

OPMAAK VAN EEN WOONBEHOEFTESTUDIE

Ontwerp eindrapport

Gemeente Ranst

14 november 2019



OMGEVING

LANDSCAPE ARCHITECTURE URBANISM

OMGEVING landscape architecture urbanism is een toonaangevend ontwerpbureau, opgericht in 1973. Het team bestaat uit meer dan 50 landschapsarchitecten, geografen, sociologen, mobiliteitsdeskundigen, architecten en ruimtelijk planners, en werkt vanuit Antwerpen en Gent. Vanuit onze geïntegreerde benadering reiken we creatieve, duurzame en realistische oplossingen aan voor complexe ruimtelijke uitdagingen.

De organisatie van het bureau is georganiseerd als een collectief met een horizontale organisatiestructuur. Niet één brein is verantwoordelijk voor het eindresultaat, maar vele individuen. Onze open houding zorgt ervoor dat iedereen creatief en associatief kan denken. OMGEVING werkt voor de publieke en private sector. De ontwerpen situeren zich op verschillende schaalniveaus: van grensoverschrijdende ruimtelijke visies over landschapsplannen en parken, tot gebouwen en straatmeubilair.

<i>woonbehoeftestudie</i>	<i>datum</i>	<i>toelichting</i>
versie 1	14 oktober 2019	planteam 3
versie 2 (ontwerp einsrapport)	14 november 2019	toelichting college
versie 3		
versie 4		

INHOUD

I	INLEIDING	5
1	Aanleiding en doelstelling van de woonbehoeftestudie	7
2	Relatie met de provinciale woningbouwprogrammatie.....	8
3	Projectstructuur.....	9
3.1	College van burgemeester en schepenen	9
3.2	Planteam	9
4	Leeswijzer.....	11
II	WOONBEHOEFTE	13
1	Globale woonbehoefte	15
2	Specifieke woonbehoefte	17
3	Demografische vooruitzichten.....	18
3.1	Wijziging in de gezinssamenstelling	18
3.2	Wijziging in de bevolkingssamenstelling.....	19
3.3	Conclusie demografische vooruitzichten	22
III	WOONAANBOD	23
1	Componenten van het theoretisch woonaanbod	25
2	Berekeningswijze van het theoretisch woonaanbod	26
2.1	Theoretisch aanbod waar de gemeente weinig of geen vat op heeft	26
2.2	Theoretisch aanbod waar de gemeente wel vat op heeft.....	31
3	Berekeningswijze van het realistisch woonaanbod.....	33
3.1	Berekening van het realistisch aanbod voor de eerste planperiode	33
3.2	Berekening van het realistisch aanbod voor de tweede planperiode	34
IV	CONFRONTATIE TUSSEN WOONBEHOEFTE EN WOONAANBOD.....	37
1	Globale woonbehoefte	39
2	Specifieke woonbehoefte	40

3	Wijziging in de woonbehoefte.....	41
V	EVALUATIE VAN DE WOONUITBREIDINGSGBIEDEN EN DE BINNENGBIEDEN	43
1	Relatie met de specifieke ruimtelijke context.....	45
2	Kwalitatieve analyse van de verschillende binnengebieden	47
2.1	Ranst	47
2.2	Broechem	49
2.3	Oelegem	51
2.4	Emblem	52
VI	BELEIDSAANBEVELINGEN	55
1	Confrontatie tusssen woonbehoefte en woonaanbod	57
2	Beleidsaanbevelingen.....	58
	BIJLAGEN	61

I INLEIDING

1 AANLEIDING EN DOELSTELLING VAN DE WOONBEHOEFTESTUDIE

De gemeente Ranst wenst na te gaan in welke mate het woonaanbod moet worden uitgebreid. Om dit na te gaan heeft zij een bestek voor een woonbehoeftestudie uitgeschreven. Zo'n studie maakt een kwantitatieve afweging tussen de toekomstige woonbehoefte en het te verwachten aanbod voor de periode 2019 - 2035. Deze vergelijking mondt uit in een aangepaste woningbouwprogrammatie die deze uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van 2007 zal vervangen.

Uit de voorgangstoets van 2018 bleek de gemeente Ranst een zekere achterstand te hebben wat betreft sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels. Het Ministerieel Besluit houdende goedkeuring van de lijst met de definitieve onderverdeling van gemeenten in categorieën in het kader van de voortgangstoets van 2018 deelde Ranst onder in categorie 2b. Dit zijn de gemeenten die het groeipad niet volgen en onvoldoende inspanningen leveren om het bindend sociaal objectief te bereiken. Binnen de woonbehoeftestudie zal dus speciale aandacht uitgaan naar het onderzoeken van ruimtelijke ingrepen om het bindend sociaal objectief te behalen en naar het uitwerken van strategieën voor dorpskernvernieuwing in de verschillende deelgemeenten.

De aanpak rust op volgende uitgangspunten.

- Enerzijds is de nieuwe woonbehoeftestudie erop gericht om te zorgen voor een voldoende ruim woningaanbod.
- Anderzijds is de nieuwe woonbehoeftestudie erop gericht om de woonbehoefte te benaderen vanuit de verschillende doelgroepen in het kader van het bindend sociaal objectief.

De op te maken woonbehoeftestudie voldoet aan de minimale vereisten zoals voorgeschreven in de omzendbrief RO/2002/03 van de provincie Antwerpen en bestaat uit volgende onderdelen:

- een kwantitatieve afweging tussen de verwachte woonbehoefte en het toekomstig woningaanbod
- een evaluatie van de woonuitbreidingsgebieden die al dan niet in aanmerking komen om tijdens een volgende planhorizon te worden aangesneden
- een doelgroepenbenadering waarbij wordt onderzocht of de gemeente Ranst voldoende inspanningen levert om het bindend sociaal objectief te behalen
- een suggestie voor beleidsmaatregelen.

De woonbehoeftestudie kan als een afzonderlijke studie (bronmateriaal) worden beschouwd in het kader van een mogelijk later op te maken 'beleidsplan ruimte Ranst'.

2 RELATIE MET DE PROVINCIALE WONINGBOUWPROGRAMMATIE

De provincie Antwerpen werkte in 2017 een woningprogrammatie voor de periode 2007 - 2022 uit voor de gemeente Ranst. De conclusie van dit rapport was dat Ranst een aanbodoverschot had van 374 wooneenheden. Hoewel dit rapport enkele interessante inzichten biedt met betrekking tot de woonbehoefte, het gecorrigeerd aanbod en de verwachte projecten na 2017 kent de provinciale woningprogrammatie volgende aandachtspunten waar deze gemeentelijke woonbehoeftestudie antwoord op zal bieden.

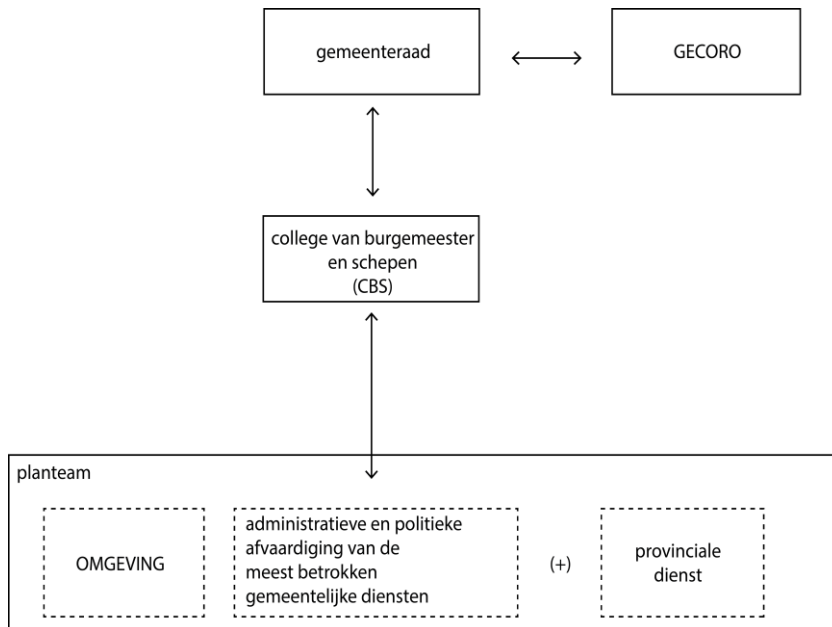
- De provinciale woningprogrammatie berekent de woonbehoefte slechts voor de periode 2007 - 2022. Dit is een relatief korte tijdshorizon aangezien de omzendbrief RO/2002/03 in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie duidelijk aangeeft dat de kwantitatieve gegevens een raming bevatten van de woonbehoefte over een periode van 10 tot 15 jaar.
- De provinciale woningbouwprogrammatie berekent het potentieel en realistisch woningaanbod op basis van GIS-kaarten die de situatie weerspiegelden op 1 januari 2007. Dit is geen actuele informatie meer.
- De provinciale woningprogrammatie heeft bij het berekenen van het potentieel en realistisch woningaanbod geen rekening gehouden met de woondichtheden zoals vastgelegd in de plannen van aanleg en de verkavelingsvoorschriften.
- De provinciale woningprogrammatie heeft bij het berekenen van het potentieel en realistisch aanbod geen rekening gehouden met goedgekeurde maar nog niet bebouwde zonevreemde verkavelingen of verkavelingen in woonuitbreidingsgebied.

De provinciale woningbouwprogrammatie geeft hierdoor naar alle waarschijnlijkheid een onderschatting van het onbebouwd aanbod. De confrontatie tussen het woningaanbod en de woonbehoefte is berekend tot 2022. Hiernaast kent de provinciale woningbouwprogrammatie geen kwalitatief luik. Dit wordt voorgeschreven in de omzendbrief RO/2002/03. Tot slot werd niet onderzocht welke woonuitbreidingsgebieden kunnen worden aangesneden om het bindend sociaal objectief te bereiken. De gemeentelijke woonbehoeftestudie knoopt aan bij de inzichten uit de provinciale woningbouwprogrammatie, maar zal rekening houden met bovenstaande aandachtspunten om zo te voldoen aan de omzendbrief RO/2002/03.

3 PROJECTSTRUCTUUR

In het kader van deze studieopdracht werd onderstaande projectstructuur opgemaakt die (de relatie tussen) de verschillende overlegorganen weergeeft. In wat volgt worden de samenstelling en het takenpakket van ieder overlegorgaan omschreven.

Figuur 1 schema van de projectstructuur



3.1 COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Het college van burgemeester en schepenen staat in voor een bestuurlijke toetsing van zowel het voorontwerp als het ontwerp van de woonbehoeftestudie.

3.2 PLANTEAM

Het planteam bestaat uit ontwerpers van OMGEVING en een bestuurlijke en administratieve afvaardiging van de gemeente. Het is de motor voor het opmaken van de woonbehoeftestudie. Het bestaat uit volgende personen:

- Luc Redig (gemeente Ranst, schepenen ruimtelijke ordening)
- Liesbeth Luyckx (gemeente Ranst, omgevingsambtenaar)
- Paul Wuillaume (OMGEVING cvba, ruimtelijk planner)
- Dries Dams (OMGEVING cvba, ruimtelijk planner)

3.2.1 GECORO

Het ontwerp van de woonbehoeftestudie wordt ter advies voorgelegd aan de GECORO. Het advies van de GECORO wordt integraal overgemaakt aan de gemeenteraad.

3.2.2 GEMEENTERAAD

Het ontwerp van de woonbehoeftestudie wordt samen met het advies van de GECORO geagendeerd op de gemeenteraad. In aanloop van de gemeenteraadszitting kan het definitief ontwerp van de woonbehoeftestudie worden besproken in de gemeenteraadscommissie rond stedenbouwkundige planning. De gemeenteraad staat in voor de definitieve goedkeuring van de woonbehoeftestudie.

4 LEESWIJZER

De woonbehoeftestudie is verder als volgt opgebouwd:

- woonbehoefte
- woonaanbod
- confrontatie tussen de woonbehoefte en het woonaanbod
- evaluatie van de woonuitbreidingsgebieden en de binnengebieden
- beleidsaanbevelingen
- bijlagen.

II WOONBEHOEFTE

1 GLOBALE WOONBEHOEFTE

Het kwantitatief luik van de woonbehoeftestudie bestaat, zoals vooropgesteld door de omzendbrief RO/2002/03, uit een raming van de toekomstige woonbehoefte voor een termijn van 10 à 15 jaar.

