



# Conceptnota BRV

Advies Stad Gent

20 oktober 2025

Entiteit

**Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning**

Departement stedelijke ontwikkeling

Contactpersoon

Simon Verledens

## 1. Inleiding

Op 14 juli 2025 keurde de Vlaamse Regering de conceptnota van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. Daarmee wordt de procedure voor de goedkeuring van het BRV officieel hervat: de conceptnota is de eerste formele stap in de opmaak van het BRV zoals voorzien in de regelgeving over beleidsplanning (overeenkomstig art. 2.1.1 t.e.m. 2.1.7 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en het besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2018 over de nadere regels voor de opmaak, de vaststelling en de herziening van ruimtelijke beleidsplannen).

Tegelijk start ook de plan-MER-procedure met een kennisgevingsnota.

De nota schetst de klijtlijnen van het toekomstige ruimtelijk beleid en vormt het vertrekpunt voor een brede dialoog met burgers, lokale besturen en adviesraden. Het BRV zal het huidige Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen uit 1997 volledig vervangen. Het BRV wil antwoorden bieden op complexe maatschappelijke uitdagingen zoals wonen, economie, open ruimte, klimaat en mobiliteit. De dialoognota introduceert daarvoor drie ruimtelijke transformatieopgaven en een ruimtelijk kompas met zes ontwikkelingsprincipes. Deze basis wordt in volgende fases uitgewerkt tot een ontwerp-BRV met strategische visie en beleidskaders.

De concept- en kennisgevingsnota worden ter inzage gelegd van 9 september tot 14 november 2025. In die periode krijgen het brede publiek en de lokale besturen de kans om op de nota's te reageren.

Voorliggend advies op de conceptnota werd opgemaakt door de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning van de Stad Gent.

## 2. Advies

*Bij het advies hebben we de opbouw van het document gevolgd. Na een aantal algemene opmerkingen, lees je de opmerkingen per hoofdstuk. Wanneer we verwijzen naar pagina's in de conceptnota is dit steeds een verwijzing naar het niet-gelay-oute digitale document.*

### 2.1. Algemeen

#### Ambities

Het BRV is hét plan dat de volgende decennia het ruimtelijk beleid in Vlaanderen stuurt en een kader biedt voor ruimtelijke beslissingen, regelgeving en instrumenten.

De conceptnota is een eerste formele stap om te komen tot een BRV. Het document zet de krachtlijnen uit voor dat BRV dat finaal zal bestaan uit een strategische visie en één of meerdere operationele beleidskaders.

Het document beschrijft 'drie ruimtelijke transformatieopgaves' en het ruimtelijk kompas met 'zes ontwikkelingsprincipes'.

De Stad Gent kan deze transformatieopgaves en ontwikkelingsprincipes zeker onderschrijven. Ze leggen de vinger aan de pols en zijn voldoende ambitieus.

### **Ruimtebeslag**

De conceptnota herbevestigt bijvoorbeeld de keuze om tegen 2040 de inname van extra ruimte te doen dalen tot nul. Die keuze vraagt om een nog scherpere definiëring van het begrip ruimtebeslag. Ook als is de definitie ondertussen vrij consequent, ze vraagt in het vervolgtraject nog verdere verfijning, ook aan de hand van voorbeelden en schema's voor werkelijke locaties in het verstedelijkte Vlaanderen, zodat daar later bij de uitwerking van instrumenten en beleidskaders geen discussies over ontstaan.

### **Thema's**

Inhoudelijk zijn een aantal thema's onderbelicht, onder meer mobiliteit, superdiversiteit en mensgericht plannen.

Het mobiliteitssysteem is te weinig gekoppeld aan het infrastructuurnetwerk en de ruimte. De samenhang tussen deze drie componenten is nochtans essentieel voor het voeren van een ruimtelijk beleid.

Superdiversiteit komt niet aan bod, terwijl dit ook een ruimtelijke impact heeft. Culturele verschillen hebben soms ook gevolgen voor de inrichting van de publieke ruimte, het creëren van het geschikte woonaanbod, op mobiliteitspatronen, ... Ook meer inclusieve participatieprocessen vragen aandacht.

