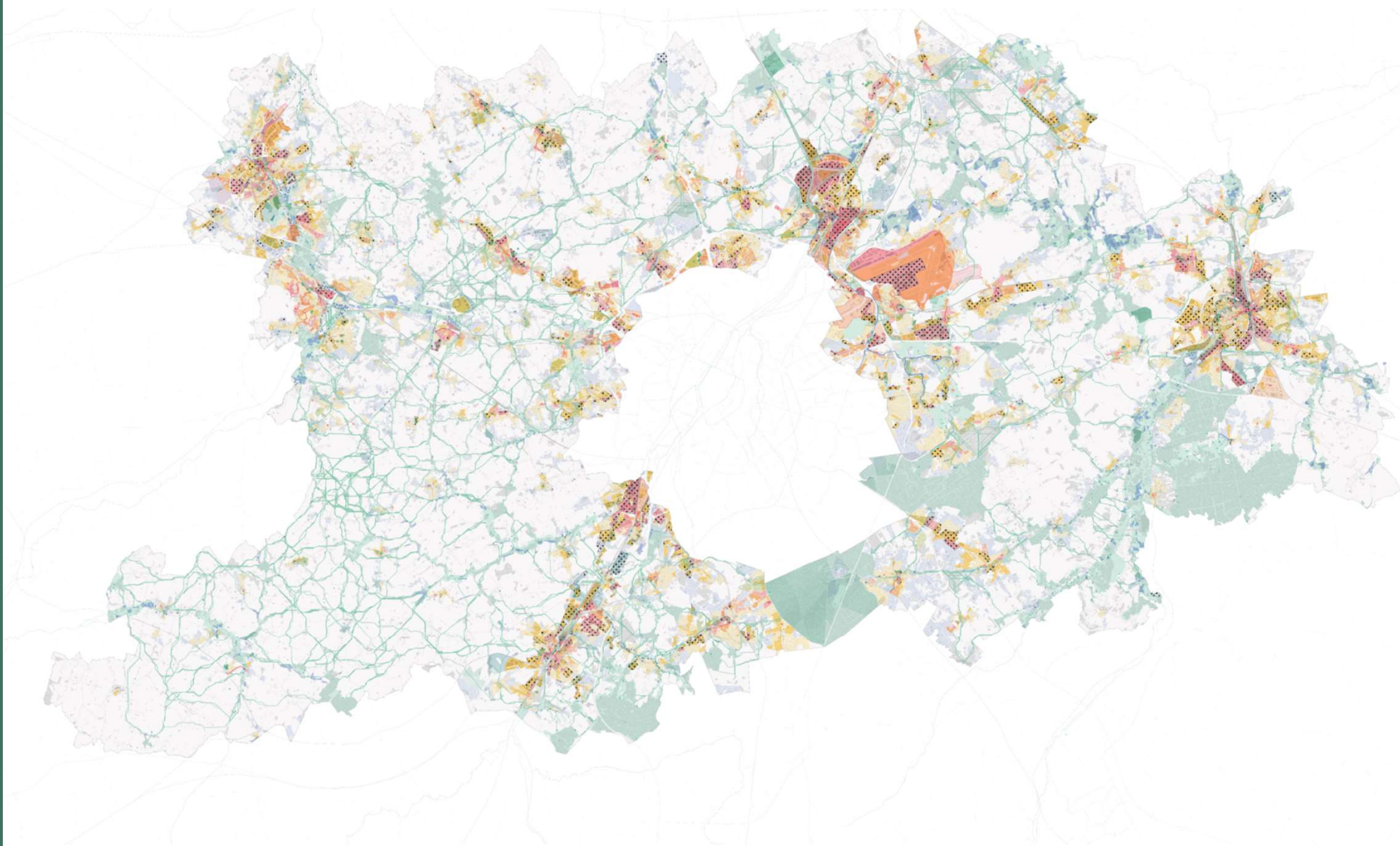
# Gekruiste waardering voor verdichting

Atlas van Hefboomplekken  
Onderzoeksmethodiek 1/GIS-protocol  
Waardering hefboomplekken voor verdichting

| Opportunities / Priorities | 0     | 1    | 2    | 3    | 4    | 5   | 6  | 7  | 8 | 9 | Som   |
|----------------------------|-------|------|------|------|------|-----|----|----|---|---|-------|
| 0                          | 10438 | 984  | 2730 | 1757 | 328  | 32  | 4  |    |   |   | 16273 |
| 1                          | 61    | 176  | 2805 | 2835 | 721  | 125 | 10 |    |   |   | 6733  |
| 2                          | 1     | 104  | 884  | 1348 | 624  | 179 | 23 | 7  |   |   | 3170  |
| 3                          | 1     | 15   | 201  | 339  | 263  | 120 | 30 | 3  | 2 |   | 974   |
| 4                          |       |      | 21   | 51   | 36   | 16  | 10 | 3  |   |   | 137   |
| 5                          |       |      | 2    | 10   | 9    | 8   | 3  | 5  |   |   | 37    |
| 6                          |       |      |      |      |      | 4   |    |    |   |   | 4     |
| 7                          |       |      |      |      | 1    |     |    | 1  |   |   | 2     |
| 8                          |       |      |      |      |      |     |    |    |   |   | 0     |
| 9                          |       |      |      |      |      |     |    |    |   |   | 0     |
| 10                         |       |      |      |      |      |     |    |    |   |   | 0     |
| Som                        | 10501 | 1279 | 6643 | 6340 | 1982 | 484 | 80 | 19 | 2 | 0 |       |

# Hefboomplekken voor verdichting en open ruimte

Atlas van Hefboomplekken  
Onderzoeksmethodiek 1/GIS-protocol



## Hefboomplekken voor VERDICTING op basis van Beleidsprioriteiten

-  VB01 Rendement verhogen op goed gelegen en onderbenutte woonlocaties
-  VB02 Verweving van dozenlandschappen
-  VB04 Verdichting tussen station naar voorzieningen
-  VB05 Verdichting metropolitane en regionale knooppunten
-  VB07 Intensivering van poorten en logistieke knooppunten
-  VB08 Intensivering rond kenniscusters
-  VB09 Herontwikkeling stortplaatsen naar wonen en industrie

