

WOONBEHOEFTE STUDIE

beleidsplan ruimte Essen

ONDERZOEKSRAPPORT

februari 2024



COLOFON

COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Gaston Van Tichelt
Dirk Konings
Helmut Jaspers
Brigitte Quick
Arno Aerden
Brigitte Van Aert

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Gaston Van Tichelt

CONTACT

Gemeente Essen
Dienst ruimtelijke ordening
Heuvelplein 23, 2910 Essen
www.essen.be
omgeving@essen.be

INHOUDELIJKE UITWERKING

OMGEVING cv

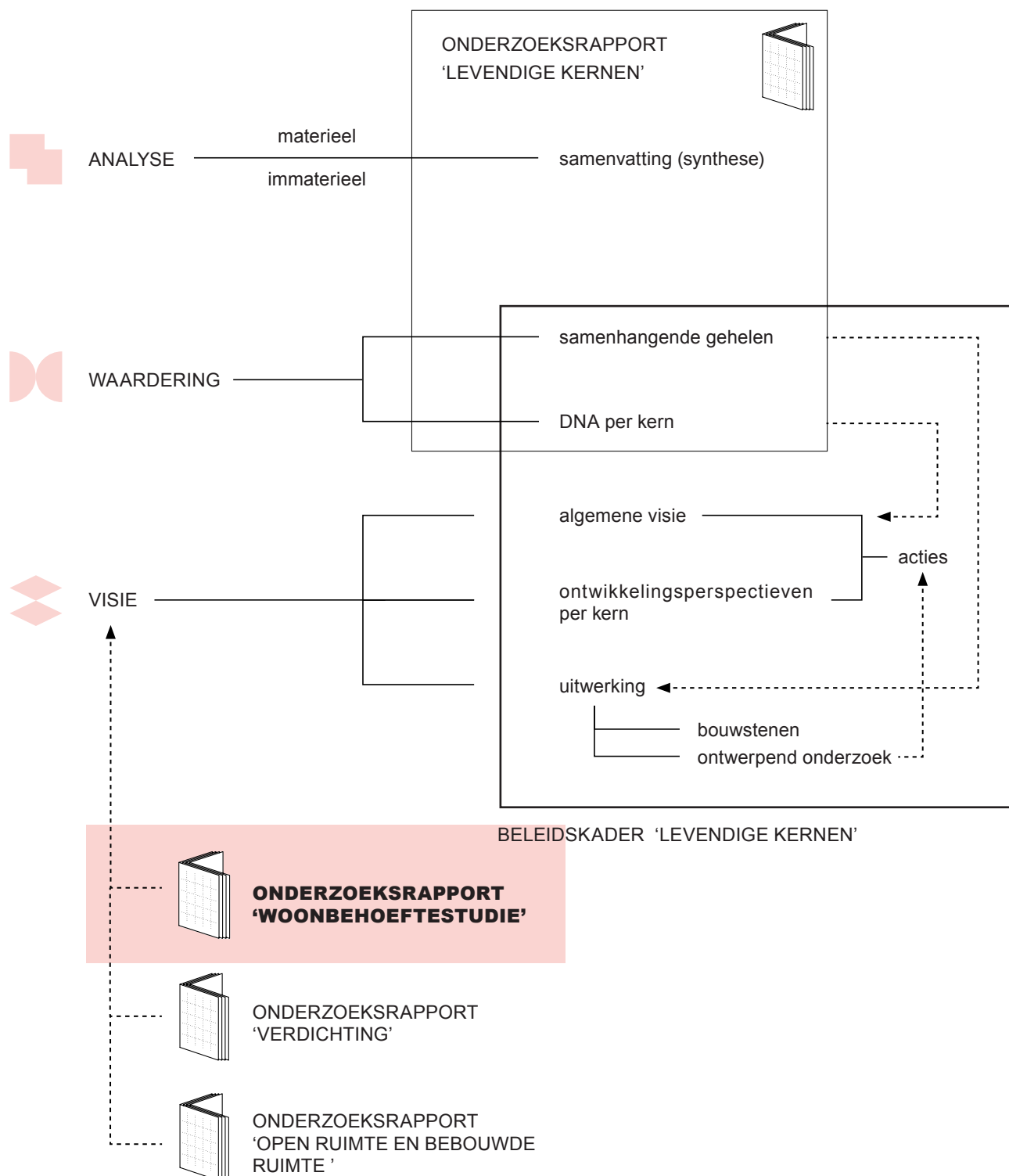
OMGEVING

LANDSCAPE ARCHITECTURE · URBANISM

WOONBEHOEFTE STUDIE

beleidsplan ruimte Essen

LEESWIJZER



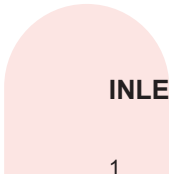
figuur 1 opbouw beleidskader 'levendige kernen' en onderzoeksrapporten

Voorliggend document is het onderzoeksrapport 'woonbehoeftestudie'. Het onderzoeksrapport voedt het beleidskader 'levendige kernen'. Dit beleidskader is onderdeel van het beleidsplan ruimte Essen.

Het onderzoeksrapport 'woonbehoeftestudie' bestaat uit een inleidend hoofdstuk dat de aanleiding en doelstelling van het onderzoek beschrijft. Vervolgens worden de woonbehoefte en het woonaanbod beschreven. Deze worden nadien in een hoofdstuk geconfronteerd met elkaar.

In het laatste hoofdstuk wordt de conclusie gevormd.

INHOUDSTAFEL

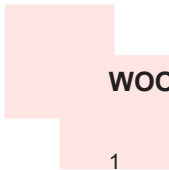


INLEIDING

8

- 1 AANLEIDING EN DOELSTELLING VAN DE WOONBEHOEFTESTUDIE

11



WOONBEHOEFTE

12

- 1 GLOBALE WOONBEHOEFTE

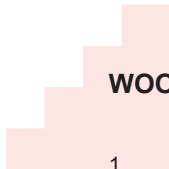
14

- 2 SPECIFIEKE WOONBEHOEFTE

18

- 3 DEMOGRAFISCHE VOORUITZICHTEN

19



WOONAANBOD

24

- 1 COMPONENTEN VAN HET THEORETISCH WOONAANBOD

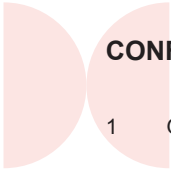
26

- 2 BEREKENINGSWIJZE VAN HET THEORETISCH WOONAANBOD

27

- 3 BEREKENINGSWIJZE VAN HET REALISTISCH WOONAANBOD

54

	CONFRONTATIE TUSSEN WOONBEHOEFTE EN WOONAANBOD	60
1	GLOBALE WOONBEHOEFTE	62
2	SPECIFIEKE WOONBEHOEFTE	64
3	WIJZIGING IN DE WOONBEHOEFTE	65
	CONCLUSIE	66
	BIJLAGE	70
1	BEGRIPPENLIJST	72



INLEIDING

1	AANLEIDING EN DOELSTELLING VAN DE WOONBEHOEFTESTUDIE
----------	---

1 AANLEIDING EN DOELSTELLING VAN DE WOONBEHOEFTESTUDIE

De gemeente Essen wenst na te gaan in welke mate en waar eventueel het woonaanbod kan worden uitgebreid. Hiervoor laat zij een woonbehoeftestudie uitvoeren. Zo'n studie maakt een kwantitatieve afweging tussen de toekomstige woonbehoefte en het te verwachten aanbod voor de periode 1 januari 2020 - 1 januari 2035. Deze vergelijking mondt uit in een aangepaste woningbouwprogrammatie die deze uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van 2006 zal vervangen (goedgekeurd door de deputatie van de provincie Antwerpen op 29 juni 2006).

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 woonreservegebieden die al dan niet in aanmerking komen om tijdens een volgende planhorizon te worden aangesneden
- een doelgroepenbenadering waarbij wordt onderzocht of de gemeente Essen voldoende inspanningen levert om het bindend sociaal objectief te behalen
- een suggestie voor beleidsmaatregelen.

De woonbehoeftestudie is een afzonderlijke studie (bronmateriaal) in het kader van het op te maken 'beleidsplan ruimte Essen'.



WOONBEHOEFTE

1	GLOBALE WOONBEHOEFTE	14
2	SPECIFIEKE WOONBEHOEFTE	18
3	DEMOGRAFISCHE VOORUITZICHTEN	19
3.1	WIJZIGING IN DE GEZINSSAMENSTELLING	19
3.2	WIJZIGING IN DE BEVOLKINGSSAMENSTELLING	21
3.3	CONCLUSIE	23

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 gezinnen. De gemeente Essen telde op 31 december 2019 19.149 inwoners, verdeeld over 7.727 gezinnen (website van de gemeente Essen). Om de evolutie van het aantal inwoners en het aantal gezinnen te berekenen, wordt gebruik gemaakt van kwantitatieve toekomstprojecties gebruikt die Statistiek Vlaanderen ter beschikking stelt. Deze cijfers zijn gebaseerd op observaties tot en met 1 januari 2017. De demografische cijfers van Statistiek Vlaanderen die betrekking hebben op de jaartallen na 2017, berusten op bevolkingsprojecties. Voor deze bevolkingsprojecties worden de gemeentelijke bevolkingsaantallen in de toekomst 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 voor 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 2020 in het bevolkingsregister van de gemeente Essen 19.205 inwoners zouden zijn ingeschreven. Het volgens de projecties van Statistiek Vlaanderen verwachte aantal gezinnen op 1 januari 2020 bedraagt 7.747. Volgens de website van de gemeente Essen zou gemeente Essen op 31 december 2019 in totaal 19.149 inwoners tellen, verdeeld over 7.727 gezinnen. De projecties voor 1 januari 2020 vertonen slechts een beperkte afwijking met de reële situatie op 31 december 2019. Het verschil bedraagt slechts 56 inwoners en 20 gezinnen. De projecties worden bijgevolg als waarheidsgetrouw beschouwd.

Het register onbebouwde percelen dat in deze woonbehoeftestudie als basis zal worden gebruikt om het woonaanbod te berekenen (cf. infra), geeft de situatie weer op 1 januari 2020. Om het woonaanbod en de woonbehoefte op correcte wijze met elkaar te vergelijken is de correcte startdatum voor het berekenen van de woonbehoefte dus 1 januari 2020.

Op 1 januari 2027 zou het aantal inwoners in Essen 19.931 personen bedragen, verdeeld over 8.153 gezinnen. In de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2026 zou het aantal inwoners stijgen met 726. Het aantal gezinnen zal in deze periode toenemen met 406.

Het verwacht aantal inwoners op 1 januari 2035 bedraagt 20.383, verdeeld over 8.411 gezinnen. In de periode 1 januari 2027 tot en met 31 december 2034 zou het aantal inwoners stijgen met 452. Het aantal gezinnen zal in deze periode toenemen met 258.

In de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2034 zal het aantal inwoners stijgen met 1.178. Het aantal gezinnen zal in deze periode toenemen met 664¹.

¹ Volgens de meest recente gegevens van Statistiek Vlaanderen zou het aantal gezinnen in de periode 2020 - 2035 minder snel toenemen, namelijk 596 gezinnen in plaats van 664.

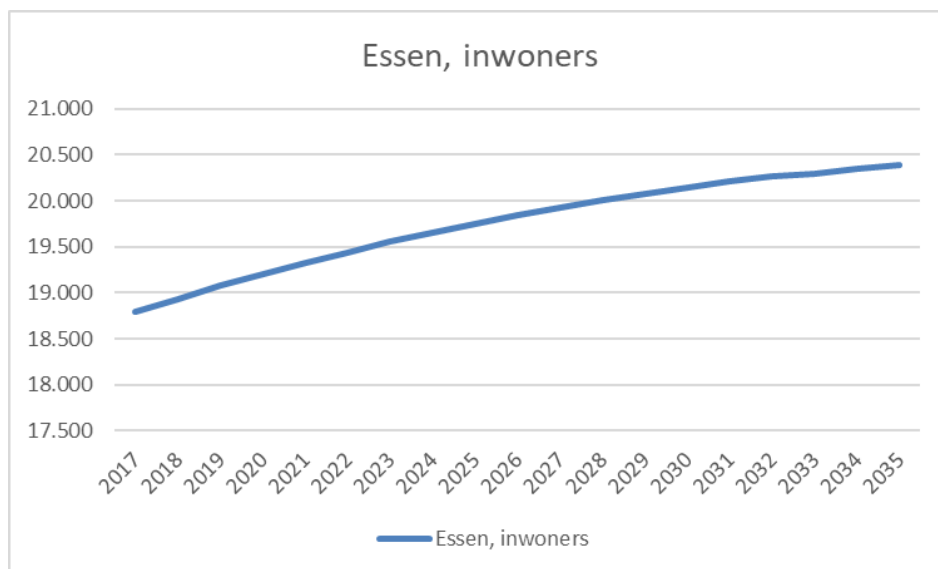
De verwachte groei van het aantal gezinnen in de gemeente kan vervolgens geografisch worden verfijnd. De gemeente kent zeven wijken:

- Centrum
- Statie
- Heikant
- Wildert
- woonbos Wildert
- Horendonk
- Hoek.