De woonbehoefte wordt vertaald als de verwachte groei van het aantal huishoudens. De gemeente Ranst telde op 1 januari 2017 18.981 inwoners verdeeld over 7.695 huishoudens. Om de toekomstige woonbehoefte te berekenen worden kwantitatieve toekomstprojecties gebruikt die Statistiek Vlaanderen ter beschikking stelt. De bevolkingsprojecties maken gebruik van de cohort-component-methode waarbij de gemeentelijke bevolkingsaantallen in de toekomst worden geschat aan de hand van de huidige bevolking en door rekening te houden met de kansen om te overlijden en te emigreren aan de ene kant (uitstroom) en met de geboorten en de immigraties aan de andere kant (instroom). Op deze manier wordt de gemeentelijke bevolking telkens een jaar verder in de tijd geprojecteerd.

De uitstroom wordt berekend aan de hand van volgende parameters:

- overlijdens en sterftেকansen voor volgende leeftijdsgroepen:
 - 0 - 64 jaar (kans wordt berekend aan de hand van trends op Vlaams niveau)
 - 65 - 89 jaar (kans wordt berekend door gemeenten met een gelijkaardig sterfteniveau samen te nemen)
 - 90+ (trend wordt berekend aan de hand van trends op Vlaams niveau)
- emigratie, berekend als de vermenigvuldiging van de gemeentelijke emigratiekans (gemiddelde van de kansen tussen 2008 en 2016) en het gemeentelijk aantal inwoners.

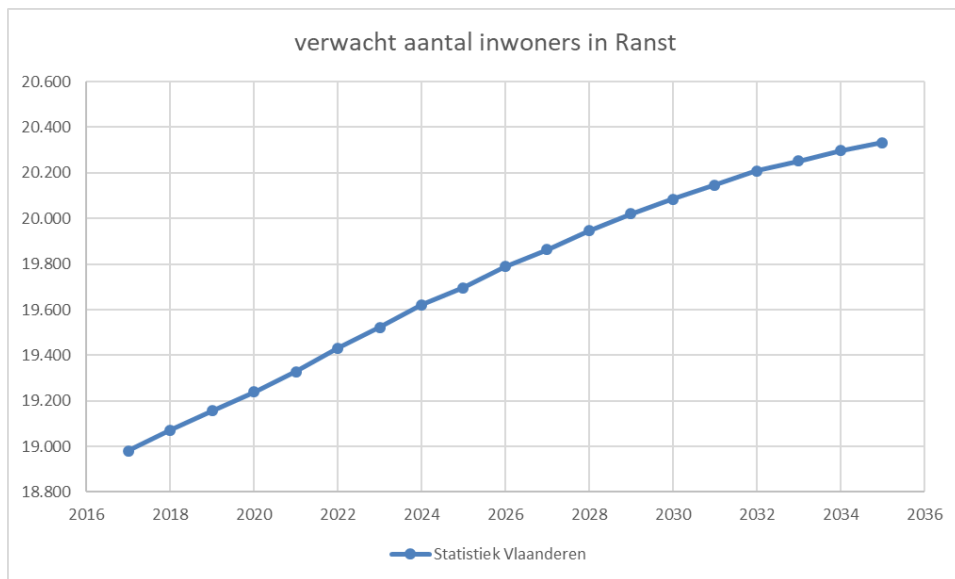
De instroom wordt bepaald aan de hand van volgende parameters:

- evolutie van de vruchtbaarheid van het Vlaams gewest, gecorrigeerd met een gemeentelijke differentiatie van de vruchtbaarheid (observatie 2011 - 2015)
- immigratie, berekend als de som van immigratie uit Vlaanderen, Brussels hoofdstedelijk gewest, Waals gewest en immigraties naar Vlaanderen met een verdeelsleutel voor de verschillende gemeenten.

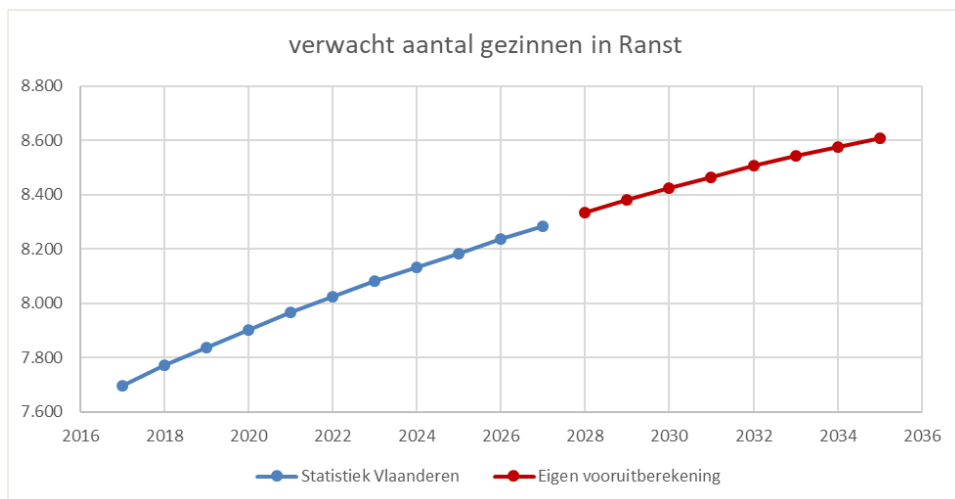
Prognoses van Statistiek Vlaanderen op basis van de evolutie in de bevolkingssamenstelling geven aan dat op 1 januari 2019 in het bevolkingsregister van de gemeente Ranst 19.157 inwoners zouden zijn ingeschreven. Het verwacht aantal gezinnen op 1 januari 2019 bedraagt 7.835.

- Het grootschalig referentiestand (GRB) dat in deze woonbehoeftestudie als basis om het woonaanbod te berekenen zal worden gebruikt (cf. infra), geeft de situatie weer op 1 juli 2019. Om het woonaanbod en de woonbehoefte op correcte wijze met elkaar te vergelijken is de meest correcte startdatum voor het berekenen van de woonbehoefte 1 juli 2019. Statistiek Vlaanderen verwacht dat op 1 januari 2019 in Ranst 19.157 inwoners stonden ingeschreven. Op datum van 1 januari 2020 worden 19.240 inwoners voorspeld. Het verwacht aantal inwoners op 1 juli 2019 bedraagt hierbij 19.198.
- Statistiek Vlaanderen verwacht dat Ranst op 1 januari 2019 zo'n 7.835 gezinnen telde. Op datum van 1 januari 2020 worden 7.903 gezinnen voorspeld. Het verwacht aantal gezinnen op 1 juli 2019 bedraagt hierbij 7.869.
- Op 1 januari 2027 zou het aantal inwoners in Ranst 19.864 personen bedragen, verdeeld over 8.283 huishoudens. Tussen 1 juli 2019 en 1 januari 2027 zou het aantal gezinnen stijgen met 414.
- Het verwacht aantal inwoners op 1 januari 2035 bedraagt 20.333. Op basis van de historische evolutie in de gemiddelde gezinsgrootte kunnen wij de gemiddelde gezinsgrootte verder voorspellen. Om het aantal gezinnen te berekenen kan het verwacht aantal inwoners op 1 januari 2035 vervolgens door de voorspelde gemiddelde gezinsgrootte worden gedeeld. Op 1 januari 2035 zouden in Ranst 8.608 gezinnen wonen. Tussen 1 januari 2027 en 1 januari 2035 wordt het aantal gezinnen verwacht te stijgen met 325. Deze toename kan worden opgevangen in de kernen van de deelgemeenten Ranst, Oelegem, Broechem en Emblem.

Figuur 2 verwacht aantal inwoners in Ranst



Figuur 3 verwacht aantal gezinnen in Ranst



Tabel 1 demografische evolutie gemeente Ranst

	1/1/2017	1/1/2019	1/7/2019	1/1/2027	1/1/2035
aantal inwoners	18.981	19.157*	19.198**	19.864*	20.333*
aantal huishoudens	7.69<5	7.835*	7.869**	8.283*	8.608**

evolutie aantal huishoudens periode 1/7/2019 - 1/1/2027: + 414

evolutie aantal huishoudens periode 1/7/2027 - 1/1/2035: + 325

* vooruitberekening Statistiek Vlaanderen

** eigen vooruitberekening

2 SPECIFIEKE WOONBEHOEFTE

De globale woonbehoefte over de periode 1/7/2019 - 1/1/2027 - 1/1/2035 wordt aangevuld met de specifieke woonbehoefte in het kader van het bindend sociaal objectief (BSO). Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid heeft elke Vlaamse gemeente een bindend sociaal objectief opgelegd voor de periode 2009-2025. Het bindend sociaal objectief, in zijn actuele versie, omschrijft het aantal bijkomende sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels ten opzichte van de nulmeting dat in de periode 2009-2025 ten minste moet worden gerealiseerd op het grondgebied van een gemeente. De nulmeting werd uitgevoerd op 31 december 2007. Volgende deelobjectieven werden vastgelegd voor de gemeente Ranst:

- deelobjectief sociale huur: woningen 151
- deelobjectief sociale koopwoningen: 65 woningen.
- deelobjectief sociale kavels: 3 kavels.

Het is belangrijk om te verduidelijken dat de specifieke woonbehoefte deel uitmaakt van de globale woonbehoefte.

3 DEMOGRAFISCHE VOORUITZICHTEN

3.1 WIJZIGING IN DE GEZINSSAMENSTELLING

De vooruitberekening van de gezinssamenstelling van statistiek Vlaanderen loopt van 2017 tot 2027, waarbij voor verschillende data de verdeling in huishoudens wordt weergegeven naar gezinsgrootte. De gezinssamenstelling op datum van het GRB (cf. infra), namelijk 1 juli 2019, wordt berekend als het gemiddelde tussen 1 januari 2019 en 1 januari 2020. Bij deze berekening wordt uitgegaan van de aanname dat er geen reden is om te verwachten dat er een onderscheid is in de wijziging van de gezinssamenstelling tijdens het eerste of het tweede semester van 2019.

De gezinssamenstelling tussen 1/7/2019 en 1/1/2027 wordt verwacht te wijzigen. De meest opvallende trend is de sterke groei in het aantal huishoudens dat bestaat uit één of twee personen. Het aantal gezinnen dat bestaat uit drie of meerdere personen zal tussen 1/7/2019 en 1/1/2027 slechts beperkt wijzigen.

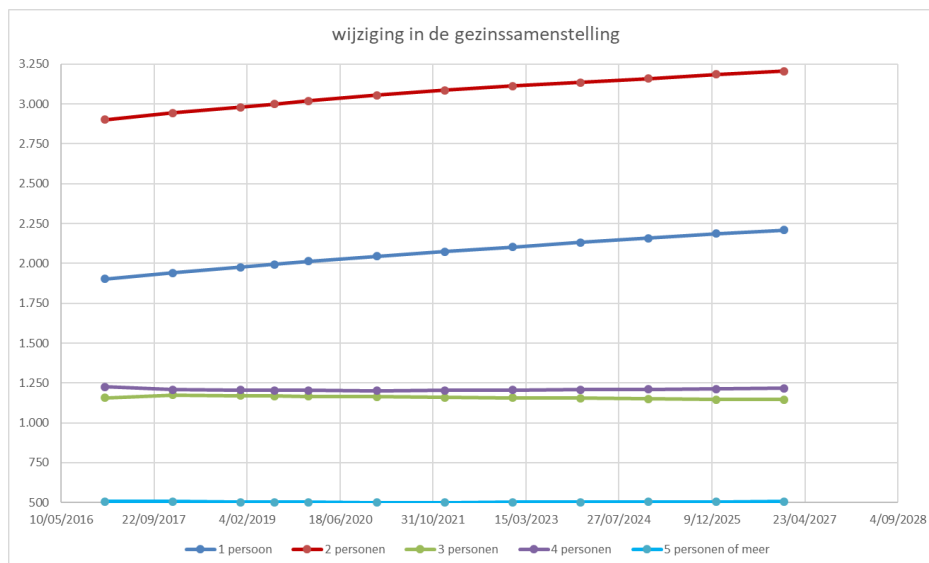
Tabel 2 verwachte gezinssamenstelling

	1/1/2017	1/1/2019	1/7/2019	1/1/2020	1/1/2027
1 persoon	1.903 (24,7%)	1.977 (25,2%)	1.995 (25,4%)	2.013 (25,5%)	2.210 (26,7%)
2 personen	2.902 (37,7%)	2.979 (38,0%)	2.999 (38,1%)	3.019 (38,2%)	3.205 (38,7%)
3 personen	1.157 (15,0%)	1.171 (14,9%)	1.168 (14,8%)	1.166 (14,8%)	1.145 (13,8%)
4 personen	1.226 (15,9%)	1.205 (15,4%)	1.204 (15,3%)	1.203 (15,2%)	1.217 (14,7%)
5 personen	507 (6,6%)	503 (6,4%)	502 (6,4%)	502 (6,4%)	506 (6,1%)
totaal aantal huishoudens	7.695	7.835	7.869	7.903	8.283