### Overdrukken VERDICTING

-  Bouwblokfragment met 5 opportuniteiten voor verdichting

### Gekruiste waarderingstabel VERDICTING

|                                             |     | Aantal opportuniteiten voor verdichting |     |     |     |     |     |     |     |   |    |  |
|---------------------------------------------|-----|-----------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|---|----|--|
| Aantal beleidsprioriteiten voor verdichting | 0   | 1                                       | 2   | 3   | 4   | 5   | 6   | 7   | 8   | 9 | 10 |  |
|                                             | A-0 | A-1                                     | A-2 | A-3 | A-4 | A-5 | A-6 |     |     |   |    |  |
|                                             | B-0 | B-1                                     | B-2 | B-3 | B-4 | B-5 | B-6 |     |     |   |    |  |
|                                             | C-0 | C-1                                     | C-2 | C-3 | C-4 | C-5 | C-6 | C-7 |     |   |    |  |
|                                             | D-0 | D-1                                     | D-2 | D-3 | D-4 | D-5 | D-6 | D-7 | D-8 |   |    |  |
|                                             |     |                                         | E-2 | E-3 | E-4 | E-5 | E-6 | E-7 |     |   |    |  |
|                                             |     |                                         | F-2 | F-3 | F-4 | F-5 | F-6 | F-7 |     |   |    |  |
|                                             |     |                                         |     |     |     | G-5 |     |     |     |   |    |  |
|                                             |     |                                         |     |     | H-4 |     |     | H-7 |     |   |    |  |
|                                             |     |                                         |     |     |     |     |     |     |     |   |    |  |

## Hefboomplekken voor OPEN RUIMTE op basis van Beleidsprioriteiten

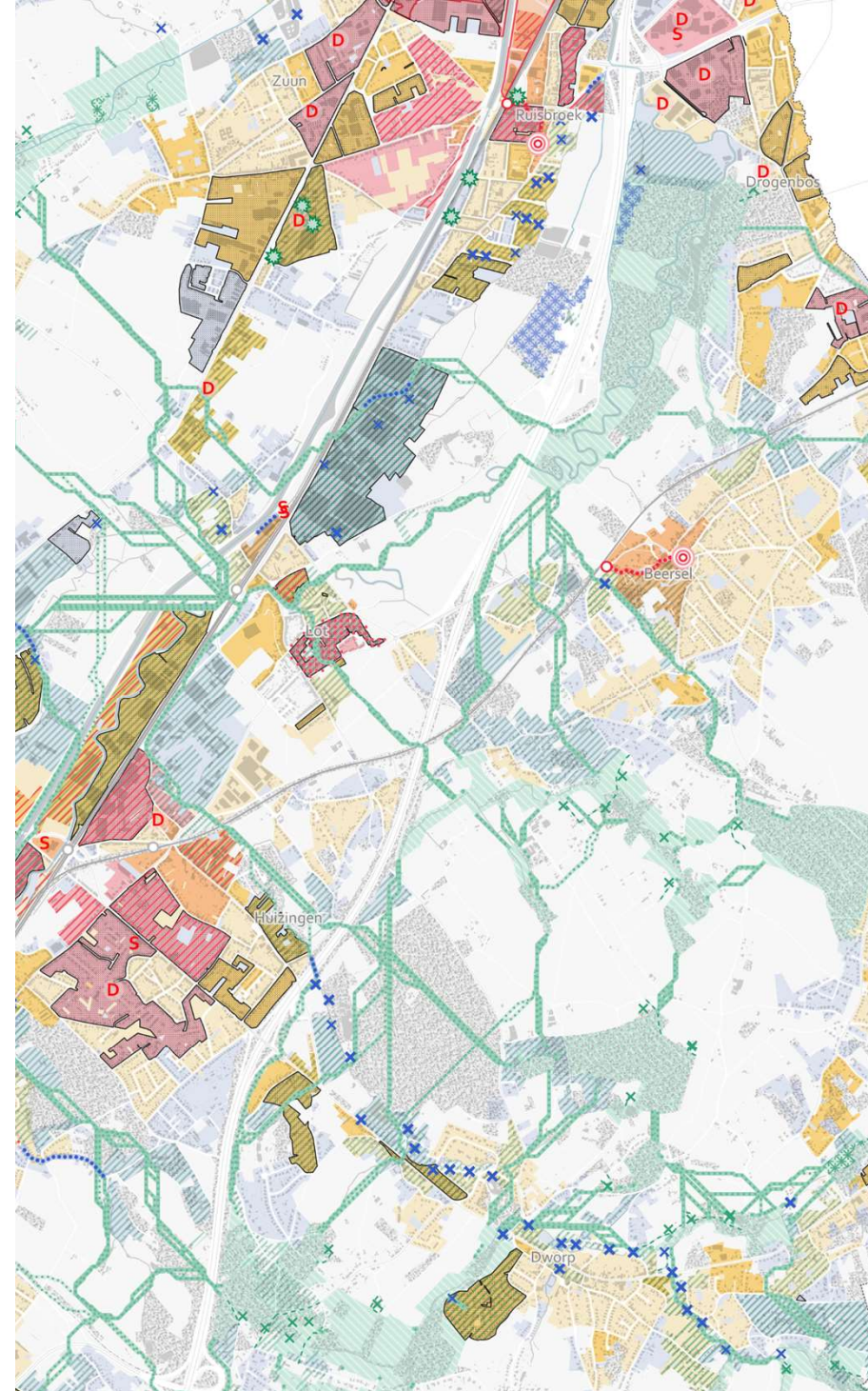
-  OB01 Ruimte voor water in valleien
-  OB02 Geïsoleerde bebouwing en wegen nabij waardevol natuurgebied
-  OB03 Geïsoleerde bebouwing in aaneengesloten landbouwgebied
-  OB04 Openleggen overdekte waterlopen
-  OB05 Ontharding in gebieden met hittestress
-  OB06 Stapstenen tussen natuurkerngebieden
-  OB07 Stortplaatsen met ontwikkelings-potentieel tot natuur nabij natuurkernen
-  OB08 Potentiële wetlands nabij natuurkernen

