

27 december 2021

De Sofinal-Site, Kluisbergen, De Kortrijkse Toren

Nota bedrijvigheid en wonen: vraag, aanbod en beleidsvoorstellen

Voorliggende nota reikt feitelijke gegevens aan ter onderbouwing van het voorgestelde programma voor de reconversie van de Sofinal-site gelegen in de Parklaan te Kluisbergen.

De focus van deze nota ligt op bedrijvigheid en wonen.

De site is momenteel bestemd als bedrijventerrein.

Gezien de projectontwikkelaar overweegt om alle bebouwing op het terrein te slopen en vanuit een tabula-rasa, gefaseerd, een nieuwe ontwikkeling op het terrein te realiseren, is het nuttig even stil te staan bij de behoefte aan ruimte voor bedrijvigheid en wonen.

Voorliggende nota bevat 2 delen: deel 1 gaat in op bedrijvigheid; deel 2 gaat in op wonen.

In deel 1, bedrijven, onderzoeken we eerst de vraagzijde: wat is het bedrijfseconomisch profiel van Kluisbergen. We onderzoeken of er behoefte is aan ruimte voor herlokalisatie van zonevreemde bedrijven. Vervolgens gaan we in op de aanbodzijde: welke mogelijkheden zijn er voor de verdere ontwikkeling van bedrijvigheid. Op basis van een confrontatie van de vraag met het aanbod gaan we na voor welke sectoren het aanbod ontoereikend is. Tenslotte evalueren we de rol van de Sofinal-site in deze ruimtelijk-economische confrontatie.

In deel 2 van deze nota, wonen, bespreken we eerst het profiel van Kluisbergen op valk van demografie, gezinsprognoses en betaalbaarheid van de huisvesting. We gaan na in welke mate nood is aan sociale huisvesting. Vervolgens bespreken we de beleidscontext op Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau in relatie tot wonen. In een derde luik toetsen we het projectvoorstel voor de Sofinal-site heel concreet aan de strategische visie en de ruimtelijke principes van het provinciaal niveau.

Het besluit van de nota integreert conclusies voor bedrijven en wonen in relatie tot de ruimtelijke- en beleidscontext voor de Sofinal-site.

EXECUTIVE SUMMARY

Voorliggende nota betreft het Brownfieldproject houdende de reconversie van de voormalige Sofinalsite.

Het Addendum 1 bij het Brownfieldconvenant geeft aan dat het projectgebied zich, omwille van de ligging dicht bij het centrum van Berchem en Kluisbergen in een groene en residentiële omgeving, en omwille van het belangrijk areaal aan bedrijfsoppervlakten in de gemeente (onder meer door het vrijkomen van de voormalige Electrabel-site, de nabijheid van de nieuwe KMO-site ter hoogte van de Oudenaardebaan), uitermate goed leent tot een kernversterkende ontwikkeling binnen het bestaande ruimtebeslag. Een gemengde invulling met duurzaam wonen, sport en recreatie, verweefbare kleinschalige economische functies en groen lijkt dan ook een aangewezen programma om na te streven. Dergelijk programma komt tegemoet aan de huidige ruimtebehoefte met het oog op recreatieve noden.

Daarbij spelen volgende aspecten.

Ten eerste (feitelijk onderzoek) is rekening gehouden met de gebruikelijke beoordelingsladder bij de reconversie van bedrijventerreinen. Eerst is onderzocht of de benutte gronden niet opnieuw kunnen worden ingezet voor de huidige bestemming (grootschalige industriële functie), vervolgens is nagegaan of een schaalverkleining naar lokale bedrijvigheid aan de orde is, dan wel een meer gemengde invulling. Hieromtrent geldt zoals gesteld dat er reeds een belangrijk areaal aan grote en kleine bedrijfsoppervlakten in de gemeente is op goed gelegen locaties (onder meer door het vrijkomen van de voormalige Electrabel-site, de nabijheid van de nieuwe KMO-site ter hoogte van de Oudenaardebaan). Daarenboven ligt de projectsite centraal tussen de woonkern van Berchem en het achtergelegen natuurgebied, zodanig dat economische activiteiten op deze plek minder aangewezen zijn (ook al worden zij beperkt in het voorgestelde project behouden).

In die context is het wenselijk dat het terrein een nieuwe functionele invulling toebedeeld krijgt om druk op de open ruimte te vermijden, alsook een antwoord te bieden op recreatieve noodwendigheden.

De nieuwe projectambitie, die voorziet in een kernversterkende ontwikkeling binnen het bestaande ruimtebeslag, waarbij een gemengde invulling met duurzaam wonen, sport en recreatie, verweefbare kleinschalige economische functies en groen wordt voorzien past uitermate goed in de omgeving, gegeven de aangehaalde factoren.

Ten tweede (GRS) ziet het gecoördineerde gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Berchem als een woonkern, met een adequaat voorzieningenniveau en een aantal gemeenschapsvoorzieningen.