Tabel 3 verwachte wijziging in de gezinssamenstelling tussen 1/7/2019 en 1/1/2027

	evolutie in absolute getallen	relatieve evolutie
1 persoon	+ 215	+ 10,8 %
2 personen	+ 206	+ 6,9 %
3 personen	- 23	- 2 %
4 personen	+ 13	+ 1,1 %
5 personen	+ 4	+ 0,8 %
totaal aantal huishoudens	+ 414	+ 5,3 %

Figuur 4 verwachte wijziging in de gezinssamenstelling



3.2 WIJZIGING IN DE BEVOLKINGSSAMENSTELLING

3.2.1 VERWACHTE WIJZIGING IN ABSOLUTE EN RELATIEVE GETALLEN

Een volgende belangrijke demografische trend is de wijziging in de bevolkingssamenstelling. In de periode tussen 1 juli 2019 en 1 januari 2035 wordt een sterke vergrijzing verwacht. Het aantal 65-plussers stijgt tussen 1 juli 2019 en 1 juli 2027 met 951. Dit betekent een relatieve stijging van 22,9% ten opzichte van 1 juli 2019. Het aantal 80-plussers wordt in deze periode verwacht te stijgen met 349. Dit is een stijging van 30,6% ten opzichte van 1 juli 2019. In de periode tussen 1 juli 2019 en 1 januari 2027 wordt een lichte vergroening verwacht. Het aantal 0 tot 6-jarigen zal stijgen met 101 (stijging van 7,7%). Het aantal 7- tot 19-jarigen zal volgens de prognoses toenemen met 108 (stijging van 4,1%). De bevolking op beroepsactieve leeftijd (20 - 64 jaar) wordt verwacht sterk af te nemen. De verwachte daling bedraagt 495 personen op beroepsactieve leeftijd of 4,5%.

Tabel 4 verwachte wijziging in de bevolkingssamenstelling tussen 1/7/2019 en 1/1/2027

	1/7/2019	1/1/2027	absolute 1/7/2019 - 1/1/2027	evolutie 1/7/2019 - 1/1/2027
0-6	1.298	1.398	+ 101	+ 7,7%
7-19	2.644	2.752	+ 108	+ 4,1%
20-64	11.098	10.603	- 495	- 4,5%
65+	4.160	5.111	+ 951	+ 22,9%
80+	1.140	1.489	+ 349	+ 30,6%
totaal aantal inwoners ¹	19.199	19.864	+ 665	+ 3,5%

De verwachte vergrijzing zet zich verder in de periode tussen 1 januari 2027 en 1 januari 2035. Het aantal personen in de leeftijdsgroep 65+ zal naar alle verwachtingen toenemen met 702 (+13,7%). Het aantal personen ouder dan 80 jaar zal stijgen met 438 (+29,4%). Het aantal Ranstenaren op beroepsactieve leeftijd neemt in deze periode verder af. De

¹ De leeftijdsgroepen 65+ en 80+ overlappen gedeeltelijk. Om deze reden wordt de groep 80+ niet meegenomen in de berekening van het totaal aantal inwoners

verwachte daling bedraagt 297 (-2,8%). De vergroening die in de periode tussen 1 juli 2019 en 1 januari 2027 nog aanwezig was, is in de periode tussen 1 januari 2027 en 1 januari 2035 minder eenduidig. Het aantal 0 tot 6-jarigen wordt verwacht af te nemen met 29 (-2,1%). Het aantal 7 tot 19-jarigen wordt verwacht toe te nemen met 93 (+3,4%).

Tabel 5 verwachte wijziging in de bevolkingssamenstelling tussen 1/1/2027 en 1/1/2036

	1/1/2027	1/1/2035	absolute 1/1/2027 - 1/1/2035	evolutie 1/1/2027 - 1/1/2035	relatieve 1/1/2027 - 1/1/2035	evolutie 1/1/2027 - 1/1/2035
0-6	1.398	1.369	- 29		- 2,1%	
7-19	2.752	2.845	+ 93		+ 3,4 %	
20-64	10.603	10.306	- 297		- 2,8 %	
65+	5.111	5.813	+ 702		+ 13,7 %	
80+	1.489	1.927	+ 438		+ 29,4%	
totaal aantal inwoners ¹	19.864	20.333	+ 469		+ 2,4 %	

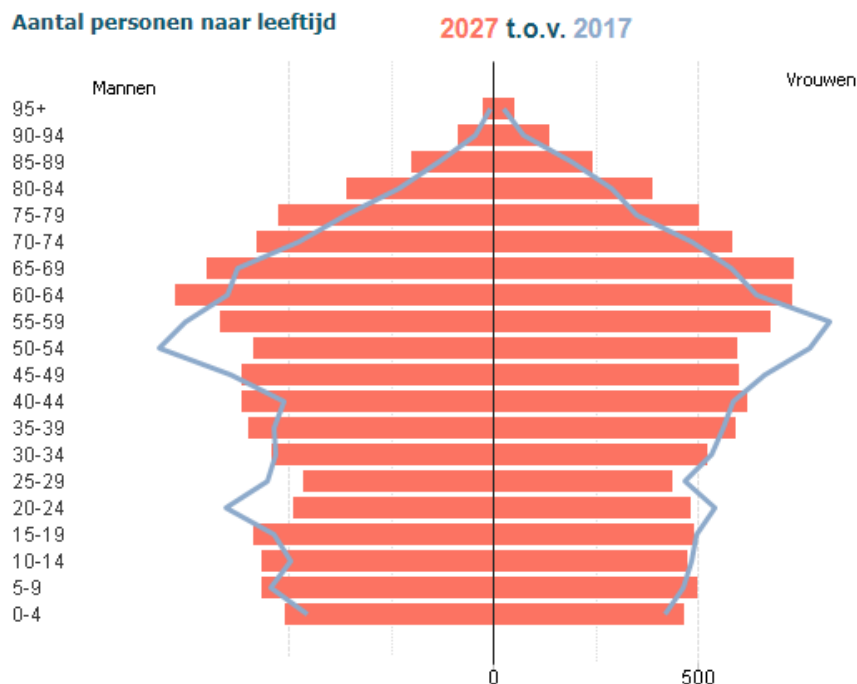
Over de volledige scope van deze woonbehoeftestudie (1 juli 2019 - 1 januari 2035) wordt een sterke vergrijzing verwacht. Het aantal inwoners met een leeftijd boven de 65 jaar zal in deze periode stijgen met 1.653. Dit betekent een stijging van 39,7%. Het aantal inwoners met een leeftijd boven de 80 jaar zal in de periode stijgen van 1.140 naar 1.927. De verwachte stijging bedraagt 787 inwoners of 69,0%. Voor de volledige periode tussen 1 juli 2019 en 1 januari 2035 wordt tevens een vergroening verwacht. Het aantal kinderen jonger dan 7 jaar zal toenemen met 71 (+ 5,5%). Het aantal inwoners in de leeftijdscohort 7 tot 19 jaar zal stijgen met 201 (+ 7,6%). De sterkste daling wordt verwacht in het aantal inwoners op beroepsactieve leeftijd. Daar waar Ranst op 1 juli 2019 nog 11.098 inwoners telde binnen deze leeftijdscategorie, wordt dit aantal tegen 1 januari 2035 verwacht te dalen naar 10.306. Dit is een daling van 792 personen of 7,1%. Op 1 januari 2035 zal Ranst 1.648 inwoners minder tellen op beroepsactieve leeftijd dan inwoners buiten de beroepsactieve leeftijd.

Tabel 6 verwachte wijziging in de bevolkingssamenstelling tussen 1/1/2027 en 1/1/2036

	1/7/2019	1/1/2035	absolute 1/7/2019 - 1/1/2035	evolutie 1/7/2019 - 1/1/2035	relatieve 1/7/2019 - 1/1/2035	evolutie 1/7/2019 - 1/1/2035
0-6	1.298	1.369	+ 71		+ 5,5 %	
7-19	2.644	2.845	+ 201		+ 7,6 %	
20-64	11.098	10.306	- 792		- 7,1 %	
65+	4.160	5.813	+ 1.653		+ 39,7 %	
80+	1.140	1.927	+ 787		+ 69,0 %	
totaal aantal inwoners ¹	19.199	20.333	+ 1.134		+ 5,9 %	

De wijziging in de bevolkingssamenstelling wordt visueel geduid door de bevolkingsspiramide. De vergelijking tussen 2017 en 2027 toont een duidelijke groei in de leeftijdscohorten + 60 jaar en -19 jaar.

Figuur 5 leeftijdspiramide gemeente Ranst, vergelijking 2027 en 2017



3.2.2 RELEVANTE KENGETALLEN

Om de demografische evolutie te bespreken kunnen tot slot enkele kengetallen worden berekend:

- ontgroening (aandeel inwoners jonger dan 20 jaar)
- vergrijzing (aandeel inwoners ouder dan 65 jaar)
- verzilvering (aandeel inwoners ouder dan 80 jaar)
- afhankelijkheidsratio (verhouding van het aantal inwoners buiten beroepsactieve leeftijd ten opzichten van het aantal inwoners binnen beroepsactieve leeftijd)
- doorstromingscoëfficiënt (verhouding van het aantal inwoners tussen 15 en 24 jaar ten opzichten van het aantal inwoners tussen 55 en 64 jaar)
- groene druk (verhouding van het aantal inwoners onder de beroepsactieve leeftijd ten opzichten van het aantal inwoners binnen de beroepsactieve leeftijd)
- grijze druk (verhouding van het aantal inwoners boven de beroepsactieve leeftijd ten opzichten van het aantal inwoners binnen de beroepsactieve leeftijd)
- veroudering arbeidsleeftijd (verhouding van het aantal inwoners tussen 40 en 64 jaar ten opzichten van het aantal inwoners tussen 15 en 39 jaar)
- interne vergrijzing (verhouding van het aantal inwoners ouder dan 80 jaar ten opzichten van het aantal inwoners ouder dan 65 jaar)
- familiale zorgindex (verhouding van het aantal inwoners ouder dan 80 jaar ten opzichten van het aantal inwoners tussen 50 en 59 jaar)

De gemeente Ranst kent tijdens de periode 1/1/2017 tot 1/1/2035 een sterke stijging in de vergrijzing en verzilvering. Dit legt een grote druk op de bevolking op beroepsactieve leeftijd wat de afhankelijkheidsratio doet toenemen. De leeftijdsklassen die de arbeidsmarkt verlaten zullen niet volledig worden vervangen door de jonge instromers. Dit wordt getoond door de doorstromingscoëfficiënt. Een coëfficiënt lager dan 1 duidt er immers op dat de bevolkingsstructuur de vervanging van de uitreders niet volledig zal kunnen vervangen door jonge intreders. Naast een groeiende grijze druk kan Ranst een

groeijende groene druk verwachten. De verwachte groei in de interne vergrijzing toont aan dat binnen de oudere bevolking het aantal senioren met een leeftijd boven de 80 jaar sterker zal toenemen dan het aantal senioren met een leeftijd boven de 65 jaar. De stijging in de familiale zorgindex toont dat het aantal ouderen sterker zal groeien dan het aantal potentieel zorgverlenende vijftigers.