### Overdrukken OPEN RUIMTE

-  Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON) en habitat-richtlijngebieden

### Waarderingstabel voor OPEN RUIMTE

-  1 prioriteit voor OPEN RUIMTE
-  2 prioriteiten voor OPEN RUIMTE
-  3 prioriteiten voor OPEN RUIMTE
-  4 prioriteiten voor OPEN RUIMTE
-  5 prioriteiten voor OPEN RUIMTE



# Vlaamse rand anno 2100

## Verdichting

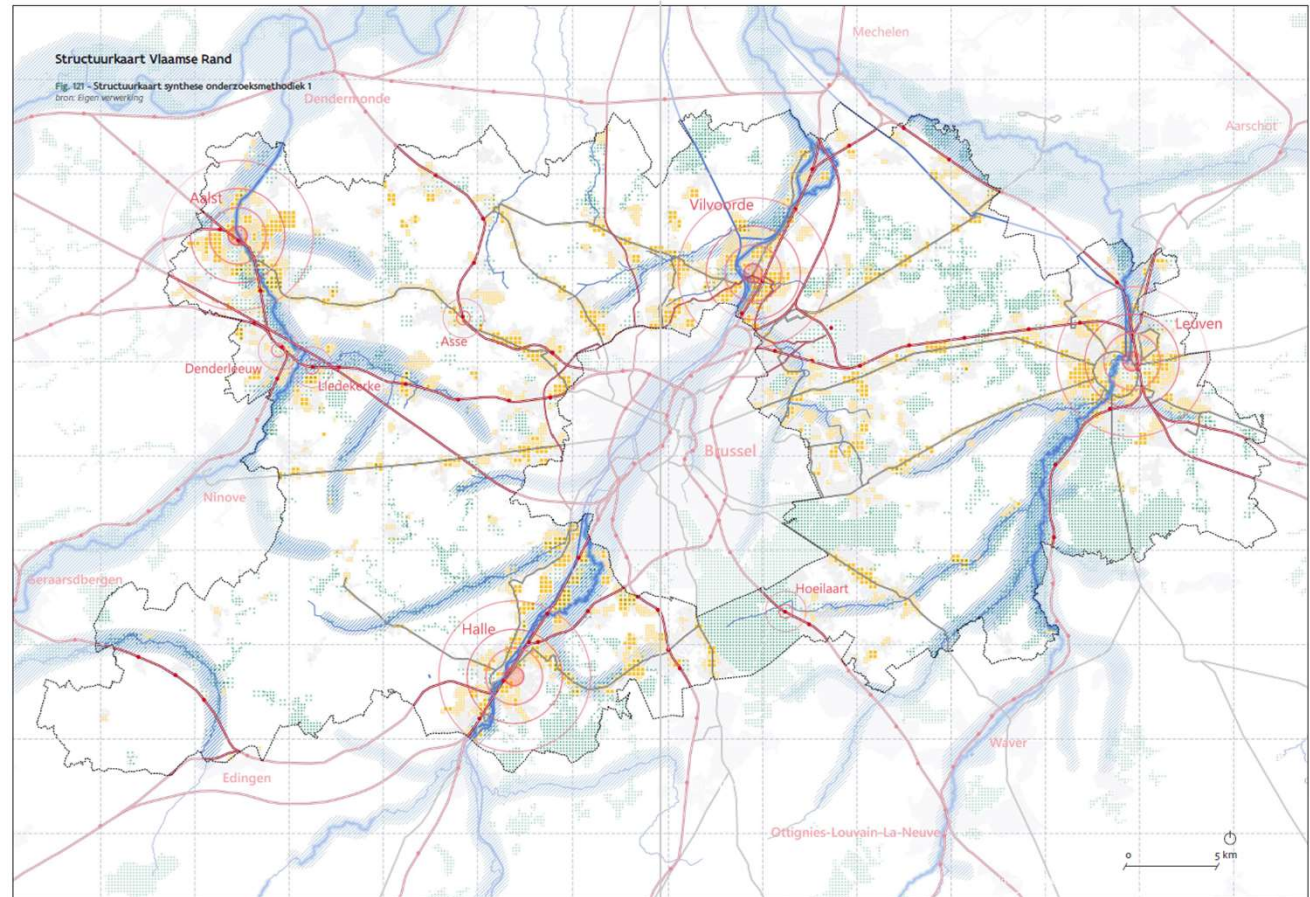
Een nieuwe structuur: historische centrale plekken vs. stadsranden en steenwegen.

### **Stadsranden**

- goed bereikbaar,
- veel voorzieningen
- verweving van wonen en werken
- vaak onderbenut
- verdichtingscapaciteit

Voorbeelden:

- Leuven-Noord
- Aalst-Noord
- Vilvoorde de CAT-site



# Vlaamse rand anno 2100

## Verdichting

Een nieuwe structuur: historische centrale plekken vs. stadsranden en steenwegen.