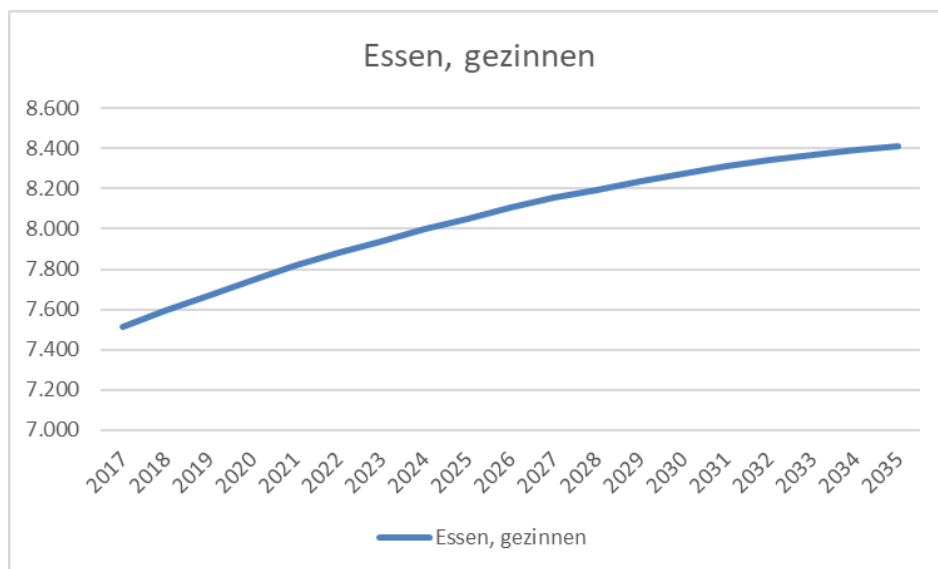
De gemeente heeft op 16 juli 2020 via mail een overzicht overgemaakt van het aantal woningen per wijk.

Deze gegevens zijn gebruikt om een inschatting te maken van de demografische evolutie per wijk. De woonbehoeftestudie gaat uit van de veronderstelling dat de verhouding van het aantal gezinnen tussen de verschillende wijken in de periode tussen 1 januari 2020 en 1 januari 2035 ongewijzigd zal blijven.

In de periode tussen 1 januari 2020 en 1 januari 2035 wordt de grootste groei verwacht in Essen-Centrum. De totale verwachte groei in deze wijk bedraagt 154 bijkomende gezinnen. De kleinste groei wordt verwacht in Essen-Hoek. De totale verwachte groei in deze wijk bedraagt 30 bijkomende gezinnen.



figuur 2 verwacht aantal inwoners in Essen (bron. verwerking gegevens Statistiek Vlaanderen)



figuur 3 verwacht aantal gezinnen in Essen (bron. verwerking gegevens Statistiek Vlaanderen)

	31/12/2019*	1/1/2020**	1/1/2027**	1/1/2035**
aantal inwoners	19.149*	19.205**	19.931**	20.383**
aantal gezinnen	7.727	7.747	8.153	8.411

evolutie aantal gezinnen periode 1/1/2020 - 31/12/2026: + 406

evolutie aantal gezinnen periode 1/1/2027 - 31/12/2034: + 258

evolutie aantal gezinnen periode 1/1/2020 - 31/12/2034: + 664

* website gemeente Essen

** prognose Statistiek Vlaanderen

tabel 1 demografische evolutie gemeente Essen (bron. verwerking gegevens Statistiek Vlaanderen en website gemeente Essen)

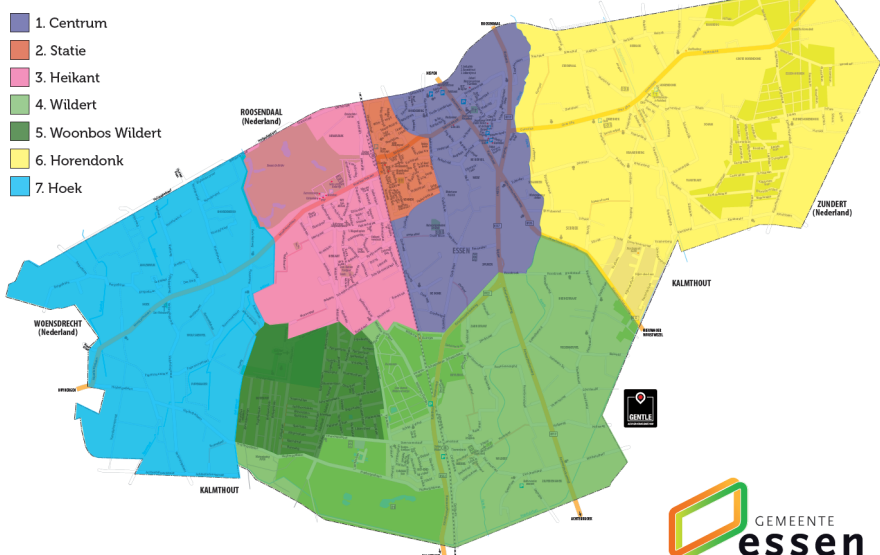
	Centrum	Statie	Heikant	Wildert	woonbos Wildert	Horendonk	Hoek
1/1/2020	1.785	1.271	1.368	1.363	671	941	347
1/1/2027	1.879	1.338	1.440	1.435	706	990	366
1/1/2035	1.939	1.380	1.486	1.480	728	1.021	377

tabel 2 aantal gezinnen per wijk (bron: eigen berekening op basis van cijfers van de wijken)

	Centrum	Statie	Heikant	Wildert	woonbos Wildert	Horendonk	Hoek
1/1/2020 - 31/12/2026	94	67	72	72	35	49	19
1/1/2027 - 31/12/2034	60	42	46	45	22	31	11
1/1/2020 - 31/12/2034	154	109	118	117	57	80	30

tabel 3 verwachte groei in het aantal gezinnen per wijk (bron: eigen berekening op basis van cijfers wijken)

Geografische indeling wijken



figuur 4 geografische indeling wijken (bron: mail gemeente Essen d.d. 16 juli 2020)

2 SPECIFIEKE WOONBEHOEFTE

De globale woonbehoefte over de periode 1/1/2020 - 1/1/2027 - 1/1/2035 wordt aangevuld met de specifieke woonbehoeften in het kader van het bindend sociaal objectief (BSO). Het is belangrijk om te verduidelijken dat de specifieke woonbehoefte steeds deel uitmaakt van de globale woonbehoefte.

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 BSO, 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 met het decreet van 27 maart 2009 vastgelegd voor de gemeente Essen:

- deelobjectief sociale huur: 114 sociale huurwoningen
- deelobjectief sociale koopwoningen: 61 sociale koopwoningen.
- deelobjectief sociale kavels: 3 sociale kavels.

De deelobjectieven rond sociale koopwoningen en sociale kavels werden door het decreet van 14 oktober 2016, 'het Wijzigingsdecreet', echter opgeheven. De Vlaamse regering voert om de twee jaar een voortgangstoets uit waarbij zij nagaat hoever elke gemeente staat met haar bindend sociaal objectief. Uit de voortgangstoets van 2022 blijkt dat het BSO met betrekking tot sociale huurwoningen net werd behaald.

	BSO deelobjectief	nulmeting	gerealiseerd	netto-toename	verschil BSO, netto toename
sociale huurwoningen (VT 2020)	114	197	311	114	0

tabel 4 gemeente Essen, voortgang BSO, 2022

3 DEMOGRAFISCHE VOORUITZICHTEN

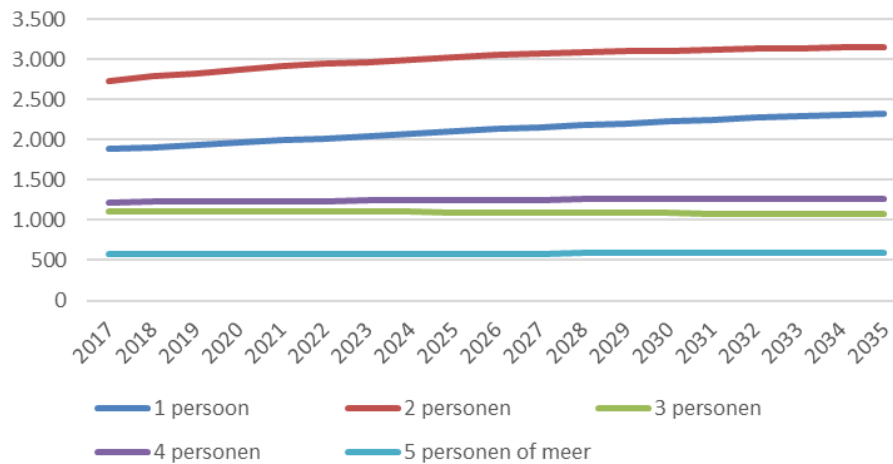
3.1 WIJZIGING IN DE GEZINSSAMENSTELLING

De vooruitberekening van de gezinssamenstelling van statistiek Vlaanderen loopt van 2018 tot 2035 waarbij voor verschillende data de verdeling in gezinnen wordt weergegeven naar gezinsgrootte.

De gezinssamenstelling tussen 1/1/2020 - 1/1/2027 - 1/1/2035 zal wijzigen. De meest opvallende trend is de sterke groei in absolute aantallen voor wat betreft het aantal gezinnen dat bestaat uit één of twee personen. Zo zal de groei in het totale aantal gezinnen tussen 2020 en 2035 (+664) bijna volledig worden opgevangen door een toename in eenpersoonsgezin (+364) en tweepersoonsgezinnen (+275). Het aantal gezinnen dat bestaat uit drie of meerdere personen zal tussen 1/1/2020 en 1/1/2035 slechts beperkt wijzigen.

Onderstaande tabel geeft de verwachte evolutie weer in de gezinssamenstelling. De relatieve evolutie toont de verwachte groei, relatief ten opzichte van het basisjaar. Dit laat toe om in te schatten of de groei een grote wijziging betekent in het type gezin. De relatieve groei in het aantal éénpersoonsgezinnen tussen 2020 en 2027 geeft bijvoorbeeld de verhouding weer tussen de groei in het aantal éénpersoonsgezinnen tussen 2020 en 2027 ten opzichte van het totale aantal éénpersoonsgezinnen in 2020. Zo groeit het aantal éénpersoonsgezinnen tussen 2020 en 2027 met bijna 10%.

Wijziging in de gezinssamenstelling



figuur 5 verwachte wijziging in de gezinssamenstelling (bron: verwerking gegevens Statistiek Vlaanderen)

	1/1/2017		1/1/2020		1/1/2027		1/1/2035	
	absoluut	relatief	absoluut	relatief	absoluut	relatief	absoluut	relatief
1 persoon	1.892	25,17%	1.964	25,35%	2.157	26,46%	2.328	27,68%
2 personen	2.724	36,24%	2.871	37,06%	3.065	37,59%	3.146	37,40%
3 personen	1.105	14,70%	1.108	14,30%	1.093	13,41%	1.080	12,84%
4 personen	1.213	16,14%	1.232	15,90%	1.254	15,38%	1.269	15,09%
5 personen	582	7,74%	572	7,38%	584	7,16%	588	6,99%
totaal aantal gezinnen	7.516	100%	7.747	100%	8.153	100%	8.411	100%
* vanaf 2018 zijn de demografische cijfers het resultaat van een vooruitberekening van Statistiek Vlaanderen								

tabel 5 verwachte gezinssamenstelling 1/1/2017 - 1/1/2020 - 1/1/2027 - 1/1/2035 (bron: verwerking gegevens Statistiek Vlaanderen)

	evolutie 2020 - 2027		evolutie 2027 - 2035		evolutie 2020 - 2035	
	absoluut	relatief	absoluut	relatief	absoluut	relatief
1 persoon	193	9,83%	171	7,93%	364	18,53%
2 personen	194	6,76%	81	2,64%	275	9,58%
3 personen	-15	-1,35%	-13	-1,19%	-28	-2,53%
4 personen	22	1,79%	15	1,20%	37	3,00%
5 personen	12	2,10%	4	0,68%	16	2,80%
totaal aantal gezinnen	406	5,24%	258	3,16%	664	8,57%
* vanaf 2018 zijn de demografische cijfers het resultaat van een vooruitberekening van Statistiek Vlaanderen						

tabel 6 verwachte wijziging in de gezinssamenstelling 1/1/2020 - 1/1/2027 - 1/1/2035 (bron: verwerking gegevens Statistiek Vlaanderen)

3.2 WIJZIGING IN DE BEVOLKINGSSAMENSTELLING

3.2.1 VERWACHTE WIJZIGING IN ABSOLUTE EN RELATIEVE GETALLEN

Een volgende belangrijke demografische trend in Essen is de wijziging in de bevolkingssamenstelling. In de periode tussen 1 januari 2020 en 1 januari 2027 wordt een sterke vergrijzing verwacht. Het aantal 65-plussers stijgt tussen 1 januari 2020 en 1 januari 2027 met 813. Dit betekent een relatieve stijging van 21,73% ten opzichte van 1 januari 2020. Het aantal 80-plussers wordt in deze periode verwacht te stijgen met 287. Dit is een stijging van 30,24% ten opzichte van 1 januari 2020. In de periode tussen 1 januari 2020 en 1 januari 2027 wordt een vergroening verwacht. Het aantal 0 tot 19-jarigen zal stijgen met 342. Men verwacht dat de bevolking op beroepsactieve leeftijd (20 - 64 jaar) met een daling van 429 personen sterk zal afnemen.

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 816 (+17,92%). Het aantal personen ouder dan 80 jaar zal stijgen met 470 (+38,03%). Het aantal inwoners van Essen op beroepsactieve leeftijd neemt in deze periode verder af. De verwachte daling bedraagt 410 (-3,85%). De vergroening die in de periode tussen 1 januari 2020 en 1 januari 2027 aanwezig was, is in de periode tussen 1 januari 2027 en 1 januari 2035 minder eenduidig. Het aantal 0 tot 6-jarigen wordt verwacht om te dalen met 96 (-5,68%). Het aantal 7 tot 19-jarigen wordt verwacht te stijgen met 142 (+4,68 %).

Over de volledige scope van deze woonbehoeftestudie (1 januari 2020 - 1 januari 2035) wordt een sterke vergrijzing verwacht. Het aantal inwoners met een leeftijd boven de 65 jaar zal in deze periode stijgen met 1.629. Dit betekent een stijging van 43,54%. Het aantal inwoners met een leeftijd boven de 80 jaar zal in de periode stijgen van 949 naar 1706. De verwachte stijging bedraagt 757 inwoners of 79,77%. Voor de volledige periode tussen 1 januari 2020 en 1 januari 2035 wordt tevens een vergroening verwacht. Het aantal kinderen jonger dan 7 jaar zal slechts beperkt wijzigen (absolute afname van 1 of -0,06%). Het aantal inwoners in de leeftijdscategorie 7 tot 19 jaar zal stijgen met 389 (+13,97%). Een sterke daling wordt verwacht

bij het aantal inwoners op beroepsactieve leeftijd. Daar waar Essen op 1 januari 2020 nog 11.084 inwoners telde binnen deze leeftijdscategorie, wordt dit aantal tegen 1 januari 2035 verwacht te dalen naar 10.245. Dit is een daling van 839 personen of 7,57%. Op 1 januari 2035 zal Essen bijna evenveel inwoners (49,7%) tellen buiten beroepsactieve leeftijd als het aantal inwoners binnen de beroepsactieve leeftijd (50,3%).