Tabel 7 structuur van de bevolking, kengetallen

	1/1/2017	1/1/2019	1/7/2019	1/1/2020	1/1/2027	1/1/2035
Ontgroening (% inwoners < 20 jaar)	20,48%	20,48%	20,53%	20,58%	20,89%	20,72%
Vergrijzing (% inwoners >= 65 jaar)	20,39%	21,43%	21,67%	21,91%	25,73%	28,59%
Verzilvering (% inwoners >= 80 jaar)	5,25%	5,80%	5,94%	6,07%	7,50%	9,48%
Afhankelijkheidsratio [(0-19 + 65+)/20-64]	69,14%	72,14%	73,00%	73,87%	87,34%	97,29%
Doorstromingscoëfficiënt (15-24/55-64)	77,81%	69,81%	68,64%	67,50%	71,99%	87,49%
Groene druk (0-19/20-64)	34,65%	35,25%	35,51%	35,78%	39,14%	40,89%
Grijze druk (65+/20-64)	34,49%	36,89%	37,49%	38,09%	48,20%	56,40%
Veroudering arbeidleeftijd (40-64/15-39)	126,76%	127,00%	127,31%	127,63%	124,40%	120,09%
Interne vergrijzing (80+/65+)	25,76%	27,06%	27,39%	27,71%	29,13%	33,15%
Familiale zorgindex (80+/50-59)	31,59%	35,80%	37,22%	38,68%	58,99%	77,64%

3.3 CONCLUSIE DEMOGRAFISCHE VOORUITZICHTEN

De bevolking in de gemeente Ranst zal volgens cijfers van Statistiek Vlaanderen de komende jaren sterk wijzigen. Hier-voor liggen drie demografische trends aan de basis, namelijk gezinsverdunning, een lichte vergroening (0 t.e.m. 19 jaar) en een sterke vergrijzing (+ 60 jaar). Deze wijziging in bevolkingssamenstelling zal zich laten voelen in de toekomstige woonbehoefte.

III WOONAANBOD

1 COMPONENTEN VAN HET THEORETISCH WOONAAANBOD

Het kwantitatief luik van de woonbehoeftestudie bestaat, zoals vooropgesteld door omzendbrief RO/2002/03, uit een inventaris van het woonaanbod. Bij de berekening wordt een onderscheid gemaakt tussen volgende categorieën.

- Vooreerst is er het mogelijk aanbod langs uitgeruste wegen in woongebied ² en in goedgekeurde niet-vervallen woningen. Dit aanbod komt tijdens de volgende jaren al dan niet op de markt zonder dat een gemeente hier vat op heeft.
- Woonaanbod kan worden gecreëerd door de realisatie van plannen van aanleg die voor een bepaald gebied woonontwikkeling mogelijk maken.
- Vervolgens is er het potentieel aanbod dat ontstaat als gevolg van het ontwikkelen van binnengebieden in woongebied en van woonuitbreidingsgebieden.
- Verdichtingsprojecten kunnen ook in een bijkomend aanbod aan woningen voorzien. Het kan gaan om gekende grotere projecten die een beperkt aantal woningen vervangen door een substantieel groter aantal nieuwe woningen of die door een geplande wijziging van een niet-woonbestemming naar een woonbestemming mogelijk worden gemaakt.
- Het activeren van overtollige leegstand draagt bij het efficiënt benutten van het woonaanbod. De overtollige leegstand wordt berekend als het verschil tussen de actuele leegstand en de frictieleegstand³.
- Tot slot zijn er de niet-ontwikkelde binnengebieden in woongebied en de niet-aangesneden (delen van) woonuitbreidingsgebieden en de voorlopig nog niet-ontsloten gebieden van een RUP die voor bijkomend woonaanbod kunnen zorgen.

² Het gaat om woongebied in de brede zin: woongebied, landelijk woongebied en percelen langs uitgeruste wegen in geordend woonuitbreidingsgebied.

³ Frictieleegstand is leegstand noodzakelijk voor een goede werking van de vastgoed- markt. Het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap legt de norm voor de frictieleegstand op 3%

2 BEREKENINGSWIJZE VAN HET THEORETISCH WOONAAANBOD

2.1 THEORETISCH AANBOD WAAR DE GEMEENTE WEINIG OF GEEN VAT OP HEEFT

Het theoretisch aanbod waar de gemeente weinig of geen vat op heeft, is de optelsom van het aanbod dat ontstaat door het bebouwen of ontwikkelen van:

- onbebouwde kavels langs een uitgeruste weg binnen woongebied, woonuitbreidingsgebied, landelijk woongebied (categorie 1)
- onbebouwde kavels binnen goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen die worden bebouwd (categorie 2)
- onbebouwde kavels gelegen binnen de te bebouwen woonzones in een ruimtelijk uitvoeringsplan of BPA (categorie 3)
- overtollige leegstand die kan worden geactiveerd (categorie 4)
- beleidsmatig gevalideerde woonprojecten die voorzien in een substantieel bijkomend aantal woningen (bijvoorbeeld vervangen van één of meerdere eengezinsgebouwen door een meergezinsgebouw (categorie 5).

Figuur 6 methodologie berekening van het theoretisch woonaanbod

$$T_a = K_a + V_a + W_a + O_a + P_a$$

T_a = samengesteld theoretisch aanbod

K_a = theoretisch aanbod onbebouwde kavels langs een uitgeruste weg binnen woongebied, woonuitbreidingsgebied, landelijk woongebied

V_a = theoretisch aanbod onbebouwde kavels binnen goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen

W_a = theoretisch aanbod onbebouwde kavels binnen de woonzone in een geldend ruimtelijk uitvoeringsplan of BPA

O_a = theoretisch aanbod als gevolg van de overtollige leegstand

P_a = het bijkomend te verwachten aanbod woongelegenheden als gevolg van het uitvoeren van geplande en beleidsmatig gevalideerde projecten.

2.1.1 CATEGORIE 1: ONBEBOUWDE KAVELS LANGS EEN VOLDOENDE UITGERUSTE WEG BINNEN WOONGEBIED IN RUIME ZIN

Aan de hand van een GIS-analyse zijn de ontwikkelbare onbebouwde kavels gedetecteerd. Het betreft de onbebouwde kavels langs een voldoende uitgeruste weg, gelegen binnen woongebied in ruime zin maar niet in een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling of een RUP/ BPA. Het woongebied in ruime zin bestaat uit de gewestplancategorieën woongebied en landelijk woongebied. Ook de kavels binnen de geordende woonuitbreidingsgebieden zijn in de analyse meegenomen. De berekening maakt gebruik van het GRB op datum van 1 januari 2019.

Op het grondgebied van Ranst zijn 449 onbebouwde kavels gelegen langs een voldoende uitgeruste weg en binnen de woongebieden in ruime zin. Zij maken geen onderdeel uit van een verkaveling noch van een geldend RUP of BPA. De kavels hebben een totale oppervlakte binnen de bestemmingszone woongebied in ruime zin van om en bij 52 ha. Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen stelt dat in de kernen van het buitengebied moet worden gestreefd naar een minimale dichtheid van 15 woningen per hectare. Het merendeel van de onbebouwde kavels, gelegen langs een voldoende uitgeruste weg en binnen woongebied in ruime zin, bevindt zich in de kernen van Ranst, Broechem, Oelegem of Emblem. Om deze reden wordt het aantal potentiële kavels berekend door de totale oppervlakte binnen woongebied te vermenigvuldigen met 15 woningen per hectare. Zo telt Ranst potentieel 784 onbebouwde kavels langs een voldoende uitgeruste weg. Zij zijn gelegen binnen woongebied in ruime zin maar maken geen deel uit van een verkaveling noch van een geldend RUP of BPA.

Figuur 7 voorbeeld detectie onbebouwde kavels ter hoogte van Vaartstraat



Tabel 8 inventarisatie selectie onbebouwde kavels

capakey	bestemming	opp. perceel	opp. woongebied	label
11035A0372/00C002	woongebied met landelijk karakter	3.554 m ²	1.728 m ²	1.23
11031C0378/00S000	woongebied met landelijk karakter	565 m ²	469 m ²	1.203
11035B0492/00G000	woongebied met landelijk karakter	1.818 m ²	424 m ²	1.216
11035A0372/00K003	woongebied met landelijk karakter	1.066 m ²	1.066 m ²	1.217
11035B0485/00B003	woongebied met landelijk karakter	460 m ²	358 m ²	1.424
11035B0485/00C003	woongebied met landelijk karakter	473 m ²	367 m ²	1.425
11035B0477/00E004	woongebied met landelijk karakter	596 m ²	583 m ²	1.443
		8.532 m ²	4.995 m ²	

2.1.2 CATEGORIE 2: ONBEOUWDE KAVELS BINNEN GOEDGEKEURDE EN NIET-VERVALLEN VERKAVELINGEN

Een tweede categorie betreft de onbebouwde kavels binnen de goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen. De gemeente stelde een overzicht van de verkavelingen op haar grondgebied ter beschikking. De contouren van deze verkavelingen werden in shapefile formaat aangeleverd. Aan de hand van het GRB op datum van 1 juli 2019 werd nagegaan hoeveel woningen potentieel te ontwikkelen zijn.

Op het grondgebied zijn 374 onbebouwde kadastrale percelen gelegen binnen 183 unieke goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen. Deze niet-bebouwde percelen hebben samengeteld een oppervlakte van om en bij 60 ha. Het aantal potentiële woningen wordt binnen deze woonbehoeftestudie berekend door deze oppervlakte te vermenigvuldigen met een factor 15. Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen stelt immers een woondichtheid voor kernen in het buitengebied voorop van minimum 15 woningen per hectare. Zo zijn potentieel 895 woningen te ontwikkelen binnen de goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen. Belangrijk is om te vermelden dat het hier een benadering van het aantal potentiële woningen betreft. Het nagaan van het exact aantal onbebouwde loten vraagt een detailniveau dat buiten de scope van deze woonbehoeftestudie valt.

Figuur 8 voorbeeld detectie onbebouwde percelen in verkaveling ter hoogte van Vogelwijk



Tabel 9 inventarisatie selectie onbebouwde percelen binnen goedgekeurde en niet-vernallen verkavelingen

ID key	vergunningenregister	capakey	opp perceel	label
VK26631	11035_1986_5	11035C0392/00E000	734 m ²	2.278
VK26652	11035_1965_11	11035C0397/00A002	2.567 m ²	2.320
VK26281	11035_1964_13	11035C0390/00D000	665 m ²	2.327
VK26281	11035_1964_13	11035C0386/00E004	472 m ²	2.328
VK26281	11035_1964_13	11035C0386/00N004	523 m ²	2.329
VK26281	11035_1964_13	11035C0386/00K004	424 m ²	2.330
VK26281	11035_1964_13	11035C0386/00H000	430 m ²	2.331
VK26281	11035_1964_13	11035C0386/00R003	608 m ²	2.332
VK26083	11035_1965_5	11035C0397/00H000	1.036 m ²	2.356
VK26083	11035_1965_5	11035C0381/00F000	969 m ²	2.357
			8.428 m ²	

2.1.3 CATEGORIE 3: ONBEOUWDE KAVELS GELEGEN BINNEN DE WOONZONES IN EEN RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN OF BPA

Een derde categorie betreft de onbebouwde kavels binnen de woonzones in een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) of bijzonder plan van aanleg (BPA). De gemeenteraad van de gemeente Ranst heeft op 27 juni 2016 het RUP 'Broechem centrum zuid' definitief vastgesteld. Het RUP is een actualisatie van het BPA 'Centrum zuid'. De gemeente wenst met dit RUP aan kernversterking te doen door verdichting en wooninbreiding. De woonkern van Broechem wordt ontwikkeld als een compact en landelijk dorp. Binnen de contouren van het RUP zijn 33 onbebouwde kavels gelegen aan een voldoende uitgeruste weg. Het betreft zowel kavels die geschikt zijn voor aaneengesloten bebouwing (art. 2), gegroepeerde bebouwing (art. 3), gekoppelde bebouwing (art. 4), gekoppelde en/of vrijstaande bebouwing (art. 5) en open bebouwing (art. 6).

Figuur 9 voorbeeld detectie onbebouwde percelen in het RUP Broechem Centrum zuid



Het RUP voorziet een verdere inbreiding ten opzichte van de bestaande situatie door het aanleggen van Stekelbeslaan en het doortrekken van Vorstijensweg in noord-zuidelijke richting. Langs Stekelbeslaan worden verschillende stroken voor gegroepeerde bebouwing (art. 3) voorzien. De stedenbouwkundige voorschriften schrijven voor gegroepeerde bebouwing een minimale perceelsbreedte voor van 6 m voor de aaneengesloten gebouwen en hoekgebouwen en 9 m voor de kopgebouwen. In totaal kunnen langs de nog te realiseren wegen 108 bijkomende woningen worden gerealiseerd. Aangezien de wegen waarlangs deze woningen gaan liggen, nog moeten worden aangelegd worden deze woningen gecategoriseerd onder het woningaanbod waar de gemeente wel vat op heeft.