Aandacht voor mensgericht plannen sluit hier bij aan: het is niet genoeg om alleen fysieke ruimte te plannen; er moet ook aandacht zijn voor sociale en culturele dimensies van de ruimte, voor het concrete en alledaagse gebruik van de ruimte door burgers (plannen vanuit hun leefwereld). Daarom werken we niet alleen met experts, sectororganisaties en beleidsmakers, maar geven ook burgers een actieve plaats in het ruimtelijk beleid (cocreatie). De op te maken beleidskaders en het instrumentarium moeten hier op inspelen. De wens van burgers en andere externe partners om mee de ruimte te maken botst momenteel vaak op juridische en andere regels. Daardoor kunnen we onvoldoende inspelen op maatschappelijke trends en veranderingen in ruimtegebruik. Die ruimte voor onderhandeling, samenwerking en cocreatie in de uitvoering van het ruimtelijk beleid is nu onderbelicht in het document.

### **Redactioneel**

De visie die in de conceptnota is beschreven, wordt al gedragen door de meeste ruimtelijke planners en experts. Ook de leek moet van de urgentie overtuigd worden. Daarom is het belangrijk dat bij volgende stappen in het proces hard wordt ingezet op de redactie van de documenten: het moeten wervende teksten zijn die voor iedereen begrijpbaar zijn. Vaktermen moeten helder worden uitgelegd. De visie wordt ook best geïllustreerd met beelden en schema's.

## 2.2. Maatschappelijke opgaves

Er worden vier overkoepelende maatschappelijke opgaves geformuleerd:

- Het verhogen van de leefkwaliteit
- Het blijven waarborgen van de welvaart
- Het natuurlijk kapitaal beschermen en versterken
- Vlaanderen toekomstbestendig maken

Het is belangrijk dat de samenhang en wisselwerking tussen die opgaves nog meer wordt benadrukt.

Daarnaast lijkt mobiliteit wat onderbelicht bij deze opgaves. Een goed werkend én duurzaam mobiliteitssysteem moet een sturende factor zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. De manier waarop we de ruimte organiseren, bepaalt hoe en hoeveel we ons verplaatsen. En omgekeerd: mobiliteitsmogelijkheden bepalen waar mensen willen wonen, werken en leven. Een geïntegreerde benadering en beleidsmatige koppeling is cruciaal voor duurzame, leefbare en bereikbare steden en regio's.

Bij de opgave 2.3 'Het natuurlijk kapitaal beschermen en versterken' is het fysisch systeem een cruciaal begrip dat hier best al geïntroduceerd wordt.

## 2.3. BRV als de ruimtelijke bijdrage aan de maatschappelijke opgaves

Onder 'Kader voor de bouwshift' staat: "Bijkomende ruimtevragen vangen we bij voorkeur op zonder het ruimtebeslag verder te laten toenemen." De 'bij voorkeur' in die zin maakt het eerder vrijblijvend. We stellen 'maximaal' voor om de ambities voldoende kracht bij te zetten.

Het document bevat een aantal goede insteken over 'de geïntegreerde samenwerking van visie tot handhaving over sectoren en bestuursniveaus heen'. Zo wordt er een link gelegd met de vergunningverlening waarbij er terecht ruimte gelaten wordt voor onderhandelingsstedenbouw. Ook cocreatie krijgt hier een plek; dit mensgerichte aspect van ruimtelijke planning mag nog meer in de verf worden gezet.

De bevoegdheidsverdeling vraagt nog om verduidelijking. Nu staat op pagina 17: "Iedereen werkt vanuit zijn eigen bevoegdheden, kansen en uitdagingen maar heeft daarbij de facto impact op andere bestuursniveaus, grondgebieden, ..." Net zoals eerder in het RSV met de subsidiariteitsregeling gebeurde moeten de bevoegdheden én verantwoordelijkheden van elk bestuursniveau gedefinieerd worden.

Het is belangrijk dat dan ook wordt aangegeven wat Vlaanderen zelf gaat vastpakken. Voor een aantal transformaties zullen zij de aanjager of coördinator zijn. Dit zal essentieel zijn om de visie en de planning te kunnen zichtbaar maken op het terrein. De strategische projectuitvoering op Vlaams niveau wordt nu nergens expliciet vermeld, maar kan wel een belangrijke schakel zijn hierin.