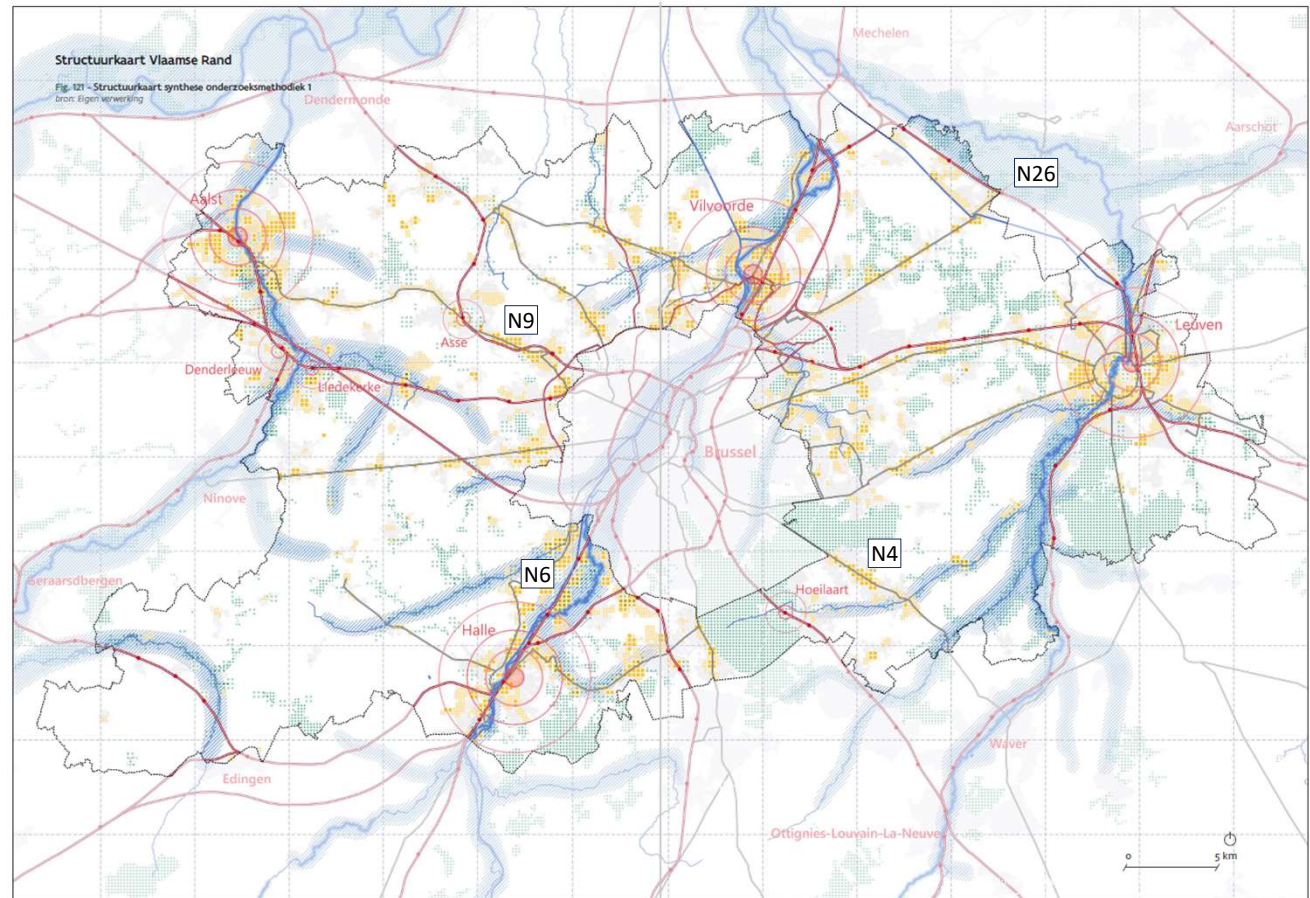
### **Steenwegen**

Sterkten:

- goede ontsluiting met openbaar vervoer
- nabijheid van voorzieningen
- nabijheid van open ruimte voor recreatieve voorzieningen
- nabijheid van werkgelegenheid
- Verdichting punctueel niet lineair

Zwakten:

- ondermaatse omgevingskwaliteit
- plekken om open ruimte verbindingen te herstellen



- N9: Brusselsesteenweg, Asse - Zellik  
N6: Bergensesteenweg Sint-Pietersleeuw - Halle  
N4: Brusselsesteenweg, Jezus-Eik - Overijse  
N26: Leuvensesteenweg N26, Boortmeerbeek - Herent