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

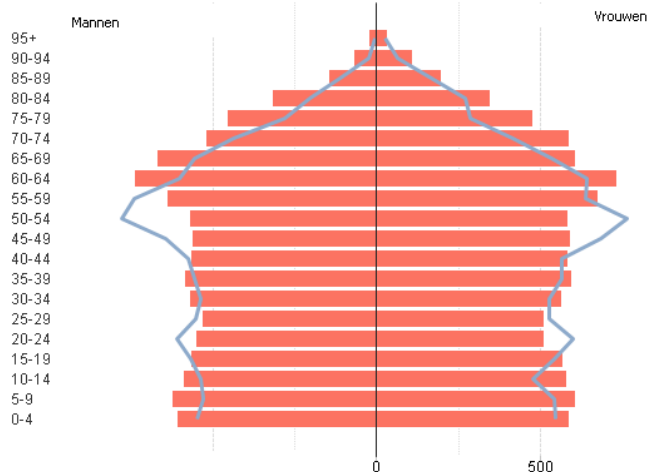
3.2.2 RELEVANTE KENGETALLEN

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

Aantal personen naar leeftijd

2027 t.o.v. 2017



figuur 6 leeftijdspiramide gemeente Essen, vergelijking 2027 en 2017 (bron: Statistiek Vlaanderen)

	1/1/2017		1/1/2020		1/1/2027		1/1/2035	
	absoluut	relatief	absoluut	relatief	absoluut	relatief	absoluut	relatief
0 - 6	1.536	8,17%	1.596	8,31%	1.691	8,48%	1.595	7,83%
7 - 19	2.762	14,70%	2.784	14,50%	3.031	15,21%	3.173	15,57%
20 - 64	11.115	59,15%	11.084	57,71%	10.655	53,46%	10.245	50,26%
65+	3.379	17,98%	3.741	19,48%	4.554	22,85%	5.370	26,35%
80+	865	4,60%	949	4,94%	1.236	6,20%	1.706	8,37%
totaal aantal inwoners	18.792	100,00%	19.205	100,00%	19.931	100,00%	20.383	100,00%

* vanaf 2018 zijn de demografische cijfers het resultaat van een vooruitberekening van Statistiek Vlaanderen

tabel 7 verwachte bevolkingssamenstelling 1/1/2017 - 1/1/2020 - 1/1/2027 - 1/1/2035 (bron: verwerking gegevens Statistiek Vlaanderen)

	evolutie 2020 - 2027		evolutie 2027 - 2035		evolutie 2020 - 2035	
	absoluut	relatief	absoluut	relatief	absoluut	relatief
0 - 6	95	5,95%	-96	-5,68%	-1	-0,06%
7 - 19	247	8,87%	142	4,68%	389	13,97%
20 - 64	-429	-3,87%	-410	-3,85%	-839	-7,57%
65+	813	21,73%	816	17,92%	1.629	43,54%
80+	287	30,24%	470	38,03%	757	79,77%
totaal aantal inwoners	726	3,78%	452	2,27%	1.178	6,13%

* vanaf 2018 zijn de demografische cijfers het resultaat van een vooruitberekening van Statistiek Vlaanderen

tabel 8 verwachte wijziging in de bevolkingssamenstelling 1/1/2017 - 1/1/2020 - 1/1/2027 - 1/1/2035 (bron: verwerking gegevens Statistiek Vlaanderen)

De gemeente Essen kent tijdens de periode 1 januari 2020 tot 1 januari 2035 een toenemende vergrijzing en verzilvering. Dit legt een grote druk op de bevolking op beroepsactieve leeftijd wat de afhankelijkheidsratio (98,96% in 2035) doet toenemen. De leeftijdsklassen die de arbeidsmarkt verlaten, zullen slechts vanaf ongeveer 2035 volledig worden vervangen door de jonge instromers. Dit wordt getoond door de doorstromingscoëfficiënt (enkel >1 in 2035). Een coëfficiënt hoger dan 1 duidt er immers op dat de bevolkingsstructuur de vervanging van de uittrekkers volledig zal kunnen vervangen door jonge intreders. Naast een groeiende grijze druk kan Essen een groeiende groene druk verwachten. De verwachte groei in de interne vergrijzing (25,60% in 2017, 31,77% in 2035) 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 (29,60% in 2017, 74,17% in 2035) toont dat het aantal ouderen sterker zal groeien dan het aantal potentieel zorgverlenende vijftigers.

3.3 CONCLUSIE

De bevolking in de gemeente Essen zal volgens de cijfers van Statistiek Vlaanderen de komende jaren sterk wijzigen. Hiervoor liggen hoofdzakelijk twee demografische trends aan de basis, namelijk gezinsverdunding en vergrijzing (+60 jaar). Ook wordt een lichte vergroening verwacht. Deze wijziging in bevolkingssamenstelling zal zich laten voelen in de toekomstige woonbehoefte.

	2017	2020	2027	2035
ontgroening (% inwoners < 20 jaar)	22,87%	22,81%	23,69%	23,39%
vergrijzing (% inwoners >= 65 jaar)	17,98%	19,48%	22,85%	26,35%
verzilvering (% inwoners >= 80 jaar)	4,60%	4,94%	6,20%	8,37%
afhankelijkheidsratio $[(0-19 + 65+)/20-64]$	69,07%	73,27%	87,06%	98,96%
doorstromingscoëfficiënt (15-24/55-64)	88,68%	78,06%	78,90%	104,65%
groene druk (0-19/20-64)	38,67%	39,52%	44,32%	46,54%
grijze druk (65+/20-64)	30,40%	33,75%	42,74%	52,42%
veroudering arbeidsleeftijd (40-64/15-39)	118,51%	116,88%	112,38%	104,56%
interne vergrijzing (80+/65+)	25,60%	25,37%	27,14%	31,77%
familiale zorgindex (80+/50-59)	29,60%	32,32%	50,16%	74,17%

* vanaf 2018 zijn de demografische cijfers het resultaat van een vooruitberekening van Statistiek Vlaanderen

tabel 9 structuur van de bevolking, kengetallen (bron. verwerking gegevens Statistiek Vlaanderen)





WOONAAANBOD

1	COMPONENTEN VAN HET THEORETISCH WOONAAANBOD	26
2	BEREKENINGSWIJZE VAN HET THEORETISCH WOONAAANBOD	27
2.1	THEORETISCH AANBOD WAAR DE GEMEENTE WEINIG OF GEEN VAT OP HEEFT	27
2.2	THEORETISCH AANBOD WAAR DE GEMEENTE VAT OP HEEFT	46
3	BEREKENINGSWIJZE VAN HET REALISTISCH WOONAAANBOD	54
3.1	BEREKENING VAN HET REALISTISCH AANBOD VOOR DE EERSTE PLANPERIODE	55
3.2	BEREKENING VAN HET REALISTISCH AANBOD VOOR DE TWEEDE PLANPERIODE	57

1 COMPONENTEN VAN HET THEORETISCH WOONAANBOD

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 woongebied² en in goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen. 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.
- 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) woonreservegebieden 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 woonreservegebied.

3 Frictieleegstand is leegstand noodzakelijk voor een goede werking van de vastgoedmarkt. 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, woonreservegebied, landelijk woongebied (categorie 1)
- onbebouwde kavels binnen goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen die worden bebouwd (categorie 2)
- onbebouwde kavels gelegen langsheen een bestaande weg binnen de te bebouwen woonzones in een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 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).
- 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 = onbebouwde kavels gelegen langsheen een bestaande weg binnen de te bebouwen woonzones in een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 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.

figuur 7 methodologie berekening van het theoretisch woonaanbod



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

Aan de hand van een GIS-analyse van het register onbebouwde percelen (ROP) 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. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening omschrijft in artikel 4.3.5. §2 een voldoende uitgeruste weg.

“Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken. Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente”.

Het woongebied in ruime zin bestaat uit de gewestplancategorieën woongebied en landelijk woongebied. Ook de kavels binnen de geordende woonreservegebieden zijn in de analyse meegenomen. De berekening maakt gebruik van het ROP op datum van 1 januari 2020.

Op het grondgebied van Essen zijn 152 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 van 23,91 ha. De totale oppervlakte binnen de gewestplan bestemmingscategorie wonen in ruime zin bedraagt 14,37 ha.

De oppervlakte van 14,37 ha kan vervolgens worden verfijnd om te kijken welke oppervlakte in eerste lijn bebouwbaar is. Hiervoor vertrekt de woonbehoeftestudie van een arrest van het Hof van Cassatie dat stelt dat de achterliggende gronden die zich verder dan de eerste 50 meter uit de rooilijn bevinden niet in aanmerking komen voor een planschadevergoeding (Hof van Cassatie, nr. 7028, 30 november 1990). Via GIS-analyse is het een omslachtige operatie om voor alle percelen in gemeente Essen individueel de rooilijn te bepalen en vervolgens een afstand van 50 meter uit de rooilijn uit te zetten. Om deze reden werkt de woonbehoeftestudie met een generieke afstand uit de as van de weg. De as van de weg valt echter niet steeds samen met de rooilijn. Dit maakt dat een afstand van 50 m uit de as van de weg een onderschatting van de oppervlakte zou opleveren. Om een onderschatting te vermijden kiest de voorliggende woonbehoeftestudie ervoor om telkens voor ieder perceel te onderzoeken welke oppervlakte gelegen is binnen woongebied en binnen een afstand van 60 m uit de as van de weg.

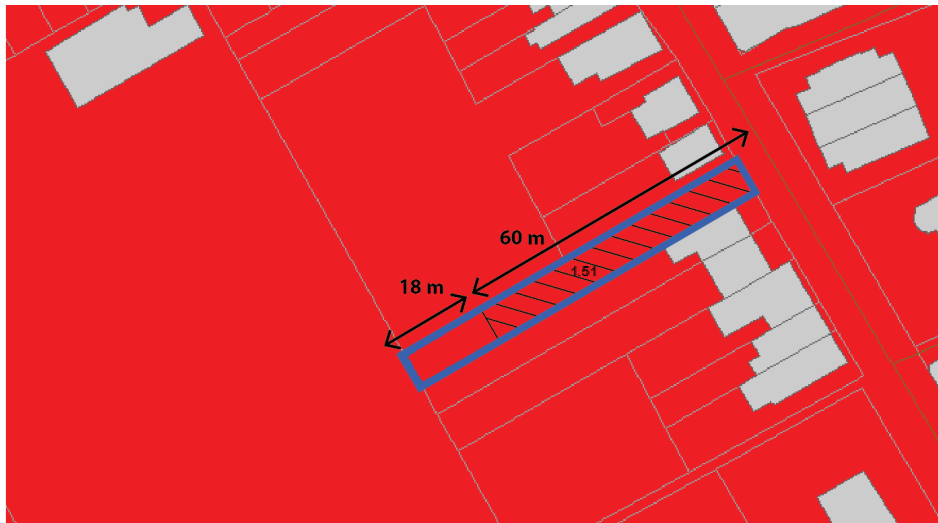
De figuur geeft de verfijning weer voor het perceel tussen Sint-Jansstraat 116 en Sint-Jansstraat 118. Het perceel met blauwe omlijning (capakey 11642C0562/00P005) heeft een totale oppervlakte van 506 m² waarvan de volledige oppervlakte gelegen is binnen woongebied in ruime zin. De maximale perceelsdiepte bedraagt 78 m uit de as van weg. Door de diepte van het perceel is slechts 386 m² gelegen binnen woongebied in ruime zin en binnen een afstand van 60 m uit de as van de weg. Deze oppervlakte is gearceerd weergegeven.

Een oppervlakte van 13,67 ha voldoet aan een dubbele voorwaarde: meer bepaald is deze oppervlakte zowel gelegen binnen woongebied in de ruime zin als gelegen op minder dan 60 m uit de as van een weg.

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 kern van Essen. Om deze reden wordt het aantal potentiële kavels berekend door de totale oppervlakte binnen woongebied te vermenigvuldigen met 15 woningen per hectare.

Zo telt Essen potentieel **205 woningen 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.

Het aantal potentiële woningen binnen woongebied in ruime zin maar buiten een goedgekeurde en niet-ervallen verkaveling of ruimtelijke uitvoeringsplan kan vervolgens worden opgesplitst naar de verschillende wijken. Het hoogste aantal van de potentiële woningen (categorie 1) is gelegen binnen de wijk Wildert.



figuur 8 voorbeeldberekening van het theoretisch aanbod categorie 1 tussen Sint-Jansstraat 116 en Sint-Jansstraat 118



figuur 9 voorbeeld detectie onbebouwde kavels categorie 1 ter hoogte van Over d'Aa (orthofoto 2019)

capakey	bestemming	oppervlakte perceel	oppervlakte woongebied binnen 60 m uit de as van een weg	label
11016A0359/00A000	woongebied met landelijk karakter	5.911 m²	1.774 m²	1.79
11016B0356/00E000	woongebied met landelijk karakter	935 m²	935 m²	1.85
11016B0343/00H000	woongebied met landelijk karakter	1.657 m²	1.657 m²	1.106
11016B0356/00F000	woongebied met landelijk karakter	717 m²	717 m²	1.111
11016B0335/00K003	woongebied met landelijk karakter	215 m²	215 m²	1.128
11016B0343/00L000	woongebied met landelijk karakter	1.988 m²	1.930 m²	1.126
11016A0387/00D000	woongebied met landelijk karakter	7.040 m²	2.809 m²	1.133
11016B0352/00H002	woongebied met landelijk karakter	1.392 m²	1.133 m²	1.138

tabel 10 voorbeeld inventarisatie selectie onbebouwde kavels

wijk	aantal percelen	oppervlakte woongebied binnen 60 m uit de as van een weg	potentieel aanbod
Wildert	59	4,51 ha	68
Heikant	37	3,83 ha	57
Centrum	27	2,43 ha	36
Horendonk	19	2,26 ha	34
Hoek	10	0,64 ha	10
Statie	0	/	/
woonbos Wildert	0	/	/

tabel 11 verdeling van het theoretisch aanbod (categorie 1) naar de verschillende wijken



2.1.2 CATEGORIE 2: ONBEBOUWDE 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 ter beschikking van de percelen binnen verkavelingen die zijn opgenomen in het register onbebouwde percelen (ROP). De contouren van deze percelen werden in shapefile formaat aangeleverd.