In het bijzonder is nood aan bijkomende publieke (groene) ruimte. Het GRS verwijst naar de reconversie van het terrein van de nv Dewaele, op de hoek van de Stationsstraat en de Parklaan te Berchem, tot een ruimte voor wonen, commerciële activiteiten en dienstverlening, als een "voorbeeldproject", waarbij "het functioneel programma van het project moet bijdragen tot een kernversterking en de (her)aanleg van het publiek domein".

Het gemeentelijke allocatiebeleid richt zich daarbij op goed gelegen inbreidingsmogelijkheden zoals in casu, waarbij geldt dat recent 4 van de 5 woonuitbreidingsgebieden in Kluisbergen werden geschrapt via het RUP 'schrapping woonuitbreidingsgebieden' (m.u.v. het door het GRS als aansnijdbaar aangewezen WUG 'De Pacht' in het centrum van Ruien) (GR 23 maart 2017).

Ten derde (doelgroepenbeleid) onderhandelen de Gemeente Kluisbergen en Kortrijkse Toren een PPS-convenant waarin een aanzienlijk onderdeel van de vooropgestelde woonentiteiten voorbehouden wordt aan doelgroepen binnen het gemeentelijke woonbeleid, zodanig dat er zeer zeker een afstemming is op concrete behoeftes, waarbij bv. gefocust wordt op personen zonder eigen woning of bouwgrond of mensen die dicht bij hun plaats van tewerkstelling willen wonen.

Ten vierde (reconversiekader) is er sprake van een reële Brownfieldsite in een bebouwde omgeving, zodat verwezen kan worden naar het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (gecoördineerde versie 2011), waar op p. 232 gesteld wordt dat bij woonontwikkelingen "absolute prioriteit moet gaan naar inbreiding" en waar op p. 326 aangegeven wordt dat "prioriteit (moet) uitgaan naar activeringsmaatregelen voor reeds bestemde bedrijventerreinen met problemen op

vlak van leegstand, hergebruiksmogelijkheden, slapende reserves of traag in werking tredend aanbod, sanering, reconversie, herstructurering en transformatie". Om die reden geldt initiatieven voor het transformeren of vernieuwen van de bebouwde gebieden in rede niet afhankelijk gesteld kunnen worden van voorafgaande behoeftestudies.

Ten vijfde (Provinciale strategische visie) beantwoordt het project aan de kernwaarden en de ruimtelijke principes van het provinciaal ruimtelijk beleid.

Het project stelt een nieuwe invulling voor een kwetsbare locatie voor, waarbij gezorgd wordt voor meer gezondheid en veiligheid, meer kwaliteit en comfort, een klimaatgezond project met oog voor identiteit en authenticiteit. Het project draagt bij tot de autonomie en robuustheid van de gemeente, draagt bij tot welvaart en sociale inclusie. De lusten en lasten zijn rechtvaardig verdeeld en het project biedt belangrijke een meerwaarde voor de brede gemeenschap.

INHOUD

EXECUTIVE SUMMARY	2
DEEL 1 - BEDRIJVIGHEID	5
1 Analyse van het bestaande bedrijfseconomisch profiel van Kluisbergen.....	5
1.1 Aantal bedrijven.....	6
1.2 Ondernemingen volgens bestemmingszone	9
1.3 Bedrijven volgens type-activiteit	11
1.4 Bedrijven volgens grootte.....	22
1.5 Trends	26
1.6 Herlokalisatiebehoefte van zonevreemde bedrijven.....	29
2 Het aanbod aan bedrijventerreinen.....	34
2.1 Het juridisch aanbod volgens de bestemmingsplannen	34
2.2 Terreinen in de aanbieding	43
2.3 De feitelijke gebruikspercelen	49
2.4 Beschikbaar aanbod	51
3 Confrontatie van de vraag en het aanbod	52
4 Positionering van de Sofinal-site in relatie tot bedrijvigheid in de gemeente.....	54
4.1 Globaal principe	54
4.2 Praktische invulling.....	55
DEEL 2 - WONEN.....	65
5 Onderzoek van demografie, prognoses en betaalbaarheid	65
5.1 Demografie – leeftijd - Gemeentemonitor.....	65
5.2 Prognoses	69
5.3 Prijszetting woningen - Gemeentemonitor	71
5.4 Het sociaal woonaanbod.....	73
5.5 Provinciaal onderzoek wonen	73
5.6 Voorstel voor doelgroepwonen	74
6 De ruimtelijke beleidsdoelstellingen	81
6.1 RSV.....	81
6.2 PRS	81
6.3 GRS.....	82
6.4 Provinciaal beleidsplan ruimte.....	83
7 Behoeften en de ruimtebalans	87
7.1 Behoeften	87
7.2 Aanbod	89
7.3 Beleidsmatige doorvertaling van de behoeften naar het aanbod op de Sofinal-site.....	91
7.4 Ruimtebalans.....	93
BESLUIT	93

DEEL 1 - BEDRIJVIGHEID

1 Analyse van het bestaande bedrijfseconomisch profiel van Kluisbergen

In het eerste deel van deze nota onderzoeken we de bestaande bedrijvigheid in de gemeente: hoeveel ondernemingen, op welke plaats, hoe oud, van welke soort en hoe groot.