# Vlaamse rand anno 2100

## Verdichting

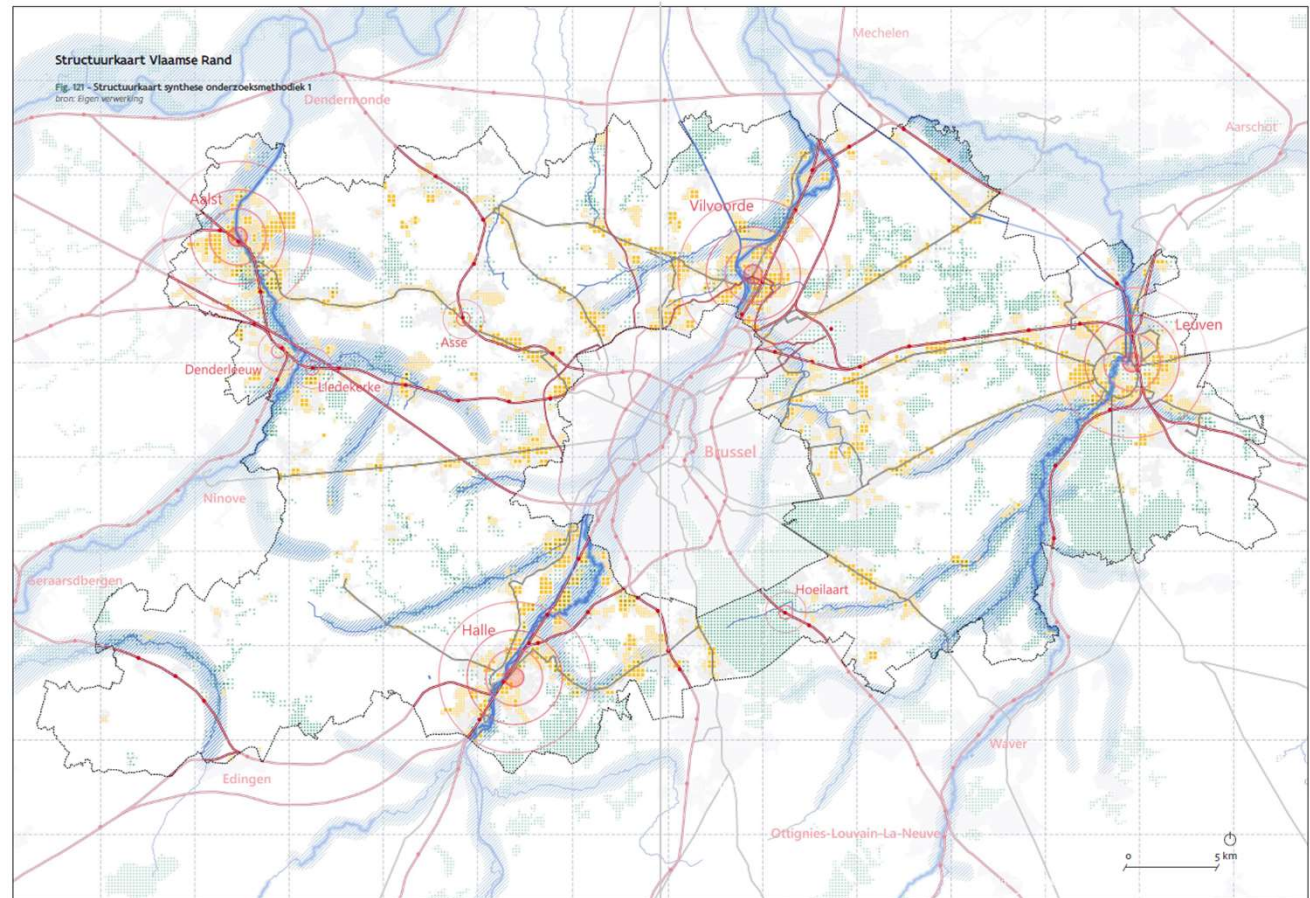
### **Stations**

- Denderleeuw, Liedekerke , Erembodegem (in de vallei van de Dender)
- Lot, Huizingen, Ruisbroek, Buda, Vilvoorde (in de vallei van de Zenne)
- Wijgmaal en Heverlee (in de vallei van de Dijle)

### **Bedrijvigheid**

- Hoge waarderingen voor logistieke bedrijventerreinen in Vilvoorde, Aalst en Sint-Pieters-Leeuw en de internationale poort van Zaventem luchthaven
- Kennisindustrie: luchthaven, Haasrode, Gasthuisberg, Arenberg (Leuven) Zellik, (Vilvoorde)

Inzetten op openbaar vervoer.

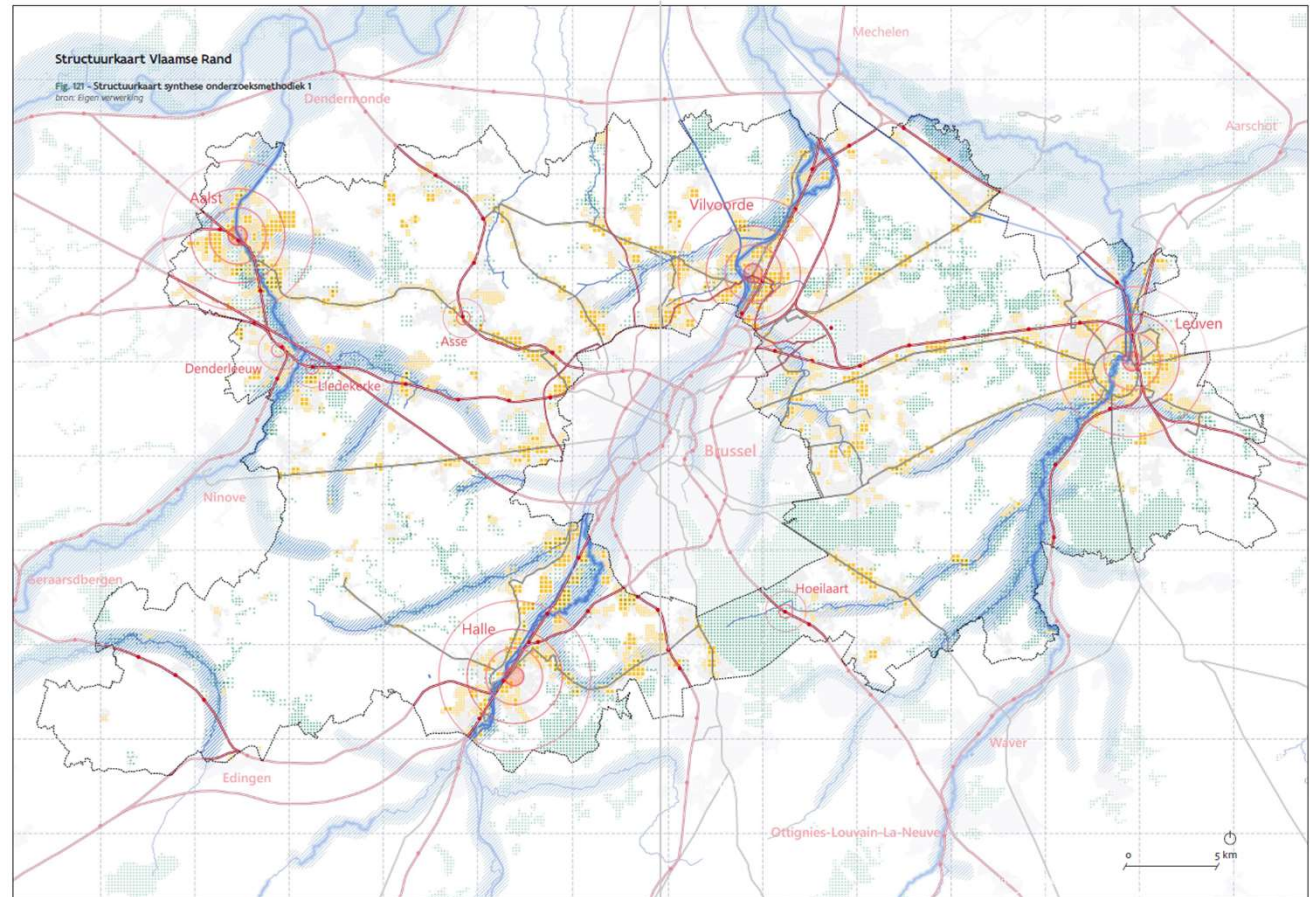


# Vlaamse rand anno 2100

## Verdichting

### ***Geen verdichtingsopgave:***

- Veel kleine dorpskernen
- Pajottenland en de Dijlevallei



# Vlaamse rand anno 2100

## Open Ruimte

- weergave van het natuurlijk landschap
- een overzicht van de verstoringen
- op en rond de meest kritische punten waar ecosystemen kunnen hersteld worden