Figuur 10 voorbeeld detectie onbebouwde percelen in het RUP Broechem Centrum zuid waar de gemeente zelf vat op heeft



2.1.4 CATEGORIE 4: OVERTOLLIGE LEEGSTAND

De overtollige leestand is een vierde categorie. Dit cijfer wordt berekend als het verschil tussen de frictieleegstand en de actuele leegstand. De frictieleegstand is noodzakelijk voor een goede werking van de vastgoedmarkt. Het is met andere woorden het aanbod dat beweging op de markt mogelijk maakt. De norm voor woningen bedraagt volgens het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap ongeveer 3%.

De gemeente Ranst heft een belasting op leegstaande woningen. Het aantal belaste woningen bedraagt 220. Aan de hand van het aantal belaste woningen wordt de actuele leegstand bepaald. De som van het aantal huishoudens (7.835) en het aantal met leegstandsheffing belaste woningen (120) vormt samen het geaggregeerd aantal woningen (7.955).

$$7.955 = 7.835 + 120$$

De theoretische frictieleegstand wordt berekend door de norm voor frictieleegstand te vermenigvuldigen met het aantal woningen. Volgens het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap bedraagt de norm voor frictieleegstand 3%. Het theoretisch aantal woningen bedraagt 7.955. Het theoretisch aantal leegstaande woningen bedraagt 239.

$$239 = 7.955 * 0,03$$

De overtollige leegstand is het verschil tussen het, volgens het leegstandsregister, actueel aantal leegstaande woningen en het theoretisch aantal leegstaande woningen volgens de norm voor frictieleegstand. De actuele leegstand (120) bedraagt minder dan de theoretisch aantal leegstaande woningen volgens de norm voor de frictieleegstand (239). De gemeente Ranst heeft geen overtollige leegstand.

$$0 > 120 - 239$$

2.1.5 CATEGORIE 5: BIJKOMEND TE VERWACHTEN AANBOD WOONGELEGENHEDEN ALS GEVOLG VAN HET UITVOEREN VAN GEPLANDE EN BELEIDSMATIG GEVALIDEERDE PROJECTEN

Een vijfde categorie van het woningaanbod betreft de verwachte bijkomende woongelegenheden als gevolg van het uitvoeren van geplande en beleidsmatig gevalideerde projecten. De gemeente stelde een overzicht van de goedgekeurde verdichtingsprojecten ter beschikking. Op negen percelen heeft zij een verdichtingsproject vergund. Voor ieder van deze projecten is het bijkomend woningaanbod berekend. Een voorbeeld is het goedgekeurd project te Liersesteenweg 69. Op dit adres zal één woning worden vervangen door vier woongelegenheden. Het bijkomend woningaanbod bedraagt hier drie. In totaal zullen door het uitvoeren van geplande en beleidsmatig gevalideerde projecten 53 bijkomende woongelegenheden worden gecreëerd.

Tabel 10 overzicht beleidsmatig geplande en gevalideerde projecten

adres	capakey	vergunningstatus	huidig aantal	vergund aantal	verschil	label
Gustaaf Peetersstraat 2	11010C0396/00L000	goedgekeurd	1	5	4	4.1
Kerkstraat 11	11031A0521/00K000	goedgekeurd	2	6	4	4.4
Liersesteenweg 124	11015C0253/00C003	goedgekeurd	1	0	-1	4.2
Liersesteenweg 126	11015C0253/00D003	goedgekeurd	1	10	9	4.3
Liersesteenweg 128	11015C0253/00E003	goedgekeurd	1	0	-1	4.0
Liersesteenweg 69	11015B0314/00X000	goedgekeurd	1	4	3	4.13
Lostraat 24	23097D0032/00H000	goedgekeurd	2	29	27	4.15
Rundvoortstraat 6	11031C0420/00M000	goedgekeurd	1	6	5	4.9
Van den Nestlaan 141	11010C0603/00L000	goedgekeurd	1	4	3	4.11
						+ 53

Hiernaast zijn verschillende verdichtingsprojecten in voorbespreking. Aangezien het hier geen beleidsmatig geplande of gevalideerde projecten betreft, zijn deze projecten niet mee in de analyse opgenomen.

2.1.6 BEREKENING VAN HET THEORETISCH WOONAAANBOD WAAR DE GEMEENTE WEINIG OF GEEN VAT OP HEEFT

Het theoretisch woonaanbod waar de gemeente weinig tot geen vat op heeft bestaat uit de optelsom van:

- de onbebouwde kavels langs een uitgeruste weg binnen woongebied, geordend woonuitbreidingsgebied of landelijk woongebied (categorie 1)
- de onbebouwde kavels binnen goedgekeurde en niet-ervallen verkavelingen (categorie 2)
- de onbebouwde kavels binnen de woonzone in een geldende ruimtelijk uitvoeringsplan of BPA (categorie 3)
- de overtollige leegstand (categorie 4)
- het bijkomend te verwachten aanbod woongelegenheden als gevolg van het uitvoeren van beleidsmatig geplande en gevalideerde projecten (categorie 5).

Tabel 11 berekening van het theoretisch woonaanbod

categorie van het theoretisch woonaanbod	theoretisch woonaanbod
categorie 1	784
categorie 2	895
categorie 3	33
categorie 4	0 (theoretische leegstand volgens de norm voor frictieleegstand > actuele leegstand)
categorie 5	53
	1.765

Het theoretisch aanbod waar de gemeente vat op heeft, bestaat uit 1.795 woningen.

2.2 THEORETISCH AANBOD WAAR DE GEMEENTE WEL VAT OP HEEFT

Het aansnijden van niet-ontwikkeld binnengebied in woongebied en van woonuitbreidingsgebieden is, net als het ontwikkelen van percelen die binnen een RUP in woonzone gelegen zijn langs een nog niet-voldoende uitgeruste weg, een actie waar de overheid een vinger in de pap heeft. Dit aanbod kan immers slechts op de markt komen indien wegeninfrastructuur wordt aangelegd. De beslissing over de aanleg van nieuwe wegen is een zaak van de gemeenteraad. In tegenstelling met voorgaand punt heeft de gemeente hier dus wel vat op het al dan niet ontwikkelen van deze gebieden.

De verschillende niet-ontwikkelde gebieden zijn met vermelding van de oppervlakte (in ha), de bestemming, de vermelding van eventueel geplande projecten in het gebied, het potentieel aanbod geïnventariseerd in onderstaande tabel. De volgende paragraaf van dit hoofdstuk bespreekt de verschillende binnengebieden op vlak van erfgoed, water, huidige bodemgebruik en biologische waardering.

Tabel 12 aanbod niet-ontwikkelde gebieden in woongebied

nr.	naam binnengebied	oppervlakte (ha)	bestemming	geplande projecten	potentieel aanbod (15 wo/ha)
1	Dullaard (Ranst)	2,38	woongebied	geen plannen	36
2	Jozef Simonslaan (Oelegem)	4,13	woongebied	geen plannen	62
					98

Tabel 13 aanbod in niet-aangesneden woonuitbreidingsgebied

nr.	naam woonuitbreidingsgebied	oppervlakte (ha)	bestemming	geplande projecten	potentieel aanbod (15 wo/ha)
1	Vogelwijk (Ranst)	11,31	woonuitbreidingsgebied	geen plannen	170
2	Achterlo (Broechem)	10,85	woonuitbreidingsgebied	geen plannen	163
3	Weidestraat (Emblem)	8,25	woonuitbreidingsgebied	geen plannen	124
4	Marreweg (Ranst)	7,06	woonuitbreidingsgebied klein deel woongebied	geen plannen	106
5	Millegem (Ranst)	4,37	woonuitbreidingsgebied	geen plannen	66
6	Kamilielaan (Broechem)	2,17	woonuitbreidingsgebied klein deel woongebied	geen plannen	33
7	Winkelhaak (Emblem)	2,09	woonuitbreidingsgebied	geen plannen	31
					693

Tabel 14 aanbod in niet-ontsloten delen van het RUP Broechem Centrum zuid

nr.	naam binnengebied	bebouwbare perceelbreedte	bestemming	geplande projecten	potentieel aanbod
1	Pijpekop Schelkenshof	131	art. 3 strook voor gegroepeerde bebouwing	geen plannen	22
2	Stekelbeslaan noord	227	art. 3 strook voor gegroepeerde bebouwing	geen plannen	38
3	Stekelbeslaan zuid	286	art. 3 strook voor gegroepeerde bebouwing	geen plannen	48
					108

3 BEREKENINGSWIJZE VAN HET REALISTISCH WOONAAANBOD

Vervolgens wordt het realistisch aanbod berekend en geprojecteerd naar 1 januari 2027 en naar 1 januari 2035. De berekening van het realistisch aanbod vertrekt van twee assumpties.

- Een eerste assumptie⁴ is dat 30% van het aanbod van onbebouwde kavels binnen woongebied, geordend woonuitbreidingsgebied of landelijk woongebied binnen de tien jaar op de markt zal komen.
- De tweede assumptie⁵ is een vrij constante realisatiegraad van 65% voor de kavels binnen de goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen.
- Een derde assumptie⁶ is de vrij constante realisatiegraad van 65% voor de kavels binnen de woonzone in een geldend ruimtelijk uitvoeringsplan of BPA

Op basis van deze twee bovenstaande assumpties wordt het realistisch aanbod berekend als de optelsom van het verwacht aanbod van woongelegenheden binnen geplande projecten, het verwacht aantal gerealiseerde kavels binnen de geldende ruimtelijke uitvoeringsplannen en binnen woongebied, woonuitbreidingsgebied, landelijk woongebied en goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen.

Figuur 11 methodologie berekening van het realistische woonaanbod

$$R_a = (K_a * 0,30 * \frac{t}{10}) + (V_a * 0,65 * \frac{t}{10}) + (W_a * 0,65 * \frac{t}{10}) + O_a + P_a$$

R_a = realistisch aanbod

K_a = theoretisch aanbod onbebouwde kavels langs een uitgeruste weg binnen woongebied, woonuitbreidingsgebied, landelijk woongebied

V_a = theoretisch aanbod onbebouwde kavels binnen goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen

W_a = theoretisch aanbod onbebouwde kavels binnen de woonzone in een geldend ruimtelijk uitvoeringsplan of BPA

O_a = het aanbod als gevolg van de overtollige leegstand

P_a = het bijkomend te verwachten aanbod woongelegenheden als gevolg van het uitvoeren van geplande en beleidsmatig gevalideerde projecten

t = tijdshorizon berekening realistische aanbod

3.1 BEREKENING VAN HET REALISTISCH AANBOD VOOR DE EERSTE PLANPERIODE

De eerste periode voor het berekenen van het woonaanbod loopt van 1 juli 2019 tot 1 januari 2027 en bedraagt 7,5 jaar. Het realistisch aanbod voor deze periode wordt berekend op basis van het theoretisch aanbod, de verwachte realisatiegraad en de duurtijd van deze eerste periode.

4 Uit onderzoek m.b.t. de bebouwingssnelheid van de bouwpercelen, gelegen langs een uitgeruste weg, maar niet binnen een verkaveling, blijkt dat over een periode van 10 jaar gemiddeld ca. 30% van het potentieel woningaanbod vrijkomt en bebouwd wordt zonder een specifieke stimulerende maatregel van de gemeente (Provincie Antwerpen, opmaken van de woningprogrammatie 2007-2022 als onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan).