Methodiek

- Geopunt: basisdatabank ondernemingen en vestigingen
- Schifting:
 - o verwijdering van dubbeltellingen van dezelfde ondernemingen,
 - o Verwijdering van alle verenigingen van mede-eigenaren
 - o Verwijdering van ondernemingen waarvan faillissement is aangegeven
 - o Verwijdering van ondernemingen die werden doorgehaald wegens niet-neerlegging van jaarresultaat
- Verrijkt met informatie van de diensten van het gemeentebestuur van Kluisbergen
- Verrijkt met informatie uit de kruispuntbank ondernemingen (oprichtingsdatum)
- Verrijkt met internet informatie (www.btw-opzoeken.be en Google streetview) voor aanvullingen van type activiteit en ondernemingsnummer.
- Verrijkt met info uit Geopunt voor toewijzing van de bestemmingscategorie volgens het gewestplan
- Verrijkt met info uit Geopunt voor opgave van terreininname per bedrijf op basis van GRB-oppervlakgegevens en de luchtfoto 2020
- Schifting: maximaal 1 onderneming per uniek adres voor weergave van unieke adressen

Aandachtspunten bij de studie

Deze studie is opgemaakt op basis van de beschikbare informatie. De informatie van de bronnen is mogelijk niet altijd actueel of volledig. Voor de verrijking van de beschikbare informatie is met de grootst mogelijk zorg en zin voor nauwkeurigheid gewerkt, doch binnen de grenzen van het redelijke voor wat betreft tijdsbesteding. In deze studie moet bijgevolg rekening gehouden worden met een foutenmarge.

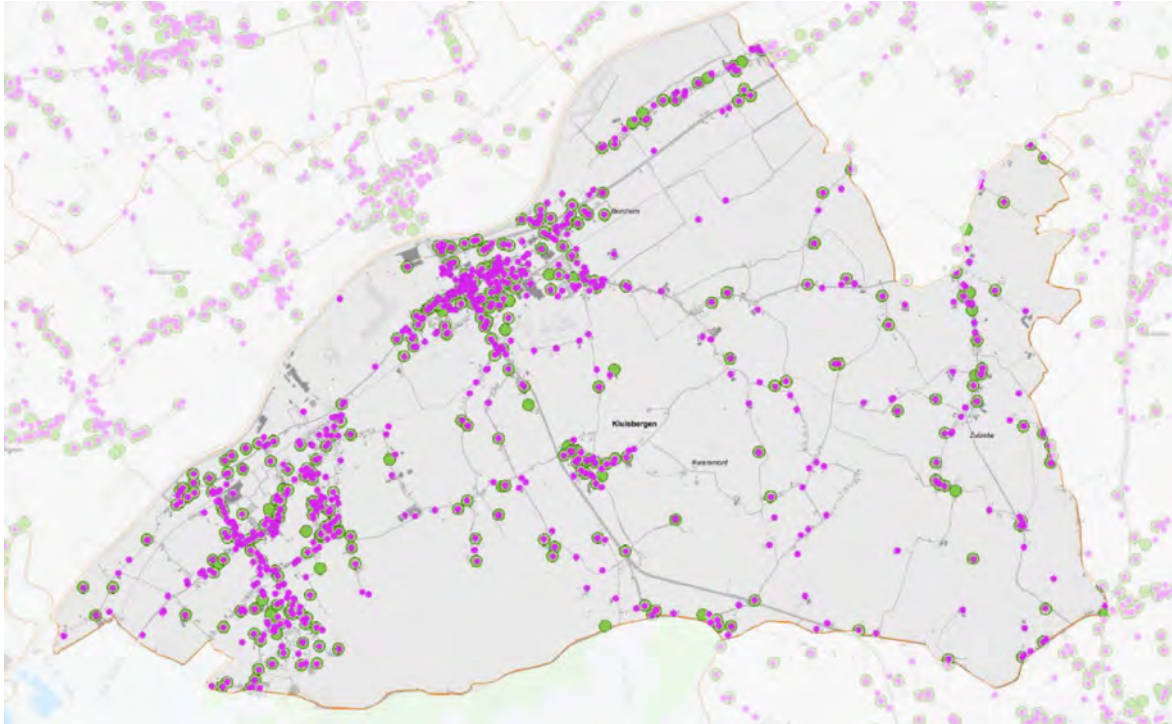
Niet te min vormt de studie een redelijke basis om inzicht te krijgen in de bestaande ruimtelijk-economische toestand van Kluisbergen.