### **Riviervalleien**

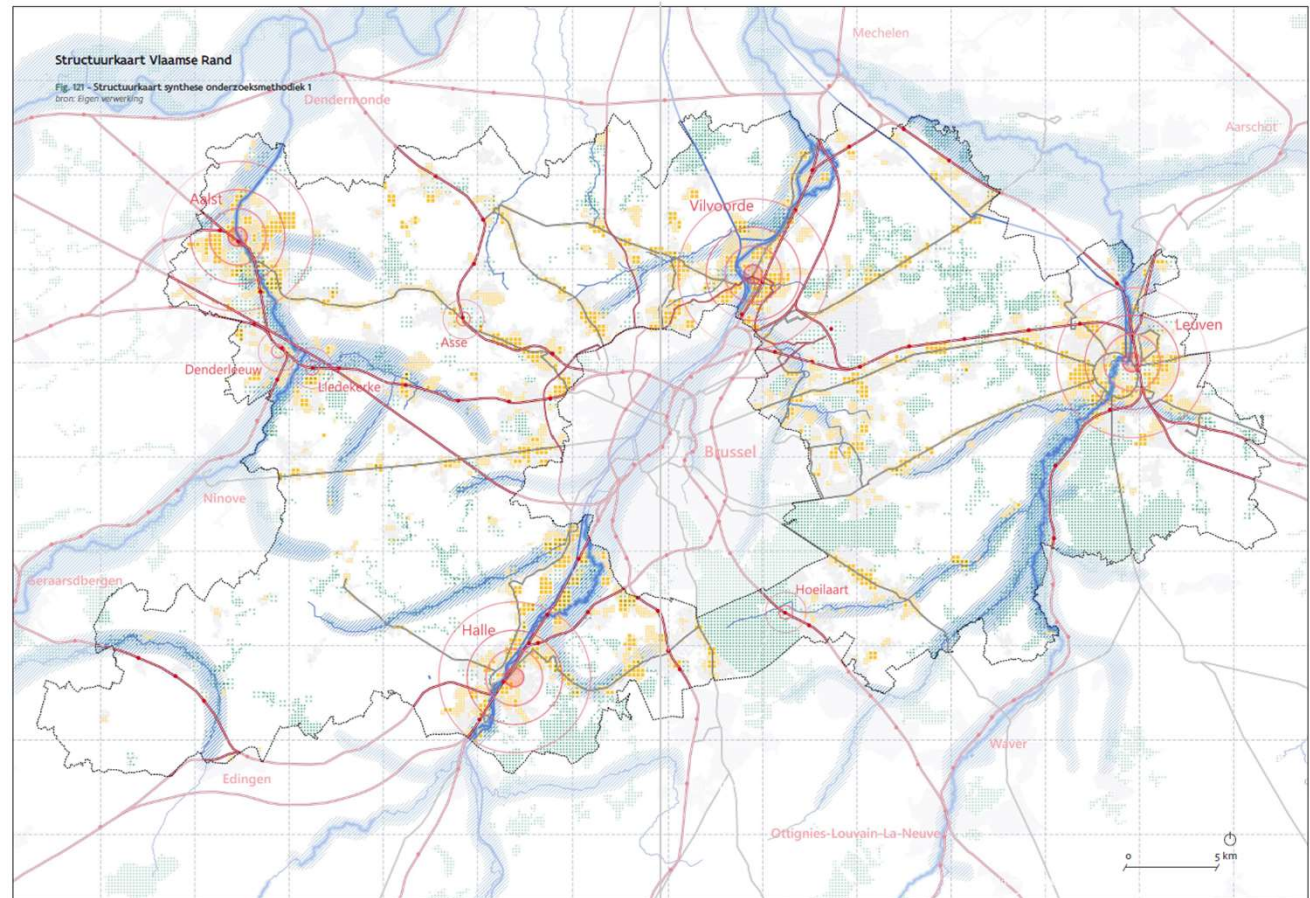
- Dender, Zenne en Dijle
- waardevolle wetlands en bosfragmenten
- Sponswerking is verstoord door verstedelijking in de valleien en drainagewerken
- overstromingsrisico's nemen toe door het bouwen in moerasgebied

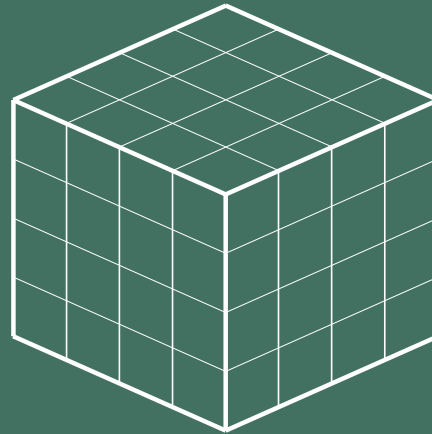
### **Beekvalleien**

- Maelbeek in Grimbergen,
- Ijse in Hoeilaart
- Molenbeek in Dworp en Alsemberg
- Woluwe in Zaventem
- doorkruisen dorpskernen

### **Historische Kolenwoud**

- van Halle tot Leuven (Hallerbos, Zoniënwoud, Meerdaalwoud)
- opnieuw verbinden (via beekvalleien)