5 De constante realisatiegraad voor kavels binnen goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen werd bepaald aan de hand van de realisatiegraad van een gelijkaardige gemeente

6 De constante realisatiegraad voor kavels binnen de woonzone in een geldend ruimtelijk uitvoeringsplan of BPA werd gelijkgesteld aan de realisatiegraad voor kavels binnen goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen

Tabel 15 berekening van het realistisch aanbod voor de periode 1 juli 2019 tot 1 januari 2027

theoretisch aanbod onbebouwde kavels langs een uitgeruste weg binnen woongebied, woonuitbreidingsgebied, landelijk woongebied (cat. 1)		
	theoretisch aanbod	784
	realisatiegraad op 10 jaar	0,3
	duurtijd	7,5
	realisatiegraad binnen de vooropgestelde periode	0,225
	realistisch aanbod	176
theoretisch aanbod onbebouwde kavels binnen goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen (cat. 2)		
	theoretisch aanbod	895
	realisatiegraad op 10 jaar	0,65
	duurtijd	7,5
	realisatiegraad binnen de vooropgestelde periode	0,4875
	realistisch aanbod	436
theoretisch aanbod onbebouwde kavels binnen de woonzone in een geldend ruimtelijk uitvoeringsplan of BPA (cat. 3)		
	theoretisch aanbod	33
	realisatiegraad op 10 jaar	0,65
	duurtijd	7,5
	realisatiegraad binnen de vooropgestelde periode	0,4875
	realistisch aanbod	16
het aanbod als gevolg van de overtollige leegstand (cat. 4)		
	overtollige leegstand	0
het bijkomend te verwachten aanbod woongelegenheden als gevolg van het uitvoeren van geplande en beleidsmatig gevalideerde projecten (cat. 5)		
	theoretisch aanbod	53
	realisatiegraad op 10 jaar	100
	duurtijd	7,5
	realisatiegraad binnen de vooropgestelde periode	1
	realistisch aanbod	53

Het realistisch bijkomend aanbod voor de periode tussen 1 juli 2019 en 1 januari 2027 bedraagt 681 woongelegenheden.

3.2 BEREKENING VAN HET REALISTISCH AANBOD VOOR DE TWEEDE PLANPERIODE

De tweede periode voor het berekenen van het woonaanbod loopt van 1 januari 2027 tot 1 januari 2036 en bedraagt 8 jaar. Het realistisch aanbod voor deze periode wordt berekend op basis van het theoretisch aanbod op 1 januari 2027, de verwachte realisatiegraad en de duurtijd van deze tweede periode.

Tabel 16 berekening van het realistisch aanbod voor de periode 1 januari 2027 tot 1 januari 2036

theoretisch aanbod onbebouwde kavels langs een uitgeruste weg binnen woongebied, woonuitbreidingsgebied, landelijk woongebied (cat. 1)		
	theoretisch aanbod op 1 juli 2019	784
	realistisch aanbod eerste periode	176
	theoretisch aanbod op 1 januari 2027	608
	realisatiegraad op 10 jaar	0,3
	duurtijd	8
	realisatiegraad binnen de vooropgestelde periode	0,24
	realistisch aanbod	146
theoretisch aanbod onbebouwde kavels binnen goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen (cat. 2)		
	theoretisch aanbod op 1 juli 2019	895
	realistisch aanbod eerste periode	436
	theoretisch aanbod op 1 januari 2027	459
	realisatiegraad op 10 jaar	0,65
	duurtijd	8
	realisatiegraad binnen de vooropgestelde periode	0,52
	realistisch aanbod	239
theoretisch aanbod onbebouwde kavels binnen de woonzone in een geldend ruimtelijk uitvoeringsplan of BPA (cat. 3)		
	theoretisch aanbod op 1 juli 2019	33
	realistisch aanbod eerste periode	16
	theoretisch aanbod op 1 januari 2027	17
	realisatiegraad op 10 jaar	0,65
	duurtijd	8
	realisatiegraad binnen de vooropgestelde periode	0,52
	realistisch aanbod	8

Het realistisch bijkomend aanbod voor de periode tussen 1 januari 2027 en 1 januari 2036 bedraagt 393 woongelegenheden.

IV CONFRONTATIE TUSSEN WOONBEHOEFTE EN WOON- AANBOD

1 GLOBALE WOONBEHOEFTE

Het kwantitatief luik van de woonbehoeftestudie bestaat, zoals vooropgesteld door omzendbrief RO/2002/03, uit een confrontatie tussen de toekomstige woonbehoefte en het verwacht woonaanbod.

De confrontatie tussen de woonbehoefte en het realistisch woningaanbod geeft aan de hand van objectieve cijfers aan of er een tekort dan wel een overschot wordt verwacht op de woningmarkt. De balans berekent het verschil tussen de verwachte evolutie in het woonaanbod en de verwachte evolutie in de woonbehoefte. Zowel voor de periode 2019 - 2027 als voor de periode 2027 - 2035 wordt een aanbodoverschot verwacht. Het verwacht aanbodoverschot voor de periode 2019 - 2027 bedraagt 267 woongelegenheden. Het verwacht aanbodoverschot voor de periode 2027 - 2035 bedraagt 68 woongelegenheden.

Tabel 17 confrontatie tussen het verwachte woonaanbod en de verwachte woonbehoefte

	evolutie woonaanbod	evolutie behoefte	balans (= evolutie woonaanbod - evolutie woonbehoefte)
periode 1/7/2019 - 1/1/2027	+ 681	+ 414	+ 267
periode 1/1/2027 - 1/1/2035	+ 393	+ 325	+ 68

2 SPECIFIEKE WOONBEHOEFTE

De vergelijking tussen het bindend sociaal objectief en het aantal gerealiseerde en geplande huurwoningen, koopwoningen en sociale kavels geeft weer of in de gemeente Ranst voldoende wordt ingezet op specifieke doelgroepen.

De Vlaamse regering voert om de twee jaar een voortgangstoets uit waarbij zij nagaat hoever elke gemeente staat met haar bindend sociaal objectief. De meest recente voortgangstoets 2018 geeft de cijfers weer van de meting op 31 december 2017.

Het bindend sociaal objectief, deelobjectief sociale huur, voor de gemeente Ranst bedraagt 151. Op 31 december 2007 telde de gemeente 3 sociale huurwoningen. De voortgangstoets 2018 toont aan dat op 31 december 2017 reeds 43 sociale huurwoningen waren gerealiseerd. Ten opzichte van de nulmeting werden 40 bijkomende sociale huurwoningen verwezenlijkt. Hiernaast bestaan plannen voor 58 bijkomende sociale huurwoningen. Het totaal aantal gerealiseerde en geplande aantal sociale huurwoningen bedraagt 98. De gemeente Ranst heeft haar deelobjectief sociale huur nog niet weten te behalen. Het verschil tussen het bindend sociaal deelobjectief en het totaal aantal geplande en gerealiseerde aantal sociale huurwoningen bedraagt 53.

Het bindend sociaal objectief, deelobjectief sociale koopwoningen, voor de gemeente Ranst bedraagt 65. Op 31 december 2007 kende de gemeente geen sociale koopwoningen. De voortgangstoets 2018 toont aan dat ook op 31 december 2017 nog geen sociale koopwoningen waren gerealiseerd. Wel zijn 8 projecten voor sociale koopwoningen in uitvoering. Het totaal aantal gerealiseerde en geplande aantal sociale koopwoningen bedraagt zo 8. De gemeente Ranst heeft haar deelobjectief sociale koop nog niet weten te behalen. Het verschil tussen het bindend sociaal deelobjectief en het totaal aantal geplande en gerealiseerde aantal sociale huurwoningen bedraagt 57.

Het bindend sociaal objectief, deelobjectief sociale kavels, voor de gemeente Ranst bedraagt 3. Op 31 december 2007 kende de gemeente geen sociale kavels. De voortgangstoets 2018 toont aan dat ook op 31 december 2017 nog geen sociale kavels waren gerealiseerd. Hiernaast zijn geen projecten voor sociale kavels bekend. De gemeente Ranst heeft haar deelobjectief sociale kavels niet weten te behalen. Het verschil tussen het bindend sociaal deelobjectief en het totaal aantal geplande en gerealiseerde aantal sociale kavels bedraagt 3.

Tabel 18 sociaal woonaanbod gemeente Ranst

	BSO ⁷	31/12/2017	totaal aantal gepland en gerealiseerd	verschil BSO en totaal gerealiseerd en gepland
sociale huurwoningen	151	43	98	53
sociale koopwoningen	65	0	8	57
sociale kavels	3	0	0	3

De gemeente Ranst werd door de Vlaamse overheid ingedeeld in de categorie 2b. Dit zijn de gemeenten die onvoldoende inspanningen verrichten om het bindend sociaal objectief te behalen op vlak van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels. Het regeerakkoord 2019 - 2024 van de Vlaamse regering geeft aan dat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) in gemeenten die onvoldoende inspanningen leveren voor het bereiken van het bindend sociaal objectief, het initiatiefrecht krijgt om in die gemeenten zelf bouwdoSSIERS op te starten.

⁷ BSO = bindend sociaal objectief

3 WIJZIGING IN DE WOONBEHOEFTE

Het rapport geeft aan dat Ranst voor drie demografische uitdagingen staat, namelijk een gezinsverdunding, een lichte vergroening en een sterke vergrijzing. De verwachte gezinsverdunding en vergrijzing vergroten de kans dat het bestaande woonpatrimonium in de toekomst niet meer aangepast zal zijn aan de gewijzigde demografische samenstelling. Het aandeel 'onderbezette'⁸ eengezinswoningen met oudere bewoners zal naar alle waarschijnlijkheid toenemen. Deze woningen zijn bovendien vaak afgelegen van basisvoorzieningen. Hiernaast is het aannemelijk dat het aantal bestaande kleinschalige woongelegenheden niet afgestemd zal zijn op de toename in het aantal één- en tweepersoonshuishoudens.

De federale overheidsdienst (FOD) economie stelt voor iedere gemeente een overzicht ter beschikking met het aantal gebouwen, opgesplitst naar oppervlakte. Vermits het in de beschikbare dataset gaat om gebouwen is het niet mogelijk om op eenvoudige wijze hier het aantal woongelegenheden uit te destilleren. Het nagaan van het aanbod aan woongelegenheden voor de verschillende gezinsgroottes vraagt om bijkomend studiewerk en valt buiten het bestek van dit rapport. Om deze reden is het niet mogelijk om na te gaan of er een mismatch is tussen de bestaande woonvoorraad en de verwachte woonbehoefte.

⁸ Er is sprake van een onderbezette woning als het aantal slaapkamers het aantal bewoners met twee of meer overtreft.

V EVALUATIE VAN DE WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN EN DE BINNENGEBIEDEN

1 RELATIE MET DE SPECIFIEKE RUIMTELIJKE CONTEXT

De woonbehoeftestudie onderzoekt de mogelijkheden voor het aansnijden van binnengebieden van zowel woongebieden als woonuitbreidingsgebieden om de toekomstige woonbehoefte in te vullen. Het is echter wenselijk de bijkomende woonbehoefte in het kader van het bindend sociaal objectief slechts op te vangen in de goed omsloten binnengebieden die gelegen zijn nabij voldoende voorzieningen. De plaats- en knoopwaarde voor verschillende binnengebieden wordt bepaald op basis van de VITO-studie 'ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en nabijheid voorzieningen' (2016).

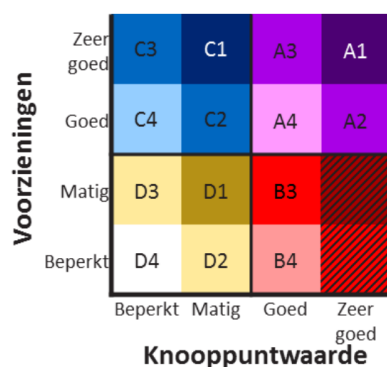
De voorzieningengraad is bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een plek. De nabijheid en bereikbaarheid van een voorzieningenmix bepalen immers mee de leefkwaliteit van een plek. De nabijheid van basisvoorzieningen, dat wil zeggen op een aanvaardbare wandel- of fietsafstand, is minstens noodzakelijk voor de ontwikkeling van nieuwe woningen. Zo krijgen zoveel mogelijk mensen de mogelijkheid om gebruik te maken van die voorzieningen. Het waarborgen van de toegang tot regionale voorzieningen die een ruimer verzorgingsgebied hebben, gebeurt door ze te ontwikkelen in kernen die vlot bereikbaar zijn via collectieve vervoerssystemen binnen stedelijk- of landelijk-regionaal verband. Samenhangende regio's beschikken elk over een compleet pakket van regionale voorzieningen. Deze studie bepaalt het voorzieningenniveau voor de verschillende deekern door per 1 ha cel te berekenen hoe dicht dit gelegen is in de nabijheid van basisvoorzieningen, regionale voorzieningen of metropolitane voorzieningen (Verachtert et al., 2016).

Naast de voorzieningengraad is ook de knoopwaarde bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een plek. De knooppunten in het systeem van collectieve vervoersstromen vormen de basis voor nieuwe ontwikkelingen. Zo ontstaat een bovenlokale functionele structuur van steden en dorpen die verbonden zijn in een collectief vervoerssysteem. De knooppuntwaarde wordt onder meer bepaald door de transportmodus (trein, metro, tram, bus), de frequentie van het vervoersaanbod, de vervoerscapaciteit, aansluitings- en (multimodale) overstapmogelijkheden en aansluiting op fiets- en wandelnetwerken. Hoe makkelijker en directer iemand zich vanuit de kern naar andere kernen kan verplaatsen, hoe hoger de knooppuntwaarde (Verachtert et al., 2016).