## 2.4. Ruimtelijke transformatieopgaves

Het begrippenkader is al vrij scherp, maar kan nog consistentere en consequenter worden toegepast.

De definitie voor ruimtebeslag onder voetnoot 29 (pagina 19) is verschillend van de definitie onder voetnoot 25 (pagina 15), die vollediger is: daar wordt ook aangegeven dat er bij landbouwactiviteiten (veel) ruimtebeslag is.

Ook Figuur 4 (pagina 20) roept nog vragen op. Een gelijkaardig schema voor een meer verstedelijkte omgeving zou kunnen verduidelijken wat wel en niet onder ruimtebeslag valt (tuinen, parken in stedelijke omgeving, onbebouwde kavels, ...).

Onder hoofdstuk 4.3. (op pagina 27) is dan weer wel correct omschreven wat onder open ruimte buiten het ruimtebeslag valt.

De ambities zijn hoog en de juiste tools zullen nodig zijn om die te realiseren. Om bijvoorbeeld de verhardingsgraad in het ruimtebeslag in 2050 naar op niveau van 2015 te brengen is een stevige strategie met maatregelen nodig. Deze zullen zeker in een van de beleidskaders moeten uitgewerkt worden en er zal moeten aangegeven worden wie dit gaat opnemen om effectief te doen slagen. Mogelijks is daar een decreet voor nodig (cfr. de Franse wet voor ZAN - zéro artificialisation nette).

Ook voor verspreide residentiële bebouwing zullen soms drastische keuzes moeten gemaakt worden. Daar zullen het BRV en/of de beleidskaders ook kleur moeten bekennen en handvaten aanreiken. Onder hoofdstuk 4.2 (op pagina 25) wordt dit thema aangeraakt: “de oppervlakte aan ruimtebeslag (en verharding) van verspreide bebouwing mag niet meer toenemen.” De uitweiding over de landbouwzetels geeft al een eerste richting vooral naar vermindering van de ontharding maar niet echt van het ruimtebeslag. Voor de residentiële bebouwing is nog weinig richting aangegeven.

Ambitieuze maar haalbare kwantitatieve doelstellingen aan het BRV koppelen zal belangrijk zijn als we niet willen dat het document dode letter blijft. Daarom is het ook een goede keuze om na analyse van de nieuwste cijfers (begin 2026) te evalueren of een tussentijdse doelstelling voor ruimtebeslag zinvol is.

## 2.5. Ruimtelijk kompas

Het is positief dat al (op pagina 29 van het document) dieper wordt ingegaan op de realisatie van de visie door een link te leggen met de noodzakelijke instrumenten en door al initieel aan te geven hoe de visie en strategie kan doorwerken in de vergunningverlening. Figuur 5 verduidelijkt dit ook. Hier komt de nieuwe aanpak van het omgevingsbesluit nog niet voor; die kan de opties uit het BRV onderuithalen.

Ook op pagina 29 staat verder ook: ‘Woningbouw op onbebouwde gronden in een kern die goed scoort volgens knooppuntwaarde en voorzieningenniveau, kan toch ongewenst zijn omdat de gronden watergevoelig zijn of het enige wijkgroen uitmaken in de omgeving (fysisch systeem). Er dient dan wel te voorzien worden in planschade.’ Moet planschade hier al expliciet worden benoemd? Kunnen tijdens en na de opmaak van de beleidskaders geen alternatieve strategieën en instrumenten worden uitgewerkt (grondruil, onteigening, deels bebouwen, ...)?

Daarna worden zes ruimtelijke inrichtingsprincipes beschreven. Hoewel die ontwikkelingsprincipes onderling gelijkwaardig zijn, stellen we voor om het principe ‘Het fysisch systeem is sturend’ naar voren te schuiven en als eerste te beschrijven. De bodem, waterhuishouding en natuurwaarde moet de komende decennia nog meer dan voorheen sturend worden bij ruimtelijke afwegingen.