Hefboomplekken  
**Inventaris**

# Tien ruimtelijke opgaven

## Hefboomplekken Inventaris



1. Herontwikkeling meer ruimte voor water en valleierherstel  
Ref. Maalbeek, Grimbergen



2. Herontwikkeling dozenlandschap  
Ref. Shopping Pajot, Sint-Pieters Leeuw



3. Landschap als drager van ontwikkeling  
Ref. Assesteenweg, Ternat



4. Herstel Sponslandschap  
Ref. Omgeving Kanstanjebos, Herent



5. Herontwikkeling verkavelingslandschap  
Ref. Alverdries, Beersel



6. Reconversie onderbenutte stationsomgevingen  
Ref. Station Denderleeuw



7. Herontwikkeling verkeersassen tussen vervoersknopen en kernen  
Ref. Naamsesteenweg Leuven



8. Kennisclusters uitbouwen aan vervoersknopen  
Ref. Researchpark Zellik



9. Herontwikkeling strategisch gelegen overheidseigendommen  
Ref. Kolonel Begaultlaan en Aarschotsesteenweg, Leuven



10. Plekken met een groot latent potentieel  
Ref. CAT-site, Vilvoorde

# Tien ruimtelijke opgaven

Hefboomplekken  
Inventaris

1

Herontwikkeling meer ruimte  
voor water en valleierstel

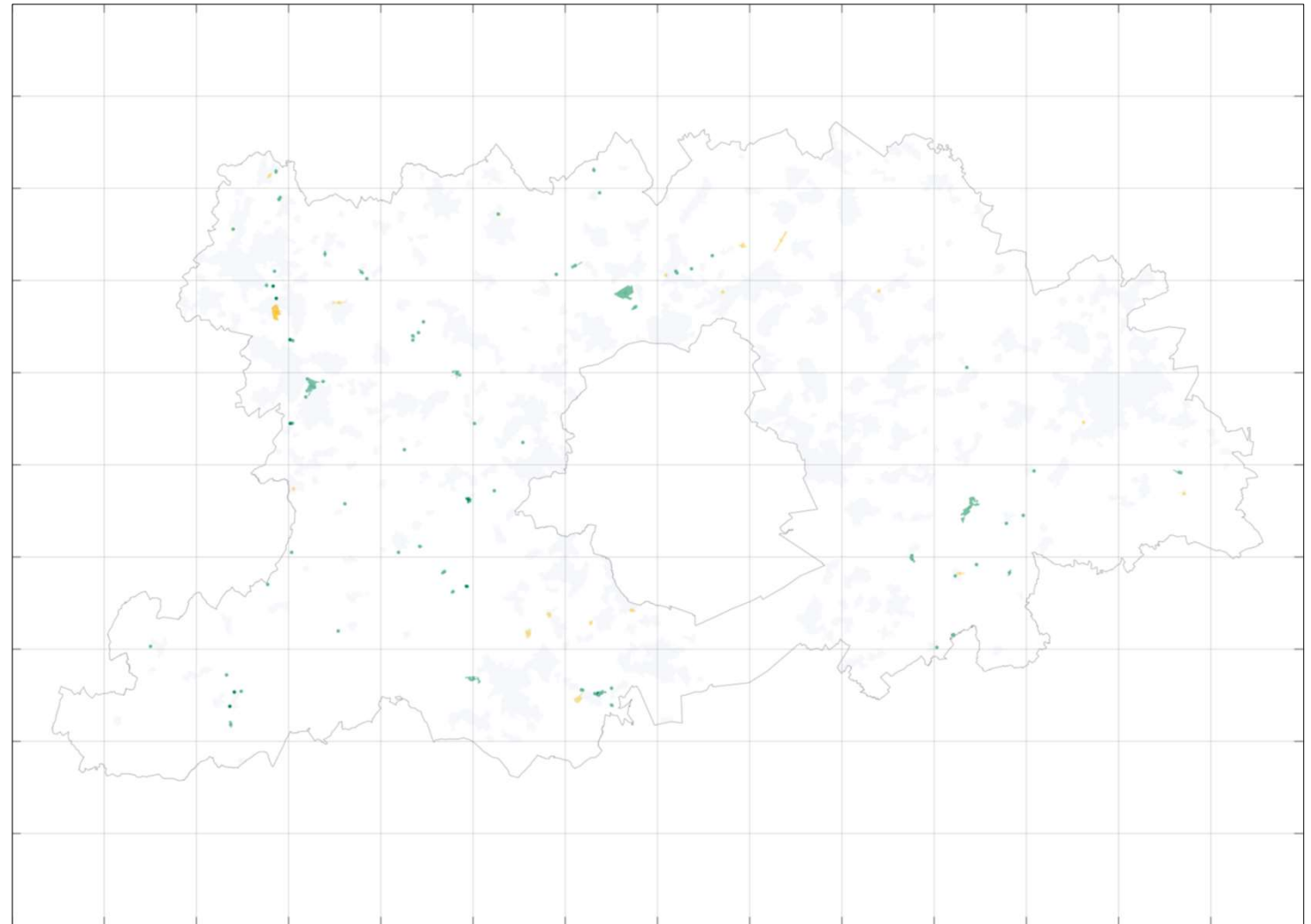
Ref. Maalbeek, Grimbergen



## 1

Herontwikkeling meer ruimte  
voor water en valleierherstel

- Top hefboomplek voor gemengde ontwikkeling
- Betere hefboomplek voor gemengde ontwikkeling
- Hefboomplek voor gemengde ontwikkeling
- Top hefboomplek voor open ruimte
- Betere hefboomplek voor open ruimte
- Hefboomplek voor open ruimte