Op het grondgebied zijn 344 onbebouwde kadastrale percelen gelegen binnen een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling, zonder dat deze gelegen zijn binnen een RUP of BPA. Deze niet-bebouwde percelen hebben samengeteld een oppervlakte van 38,21 ha. De voorschriften van 282 unieke kadastrale percelen laten de functie wonen toe. De overige 62 percelen zijn enkel geschikt voor weekendverblijven. De 282 niet-bebouwde kadastrale percelen die wonen toestaan, hebben samengeteld een oppervlakte van 25,37 ha. Hiervan is 23,43 ha gelegen op 60 m uit de as van een voldoende uitgeruste weg (cf. supra).

Het theoretisch aanbod woningen op de onbebouwde percelen binnen de goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen die bovendien niet gelegen zijn in een RUP of BPA, kan aan de hand van twee scenario's worden bepaald. 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 10 voorbeeld detectie onbebouwde kavels categorie 2 ter hoogte van Over d'Aa (orthofoto 2019)

SCENARIO 1

Binnen een eerste scenario wordt het aantal potentiële woningen binnen onbebouwde kavels in goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen berekend door de oppervlakte 23,43 ha integraal 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 **351 woningen te ontwikkelen binnen de goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen, uitgezonderd RUP's of BPA's.**

Het aantal potentiële woningen binnen goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen, uitgezonderd RUP's of BPA's, kan vervolgens worden onderverdeeld naar de verschillende wijken.

vergunningenregister	capakey	type verkaveling	oppervlakte perceel	oppervlakte bin- nen 60 m uit de as van een weg	label
11016_1962_050001301	11016A0383/00N000	zone-eigen	333 m²	333 m²	2.8
11016_1995_050000601	11016A0381/00G000	zone-eigen	962 m²	962 m²	2.42
11016_1995_050000601	11016A0380/00L000	zone-eigen	905 m²	905 m²	2.50
11016_1976_050001501	11016A0382/00E000	zone-eigen	407 m²	407 m²	2.73
11016_1976_050001501	11016A0382/00E000	zone-eigen	430 m²	430 m²	2.81
11016_1962_050001301	11016A0383/00S000	zone-eigen	366 m²	366 m²	2.114
11016_1995_050000601	11016A0380/00K000	zone-eigen	983 m²	983 m²	2.177
11016_1962_050001301	11016A0383/00M000	zone-eigen	355 m²	355 m²	2.222
11016_1962_050001301	11016A0383/00M000	zone-eigen	366 m²	365 m²	2.276

tabel 12 voorbeeld inventarisatie selectie onbebouwde percelen binnen goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen

wijk	aantal kavels	oppervlakte kavels binnen 60 m uit de as van een weg	potentieel aanbod
Heikant	116	9 ha	135
Wildert	72	5,24 ha	79
Horendonk	47	4,55 ha	68
Centrum	30	2,41 ha	36
Hoek	16	1,45 ha	22
Statie	2	0,76 ha	11
woonbos Wildert	/	/	/

tabel 13 verdeling van het theoretisch aanbod (categorie 2) naar de verschillende wijken



SCENARIO 2

Een tweede scenario houdt rekening met het zonevreemde of zone-eigen karakter van de verkavelingen. De meerderheid van de percelen binnen verkavelingen die wonen toelaten, zijn gelegen binnen woongebied in ruime zin. Het betreft 273 percelen in een zone-eigen verkaveling. Deze kadastrale percelen hebben een totale oppervlakte van 23,17 ha waarvan 21,87 ha gelegen is op 60 m uit de as van een voldoende uitgeruste weg. De overige negen kadastrale percelen zijn gelegen in een zonevreemde verkaveling. Deze kadastrale percelen hebben een totale oppervlakte van 2,20 ha waarvan 1,56 ha gelegen is binnen 60 m uit de as van een voldoende uitgeruste weg.

Het tweede scenario gaat uit van een gewenste dichtheid van 15 woningen per hectare voor de zone-eigen verkavelingen. De gewenste dichtheid voor zonevreemde verkavelingen bedraagt 10 woningen per hectare. Binnen de zone-eigen verkavelingen kunnen potentieel 328 woningen worden ontwikkeld. Dit cijfer wordt bekomen door de eerder vermelde 21,87 ha te vermenigvuldigen met de gewenste dichtheid van 15 woningen per hectare. Binnen de zonevreemde verkavelingen kunnen potentieel 16 woningen worden ontwikkeld. Dit cijfer wordt bekomen door de eerder vermelde 1,56 ha te vermenigvuldigen met de gewenste dichtheid van 10 woningen per hectare. Binnen het tweede scenario kunnen potentieel **344 woningen worden ontwikkeld binnen de goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen.**

Het aantal potentiële woningen binnen goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen, uitgezonderd RUP's of BPA's, kan vervolgens worden onderverdeeld naar de verschillende wijken. Omwille van de afronding naar gehele getallen bedraagt de optelsom van het aantal woningen per wijk 342 potentiële woningen in plaats van 344 potentiële woningen (cf. supra).

wijk	type	aantal kavels	oppervlakte kavels binnen 60 m uit de as van een weg	potentieel aanbod
Heikant	zone-eigen	116	9 ha	135
	zonevreemd	/	/	/
Wildert	zone-eigen	71	5,03 ha	75
	zonevreemd	1	0,21 ha	2
Horendonk	zone-eigen	43	3,76 ha	56
	zonevreemd	4	0,79 ha	8
Centrum	zone-eigen	27	1,98 ha	30
	zonevreemd	3	0,44 ha	4
Hoek	zone-eigen	15	1,33 ha	20
	zonevreemd	1	0,12 ha	1
Statie	zone-eigen	2	0,76 ha	11
Woonbos Wildert	/	/	/	/

tabel 14 verdeling van het theoretisch aanbod (categorie 2) naar de verschillende wijken

2.1.3 CATEGORIE 3: ONBEBOUWDE KAVELS GELEGEN LANGS EEN BESTAANDE WEG BINNEN DE TE BEBOUWEN WOONZONES IN EEN RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (RUP) OF BPA

Een derde categorie betreft de onbebouwde kavels langs een bestaande weg binnen woonzones van een RUP of BPA. Volgende RUP's en BPA's zijn relevant voor het berekenen van het aantal onbebouwde kavels:

- BPA Statievelden (definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 5 maart 1998)
- BPA 3 bis centrum-oost (goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 6 maart 2003)
- BPA 4 bis centrum-west (goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 6 maart 2003)
- BPA Kerkstraat-zuid (goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 17 november 2004)
- RUP Achterstraat (goedgekeurd door de deputatie van de provincie Antwerpen op 2 mei 2013)
- RUP Nieuwstraat-oost (goedgekeurd door de deputatie van de provincie Antwerpen op 2 mei 2013)
- PRUP cluster weekendverblijven C1, C2, C3 te Essen (goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 19 januari 2012).

In de gemeente Essen zijn potentieel **437 woningen te ontwikkelen langs een bestaande wegenis binnen een goedgekeurd RUP of BPA** (categorie 3). Bijkomend kunnen 162 woningen worden ontwikkeld langs een nog aan te leggen weg. De goedkeuring van het tracé van een wegenis is de bevoegdheid van de gemeenteraad. Daarom maakt deze laatste groep woningen deel uit van het theoretisch aanbod waar de gemeente wel vat op heeft.

BPA STATIEVELDEN (DEFINITIEF AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN 5 MAART 1998)

Het plangebied van het BPA Statievelden is 8,57 ha groot. De toelichtingsnota geeft aan dat het plangebied ruimte biedt voor potentieel 120 woningen. Dit betekent een dichtheid van 14 woningen per hectare. Volgens het GRB (1 januari 2020) zijn binnen de contouren van het RUP vandaag 86 hoofdgebouwen gelegen. De woonbehoeftestudie (2010) maakt melding van plannen om in een eerste fase 25 sociale koopwoningen en 8 sociale huurwoningen te voorzien. In een tweede fase zouden 36 sociale huurwoningen en 30 sociale koopwoningen (12 woningen en 18 appartementen) worden gebouwd. De woonbehoeftestudie gaat ervan uit dat tijdens de eerste en tweede fase in totaal 99 sociale woningen werden gerealiseerd. Rekening houdend met de vooropgestelde dichtheid van 14 woningen per hectare biedt het BPA nog plaats aan 21 potentiële sociale woningen die gelegen zijn aan een bestaande wegenis.

De potentiële woningen in het BPA Statievelden (21) zijn alle gelegen binnen de wijk Statie.



figuur 11 bestaande hoofdgebouwen in het BPA Statievelden (GRB d.d. 1 januari 2020 op orthofoto 2019)

BPA 3 BIS CENTRUM-OOST (GOEDGEKEURD BIJ MINISTERIEEL BESLUIT VAN 6 MAART 2003)

Binnen de contouren van het BPA 3 bis centrum-oost zijn 31 potentiële woningen gelegen aan een voldoende uitgeruste weg. Zij zijn gelegen in volgende bestemmingszones:

- art. 4 zone voor open bebouwing
- art. 5 zone voor open en gekoppelde bebouwing
- art. 6 zone voor gekoppelde bebouwing
- art. 7 zone voor gesloten bebouwing
- art. 8 centrumzone 1.

De potentiële woningen in het BPA 3 bis centrum-oost (31) zijn gelegen binnen de wijk Centrum. Hiernaast biedt het binnengebied (Ipsam-site) plaats aan 19 bijkomende woningen. Deze woningen zijn gelegen aan een nog te realiseren weg en worden geteld bij het aanbod waar de gemeente wel vat op heeft (cf. infra).



figuur 12 potentiële woningen in het BPA 3 bis centrum-oost

BPA 4 BIS CENTRUM-WEST (GOEDGEKEURD BIJ MINISTERIEEL BESLUIT VAN 6 MAART 2003)

Binnen de contouren van het BPA 4 bis centrum-west zijn 67 potentiële woningen gelegen aan een voldoende uitgeruste weg. Zij zijn gelegen in volgende bestemmingszones:

- art. 4 zone voor open bebouwing
- art. 5 zone voor open en gekoppelde bebouwing
- art. 6 zone voor gekoppelde bebouwing
- art. 7 zone voor gesloten bebouwing
- art. 8 centrumzone 1
- art. 11 zone voor wonen in het groen
- art. 13 zone voor gegroepeerde woningbouw.

De potentiële woningen in het BPA 4 bis centrum-west (67) zijn gelegen binnen zowel de wijk Statie als binnen de wijk Centrum. Binnen de wijk Statie zijn 38 potentiële woningen gelegen langs een voldoende uitgeruste weg. In wijk Centrum zijn 15 potentiële woningen gelegen langs een voldoende uitgeruste weg en 14 potentiële woningen naast een nog te realiseren weg.



figuur 13 potentiële woningen in het BPA 4 bis centrum-west

potentiële woningen langs een voldoende uitgeruste weg

potentiële woningen langs een nog te realiseren weg



BPA KERKSTRAAT-ZUID (GOEDGEKEURD BIJ MINISTERIEEL BESLUIT VAN 17 NOVEMBER 2004)

Binnen de contouren van het BPA Kerkstraat-zuid zijn 108 potentiële woningen gelegen aan een voldoende uitgeruste weg. Bijkomend kunnen 116 woningen worden voorzien langs een nog te realiseren weg (zones A, B, C, D, F). Voor zone E werd op datum van 11 februari 2015 een verkavelingsvergunning afgeleverd. De potentiële woningen zijn gelegen in volgende bestemmingszones:

- art. 4 zone voor open bebouwing
- art. 5 zone voor open en gekoppelde bebouwing
- art. 6 zone voor gekoppelde bebouwing
- art. 7 zone voor gekoppelde en gesloten bebouwing
- art. 8 zone voor gesloten bebouwing
- art. 11 zone voor wonen in het groen
- art. 13 zone voor gegroepeerde woningbouw.

De potentiële woningen in het BPA Kerkstraat-zuid zijn zowel gelegen in de wijk Statie als in de wijk Centrum. In de wijk Statie zijn 89 potentiële woningen gelegen aan een bestaande voldoende uitgeruste weg en zijn 116 potentiële woningen gelegen aan een nog te realiseren weg. In de wijk Centrum zijn 19 potentiële woningen gelegen aan een bestaande voldoende uitgeruste weg.



figuur 14 potentiële woningen in het BPA 4 bis centrum-west

potentiële woningen langs een voldoende uitgeruste weg

potentiële woningen langs een nog te realiseren weg

RUP ACHTERSTRAAT (GOEDGEKEURD DOOR DE DEPUTATIE VAN DE PROVINCIE ANTWERPEN OP 2 MEI 2013)

Het plangebied van het RUP Achterstraat is bestemd als woonreservegebied. Dit gebied kan pas worden ontwikkeld nadat de noodzaak tot aansnijden ervan is aangetoond aan de hand van een woningbehoeftestudie die kadert in een herziening van de woningprogrammatie, zoals vastgelegd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, en nadat een RUP is opgemaakt waarin de nieuwe bestemming wordt vastgelegd.

De verplichting voor het opmaken van een RUP maakt dat het potentieel aanbod binnen het RUP Achterstraat integraal behoort tot het theoretisch aanbod waar de gemeente wel vat op heeft. Binnen het RUP Achterstraat zijn geen potentiële woningen aanwezig die behoren tot het theoretisch aanbod waar de gemeente geen vat op heeft.