1.1 Aantal bedrijven

1.1.1 Aantal gekende ondernemingen

Er zijn 1034 ondernemingen in Kluisbergen, exclusief verenigingen van mede-eigenaren. Er zijn in de lijst mogelijk nog met bedrijven die niet meer actief zijn. De bedrijven waarvan duidelijk is dat ze niet meer bestaan, zijn ook uit de lijst verwijderd.

figuur 1. Ondernemingen en vestigingen in Kluisbergen



1.1.2 Aantal unieke adressen waar ondernemingen gevestigd zijn

Er zijn 761 unieke adressen waarop ondernemingen gevestigd zijn.

Het is duidelijk dat heel veel adressen meerdere ondernemingen huisvesten.

1.1.3 Aantal ondernemingen volgens oprichtingsdatum



In bovenstaande grafiek valt het jaar 1971 op door een plotse toename van bedrijven. Van de 22 ondernemingen die in 1971 zijn opgericht, zijn 9 ervan landbouwers, wat veel is gezien er in Kluisbergen slechts 46 landbouwers actief zijn.

Aandachtspunten bij de verwerkte data:

De grafiek met bedrijven volgens actief ondernemingsnummer, gerangschikt volgens datum van inschrijving in het kruispuntdatabank ondernemingen, geeft geen inzicht in de datum van vestiging

van de onderneming in Kluisbergen. Het is mogelijk dat ondernemingen al enige tijd op een andere locatie bestaan vooraleer een nieuwe vestiging in Kluisbergen op te richten of vooraleer te verhuizen naar Kluisbergen.

Het is mogelijk dat in de lijst ook nog enkele ondernemingen verwerkt zijn die in de praktijk zijn stopgezet. De informatie opgenomen in Geopunt is mogelijk onvolledig voor wat betreft faillissementen en stopgezette ondernemingen.

Ondernemingen volgens startdatum van ondernemingsnummer

Voor 1900	4	0%
tussen 1900-1950	6	1%
tussen 1950-1999	276	27%
tussen 2000-2009	201	19%
tussen 2010-2014	170	16%
tussen 2015-2019	257	25%
tussen 2020-2021	120	12%
totaal	1034	100%

Als we het aantal bedrijven beschouwen dat sinds 1 januari 2020 is opgericht tot mei 2021, met name 120 ondernemingen, en we vergelijken dat met het aantal ondernemingen in Kluisbergen, die zijn opgericht in de periode van 1 januari 2015 tot en met 31 december 2019, namelijk 257 bedrijven, dan kan toch vastgesteld worden er heel wat nieuwe ondernemingen in Kluisbergen worden opgestart.

Als we de oprichtingsdatum van de bedrijven sinds 2010 in verhouding tot het totaal aantal bedrijven stellen, dan blijkt dat 53% van alle ondernemingen actief in Kluisbergen opgestart zijn vanaf 1 januari 2010.

Er zijn vanuit de bron van Geopunt geen gegevens beschikbaar van het aantal stopgezette ondernemingen per jaar. Statistiek Vlaanderen van de Vlaamse overheid beschikt wel over gegevens over startende en stopgezette bedrijven tussen 2008 en 2016 per sector:

Netto-groeiratio van startende en stoppende ondernemingen in Kluisbergen per sector, per jaar

Jaar	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
A - Landbouw, bosbouw en visserij	-8,47%	1,64%	-8,77%	-7,84%	1,92%	-1,96%	3,85%	-4,17%	0,00%
C - Industrie	2,44%	11,11%	6,12%	2,17%	-8,89%	-4,35%	-2,27%	-9,52%	0,00%
E - Distributie van water; afval- en afvalwaterbeheer en sanering	0,00%	0,00%	0,00%	-	-	-	0,00%	0,00%	-33,33%
F - Bouwnijverheid	5,41%	3,95%	3,57%	5,49%	-1,11%	1,02%	2,04%	1,98%	0,96%
G - Groot- en detailhandel; reparatie van auto's en motorfietsen	0,00%	-3,51%	2,63%	-8,57%	-1,98%	-4,40%	3,09%	-1,02%	4,08%
H - Vervoer en opslag	14,29%	22,22%	7,69%	-8,33%	-9,09%	-10,00%	-11,11%	-11,11%	0,00%
I - Verschaffen van accommodatie en maaltijden	3,77%	-6,25%	0,00%	4,26%	-9,30%	2,33%	-4,65%	-5,00%	5,13%
J - Informatie et communicatie	20,00%	0,00%	12,50%	-7,14%	-15,38%	0,00%	-20,00%	15,38%	0,00%
K - Financiële activiteiten en verzekeringen	-50,00%	0,00%	33,33%	0,00%	0,00%	25,00%	25,00%	-50,00%	66,67%
L - Exploitatie van en handel in onroerend goed	0,00%	8,33%	6,67%	-7,14%	-16,67%	8,33%	17,65%	-6,25%	-7,69%