De kaart met het voorzieningenniveau wordt gecombineerd met de kaart voor de knooppuntwaarde om zo tot een synthesekaart te komen. De synthesekaart geeft de gecombineerde score weer wat betreft knooppuntwaarde en voorzieningenniveau van iedere locatie in verschillende categorieën:

- locatie die goed tot zeer goed voorzien zijn van zowel collectief vervoer als voorzieningenniveau (kwadrant A)
- locaties met slechts een beperkt tot matig voorzieningenniveau, maar een goede tot zeer goede toegang tot collectief vervoer (kwadrant B)
- locaties met slechts een beperkt tot matige toegang tot collectief vervoer, maar een goed tot zeer goed voorzieningsniveau (kwadrant C)
- locaties met zowel een beperkt tot matig voorzieningenniveau als een beperkt tot matige toegang tot collectief vervoer (kwadrant D)

Figuur 12 voorzieningenniveau versus knooppuntwaarde: indeling in typologieën (Verachtert et al., 2016)



Hiernaast zijn de gebieden met een hoge biologische of erfgoedwaarde geen geschikte gebieden om te ontwikkelen. Ook de binnengebieden met een waterproblematiek kunnen best worden gevrijwaard van toekomstige ontwikkeling. De kwalitatieve benadering vertrekt vanuit de in Geopunt beschikbare kaartlagen.

Tot slot wordt voor ieder binnengebied of woonuitbreidingsgebied nagegaan of het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Rans hier uitspraken over doet.

2 KWALITATIEVE ANALYSE VAN DE VERSCHILLENDE BINNENGEBIEDEN

2.1 RANST

2.1.1 WOONGEBIED DULLAARD

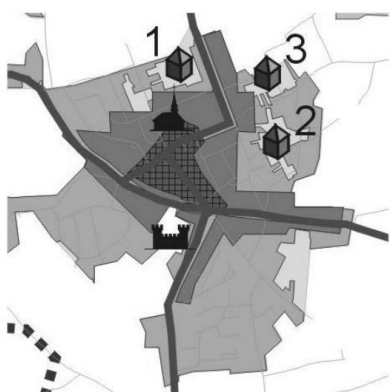
Kaart 1 Ranst woongebied Dullaard - onderzoek ruimtelijke kwaliteiten

Kaart 2 Ranst woongebied Dullaard - voorzieningenniveau en knooppuntwaarde

Kaart 3 Ranst woongebied Dullaard - synthese plaats- en knoopwaarde

- Het woongebied Dullaard is grotendeels gelegen in een biologisch waardevol gebied en is een signaalgebied waar de verscherpte watertoets geldt.
- De knooppuntwaarde is overwegend matig, het voorzieningenniveau is goed.
- De synthesekaart deelt het woongebied in onder categorie C2. Categorie C zijn de locaties waar de toegang tot het collectief vervoer in gebreke blijft.
- Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ranst duidt het binnengebied tussen Donkere Weg en Laarstraat (woongebied) aan als een gebied dat in aanmerking komt voor inbreiding binnen de dorpskern van Ranst centrum. Onderstaande figuur duidt de binnengebieden in Ranst-centrum die volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan in aanmerking komen voor verdichting. Het binnengebied tussen Donkere Weg en Laarstraat correspondeert met nummer 2.

Figuur 13 binnengebieden in Ranst centrum die in aanmerking komen voor verdichting (gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ranst)



2.1.2 WOONUITBREIDINGSGEBIED VOGELWIJK

Kaart 4 Ranst woonuitbreidingsgebied Vogelwijk - onderzoek ruimtelijke kwaliteiten

Kaart 5 Ranst woonuitbreidingsgebied Vogelwijk - voorzieningenniveau en knooppuntwaarde

Kaart 6 Ranst woonuitbreidingsgebied Vogelwijk - synthese plaats- en knooppuntwaarde

- Het woonuitbreidingsgebied Vogelwijk is grotendeels gelegen in een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen. Het noordwestelijk deel is gelegen in een biologisch waardevol gebied. Het woonuitbreidingsgebied is een signaalgebied waar de verscherpte watertoets geldt.
- Het woonuitbreidingsgebied grenst in het noorden aan het beschermd stads- en dorpsgezicht 'kasteeldomein Doggenhout'.
- De knooppuntwaarde is matig tot goed, het voorzieningenniveau is overwegend goed.
- De syntheseskaart deelt het noorden van het woonuitbreidingsgebied onder in categorie A4. Categorie A zijn de locaties die goed voorzien zijn zowel op vlak van toegang tot collectief openbaar vervoer als op vlak van toegang tot voorzieningen. Het zuiden van het gebied valt onder categorie C2. Categorie C zijn de locaties waar de toegang tot collectief openbaar vervoer in gebreke blijft.
- Het woonuitbreidingsgebied Vogelwijk bevindt zich ten zuiden van Kasteel Doggenhout. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ranst stelt dat het woonuitbreidingsgebied ten zuiden van Kasteel Doggenhout niet op korte termijn wordt aangesneden.

2.1.3 WOONUITBREIDINGSGEBIED MARREWEG

Kaart 7 Ranst woonuitbreidingsgebied Marreweg - onderzoek ruimtelijke kwaliteiten

Kaart 8 Ranst woonuitbreidingsgebied Marreweg - voorzieningenniveau en knooppuntwaarde

Kaart 9 Ranst woonuitbreidingsgebied Marreweg - synthese plaats- en knooppuntwaarde

- Het woonuitbreidingsgebied Marreweg is grotendeels gelegen in een biologisch waardevol gebied.
- De knooppuntwaarde is in het noordelijk deel goed. Het zuidelijk deel heeft slechts een matige knooppuntwaarde. Het woonuitbreidingsgebied heeft, met uitzondering van het oostelijke deel, een goed voorzieningenniveau. Het voorzieningenniveau in het meest oostelijke deel is veeleer beperkt.
- De syntheseskaart deelt het noorden van het woonuitbreidingsgebied voor het grootste deel onder in categorie A4. Categorie A zijn de locaties die goed voorzien zijn, zowel op vlak van toegang tot collectief openbaar vervoer als wat betreft de toegang tot voorzieningen. Het zuiden van het gebied valt onder categorie C2 en D1. De gebieden in categorie C hebben een gebrekkige toegang tot collectief openbaar vervoer. De gebieden in categorie D scoren ondermaats zowel op vlak van voorzieningen als op vlak van toegang tot collectief openbaar vervoer.
- Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ranst doet geen uitspraak over dit concrete woonuitbreidingsgebied. Wel staat in het richtinggevend gedeelte dat de open ruimte rond de woonkern maximaal moet worden bewaard om een aanengroeiing van Ranst en Broechem te vermijden. Om deze reden opteert de gemeente volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan om de open ruimte gebieden ten oosten van Ranst maximaal open te houden.

2.1.4 WOONUITBREIDINGSGBIED MILLEGEM

Kaart 10 Ranst woonuitbreidingsgebied Millegem - onderzoek ruimtelijke kwaliteiten

Kaart 11 Ranst woonuitbreidingsgebied Millegem - voorzieningenniveau en knooppuntwaarde

Kaart 12 Ranst woonuitbreidingsgebied Millegem - synthese plaats- en knoopwaarde

- Het niet-ontwikkeld woonuitbreidingsgebied Millegem grenst in het zuidoosten aan het beschermd monument 'kapel Onze-Lieve-Vrouw ten Hemel'.
- Het woonuitbreidingsgebied heeft een matige waardering als landbouwperceel.
- Het voorzieningenniveau is goed. De knooppuntwaarde is slechts beperkt. De syntheseskaart deelt het woonuitbreidingsgebied onder in categorie C4. Categorie C zijn de locaties waar de toegang tot het collectief openbaar vervoer in gebreke blijft.
- Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ranst doet geen uitspraak over dit woonuitbreidingsgebied. Wel staat in het richtinggevend gedeelte dat de open ruimte corridor ten westen van Millegem moet worden behouden. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan stelt dat het woonuitbreidingsgebied ten zuiden van de Herentalsebaan niet op korte termijn wordt aangesneden.

2.2 BROECHEM

2.2.1 WOONUITBREIDINGSGBIED KAMILIELAAN

Kaart 13 Broechem woonuitbreidingsgebied Kamilielaan - onderzoek ruimtelijke kwaliteiten

Kaart 14 Broechem woonuitbreidingsgebied Kamilielaan - voorzieningenniveau en knooppuntwaarde

Kaart 15 Broechem woonuitbreidingsgebied Kamilielaan - synthese plaats- en knoopwaarde

- Het niet-ontwikkeld woonuitbreidingsgebied Kamilielaan is voor het oostelijk deel gelegen in een biologisch zeer waardevol gebied. Het zuidwestelijk deel ligt in een biologisch waardevol gebied.
- Het woonuitbreidingsgebied is een signaalgebied met een bouwvrije opgave.
- Het voorzieningenniveau is goed, de knooppuntwaarde is matig.
- De syntheseskaart deelt het woonuitbreidingsgebied onder in categorie C4. Categorie C zijn de locaties waar de toegang tot het collectief openbaar vervoer in gebreke blijft.
- Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ranst doet geen uitspraak over dit woonuitbreidingsgebied. Het richtinggevend gedeelte geeft aan dat wordt geopteerd om de woonkern Broechem te ontwikkelen als een compact landelijk dorp. Het woonuitbreidingsgebied ter hoogte van Kamilielaan staat niet opgenomen bij de ruimtelijk verantwoorde en realistische inbreidingsprojecten in de dorpskern van Broechem.

2.2.2 WOONUITBREIDINGSGBIED ACHTERLO

Kaart 16 Broechem woonuitbreidingsgebied Achterlo - onderzoek ruimtelijke kwaliteiten

Kaart 17 Broechem woonuitbreidingsgebied Achterlo - voorzieningenniveau en knooppuntwaarde

Kaart 18 Broechem woonuitbreidingsgebied Achterlo - synthese plaats- en knoopwaarde

- Het niet-ontwikkeld woonuitbreidingsgebied Achterlo heeft geen specifieke ruimtelijke kwaliteiten voor wat betreft biologische waardering, waterproblematiek, erfgoed of waardering als landbouwperceel.
- Het woonuitbreidingsgebied is gelegen in een hectare cel met slechts een matig voorzieningenniveau. Ook de knooppuntwaarde is overwegend matig.
- De syntheseskaart deelt het woonuitbreidingsgebied onder in categorie D1. Categorie D zijn de locaties die gebrekkig scoren, zowel op vlak van toegang tot voorzieningen als op toegang tot collectief openbaar vervoer.
- Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ranst doet geen uitspraak over dit woonuitbreidingsgebied. Het richtinggevend gedeelte geeft aan dat wordt geopteerd om de woonkern Broechem te ontwikkelen als een compact landelijk dorp. Het woonuitbreidingsgebied aan Achterlo staat niet opgenomen bij de ruimtelijk verantwoorde en realistische inbreidingsprojecten in de dorpskern van Broechem.

2.2.3 RUP BROECHEM ZUID

Kaart 19 Broechem RUP Broechem centrum zuid - onderzoek ruimtelijke kwaliteiten

Kaart 20 Broechem RUP Broechem centrum zuid - voorzieningenniveau en knooppuntwaarde

Kaart 21 Broechem RUP Broechem centrum zuid - synthese plaats- en knoopwaarde

- Het niet-ontwikkeld deel van het RUP Broechem centrum zuid heeft geen specifieke ruimtelijke kwaliteiten voor wat betreft biologische waardering, waterproblematiek, erfgoed of waardering als landbouwperceel.
- De nog niet ontsloten zone van het RUP is gelegen in een gebied met een matige knooppuntwaarde, maar een goede toegang tot voorzieningen.
- De syntheseskaart deelt het niet-ontwikkeld deel van het RUP onder in categorie C2. Categorie C zijn de locaties waar de toegang tot het collectief openbaar vervoer in gebreke blijft.
- Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ranst duidt in zijn richtinggevende gedeelte met de kaart van de gewenste ruimtelijke structuur van Broechem en omgeving het niet-ontwikkeld deel van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan aan als een locatie voor inbreiding woongebied.