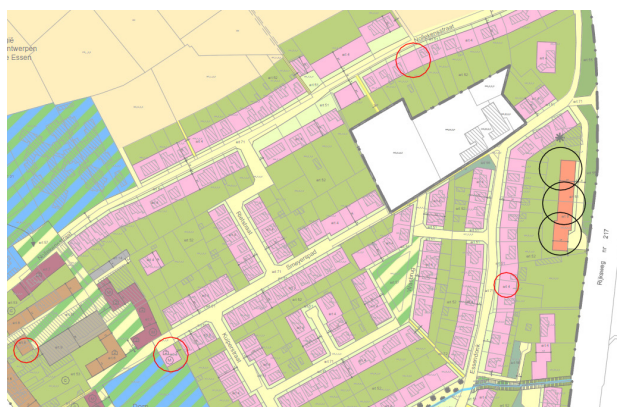
figuur 15 luchtfoto plangebied RUP Achterstraat

**RUP NIEUWSTRAAT-OOST (GOEDGEKEURD
DOOR DE DEPUTATIE VAN DE PROVINCIE
ANTWERPEN OP 2 MEI 2013)**

Binnen de contouren van het RUP Nieuwstraat-oost zijn 24 potentiële woningen gelegen aan een voldoende uitgeruste weg. Bijkomend kunnen 27 woningen worden voorzien langs een nog te realiseren weg. Zij zijn gelegen in volgende bestemmingszones:

- art. 4 zone voor open bebouwing
- art. 5 zone voor open en gekoppelde bebouwing
- art. 6 zone voor gekoppelde bebouwing
- art. 8 centrumzone 1
- art. 9 zone voor handel en wonen.

De potentiële woningen in het RUP Nieuwstraat-oost zijn alle gelegen binnen de wijk Centrum.



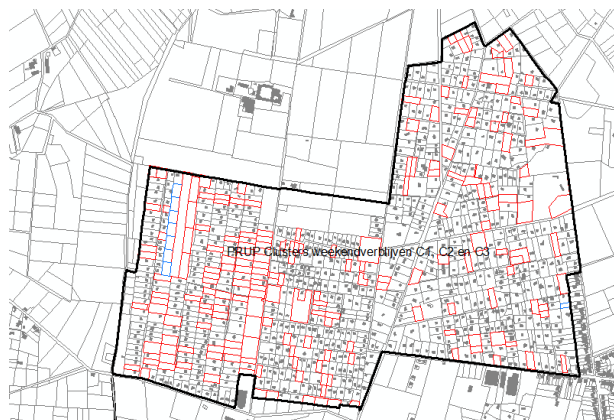
figuur 16 potentiële woningen in het RUP Nieuwstraat-oost

**PRUP CLUSTER WEEKENDVERBLIJVEN
C1, C2, C3 TE ESSEN (GOEDGEKEURD BIJ
MINISTERIEEL BESLUIT VAN 19 JANUARI 2012)**

Binnen de contouren van het PRUP cluster weekendverblijven zijn 186 potentiële woningen gelegen aan een voldoende uitgeruste weg. De potentiële woningen zijn gelegen in volgende bestemmingszone:

- specifiek woongebied met bosrijk karakter

De potentiële woningen in het PRUP cluster weekendverblijven (186) zijn alle gelegen binnen de wijk woonbos Wildert.



figuur 17 onbebouwde percelen in het PRUP cluster weekendverblijven C1,C2,C3 te Essen (orthofoto 2019)

potentiële woningen langs een voldoende uitgeruste weg

potentiële woningen langs een nog te realiseren weg

VERDELING POTENTIËLE WONINGEN (CATEGORIE 3) NAAR DE VERSCHILLENDE WIJKEN

Het aantal potentiële woningen binnen de ruimtelijke uitvoeringsplannen en BPA's kan vervolgens worden onderverdeeld naar de verschillende wijken:

- Centrum langs een bestaande weg: 89
- Centrum langs een nog te realiseren weg: 60
- Statie langs een bestaande weg: 148
- Statie langs een nog te realiseren weg: 116
- woonbos Wildert langs een bestaande weg: 186.

wijk	bestemmingsplan	ligging ten opzichte van een weg	potentieel aanbod
Centrum	BPA centrum-oost	langs een voldoende uitgeruste weg	31
		langs een nog te realiseren weg	19
	BPA centrum-west	langs een voldoende uitgeruste weg	15
		langs een nog te realiseren weg	14
	BPA Kerkstraat-zuid	langs een voldoende uitgeruste weg	19
	RUP Nieuwstraat-oost	langs een voldoende uitgeruste weg	24
langs een nog te realiseren weg		27	
Statie	BPA centrum-west	langs een voldoende uitgeruste weg	38
	BPA Statievelden	langs een voldoende uitgeruste weg	21
	BPA Kerkstraat-zuid	langs een voldoende uitgeruste weg	89
	BPA Kerkstraat-zuid	langs een nog te realiseren weg	116
woonbos Wildert	PRUP cluster weekendverblijven	langs een voldoende uitgeruste weg	186

tabel 15 verdeling van het theoretisch aanbod (categorie 3) naar de verschillende wijken

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 3%.

Binnen de gemeente Essen staan actueel 95 woningen en 6 gebouwen op de gemeentelijke inventaris leegstand (van eind 2021). Het totaal aantal woningen bedraagt 7.754 en is gelijk aan de som van het aantal gezinnen (7.747 d.d. 1 januari 2020) en het aantal met een leegstandsheffing belaste woningen (39). De theoretische leegstand bedraagt 3% van het totaal aantal woningen en is in de gemeente Essen gelijk aan 233. De actuele leegstand (101) is lager dan de theoretische leegstand. In Essen is er geen overtollige leegstand.

2.1.5 CATEGORIE 5: BIJKOMEND TE VERWACHTEN AANBOD WOONGELEGENHEDEN ALS GEVOLG VAN HET UITVOEREN VAN GEPLANE 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 vijftien kadastrale percelen heeft zij sinds 1 september 2019 een verdichtingsproject vergund of is vandaag een verdichtingsproject in uitvoering. Een voorbeeld is het verdichtingsproject ter hoogte van Stationsstraat nr. 220 - 222 en Hemelrijklaan nr. 53 waarbij zes bestaande woningen worden vervangen door zestien nieuwe woongelegenheden.

In totaal zullen 83 bijkomende woongelegenheden door het uitvoeren van geplande en beleidsmatig gevalideerde projecten worden gecreëerd.

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.

De verdichtingsprojecten kunnen worden onderverdeeld naar de verschillende wijken. De wijk Heikant telt het grootste aantal bijkomende woongelegenheden ten gevolge van verdichtingsprojecten (49).

wijk	aantal bijkomende woongelegenheden ten gevolge van verdichtingsprojecten
Heikant	49
Statie	16
Wildert	14
Centrum	2
Hoek	1
Horendonk	1
woonbos Wildert	/

tabel 16 verdeling van het theoretisch aanbod (categorie 5) naar de verschillende wijken

kenmerk gemeente	adres	kadastrale gegevens	wijk	status	huidig	gepland	verschil
BA 11477, BA 11612, BA 11645, OV 18, OV 143	Hemelrijk nr. 77 omvorming van quarantainestallen tot een (cohousing)project	afd. 1 sectie E nr. 706/K	Heikant	vergund, in uitvoering	3	49	46
BA 9124, BA 11689	Stationsstraat nr. 220 - 222 en Hemelrijklaan nr. 53	afd. 1 sectie E nr. 646/M10, nr. 646/R10, nr. 646/S10 en nr. 646/S9	Statie	vergund, in uitvoering	6	16	10
BA 10505, OV 356	Nieuwstraat nr. 98 - 100	Afd. 1 sectie A nr. 268/Z	Centrum	vergund, in uitvoering	2	4	2
BA 10570, OV 120	Moerkantsebaan nr. 263 en nr. 263A	afd. 1 sectie E nr. 48/K	Hoek	vergund, in uitvoering	1	2	1
OV 301	Korte Leemstraat nr. 11	afd. 2 sectie D nr. 113/Y19	Heikant	vergund, in uitvoering	1	2	1
OV 227	Kerkstraat - Molenakkersstraat zn.	afd. 1 sectie E nr. 753/N, nr. 753/P en nr. 753/R	Statie	vergund, in uitvoering	1	7	6
BA 11712	Sint-Jansstraat nr. 28-30	afd. 2 sectie C nr. 544/H3	Wildert	vergund, in uitvoering	2	15	13
OV 123	Schelpheuvelstraat nr. 28	afd. 2 sectie D nr. 122/H	Heikant	vergund, in uitvoering	1	3	2
BA 11433	Over d'Aa nr. 127	afd. 1 sectie A nr. 589/W3	Horendonk	vergund, in uitvoering	1	2	1
OV 517	Kalmthoutsesteenweg nr. 100	Afd. 2 sectie D nr. 531/N48	Wildert	vergund, beroepstermijn loopt nog	1	2	1

tabel 17 overzicht beleidsmatig geplande en gevalideerde projecten (bron. overzicht ter beschikking gesteld door gemeente Essen)

2.1.6 CONCLUSIE

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 woonreservegebied of landelijk woongebied (categorie 1)
- de onbebouwde kavels binnen goedgekeurde en niet-ervallen verkavelingen (categorie 2)
- onbebouwde kavels gelegen langs een bestaande weg binnen de te bebouwen woonzones in een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 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).

Het theoretisch aanbod waar de gemeente weinig of geen vat op heeft, bestaat uit:

- 1.062 woningen (categorie 2, scenario 1)
- 1.055 woningen (categorie 2, scenario 2).

Dit theoretisch aanbod kan worden onderverdeeld naar de verschillende wijken.

	Centrum	Statie	Heikant	Wildert	woonbos Wildert	Horendonk	Hoek
categorie 1	36	/	57	68	/	34	10
categorie 2 (scenario 1)	36	11	135	79	/	68	22
categorie 2 (scenario 2)	34	11	135	77	/	64	21
categorie 3 (langs bestaande weg)	103	148	/	/	186	/	/
categorie 4	/	/	/	/	/	/	/
categorie 5	2	16	49	14	/	1	1

tabel 19 berekening van het theoretisch woonaanbod voor de verschillende wijken

categorie van het theoretisch woonaanbod	theoretisch woonaanbod
categorie 1	205
categorie 2	351 (scenario 1), 344 (scenario 2)
categorie 3	423
categorie 4	0
categorie 5	83
totale som	1.076 (categorie 2, scenario 1)/ 1.069 (categorie 2, scenario 2)

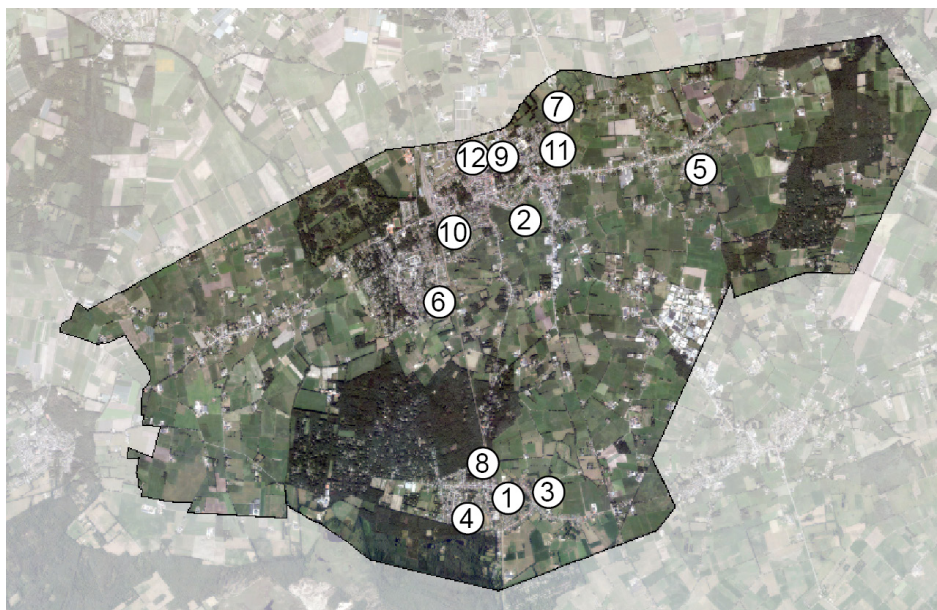
tabel 18 berekening van het theoretisch woonaanbod



2.2 THEORETISCH AANBOD WAAR DE GEMEENTE VAT OP HEEFT

Naast het theoretisch aanbod waar de gemeente weinig tot geen vat op heeft, staat het theoretisch aanbod waar de gemeente wel vat op heeft:

- aansnijden van niet-ontwikkeld binnengebied in woonzone
 - 1. Elf-Novemberstraat (voormalig voetbalveld)
- aansnijden van niet-ontwikkelde woonreservegebieden
 - 2. Werf
 - 3. Wildert-oost
 - 4. Wildert-west
 - 5. Horendonk
 - 6. Etting
 - 7. Essendonk
- activeren van woonreservegebieden
 - 8. Achterstraat
- ontwikkelen van niet-ontsloten woonzones in een RUP of BPA
 - 9. BPA Centrum-oost
 - 10. BPA Kerkstraat-zuid
 - 11. RUP Nieuwstraat-oost.
 - 12. BPA 4 bis Centrum-west

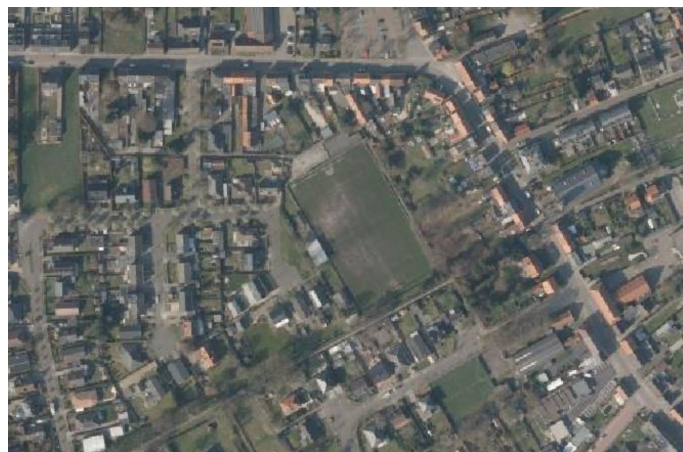


figuur 18 theoretisch aanbod waar de gemeente wel vat op heeft

2.2.1 NIET-ONTWIKKELD BINNENGEBIED IN WOONZONE

De beslissing over de aanleg van nieuwe wegen is een zaak van de gemeenteraad (Vlaamse codex ruimtelijke ordening artikel 4.2.25). De woonbehoeftestudie gaat de ontwikkelingsmogelijkheden na van binnengebieden in woongebied met een minimale oppervlakte van 1 ha.