Op de deelhoofdstukken waarin de principes worden verduidelijkt, hebben we volgende (detail)opmerkingen:

- Pas in [hoofdstuk 5.1](#) (pagina 32) komt voor de eerste maal het cruciale begrip ruimtelijke draagkracht voor. Het is best om dit beter te omschrijven en beter te linken aan zorgvuldig ruimtegebruik: zorgvuldig ruimtegebruik vertrekt vanuit de ruimtelijke draagkracht.

In het bijhorend schema (pagina 32) en in het begrippenkader is het goed om een onderscheid te maken tussen de termen verweving en meervoudig ruimtegebruik.

- In hoofdstuk 5.2 wordt de link met infrastructuur en duurzame mobiliteit te weinig gemaakt. Zo wordt aangegeven dat bedrijven met een belangrijke logistieke component zonder meer langs de autosnelwegen kunnen worden ingeplant terwijl de multimodaliteit veel meer het uitgangspunt zou moeten zijn. Verder in het document (pagina 47) is het beter geformuleerd. Ook hier blijft het document eerder op de vlakte over de verspreide monofunctionele woonconcentraties en het beleid dat daar wordt aan gekoppeld.
- Hoofdstuk 5.3 stelt voor om de niet-met-wonen-verweven economie op te delen in twee typologieën: de bedrijventerreinen voorbehouden voor niet-verweefbare activiteiten en de gemengde economische zones. Dit vraagt om verdere specificering; nu kan het ook worden gelezen als een vrijgeleide om alle bestaande lokale maar ook regionale bedrijventerreinen een heel brede invulling te geven (kantoren, labofuncties, leisure, grootschalige detailhandel, ...). Dit kan niet de bedoeling zijn. Een indeling tussen verweefbare en niet-verweefbare activiteiten is een goed uitgangspunt maar vergt een veel scherpere omschrijving die vertrekt vanuit de actuele toestand en zorgt dat verweefbare economische activiteiten niet op bedrijventerreinen terecht komen maar in het gemengde weefsel. Daarnaast moet nog meer de klemtoon worden gelegd op de kansen om de bestaande bedrijventerreinen te intensiveren. Nog meer dan in het woonweefsel liggen hier verdichtingskansen (stapelen van economische activiteiten, delen van parkeervoorzieningen of ondersteunende faciliteiten, ...).
- In hoofdstuk 5.5 'Kwaliteitssprong' wordt verwezen naar de 10 kernkwaliteiten om te werken aan een kwaliteitsvolle omgeving. Ze worden echter niet benoemd, terwijl ze wel degelijk thuishoren in dit strategisch document.
- Hoofdstuk 5.6 'Geïntegreerde aanpak over sectoren heen' beklemtoont de nood aan een open dialoog tussen actoren over de sectoren heen. We stellen voor om aan te geven dat het bij ruimtelijke vraagstukken en invullingen aan het beleidsdomein 'ruimte' is om finaal de knoop door te hakken en de geïntegreerde samenhang tussen de sectoren.

## 2.6. Operationele beleidskaders

We krijgen al een eerste kijk op de beleidskaders. De uitwerking van die beleidskaders zal bepalend zijn of de ambities ook overeind blijven.

De beleidskaders die worden voorgesteld zijn sectoraal van aard. Anderzijds is één van de principes die daarvoor wordt beschreven de 'geïntegreerde aanpak over de sectoren heen'. Afstemming tussen die sectorale kaders zal niet altijd evident zijn. De nota erkent dit ook, want er staat: 'Vlaanderen zal waken over de samenhang tussen de beleidskaders'. Het is belangrijk dat verduidelijkt wordt wie die regierol zal opnemen.

In dit hoofdstuk wordt het belang van monitoring in de verf gezet. Dit is terecht, maar enkel monitoren is nog geen beleid. Nu staat in de tekst wel het volgende: 'via monitoring volgen we op of de indicatoren in de goede richting evolueren. Zo nodig kan er bijgestuurd worden en kunnen er extra maatregelen genomen worden.' Dit vraagt in het vervolproces om verduidelijking: Wat gebeurt er als de monitor een negatieve trend aangeeft? Wie neemt initiatief en welke tools kunnen ingezet worden?