M - Vrije beroepen en wetenschappelijke en technische activiteiten	10,71%	1,75%	6,67%	7,81%	10,45%	2,78%	10,13%	3,57%	5,32%
N - Administratieve en ondersteunende diensten	10,34%	9,52%	0,00%	-3,70%	6,78%	6,67%	6,15%	11,11%	-1,52%
O - Openbaar bestuur en defensie; verplichte sociale verzekeringen	-	-	-	-	-	-	-	-	100,00%
P - Onderwijs	-66,67%	25,00%	20,00%	16,67%	0,00%	0,00%	25,00%	20,00%	0,00%
Q - Menselijke gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening	20,00%	33,33%	33,33%	28,57%	-14,29%	10,00%	-11,11%	0,00%	41,67%
R - Kunst, amusement en recreatie	-5,88%	0,00%	0,00%	5,56%	-5,88%	0,00%	6,25%	0,00%	20,00%
S - Overige diensten	16,13%	-3,33%	3,33%	8,57%	-9,38%	-3,33%	0,00%	2,94%	-3,23%
Primaire S	-8,47%	1,64%	-8,77%	-7,84%	1,92%	-1,96%	3,85%	-4,17%	0,00%
Secundaire S	4,35%	6,61%	4,51%	3,73%	-3,01%	-1,42%	0,70%	-1,41%	-0,68%
Tertiaire S	5,78%	0,58%	3,63%	-0,86%	-0,87%	1,19%	3,93%	2,16%	3,48%
Quartaire sector	-3,85%	8,00%	7,69%	12,50%	-10,34%	3,23%	6,06%	6,45%	23,26%
Alle sectoren	3,48%	2,36%	2,79%	0,35%	-1,62%	0,36%	3,26%	1,01%	3,59%

De primaire sector wordt gekenmerkt door een netto afname van het aantal ondernemingen (minder starters dan stopgezette ondernemingen). De secundaire sector kent een lichte groei, afgewisseld met enkele jaren met een netto afname van aantal ondernemingen. Sterkhouders in de secundaire sector is in de eerste plaats de bouwsector gevolgd door vervoer en opslag. De tertiaire sector kent een aangehouden gestage groei, met vooral de vrije beroepen, technische en wetenschappelijke activiteiten, vastgoed en financiële diensten. De quartaire sector ken jaren met een forse groei en jaren met een forse afname. Onderwijs en menselijke gezondheid behoren tot de belangrijke groeiers.

Netto-groeiratio tussen 2008 en 2016

Jaar	2008	2016	2008-2016	2008-2016
Sector	populatie	populatie	Netto groei	Netto-groeiratio
A - Landbouw, bosbouw en visserij	59	50	-8	-14%
C - Industrie	41	43	+2	5%
E - Distributie van water; afval- en afvalwaterbeheer en sanering	1	3	+2	200%
F - Bouwnijverheid	74	104	+30	41%
G - Groot- en detailhandel; reparatie van auto's en motorfietsen	119	98	-11	-9%
H - Vervoer en opslag	7	11	+4	57%
I - Verschaffen van accommodatie en maaltijden	53	39	-14	-26%
J - Informatie en communicatie	10	12	+2	20%
K - Financiële activiteiten en verzekeringen	2	6	+3	150%
L - Exploitatie van en handel in onroerend goed	10	13	+3	30%
M - Vrije beroepen en wetenschappelijke en technische activiteiten	56	94	+38	68%
N - Administratieve en ondersteunende diensten	58	66	+8	14%
O - Openbaar bestuur en defensie; verplichte sociale verzekeringen	0	1	+1	100%
P - Onderwijs	3	10	+7	233%
Q - Menselijke gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening	5	12	+5	100%
R - Kunst, amusement en recreatie	17	20	+3	18%
S - Overige diensten	31	31	0	0%

Primaire S	59	50	-9	-15%
Secundaire S	115	146	+31	27%
Tertiaire S	346	374	+28	8%
Quartaire sector	26	43	+17	65%
Alle sectoren	546	613	+67	12%