Er is één binnengebied in woonzone (1 ha of groter) dat nog niet is ontwikkeld. Het betreft een voormalig voetbalterrein ter hoogte van Elf-Novemberstraat waar mogelijk 15 woningen zouden kunnen worden ontwikkeld.



figuur 19 Elf-Novemberstraat, luchtfoto



figuur 20 Elf-Novemberstraat, bestemming

nr.	naam niet-ontwikkeld binnengebied in woonzone	aantal potentiële woningen
1	Elf-Novemberstraat	15

tabel 20 aanbod in niet-ontwikkeld binnengebied in woonzone

2.2.2 NIET-ONTWIKKELDE WOONRESERVEGEBIEDEN

De beslissing over de aanleg van nieuwe wegen is een zaak van de gemeenteraad (Vlaamse codex ruimtelijke ordening artikel 4.2.25).

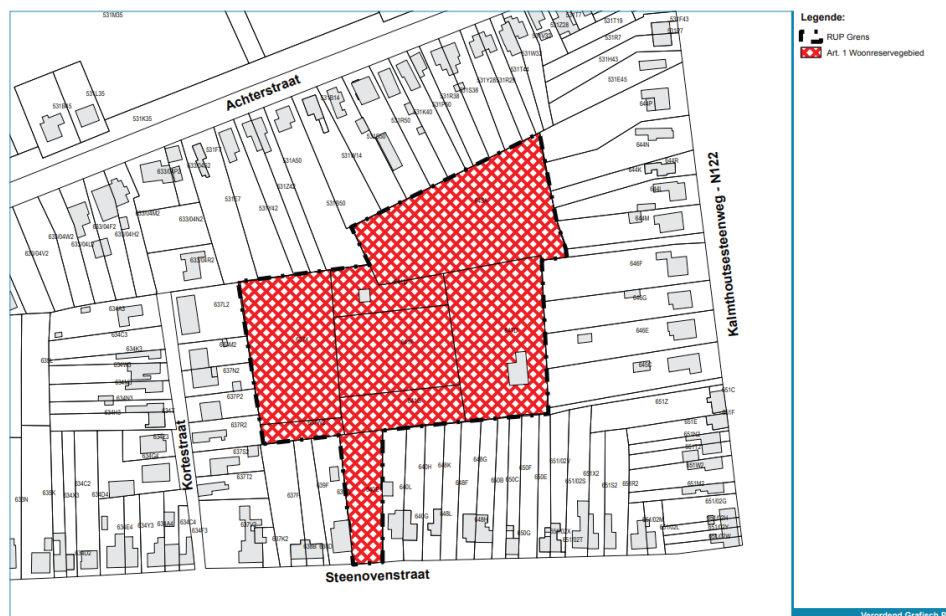
De verschillende niet-ontwikkelde woonreservegebieden zijn met vermelding van de oppervlakte (in ha) en het potentieel aanbod geïnventariseerd in onderstaande tabel. Het betreft gebieden met een minimale oppervlakte van ongeveer 1 hectare. In totaal betreft het hier een potentieel woonaanbod van 762 woningen.

ID	naam woonuitbreidingsgebied	wijk	oppervlakte (ha)	bestemming	potentieel aanbod (15 woningen/ha)
2	Werf	Centrum	33,27 ha	woonuitbreidingsgebied	499
3	Wildert-oost	Wildert	11,9 ha	woonuitbreidingsgebied	179
4	Wildert-west	Wildert	1,37 ha	woonuitbreidingsgebied	21
5	Horendonk	Horendonk	2,15 ha	woonuitbreidingsgebied	32
6	Etting	Heikant	0,78 ha	woonuitbreidingsgebied	12
7	Essendonk	Centrum	1,31 ha	woonuitbreidingsgebied	19

tabel 21 aanbod in niet-aangesneden woonreservegebied

2.2.3 WOONRESERVEGEBIEDEN

Het gebied binnen het RUP Achterstraat is bestemd als woonreservegebied. Dit gebied kan pas worden ontwikkeld nadat de noodzaak tot aansnijden ervan is aangetoond aan de hand van een woningbehoeftestudie die kadert in een herziening van de woningprogrammatie, zoals vastgelegd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, en nadat een RUP is opgemaakt waarin de nieuwe bestemming wordt bepaald. Hier is een reserve van 29 woningen beschikbaar.



figuur 21 RUP Achterstraat, grafisch plan

nr.	naam RUP	potentieel aantal woningen
8	RUP Achterstraat	29

tabel 22 aanbod in nog niet-ontwikkelbare delen van een RUP of BPA

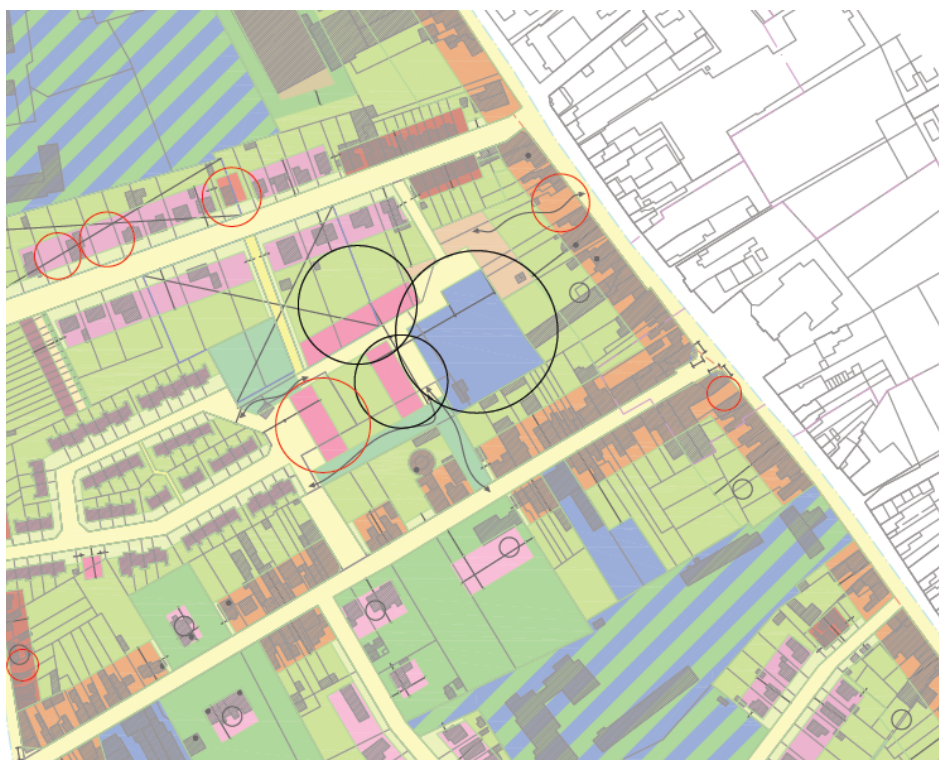
2.2.4 NIET-ONTSLOTEN DELEN VAN EEN RUP OF BPA

De beslissing over de aanleg van nieuwe wegen is een zaak van de gemeenteraad (Vlaamse codex ruimtelijke ordening artikel 4.2.25). De gemeente Essen kan beslissen om de niet-ontsloten woonzones van het BPA Centrum-oost, het BPA Kerkstraat-zuid en het RUP Nieuwstraat-oost beschikbaar te stellen voor ontwikkeling door het aanleggen van een nieuwe wegen. Een bijkomend aanbod van 176 woningen is hier mogelijk.⁴

nr.	naam RUP	wijk	potentieel aantal woningen
9	BPA Centrum-oost	Centrum	19 (exclusief mogelijk aanbod in zone voor gemeenschapsvoorzieningen)
10	BPA Kerkstraat-zuid	Statie	116 ⁴
11	RUP Nieuwstraat-oost	Centrum	27
12	BPA Centrum-west	Centrum	14

tabel 23 aanbod in niet-ontsloten delen van een RUP of BPA

⁴ Voor de berekening van het potentieel aantal woningen is rekening gehouden met het maximaal scenario uit de stedenbouwkundige voorschriften.



figuur 22 niet-ontsloten woonzones BPA Centrum-oost (Ipsam-site)



figuur 23 niet-ontsloten woonzones BPA Kerkstraat-zuid

ontsloten woonzone

niet-ontsloten woonzone

De niet-ontsloten woonzones in het BPA Kerkstraat-zuid zijn gelegen binnen volgende bestemmingscategorieën:

- zone voor open bebouwing
- zone voor gesloten bebouwing
- zone voor wonen in het groen



figuur 24 niet-ontsloten woonzones RUP Nieuwstraat-oost

De niet-ontsloten woonzones in het RUP Nieuwstraat-oost zijn gelegen binnen de bestemming 'zone voor gekoppelde bebouwing (wonen)'.



figuur 25 niet-ontsloten woonzones BPA 4 bis Centrum-west

ontsloten woonzone

niet-ontsloten woonzone

De niet-ontsloten woonzones in het BPA 4 bis Centrum-west zijn gelegen binnen de bestemming 'zone voor gegroepeerde woningbouw'.

		potentieel aantal woningen
aansnijden van binnengebieden		
	Elf-Novemberstraat	15
aansnijden van woonuitbreidingsgebieden		
	Werf	499
	Wildert-oost	179
	Wildert-west	21
	Horendonk	32
	Etting	12
	Essendonk	19
aansnijden van woonreservegebied		
	RUP Achterstraat	29
ontwikkelen van niet-ontsloten woonzones in een RUP of BPA		
	BPA Centrum-oost (Ipsam-site)	19
	BPA Kerkstraat-zuid	116
	RUP Nieuwstraat-oost	27
	BPA 4 bis Centrum-west	14
totaal		982

tabel 24 overzicht van het theoretisch aanbod waar de gemeente vat op heeft

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 drie assumpties.

- Een eerste assumptie⁵ is dat 30% van het aanbod van onbebouwde kavels binnen woongebied, geordend woonreservegebied of landelijk woongebied binnen de tien jaar op de markt zal komen.
- De tweede assumptie⁶ is een vrij constante realisatiegraad van 65% voor de kavels binnen de goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen.
- Een derde assumptie⁷ is de vrij constante realisatiegraad van 65% voor de kavels binnen de woonzone in een geldend ruimtelijk uitvoeringsplan of BPA.

Op basis van deze drie 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, woonreservegebied, landelijk woongebied en goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen.

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

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 = onbebouwde kavels gelegen langs een bestaande weg binnen de te bebouwen woonzones in een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 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

figuur 26 methodologie berekening van het realistische woonaanbod

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

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

7 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.

3.1 BEREKENING VAN HET REALISTISCH AANBOD VOOR DE EERSTE PLANPERIODE

De eerste periode voor het berekenen van het woonaanbod loopt van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2026 en bedraagt 7 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.

theoretisch aanbod onbebouwde kavels langs een uitgeruste weg binnen woongebied, woonuitbreidingsgebied, landelijk woongebied (categorie 1)		
theoretisch aanbod		205
realisatiegraad op 10 jaar		0,3
duurtijd		7
realisatiegraad binnen de vooropgestelde periode		0,21
realistisch aanbod		43
theoretisch aanbod onbebouwde kavels binnen goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen (categorie 2)		
theoretisch aanbod		351 /344
realisatiegraad op 10 jaar		0,65
duurtijd		7
realisatiegraad binnen de vooropgestelde periode		0,455
realistisch aanbod		160/ 157
onbebouwde kavels gelegen langs een bestaande weg binnen de te bebouwen woonzones in een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) of BPA (categorie 3)		
theoretisch aanbod		423
realisatiegraad op 10 jaar		0,65
duurtijd		7
realisatiegraad binnen de vooropgestelde periode		0,455
realistisch aanbod		193
het aanbod als gevolg van de overtollige leegstand (categorie 4)		
overtollige leegstand		0
het bijkomend te verwachten aanbod woonegelegenheden als gevolg van het uitvoeren van geplande en beleidsmatig gevalideerde projecten (categorie 5)		
theoretisch aanbod		83
realisatiegraad op 10 jaar		100
duurtijd		7,5
realisatiegraad binnen de vooropgestelde periode		1
realistisch aanbod		83

tabel 25 berekening van het realistisch aanbod voor de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2026



Het realistisch bijkomend aanbod voor de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2026 bedraagt:

- 479 woningen (categorie 2, scenario 1)
- 476 woningen (categorie 2, scenario 2).

Dit realistisch aanbod kan worden opgesplitst naar de verschillende wijken.

- Wildert: 64 (categorie 2, scenario 1)/ 63 (categorie 2, scenario 2)
- Heikant: 122
- Centrum: 67 (categorie 2, scenario 1)/ 66 (categorie 2, scenario 2)
- Horendonk: 39 (categorie 2, scenario 1)/ 37 (categorie 2, scenario 2)
- Hoek: 13
- Statie: 88
- woonbos Wildert: 85.