### 2.6.1. Ruimte voor wonen

Verder wordt het wegwerken van drempels voor het opdelen/meervoudig gebruik van woningen als één van de mogelijke strategieën om binnen het huidige ruimtebeslag bijkomende woningen te realiseren. Dit is in een aantal gevallen zeker een mogelijkheid, maar vraagt om voldoende nuance. Ondoordacht opdelen van kwaliteitsvolle ééngezinswoningen in kleinere entiteiten, studio's en studentenkamers brengt ook risico's met zich mee.

De kansen die het typisch Vlaamse verkavelingslandschap biedt zijn sterk onderbelicht. Er is op Vlaams niveau nood aan een duidelijk kader mét bijhorende tools en instrumenten waar de Vlaamse steden en gemeenten mee aan de slag kunnen om op de juiste plekken binnen dat verkavelingsweefsel eenvoudiger te gaan verdichten zonder dat de (groene) kwaliteiten van dat typische weefsel verloren gaat.

Tenslotte geeft dit hoofdstuk aan dat bij het beleidskader 'ruimte voor wonen' de regionale woonbehoeftes en woonopgaves als basis zullen dienen voor een regionale dialoog. Gezien de regionale woningmarkten meestal samenvallen met de stedelijke regio's, begrijpen wij dat dit vooral een stadsregionale oefening is. Vanuit de Stad Gent ondersteunen we deze logische keuze en vragen we om dit nog duidelijker te stellen.

### 2.6.2. Ruimte voor water

We ondersteunen de keuze om de ambities op vlak van water te concretiseren via gebiedscoalities. Terechte strategie om naar gebiedscoalities te gaan. Het is belangrijk om in de tekst duidelijk te stellen dat ook de Vlaamse overheid een (regie)rol en eindverantwoordelijkheid heeft bij die lokale samenwerkingsverbanden.

### 2.6.3. Ruimte voor economie

In dit hoofdstuk blijft er verwarring over de invulling van lokale en regionale bedrijventerreinen. Op pagina 47 wordt aangegeven dat bedrijventerreinen dienen als vestigingsplaats voor niet-verweefbare bedrijvigheid. Op pagina 48, waar het over ruimte voor detailhandel gaat, komen de gemengde economische zones weer aan bod, zonder veel nuance. Er is duidelijk nood aan heldere omschrijvingen en afstemming met de bestaande bedrijventerreinen, in het bijzonder voor de regionale bedrijvenzones. Zowel voor regionale bedrijventerreinen aansluitend aan een kern of verder van een kern gelegen is een duidelijk ontwikkelingsperspectief nodig. We stellen voor dat (bestaande) regionale bedrijventerreinen in principe enkel ruimte bieden aan niet verweefbare economische activiteiten.

Er worden verschillende sporen beschreven waarop het ruimtelijk-economisch beleid moet inzetten (pagina 48). Zonevreemde of slechtgelegen economische activiteiten worden daarin niet expliciet vermeld. Het is aangewezen om ook daarvoor ambitieuze krijtlijnen uit te zetten. We moeten inzetten op herlokalisatie in plaats van verdere groei door bijkomend ruimtebeslag op de zonevreemde of slechtgelegen locatie geen groeimogelijkheden meer kunnen kennen.

Bij de vermelding van de gemengde planningsteams (op pagina 48) is het wenselijk dat ook centrumsteden daar deel van uitmaken.

De nota beklemtoont het belang van (buitenlandse) kennisgedreven investeringen (pagina 12) en geeft aan dat het 'economisch ecosysteem' sturend is voor economische ontwikkelingen (pagina 34), maar gaat daar in het hoofdstuk 'ruimte voor economie' niet dieper op in. We stellen voor de link tussen innovatie én ruimte explicieter te maken door de ruimtelijke betekenis in de verf te zetten van wetenschapsparken, tech hubs of andere vormen van industrieterreinen waar kennis, kennisinfrastructuur of een universiteit dient als magneet. De fysieke nabijheid van kennis en

gelijkaardige bedrijven werkt als een hefboom voor de uitbouw van een cluster en de versnelling van innovatie.

Wetenschapsparken (zoals Techlane en Arenberg) in (universiteits)steden als Leuven, Gent, Delft, Aken en Eindhoven illustreren dit. Daarvoor is voldoende ruimte nodig.