# Tien ruimtelijke opgaven

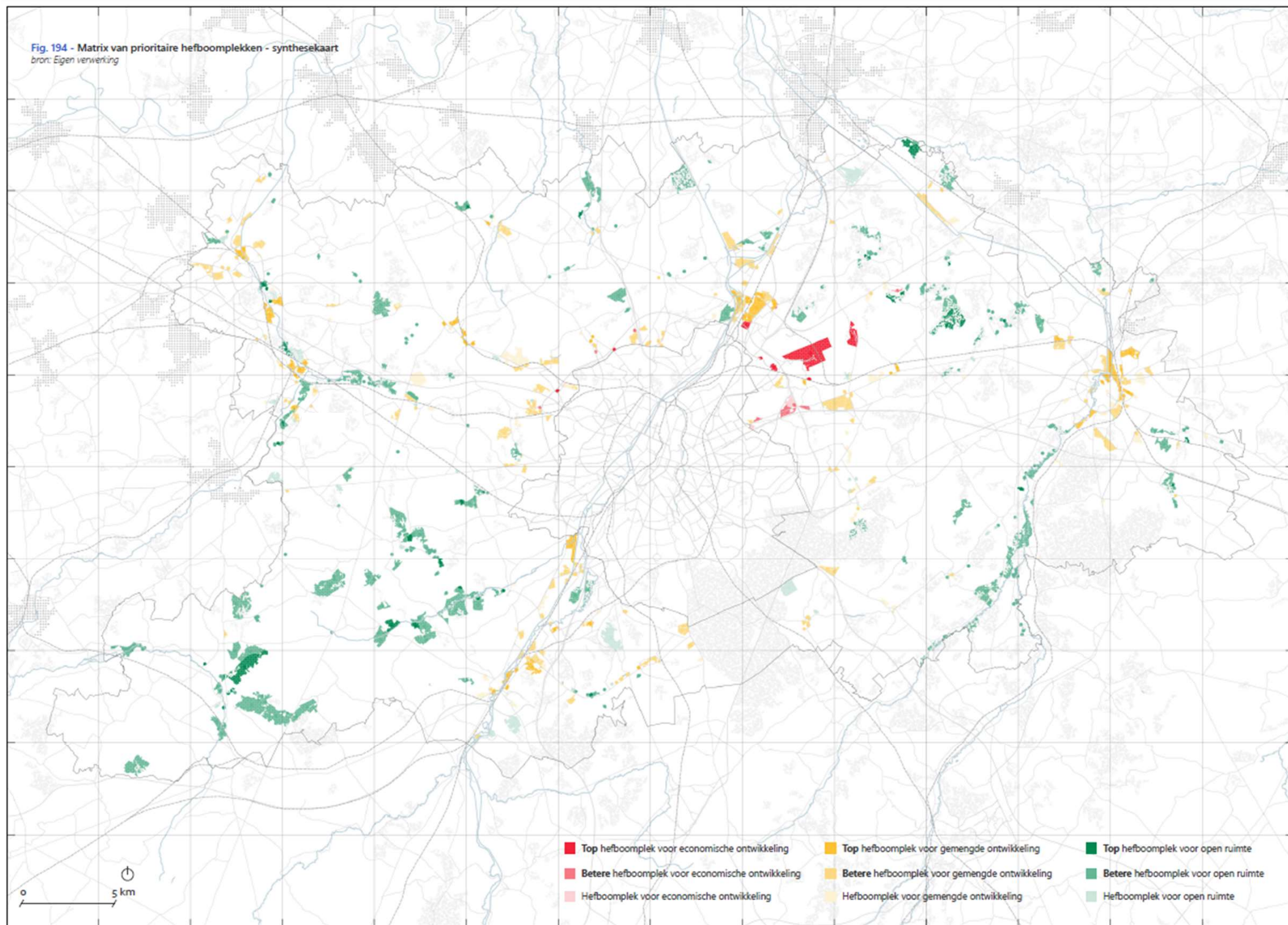
## Hefboomplekken Inventaris

1

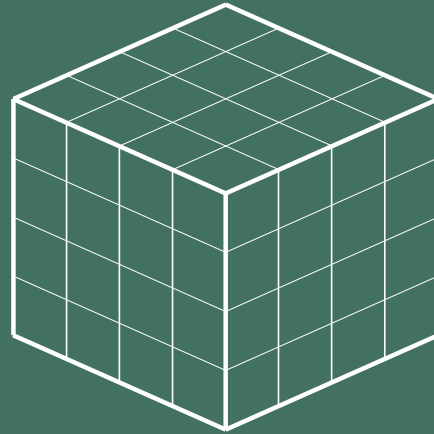
Herontwikkeling meer ruimte  
voor water en valleierstel

|                                                                                                                               | Hefboomplekken voor<br>Economische ontwikkeling | Hefboomplekken voor<br>Gemengde ontwikkeling | Hefboomplekken voor<br>Open Ruimte |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------|
| Top<br>hefboomplekken<br>5 - 8 waarderingscriteria<br>voor verdichting<br>OF<br>3 - 5 waarderingscriteria<br>voor open ruimte |                                                 | 1                                            | 10                                 |
| Betere<br>hefboomplekken<br>3 - 4 waarderingscriteria<br>voor verdichting<br>OF<br>2 waarderingscriteria voor<br>open ruimte  |                                                 | 19                                           | 70                                 |
| Hefboomplekken<br>1 - 2 waarderingscriteria<br>voor verdichting<br>OF<br>1 waarderingscriteria voor<br>open ruimte            |                                                 |                                              |                                    |

Fig. 194 - Matrix van prioritaire hefboomplekken - syntheseskaart  
bron: Eigen verwerking



|                                                                                                                                       | Hefboomplekken voor<br>Economische ontwikkeling | Hefboomplekken voor<br>gemengde ontwikkeling | Hefboomplekken voor<br>open ruimte |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Top<br/>hefboomplekken</b><br>5 - 8 waarderingscriteria<br>voor verdichting<br>OF<br>3 - 5 waarderingscriteria<br>voor open ruimte | <b>8</b><br>2 opgaven                           | <b>58</b><br>8 opgaven                       | <b>43</b><br>3 opgaven             |
| <b>Betere<br/>hefboomplekken</b><br>3 - 4 waarderingscriteria<br>voor verdichting<br>OF<br>2 waarderingscriteria voor<br>open ruimte  | <b>16</b><br>6 opgaven                          | <b>180</b><br>10 opgaven                     | <b>354</b><br>4 opgaven            |
| <b>Hefboomplekken</b><br>1 - 2 waarderingscriteria<br>voor verdichting<br>OF<br>1 waarderingscriteria voor<br>open ruimte             | <b>8</b><br>1 opgave                            | <b>90</b><br>6 opgaven                       | <b>33</b><br>1 opgave              |



Hefboomplekken  
**MEDEWERKING**

**I. Projectwerking binnen een duurzaam maatschappelijk beleidskader**

- Afspraken met investeerders en ontwikkelaars
- Grond- en pandenbeleid
- Uitwerken van een vastgoedstrategie, etc.

**II. Strategische beleidsplanning, richting geven aan toekomstig ruimtegebruik**

- Ruimtelijke beleidsplannen
- RUP
- Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen
- Verdichtingsplan, etc.

**III. Intergemeentelijke samenwerking**

- Groenblauwe verbindingen
- Compensatieregelingen, etc.

**IV. Maatschappelijk debat voeden**

*door de Vlaamse duurzame ruimtelijke uitgangspunten zichtbaar te maken.*



**Vlaanderen**  
is kwaliteitsvolle  
omgeving

# Hefboomplekken

Ruimtelijke transitie door ontwikkeling

Mario Deputter  
[mario.deputter@vlaanderen.be](mailto:mario.deputter@vlaanderen.be)

DEPARTEMENT  
OMGEVING