	Centrum	Statie	Heikant	Wildert	woonbos Wildert	Horendonk	Hoek
categorie 1	8	0	12	14	0	7	2
categorie 2 (scenario 1)	16	5	61	36	0	31	10
categorie 2 (scenario 2)	15	5	61	35	0	29	10
categorie 3 (langs bestaande weg)	41	67	0	0	85	0	0
categorie 4	0	0	0	0	0	0	0
categorie 5	2	16	49	14	0	1	1

tabel 26 berekening van het realistisch woonaanbod (periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2026) voor de verschillende

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 en met 31 december 2034 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.

theoretisch aanbod onbebouwde kavels langs een uitgeruste weg binnen woongebied, woonuitbreidingsgebied, landelijk woongebied (categorie 1)		
	theoretisch aanbod op 1 januari 2020	205
	realistisch aanbod eerste periode	43
	theoretisch aanbod op 1 januari 2027	162
	realisatiegraad op 10 jaar	0,3
	duurtijd	8
	realisatiegraad binnen de vooropgestelde periode	0,24
	realistisch aanbod	39
theoretisch aanbod onbebouwde kavels binnen goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen (categorie 2)		
	theoretisch aanbod op 1 januari 2020	351/ 344
	realistisch aanbod eerste periode	160/157
	theoretisch aanbod op 1 januari 2027	191/187
	realisatiegraad op 10 jaar	0,65
	duurtijd	8
	realisatiegraad binnen de vooropgestelde periode	0,52
	realistisch aanbod	99/ 97
onbebouwde kavels gelegen langs een bestaande weg binnen de te bebouwen woonzones in een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) of BPA (categorie 3)		
	theoretisch aanbod op 1 januari 2020	423
	realistisch aanbod eerste periode	193
	theoretisch aanbod op 1 januari 2027	230
	realisatiegraad op 10 jaar	0,65
	duurtijd	8
	realisatiegraad binnen de vooropgestelde periode	0,52
	realistisch aanbod	120

tabel 27 berekening van het realistisch aanbod voor de periode 1 januari 2027 tot en met 31 december 2034



Het realistisch bijkomend aanbod voor de periode 1 januari 2027 tot en met 31 december 2034 bedraagt:

- 258 woningen (categorie 2, scenario 1)
- 256 woningen (categorie 2, scenario 2).

Dit realistisch aanbod kan worden opgesplitst naar de verschillende wijken.

- Wildert: 35
- Heikant: 49
- Centrum: 42
- Horendonk: 25 (categorie 2, scenario 1)/ 24 (categorie 2, scenario 2)
- Hoek: 8
- Statie: 45
- Woonbos Wildert: 53

	Centrum	Statie	Heikant	Wildert	woonbos Wildert	Horendonk	Hoek
categorie 1	7	0	11	13	0	6	2
categorie 2 (scenario 1)	10	3	38	22	0	19	6
categorie 2 (scenario 2)	10	3	38	22	0	18	6
categorie 3 (langs be- staande weg)	25	42	0	0	53	0	0
categorie 4	0	0	0	0	0	0	0
categorie 5	0	0	0	0	0	0	0

tabel 28 berekening van het realistisch woonaanbod (periode 1 januari 2027 tot en met 31 december 2034) voor de verschillende wijken



**CONFRONTATIE
TUSSEN
WOONBEHOEFTE EN
WOONAANBOD**

1	GLOBALE WOONBEHOEFTE	62
2	SPECIFIEKE WOONBEHOEFTE	64
3	WIJZIGING IN DE WOONBEHOEFTE	65

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. In de periode 2020 - 2027 wordt een zeer beperkt aanbodoverschot verwacht. In de periode 2027 - 2035 is er geen aanbodoverschot.

Voor de verschillende wijken kan de verwachte evolutie van de woonbehoefte (cf. hoofdstuk II) worden vergeleken met de verwachte evolutie van het woonaanbod (cf. hoofdstuk III). Als de verhouding van de gezinnen over de verschillende wijken onveranderd blijft, wordt een aanbodoverschot verwacht in de wijken Heikant, Statie en woonbos Wildert. Voor de periode 1 januari 2020 - 31 december 2026 wordt een aanbodtekort verwacht in de wijken Wildert, Centrum, Horendonk en Hoek.

Tijdens de tweede planperiode wordt een aanbodoverschot verwacht in de wijken Heikant, Statie en woonbos Wildert. In de wijken Wildert, Centrum, Horendonk en Hoek wordt een aanbodtekort verwacht.

Voor de volledige studieperiode 2020 - 2035 wordt een beperkt aanbodoverschot verwacht in de wijken Heikant, Statie en woonbos Wildert. In de wijken Wildert, Centrum, Horendonk en Hoek wordt een beperkt aanbodtekort voorspeld.

	evolutie woonaanbod	evolutie behoefte	balans (= evolutie woonaanbod - evolutie woonbehoefte)
periode 1/1/2020 - 31/12/2026	+ 479/ + 476	+ 406	+ 73/ + 70
periode 1/1/2027 - 21/12/2034	+ 258/ + 256	+ 258	+ 0/ - 2

tabel 29 confrontatie tussen het verwacht woonaanbod en de verwachte woonbehoefte

	evolutie woonaanbod	evolutie behoefte	balans (= evolutie woonaanbod - evolutie woonbehoefte)
Wildert	+ 64/ +63	+ 72	- 8/ - 9
Heikant	+ 122	+ 72	+ 50
Centrum	+ 67/ +66	+ 94	- 27/ - 28
Horendonk	+ 39/ +37	+ 49	- 10/ -12
Hoek	+ 13	+ 19	- 6
Statie	+ 88	+ 67	+ 21
woonbos Wildert	+ 85	+ 35	+ 50

tabel 30 confrontatie tussen het verwacht woonaanbod en de verwachte woonbehoefte voor de periode 1/1/2020 - 31/12/2026

	evolutie woonaanbod	evolutie behoefte	balans (= evolutie woonaanbod - evolutie woonbehoefte)
Wildert	+ 35	+ 45	- 10
Heikant	+ 49	+ 46	+ 3
Centrum	+ 42	+ 60	- 18
Horendonk	+ 25/ +24	+ 31	- 6/ -7
Hoek	+ 8	+ 11	- 3
Statie	+ 45	+ 42	+ 3
woonbos Wildert	+ 53	+ 22	+ 31

tabel 31 confrontatie tussen het verwacht woonaanbod en de verwachte woonbehoefte voor de periode 1/1/2027 - 31/12/2034

	evolutie woonaanbod	evolutie behoefte	balans (= evolutie woonaanbod - evolutie woonbehoefte)
Wildert	+ 99/ + 98	+ 117	- 18/ -19
Heikant	+ 171	+ 118	+ 53
Centrum	+ 109/ +108	+ 154	-45/ -46
Horendonk	+ 64/ + 61	+ 80	- 16/ -19
Hoek	+ 21	+ 30	- 9
Statie	+ 133	+ 109	+ 24
woonbos Wildert	+ 138	+ 57	+ 81

tabel 32 confrontatie tussen het verwacht woonaanbod en de verwachte woonbehoefte voor de periode 1/1/2020 - 31/12/2034



2 SPECIFIEKE WOONBEHOEFTE

Uit de voortgangstoets van 2022 blijkt dat het BSO met betrekking tot sociale huurwoningen net werd behaald. Hierdoor is geen bijkomende behoefte aan sociale huurwoningen.

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 de gemeente onder in categorie 1. Gemeenten in categorie 1 volgen het door de Vlaamse regering vooropgesteld groeipad en leveren dus voldoende inspanningen om hun bindend sociaal objectief te bereiken.

	BSO deelobjectief	nulmeting	gerealiseerd	netto-toename	verschil BSO, netto toename
sociale huurwoningen	114	197	311	114	0

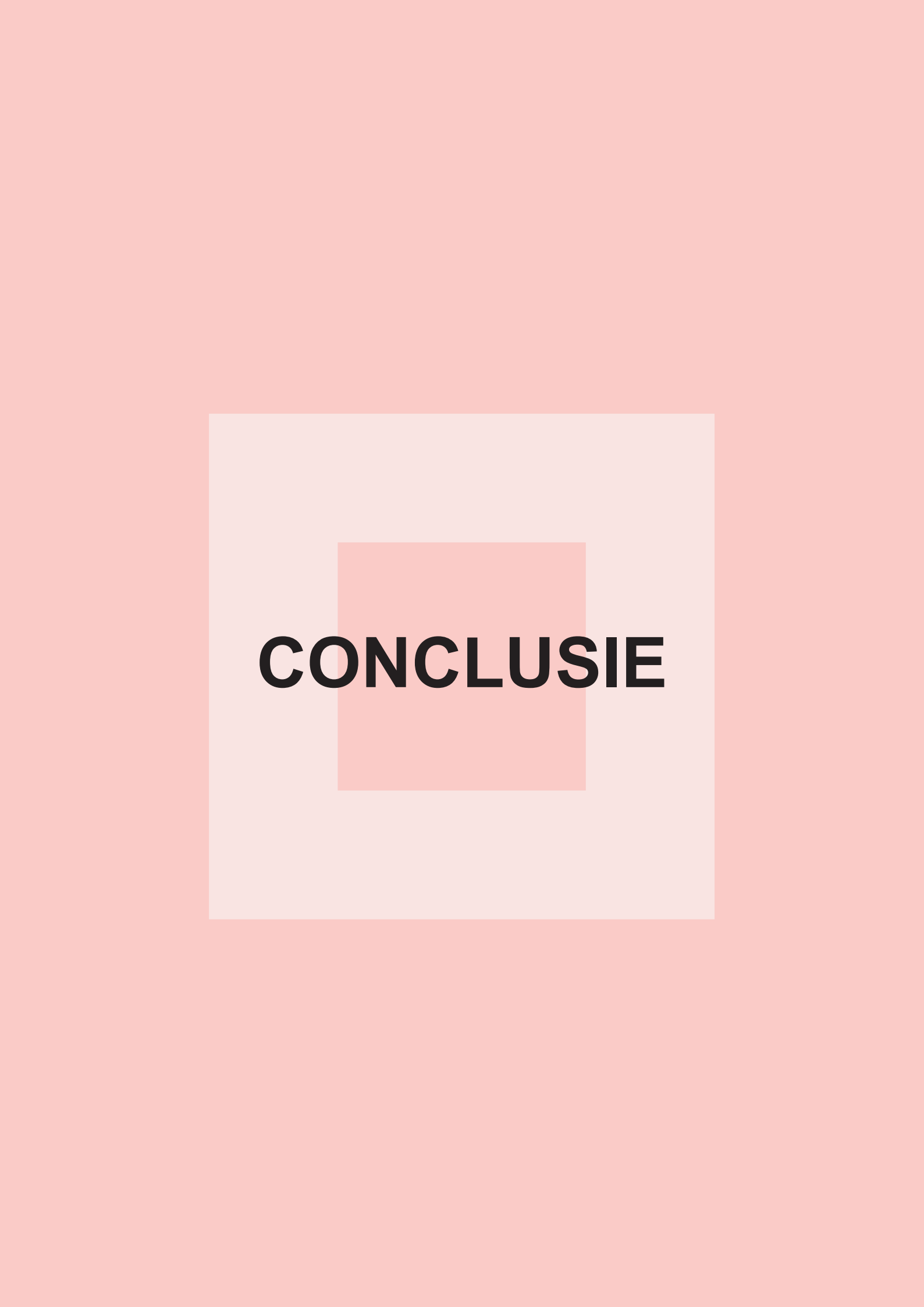
tabel 33 gemeente Essen, voortgang BSO (voortgangstoets 2022)

3 WIJZIGING IN DE WOONBEHOEFTE

Het rapport geeft aan dat Essen voor drie demografische uitdagingen staat, namelijk een gezinsverduunning, een lichte vergroening en een sterke vergrijzing. De verwachte gezinsverduunning en vergrijzing vergroten de kans dat het bestaand woonpatrimonium in de toekomst niet meer aangepast zal zijn aan de gewijzigde demografische samenstelling. Het aandeel 'onderbezette'⁸ eengezinsgebouwen met oudere bewoners zal naar alle waarschijnlijkheid toenemen. Deze 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 tweepersoonsgezinnen.

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.



CONCLUSIE

De woonbehoeftestudie voorspelt op korte termijn (2020 - 2027) een overschot in de globale woonbehoefte. Voor de tweede planperiode is er globaal gezien geen overaanbod. Voor de wijken Heikant, Statie en woonbos Wildert wordt voor beide planperiodes een aanbodoverschot verwacht. Voor de wijken Wildert, Centrum, Horendonk en Hoek wordt een aanbodtekort voorspeld.

Het verwacht aanbodtekort in kern **Essen** bedraagt 27/28 woonegelegenheden op korte termijn. Op middellange termijn wordt een tekort van 14 woonegelegenheden voorspeld. Het totaal tekort bedraagt 45/46 woonegelegenheden. Het tekort kan gedeeltelijk worden opgevangen door het ontwikkelen van de niet-ontsloten woonzones van het BPA centrum-oost (19 woningen) en het BPA 4 bis Centrum-west (14 woningen). Hiernaast kan een deel van de niet-ontsloten zone van het BPA Kerkstraat-zuid worden ontwikkeld. Hoewel het BPA gelegen is in de wijk Statie is de afstand tot Essen-centrum gering. Het geschat ontwikkelingspotentieel van het niet-ontsloten deel van het BPA Kerkstraat-zuid bedraagt 116 bijkomende woonegelegenheden. Op langere termijn kan ook het niet-bebouwd deel van het woonreservegebied aan Essendonk worden vrijgegeven.

In **Wildert** wordt op korte termijn een tekort voorspeld van 8 woonegelegenheden. Op middellange termijn bedraagt het verwacht tekort 10. Het totaal tekort voor de periode 2020 - 2035 bedraagt 18 woonegelegenheden. Dit tekort kan worden opgevangen door het niet-ontwikkeld woonreservegebied Wildert-west te ontwikkelen. Het geschat ontwikkelingspotentieel van dit gebied bedraagt 21 woonegelegenheden.

In de wijk **Horendonk** wordt op korte termijn een tekort voorspeld van 10 woningen. Op middellange termijn is nood aan 6 bijkomende woonegelegenheden. De totale behoefte bedraagt 16 woonegelegenheden. Dit tekort kan worden opgevangen door het woonreservegebied Horendonk (geheel of gedeeltelijk) te herbestemmen maar te compenseren op een alternatieve locatie. Het geschat ontwikkelingspotentieel van woonreservegebied Horendonk bedraagt 32 woonegelegenheden. Verder onderzoek is hiervoor nodig.