#### **2.6.4. Ruimte voor energie**

In de tekst staat dat 'een oordeelkundig ruimtelijk afwegingskader voor de inplanting van nieuwe elektriciteitsintensieve activiteiten zoals datacentra met een vermogen van meer dan 1MW of grootschalige batterijparken noodzakelijk is'. Dit vraagt om verduidelijking: hoe verhoudt dit afwegingskader zich tot het beleidskader 'ruimte voor energie'? Maakt dat daar onderdeel van uit? Wie zal dit opmaken?

De tekst geeft nu aan dat er uiterst terughoudend wordt omgegaan met zonneparken buiten het ruimtebeslag. Het standpunt hierrond moet duidelijker. Ook binnen het ruimtebeslag moeten we voorzichtig zijn met zonneparken/agrivoltaïcs en een ruimtelijk-landschappelijke afweging maken.

Wat de ruimte voor transportinfrastructuur betreft is de beleidslijn voor het hoogspanningsnet onduidelijk en staat hier enkel een vaststelling en geen beleidsrichting.

#### **2.6.5. Ruimte voor biodiversiteit**

Vlaanderen wil de natuuruitdagingen in de open ruimte in partnerschap aanpakken. Ook in dit hoofdstuk worden daarom lokale gebiedscoalities als één van de strategieën naar voor geschoven. Dit is een goede aanpak op voorwaarde dat er een duidelijke 'spelverdeler' is en vanuit goed governance op voorhand wordt bepaald wie de eindverantwoordelijkheid neemt, samen met de bijhorende consequenties (zie ook eerdere opmerking rond gebiedscoalities onder 'ruimte voor water'). De rol van de verschillende actoren moet duidelijker.

#### **2.6.6. Ruimte voor landbouw**

We lezen dat er parallel verschillende documenten worden opgemaakt. Naast het beleidskader land- en tuinbouw zijn er ook de Landbouwvisie 2030-2050 en het ruimtepact. Bundeling of goede afstemming van deze documenten is belangrijk.

Men wil het aandeel professionele ruimte inname van agrarisch gebied in 2050 opnieuw op niveau van 2015 brengen. We ondersteunen dit, maar betwijfelen of de voorstellen daartoe voldoende zijn. Nu wordt vooral gefocust op beperktere ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemd gebruik. Er zal daarnaast ook een meer actief (grond)beleid noodzakelijk zijn. Deze beleidslijn moet met een operationeel kader aangescherpt worden.

Het ontwikkelingsperspectief voor agrarische infrastructuur vraagt meer ambitie. Enerzijds wordt aangegeven dat bijkomende landbouwbedrijven 'prioritair' binnen bestaand ruimtebeslag moeten gevestigd worden. Anderzijds is het introduceren van een omkeerbaar gebruik niet wenselijk. Het is moeilijk te handhaven en zal alleen tot meer ruimtebeslag zal leiden. Net binnen de open ruimte is zuinig en efficiënt ruimtegebruik cruciaal om te vermijden dat de open ruimte verder wordt versnipperd.

## 2.7. Begrippenlijst

Een aantal beleidsmatige begrippen of begrippen die niet evident zijn voor niet-professionelen komen wel voor in de tekst maar missen we in de begrippenlijst, onder andere:

- Stedelijk gebied, buitengebied en platteland
- Ruimtelijke draagkracht en ruimtelijke kwaliteit
- Verdichting
- Watersysteem en bodemsysteem

## 2.8. Conclusie

De conceptnota is een inhoudelijk sterk document. De Stad Gent ondersteunt de krachtlijnen en wil graag bij het vervolgtraject betrokken blijven.

Het document mist soms nog wat samenhang: er zit veel herhaling in en het kan wervender.

In het vervolgtraject is het belangrijk om de terminologie – zeker wat betreft ruimtebeslag – nog scherper te krijgen.

De verdere uitwerking van de beleidskaders zal cruciaal zijn om de ambities te vertalen in concretere handvaten. Het is daarbij nodig om de ambities verder te vertalen in harde kwantitatieve doelstellingen (o.a. op vlak van natuur, bos en landbouw) en aan te geven hoe we die doelstellingen kunnen realiseren. Tegelijk moet ook de (regie)rol van de Vlaamse overheid scherper worden omschreven. Zoniet blijft de visie te vrijblijvend.