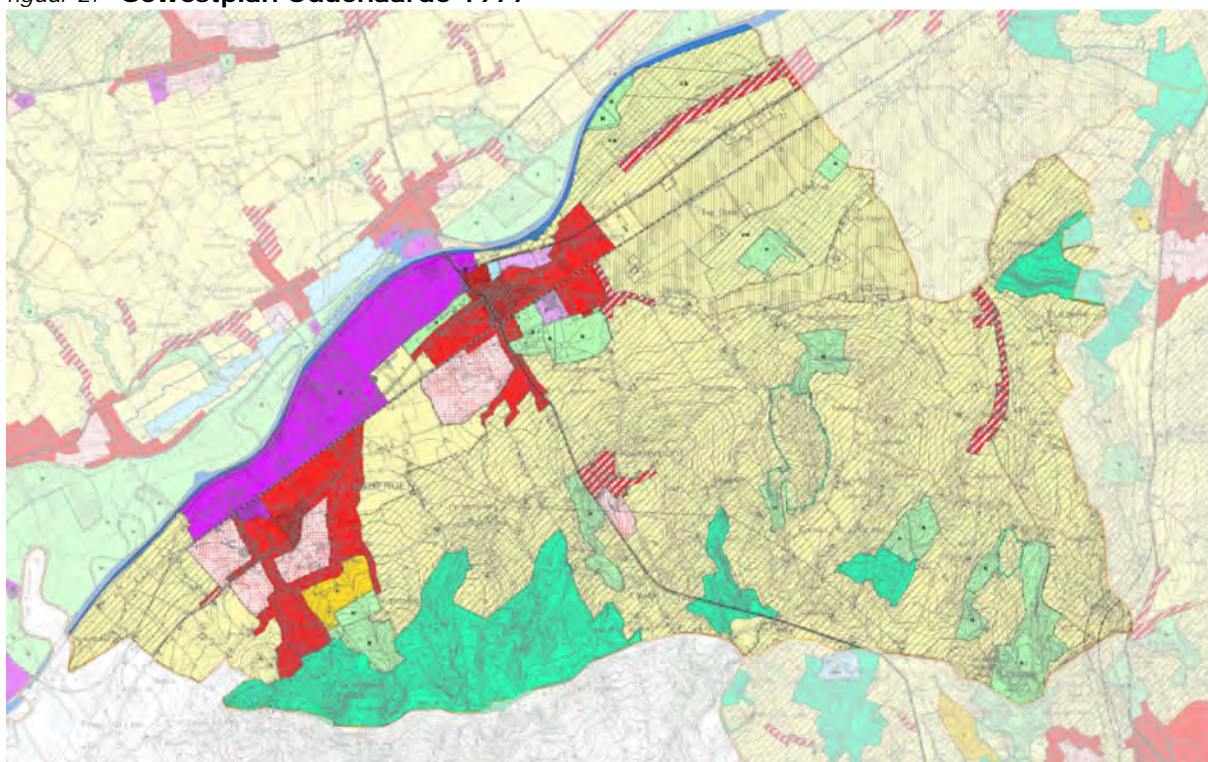
De sterkste groei tussen 2008 en 2016 is vast te stellen in de quartaire sector (+65%), gevolgd door de secundaire sector (+ 27%) De Primaire sector is de enige sector die krimpt (-15%).

1.2 Ondernemingen volgens bestemmingszone

Hierna onderzoeken we de ligging van de ondernemingen van Kluisbergen volgens de bestemmingszone waarin ze gelegen zijn.

De bestemmingszone gaat uit van de bestemming volgens het gewestplan.

figuur 2. Gewestplan Oudenaarde 1977

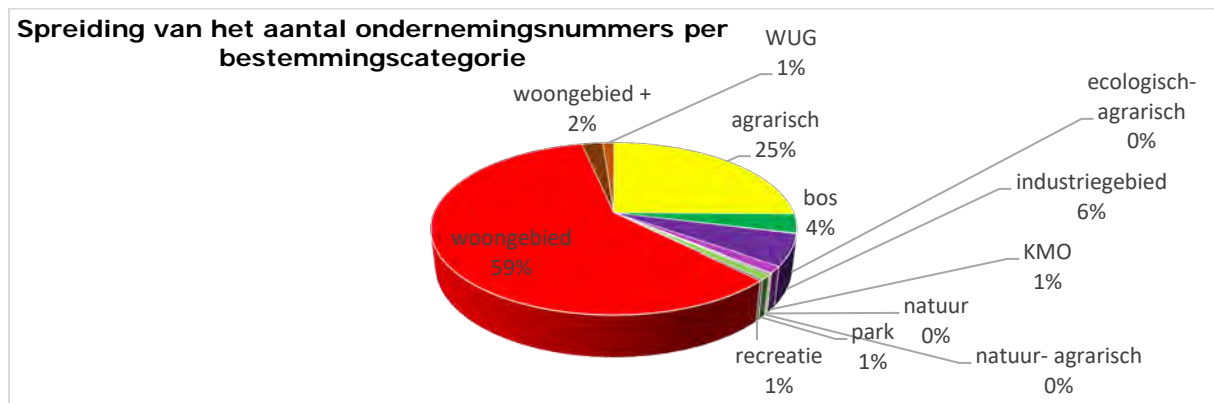


Er is geen rekening gehouden met BPA's, RUP's of goedgekeurde verkavelingen waarvan de bestemming afwijkt van de bestemming van het gewestplan.