Hoek heeft op korte termijn een verwacht aanbodtekort van 6 woonegelegenheden. Op middellange termijn bedraagt het verwacht tekort 9 woonegelegenheden. In de wijk Hoek zijn geen niet-ontwikkelde woonreservegebieden of niet-ontsloten delen van een RUP of BPA gelegen. De afstand tussen het plangebied van het BPA Kerkstraat-zuid en de wijk Hoek bedraagt echter slechts 2,5 km. Het tekort van Essen-hoek kan worden opgevangen door de niet-ontwikkelde zone van het BPA Kerkstraat-zuid te ontwikkelen.

A stylized white icon of an open book is centered on a solid pink background. The book is represented by two rounded, symmetrical shapes that meet at a central point at the top, forming a V-shape. The word "BIJLAGE" is printed in a bold, black, sans-serif font across the center of the white book icon.

BIJLAGE

1 BEGRIPPENLIJST

Basisbereikbaarheid

Basisbereikbaarheid staat voor het kunnen bereiken van belangrijke maatschappelijke functies op basis van een vraaggericht systeem en met een optimale inzet van middelen. Zij zal worden gerealiseerd door een samenspel en integratie van initiatieven uit verschillende beleidsdomeinen en verschillende actoren.

Basisvoorziening

Een basisvoorziening is een voorziening die nodig is om het dagelijks leven te organiseren en deel te nemen in de maatschappij. Voorbeelden zijn een kleuter- en basisschool, kinderopvang, huisarts, apotheek, voedingswinkel en (publieke) ontmoetingsruimten binnen en buiten.

Bebouwde ruimte

Bebouwde ruimte staat voor de samenhangende ontwikkelde gebieden waar bebouwing primeert onder de vorm van een bepaalde concentratie en dichtheid. Hier vinden tal van menselijke activiteiten plaats met het daarmee gepaard gaande verkeer, lawaai, bebouwing enz. Ook onverharde gronden die er onmiddellijk bij aansluiten zoals bijvoorbeeld tuinen, worden hier meegenomen.

Biodiversiteit

Biodiversiteit is de graad van verscheidenheid aan levensvormen in een ecosysteem en meer algemeen in het leven op aarde.

Collectief vervoer

Collectief vervoer is het geheel van publiek toegankelijke vervoervormen met een gemeenschappelijke vervoerorganisatie. Het bestaat enerzijds uit de (bestaande en toekomstige) vaste infrastructuur van het railnetwerk: spoorwegen, metro- en tramsporen en vrije busbanen. Anderzijds bestaat het uit gemeenschappelijk vervoer zonder vaste infrastructuur zoals buslijnen, belbussen, taxi's, deelauto's en -fietsen, vervoer door vrijwilligers enz.

Coulisselandschap

Coulisselandschap is een landschap met veel ijle perceelsrandbegroeiingen zoals bomenrijen of houtkanten waardoor gefiltreerde zichten mogelijk zijn.

DNA

Het beschrijft de eigenheid en de identiteitsbepalende elementen van een bepaalde plek waardoor deze zich onderscheidt van andere plekken.

Dorpen / kernen

Een dorp / kern is een ruimtelijk samenhangend geheel van woongelegenheden, werkplekken en basisvoorzieningen rond een centrum. Kernen zijn meestal historisch gegroeid, zijn erg uiteenlopend qua maatvoering (van gehuchten tot zeer goed uitgeruste kernen) en nemen afhankelijk van hun grootte, ligging en functies een specifieke rol binnen het groter netwerk van dorpen / kernen in. Er is daarbij een enorme diversiteit aan mate van voorzieningen en ontsluiting van dorpen / kernen.

(Hoog)dynamische functies

(Hoog)dynamische functies zijn functies die worden geassocieerd met (bijkomende) bebouwing en / of verharding en verkeersbewegingen (bijvoorbeeld wonen, economische activiteiten, recreatie en voorzieningen). Deze functies worden hoogdynamisch genoemd als zij uitzonderlijk veel verkeersbewegingen (voor personen en / of goederen), geluidsproductie enz. met zich meebrengen.

Ecosysteemdiensten

Ecosysteemdiensten zijn de voordelen die wij (de mensen) van de natuur (ecosystemen) ontvangen. Ecosysteemdiensten bevatten 'al de goederen en diensten die ecosystemen aan de samenleving leveren' zoals natuurlijke bescherming tegen overstroming, bestuiving door wilde insecten, natuurlijke waterzuivering, klimaatregulering, natuurgebonden recreatie enz.

Eengezinswoning

Een eengezinswoning is een woning, bewoond door leden van één huishouden. Het is een grondgebonden woning. Dit betekent dat het op de begane grond staat en dat er zich geen woningen boven (of onder) bevinden. Een eengezinswoning kan vrijstaand of halfopen zijn of zich in een rij van woningen bevinden.

Energieneutraliteit

Energieneutraliteit betekent dat het verbruik van energie en de hoeveelheid (duurzaam geproduceerde) energie die wordt opgewekt, in balans is.

Fysisch systeem

Het fysisch systeem is het geheel van eigenschappen, processen en onderlinge relaties in de ruimte van klimaat, lucht, reliëf, bodem en water. Het is richtinggevend voor de ruimtelijke ontwikkeling.

Geclusterde bebouwing

Geclusterde bebouwing wijst op een verzameling van gebouwen, die een herkenbaar samenhangend geheel vormen. De bebouwing bevindt zich dicht bij elkaar met aan weerszijden van de clusterbebouwing een vrije ruimte waardoor er een duidelijke concentratie zichtbaar is.

Groenblauwe dooradering / groenblauw netwerk

Met groenblauwe dooradering / groenblauw netwerk wordt een fijnmazig netwerk van groene massa en water door open en bebouwde ruimte bedoeld. Het bestaat onder meer uit open rivier- en beekvalleien, groene massa's zoals parken en (speel)bossen, lijnelementen zoals bomenrijen, houtkanten of bermen, wateroppervlakten zoals vijvers, poelen en bekkens, en aan gebouwen gekoppeld groen zoals tuinen.

Groene verbinding

Met een 'groene verbinding' wordt het groen bedoeld dat een verbinding legt tussen bestaande groene zones zoals graslanden, boomgaarden, parken, onbebouwde percelen, bosclusters, ecologische ingerichte tuinen, landbouwgronden of kleine landschapselementen. Een groene verbinding kan diverse vormen aannemen, zoals een bomenrij, groene berm, extensieve grasvlakten enz.

Grondgebonden landbouw

Bij grondgebonden landbouw wordt de volle grond gebruikt voor agrarische activiteiten zoals akkerbouw of veeteelt.

Hamsterhuren

In dit model kunnen huurders hun huur gebruiken als investering om hun woning te kopen. Ze kunnen tot vijf jaar huishuur inbrengen om een woonlening aan te gaan en ze krijgen tien jaar bedenktijd om te beslissen of ze de woning al dan niet willen kopen. Er is geen aankoopverplichting.

Juridisch aanbod

Juridisch aanbod staat voor gronden die juridisch zijn bestemd voor functies zoals wonen, bedrijvigheid, recreatie, voorzieningen en infrastructuur en die nog geen ruimtebeslag hebben.

Kernversterking

Kernversterking betekent het bekomen van meer leefkwaliteit in een kern. Kernversterkende projecten kunnen bijvoorbeeld inzetten op herbestemming van beeldbepalend patrimonium, nieuwe invullingen voor leegstaande plekken, hoger of ondergronds bouwen, bundelen en verweven van diverse functies, integratie van nieuwe compacte of gestapelde woontypologieën, versterking van groenblauwe netwerken, toevoeging van trage wegen enz.

Kernwinkelgebied

Een kernwinkelgebied is een afgebakend gebied binnen een kern voor het behoud van bestaande of de vestiging van nieuwe detailhandelsvestigingen.

Klimaatadaptatie

Klimaatadaptatie is de aanpassing van natuurlijke en menselijke systemen aan de huidige en de te verwachten gevolgen van klimaatverandering.

Klimaatmitigatie

Klimaatmitigatie is het tegengaan of het beperken van klimaatverandering door het reduceren van de broeikasgasuitstoot.



Knooppuntwaarde

Knooppuntwaarde is de mate waarin een plek is geïntegreerd in het systeem van collectief vervoer voor personen. Zij bepaalt, samen met het voorzieningsniveau, de ontwikkelingsmogelijkheden van een dorp / kern of plek zoals de streefwaarden voor ruimtelijk rendement, het type en de mix van activiteiten of de afstand van ontwikkelingen tot het vervoerknooppunt. De knooppuntwaarde wordt onder meer bepaald door de transportmodus (trein, metro, tram, bus enz.), de frequentie van het vervoeraanbod, de vervoercapaciteit, aansluitings- en (multimodale) overstapmogelijkheden en aansluiting op fiets- en wandelnetwerken. Hoe makkelijker en directer iemand zich vanuit een plek naar andere plekken kan verplaatsen, hoe hoger de knooppuntwaarde.

Landschap

Het landschap is een deel van het grondgebied zoals dat door de menselijke bevolking wordt waargenomen en waarvan het karakter wordt bepaald door natuurlijke en / of menselijke factoren en de wisselwerking daartussen.

Landschapseenheid

Een landschapseenheid is een open ruimte gebied met gelijke landschapkenmerken die een samenhangend geheel vormt en zich daardoor onderscheidt van andere landschapseenheden.

Leefkwaliteit

Leefkwaliteit drukt de mate uit waarin huidige en toekomstige gebruikers een positieve beleving en perceptie hebben van hun leefomgeving. Zij kan zowel betrekking hebben op objectief vaststelbare als subjectieve componenten die (potentiële) gebruikers naar voren brengen in een planningsproces. Het gaat daarbij om fysieke, sociale, culturele, economische en milieukenmerken van die omgeving en bevat verschillende ruimtelijke thema's die een aanzienlijke meerwaarde genereren om op een bepaalde plek te wonen, werken, ontspannen enz.

Meergezinswoning

Een meergezinswoning is een woning die zich bevindt in een gebouw waar meerdere huishoudens wonen. Dit betekent dat er zich boven en / of onder de woongelegenheden van een huishouden andere woongelegenheden bevinden van andere huishoudens. Een meergezinswoning kan appartementen, gestapelde woningen (bijvoorbeeld duplex of triplex), studio's, kamers, assistentiewoningen en kamers in een woonzorgcentrum zijn.

Nultredenwoning

Een nultredenwoning is een woning die intern en extern toegankelijk is zonder trappen te moeten betreden. Intern toegankelijk betekent dat vanuit de woonruimte de keuken, het toilet, de badkamer en tenminste één slaapkamer zonder treden te bereiken zijn. Extern toegankelijk wil zeggen dat de woonruimte van de woning vanaf de straat toegankelijk is zonder traplopen.

Open ruimte

De open ruimte wordt beschouwd als een aanduiding van het geheel van robuust samenhangende gebieden waar de onbebouwde ruimte primeert. Het is bijgevolg niet zo dat er geen bebouwing in kan voorkomen.

Open ruimte functies

Open ruimte functies zijn functies en activiteiten die zich voornamelijk in de open ruimte bevinden: natuur, landbouw, water en (zachte) recreatie.

Open ruimte vinger

Een open ruimte vinger is een aaneengesloten open ruimtegebied dat de bebouwde ruimte binnendringt. Het open ruimtegebied wordt dus grotendeels ingesloten door bebouwing.

Ruimtebeslag

Ruimtebeslag houdt de ruimte in die wordt ingenomen door verharding, zijnde gebouwen, weginfrastructuur, tuinen en verharde vlakken zoals parkings, opritten en pleinen enz. Parken worden niet beschouwd als ruimtebeslag.

Ruimtelijk rendement

Ruimtelijk rendement is de mate waarin een oppervlakte ruimtebeslag wordt gebruikt voor maatschappelijke doeleinden. Een verhoging van het ruimtelijk rendement ontstaat wanneer meer activiteiten op eenzelfde oppervlakte worden georganiseerd.

Samenhangende gehelen

Samenhangende gehelen zijn samenhangende, duidelijk afleesbare ruimtelijk en morfologische entiteiten binnen de bebouwde ruimte die zich onderscheiden van andere samenhangende gehelen.

Traag netwerk

Een traag netwerk is een geheel van wegen / zones waar het autoverkeer ofwel afwezig is ofwel ondergeschikt aan 'zachte' verplaatsingen. Het wensbeeld van het traag netwerk benadrukt de wijze waarop afzonderlijke tracés en wegsegmenten zich verknopen en verweven tot een betekenisvol geheel.

Verdichting

Verdichting betekent een verhoging van het aantal wooneenheden, op een bepaalde oppervlakte, ten opzichte van de huidige toestand.

Verharding

Een verharding is een oppervlakte waarvan de aard en / of toestand van het bodemoppervlak gewijzigd is door het aanbrengen van artificiële, (semi-) ondoorlaatbare materialen waardoor essentiële ecosysteemfuncties van de bodem verloren gaan (woningen, wegen, andere constructies enz.).

(Functie)verweving

(Functie)verweving betekent het ruimtelijk samengaan van verschillende functies zodat een meerwaarde ontstaat voor de betrokken functies. Functies verweven gaat gepaard met het stapelen of nevenschikken van ruimten. Hierdoor nemen zij minder ruimte in dan wanneer zij afzonderlijk worden gerealiseerd. Voorbeelden zijn wonen boven winkels, wonen in samenhang met diensten enz. Daarnaast kan er door een multifunctioneel of gedeeld gebruik - al dan niet tijdelijk - van een bepaalde ruimte of gebouw worden ingezet op functieverweving.

Voorzieningenniveau

Het voorzieningenniveau is de hoeveelheid (aantal die voorkomt) en mix (verscheidenheid aan types) aan voorzieningen op wandel- en fietsafstand van een plek.