Figuur 14 gewenste ruimtelijke structuur Broechem en omgeving met aanduiding RUP Broechem centrum zuid (gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ranst)



2.3 OELEGEM

2.3.1 WOONGEBIED JOZEF-SIMONSLAAN

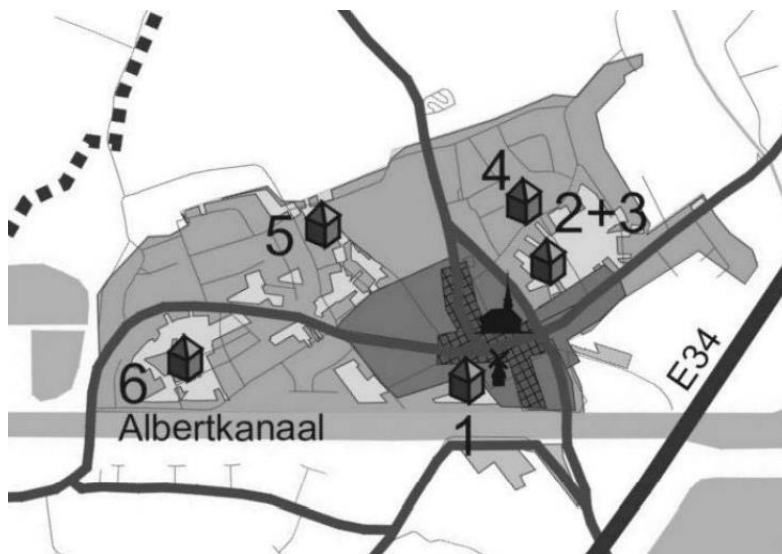
Kaart 22 Oelegem woongebied Jozef-Simonslaan - onderzoek ruimtelijke kwaliteiten

Kaart 23 Oelegem woongebied Jozef-Simonslaan - voorzieningenniveau en knooppuntwaarde

Kaart 24 Oelegem woongebied Jozef-Simonslaan - synthese plaats- en knooppuntwaarde

- Het niet-ontwikkeld woongebied Jozef-Simonslaan is voor het noordelijk deel gelegen in een biologisch waardevol gebied.
- Het woongebied is gelegen in een hectare cel met slechts een beperkte knooppuntwaarde. Het voorzieningenniveau is matig tot goed.
- De synthesekaart deelt het centraal deel van het woongebied onder in categorie D3. Categorie D zijn de locaties die gebrekkelijk scoren, zowel op vlak van toegang tot voorzieningen als op toegang tot collectief openbaar vervoer. De buitenste schil van het binnengebied valt onder categorie C4. Categorie C zijn de locaties waar de toegang tot het collectief openbaar vervoer in gebreke blijft.
- Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ranst stelt dat het wenselijk is om inbreiding in de deekern Oelegem zo dicht mogelijk bij de dorpskern te voorzien. Onderstaande figuur geeft de gewenste ruimtelijke structuur weer voor Oelegem en haar omgeving. Het gebied met aanduiding nummer 6 correspondeert met het woongebied Jozef-Simonslaan. Dit woongebied ligt volgens het richtinggevend gedeelte op een zekere afstand van het dorpscentrum en wordt pas aangesneden wanneer andere, meer centrale binnengebieden, zijn ontwikkeld en wanneer de behoefte daartoe aanwezig is. Binnengebieden Kerkhoflei (1) en Muizenheuvelstraat (5) zijn nog niet ontwikkeld. Zij worden bij voorkeur eerst ontwikkeld vooraleer het woongebied Jozef-Simonslaan wordt aangesneden.

Figuur 15 gewenste ruimtelijke structuur Oelegem en omgeving (gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ranst)



2.4 EMBLEM

2.4.1 WOONUITBREIDINGSGEBIED WEIDESTRAAT

Kaart 25 Emblem woonuitbreidingsgebied Weidestraat - onderzoek ruimtelijke kwaliteiten

Kaart 26 Emblem woonuitbreidingsgebied Weidestraat - voorzieningenniveau en knooppuntwaarde

Kaart 27 Emblem woonuitbreidingsgebied Weidestraat - synthese plaats- en knoopwaarde

- Het niet-ontwikkeld woonuitbreidingsgebied Weidestraat heeft geen specifieke ruimtelijke kwaliteiten voor wat betreft waterproblematiek, erfgoed of waardering als landbouwperceel. Het centraal deel staat gedeeltelijk aangeduid als biologisch waardevol gebied.
- Het woonuitbreidingsgebied is gelegen in een hectare cel met overwegend een goed voorzieningenniveau. In het zuiden liggen enkele fragmenten met een zeer goed voorzieningenniveau. Ook de knooppuntwaarde is goed.
- De syntheseskaart deelt het woonuitbreidingsgebied grotendeels onder in categorie A4. Categorie A zijn de locaties die goed scoren, zowel op vlak van toegang tot voorzieningen als op toegang tot collectief openbaar vervoer.
- Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ranst neemt het woonuitbreidingsgebied niet op als potentieel inbreidingsproject.

2.4.2 WOONUITBREIDINGSGEBIED WINKELHAAK

Kaart 28 Emblem woonuitbreidingsgebied Winkelhaak - onderzoek ruimtelijke kwaliteiten

Kaart 29 Emblem woonuitbreidingsgebied Winkelhaak - voorzieningenniveau en knooppuntwaarde

Kaart 30 Emblem woonuitbreidingsgebied Winkelhaak - synthese plaats- en knooppuntwaarde

- Het niet-ontwikkeld woonuitbreidingsgebied Winkelhaak heeft geen specifieke ruimtelijke kwaliteiten voor wat betreft waterproblematiek, erfgoed of waardering als landbouwperceel. Het zuidelijk deel staat aangeduid als biologisch waardevol gebied.
- Het woonuitbreidingsgebied is gelegen in een hectare cel met zowel een goede knooppuntwaarde als een goed voorzieningenniveau.
- De syntheseskaart deelt het woonuitbreidingsgebied Winkelhaak grotendeels onder in categorie A4. Categorie A zijn de locaties die goed scoren, zowel op vlak van toegang tot voorzieningen als op toegang tot collectief openbaar vervoer.
- Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ranst duidt in zijn richtinggevend gedeelte met de kaart van de gewenste ruimtelijke structuur van Emblem en omgeving het woonuitbreidingsgebied Winkelhaak aan als een inbreidingsgebied.

Figuur 16 gewenste ruimtelijke structuur Broechem en omgeving met aanduiding woonuitbreidingsgebied Winkelhaak (gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ranst)



VI BELEIDSAANBEVELINGEN

1 CONFRONTATIE TUSSSEN WOONBEHOEFTE EN WOONAAANBOD

De confrontatie tussen de woonbehoefte en het woonaanbod toont dat voor de periode 1/7/2019 tot 1/1/2035 voldoende aanbod is in de gemeente Ranst. Het is om deze reden niet nodig om onbebouwde woonuitbreidingsgebieden of binnengebieden aan te snijden.

De gemeente Ranst schiet tekort in het behalen van de doelstellingen uit het bindend sociaal objectief. Om in een voldoende sociaal woonaanbod te voorzien kan een woonuitbreidingsgebied of binnengebied worden aangesneden. De analyse van de verschillende woonuitbreidingsgebieden en binnengebieden toont aan dat de woonuitbreidingsgebieden Weidestraat en Winkelhaak (noordelijk deel) hiervoor potentieel in aanmerking komen. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ranst duidt het woonuitbreidingsgebied Winkelhaak aan als een geschikte locatie voor inbreiding.

De gezinssamenstelling zal in de periode 2019 - 2035 sterk wijzigen. Zo wordt een sterke stijging verwacht in het aantal één- en twee persoonshuishoudens. Het aantal huishoudens met drie of meer personen zal in absolute cijfers veeleer gelijke tred houden. Hiernaast wordt een wijziging in de bevolkingssamenstelling verwacht met zowel een sterke toekomstige vergrijzing (+65 jaar) als verzilvering (+80 jaar). Het is niet mogelijk om na te gaan of er een mismatch is tussen de bestaande woonvoorraad en de verwachte wijziging in de woonbehoefte. Wel kan de gemeente Ranst met deze demografische trends rekening houden bij besprekingen rond toekomstige woonprojecten.

2 BELEIDSAANBEVELINGEN

Op basis van de voorzieningengraad en knoopwaarde en de beoordeling van de biologische waarde, erfgoedwaarde, waterproblematiek en landbouwwaarde worden de binnengebieden gecategoriseerd als volgt gecategoriseerd:

- herbestemmen. Dit zijn de gebieden met een laag ontwikkelingsperspectief op basis van de synthese plaats- en knoopwaarde of de gebieden met een hoge open ruimte waardering.
- reserveren op middellange termijn (2019-2027) of op lange termijn (2027-2035). Dit zijn de gebieden met een lage open ruimte waardering en met een matig ontwikkelingsperspectief op basis van de synthese plaats- en knoopwaarde.
- (gedeeltelijk) ontwikkelen op korte termijn. Dit zijn de gebieden met een lage open ruimte waardering en met een goed tot zeer goed ontwikkelingsperspectief op basis van de synthese plaats- en knoopwaarde.

Het woonuitbreidingsgebied Winkelhaak heeft voor het noordelijk gelegen gedeelte een lage open ruimte waardering. Het gebied heeft een goede knooppuntwaarde en de toegang tot voorzieningen is goed. Bovendien schrijft het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ranst dat het binnengebied inbreidingsmogelijkheden heeft. De woonbehoeftestudie schuift het noordelijke deel van dit gebied naar voor als een potentieel te ontwikkelen gebied.

Het woonuitbreidingsgebied Weidestraat heeft een lage open ruimte waardering. Zowel de knooppuntwaarde als het voorzieningenniveau zijn hier goed. Op basis van deze beoordeling is het gebied potentieel ontwikkelbaar. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ranst duidt dit gebied echter niet aan als een potentieel inbreidingsproject.

Tabel 19 synthesesetabel, beoordeling van de binnengebieden

naam binnengebied	ruimtelijke kwaliteit	synthese plaats- en knoopwaarde	GRS Ranst	beleidsaanbeveling
Dullaard (Ranst)	biologisch waardevol gebied signaalgebied (verscherpde watertoets)	C2, gebrekkig openbaar vervoer	potentieel inbreidingsgebied	herbestemmen
Vogelwijk (Ranst)	complex biologisch (minder) waardevolle elementen signaalgebied (verscherpde watertoets)	A4, goed voorzien C2, gebrekkig openbaar vervoer	op korte termijn niet aansnijden	herbestemmen
Marreweg (Ranst)	biologisch waardevol gebied	A4, goed voorzien C2, gebrekkig openbaar vervoer D1, ondermaatse score	open ruimte ten oosten van ranst maximaal behouden	herbestemmen
Millegem (Ranst)	/	C4, gebrekkig openbaar vervoer	open ruimte corridor ten westen van Millegem behouden	herbestemmen
Kamilielaan (Broechem)	biologisch zeer waardevol biologisch waardevol	C4, gebrekkig openbaar vervoer	niet opgenomen als inbreidingsproject	herbestemmen
Achterlo (Broechem)	/	D1, ondermaatse score	niet opgenomen als inbreidingsproject	reserveren
RUP Broechem-zuid (Broechem)	/	C2, gebrekkig openbaar vervoer	locatie voor inbreiding woongebied	reserveren
Jozef-Simonslaan (Oelegem)	biologisch waardevol gebied	D3, ondermaatse score C4, gebrekkig openbaar vervoer	op korte termijn niet ontwikkelen	herbestemmen
Weidestraat (Emblem)	/	A4, goed voorzien	niet opgenomen als inbreidingsproject	potentieel te ontwikkelen op middellange termijn

naam binnengebied	ruimtelijke kwaliteit	synthese plaats- en knoopwaarde	GRS Ranst	beleidsaanbeveling
Winkelhaak (Emblem)	biologisch waardevol gebied (zuidelijk deel)	A4, goed voorzien	inbreidingsgebied	potentieel (gedeeltelijk) te ontwikkelen op middellange termijn

BIJLAGEN

Kaartenbundel

Overzichtskaart woonaanbod gemeente Ranst

COLOFON

project	woonbehoeftestudie
projectnummer	19090
opdrachtgever	gemeente Ranst
kandidaat	OMGEVING cvba Uitbreidingstraat 390 2600 Antwerpen-Berchem tel +32 3 448 22 72 fax +32 3 440 13 93