Bestemmingszone	Aantal ondernemingsnummers per bestemmingszone	
Agrarische gebieden	261	25%
Ruimtelijk kwetsbaar gebied	54	5%
industriegebieden	60	6%
KMO	13	1%
woongebieden	611	59%
woongebied +	23	2%
WUG	12	1%
totaal	1034	100%

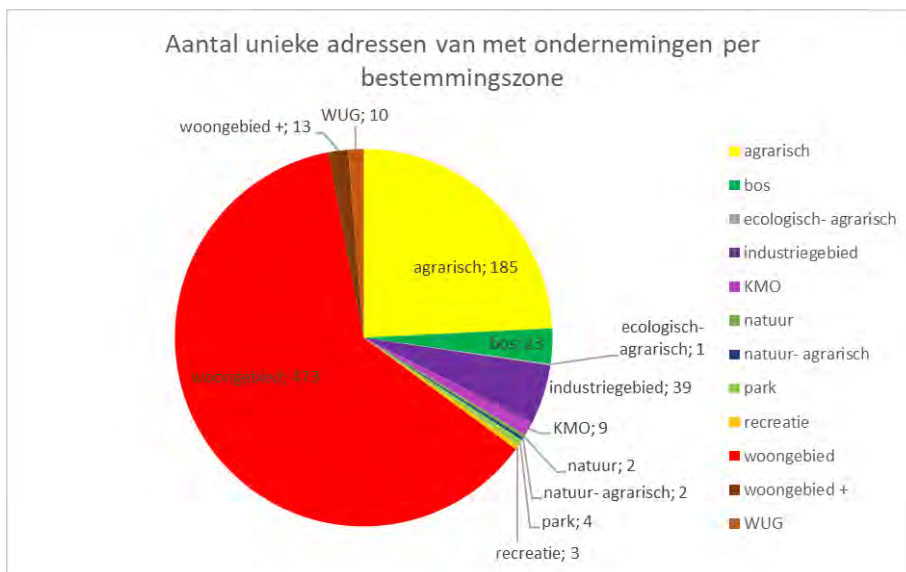
In de categorisering van de bestemmingszones zijn volgende vereenvoudigingen doorgevoerd om bestemmingszones te groeperen volgens bestemmingscategorie:

- Woongebieden: bedrijven volledig gelegen in gewone woongebieden en woongebieden met landelijk karakter.
- Woongebied +: bedrijven die gedeeltelijk gelegen zijn in woongebied en gedeeltelijk in een andere bestemmingszone (agrarische gebieden, bosgebieden, natuurgebieden, ecologisch waardevolle agrarische gebieden, ...)
- Woonuitbreidingsgebieden (WUG) zijn als aparte categorie opgenomen.
- Industriegebieden omvatten zowel de gebieden bestemd voor milieubelastende industrieën als de andere gebieden bestemd voor bedrijvigheid, met uitzondering van de gebieden bestemd voor KMO, dewelke als aparte categorie behouden is.
- Bedrijven in ruimtelijk kwetsbare gebieden zijn geheel of gedeeltelijk gelegen in de natuurgebieden, bosgebieden, parkgebieden, recreatiegebieden en ecologisch waardevolle agrarische gebieden- en die niet gedeeltelijk gelegen zijn in woongebieden.



Het komt veelvuldig voor dat op 1 adres meerdere ondernemingen gehuisvest zijn. In sommige gevallen betreft het bedrijfsverzamelgebouwen of kantorencomplexen waarin meerdere ondernemingen effectief gehuisvest zijn, huisartsenpraktijken waar meerdere zelfstandige artsen actief zijn of landbouwers waarvan een van de partners landbouwer is, en de andere partner een andere zelfstandige activiteit uitoefent, bijvoorbeeld thuisverpleging of een adviesbureau. In sommige gevallen gaat het om locaties waar beide partners in een gezin een zelfstandig statuut hebben, en waarvan slechts 1 van beide ter plaatse de beroepsactiviteit uitoefent. In een aantal gevallen zijn diverse vennootschappen gekoppeld aan de woonplaats van de zaakvoerder en worden ter plaatse geen bedrijfsactiviteiten uitgevoerd.

Op basis van de beschikbare informatie is het niet mogelijk om voor elk uniek adres uit te maken of de bedrijfsactiviteiten daadwerkelijk ter plaatse doorgaan. De luchtfoto's beschikbaar op Geopunt geven enige ruimtelijke indicaties over het al of niet aanwezig zijn van bedrijfsactiviteiten, zoals bijvoorbeeld de grootte van de bebouwing, opslag in open lucht, of het aanbod aan parkeerplaatsen. Via Google Streetview kan bijkomend onderzocht worden of er publiciteit gekoppeld is aan de locatie. Wanneer diverse vennootschappen betrekking hebben op dienstverlening en de locatie heeft betrekking op een woonhuis, dan kan niet met zekerheid worden uitgemaakt of de kantoorfunctie wel of niet vanuit deze locatie doorgaat. Anderzijds zijn er ook ondernemingen die effectief gekoppeld zijn aan een adres, maar die geen visuele ruimtelijke impact hebben. Zo kan bijvoorbeeld een loodgieter of een thuisverpleger gemakkelijk vanuit een normale woning zijn bedrijfsactiviteiten ontplooiën. De werkzaamheden gebeuren op verplaatsing en er is weinig voorraad nodig om de activiteiten uit te oefenen.



Hiernaast wordt per bestemmingscategorie het aantal unieke adressen weergegeven waar een of meerdere ondernemingen aan zijn gekoppeld volgens de kruispuntbank ondernemingen.

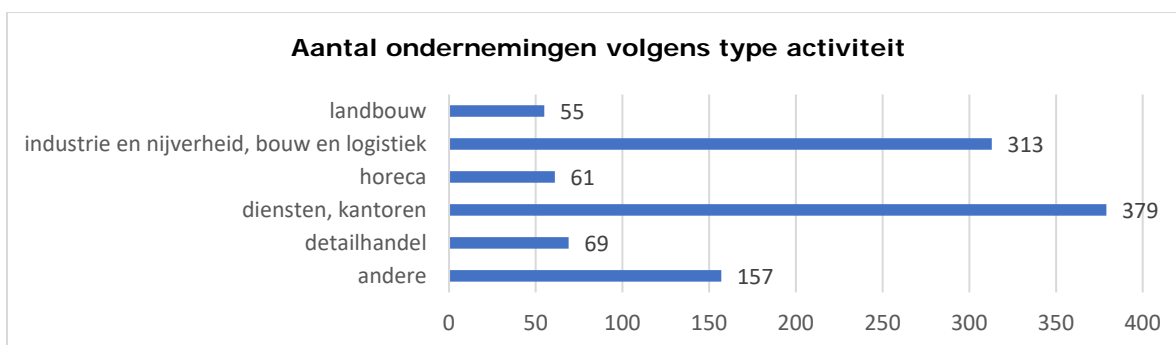
1.3 Bedrijven volgens type-activiteit

1.3.1 Algemene categorieën van bedrijven

De ondernemingen zijn verder opgedeeld volgens de aard van hun activiteiten.

Volgende categorieën worden gebruikt:

- **Landbouw:** deze categorie bevat zuivere landbouwbedrijven. Para-agrarische bedrijven zoals verhuur van landbouwmachines, advies aan landbouwers, teeltbegeleiding en dergelijke zijn niet opgenomen in de categorie landbouw, maar zijn toegewezen bij de categorie dienstverlening of industrie en nijverheid, bouw en logistiek, naargelang de aard van de activiteit.
- **Industrie en nijverheid, bouw en logistiek:** deze categorie bevat alle ondernemingen die te maken hebben met productieactiviteiten (maak-industrie), groothandel, bouw (loodgieters, dakdekkers, grondverzet en bouwrijp maken van terreinen, installateurs van elektriciteit en verwarming,...), landschapsonderhoud, goederenvervoer, verhuur van machines en vrachtvoertuigen.
- **Horeca:** cafés, restuarants, hotels, traiteurs.
- **Diensten en kantoren:** deze categorie bevat alle soorten activiteiten die te maken hebben met de tertiaire sector zoals kapsalons, overheidsinstanties, gezondheid (artsen, thuisverpleging, apotheken, geestelijke gezondheid), onderwijs, juristen, consultancy, bemiddeling (handelsbemiddeling, arbeidsbemiddeling), schoonheidsinstituten, financiële dienstverlening, algemene administratie.
- **Detailhandel** omvat alle handel aan particulieren.
- De categorie '**andere**' omvat ondernemingen gericht op sport, kunst, evenementen, verenigingen en ondernemingen waarvan niet kan worden achterhaald wat de activiteit precies inhoudt.



Ondernemingen volgens type activiteit	Aantal	
andere	157	15%
detailhandel	69	7%
diensten, kantoren	379	36%
horeca	61	6%
industrie en nijverheid, bouw en logistiek	313	30%
landbouw	55	5%
Totaal	1034	

In Kluisbergen zijn dienstverlenende ondernemingen in de meerderheid. 36% van de ondernemingen zijn gericht op dienstverlening en kantoor-achtige ondernemingen.

In tweede orde zijn de activiteiten binnen de groep industrie en nijverheid, bouw en logistiek kenmerkend, met 30% van het totaal aantal ondernemingen.

Een derde belangrijke categorie, 'andere', bevat heel wat ondernemingen waarvan niet duidelijk is welke activiteiten aan de onderneming gekoppeld zijn. Er zijn geen gegevens beschikbaar in de kruispuntdatabank ondernemingen en vanuit Google Streetview zijn geen uiterlijke tekenen van bedrijfsactiviteiten ter plaatse. De beelden van Google Streetview zijn echter niet recent. Een deel van deze categorie zal ongetwijfeld ook kunnen toegewezen worden aan diensten en kantoren of industrie en nijverheid, bouw en logistiek.

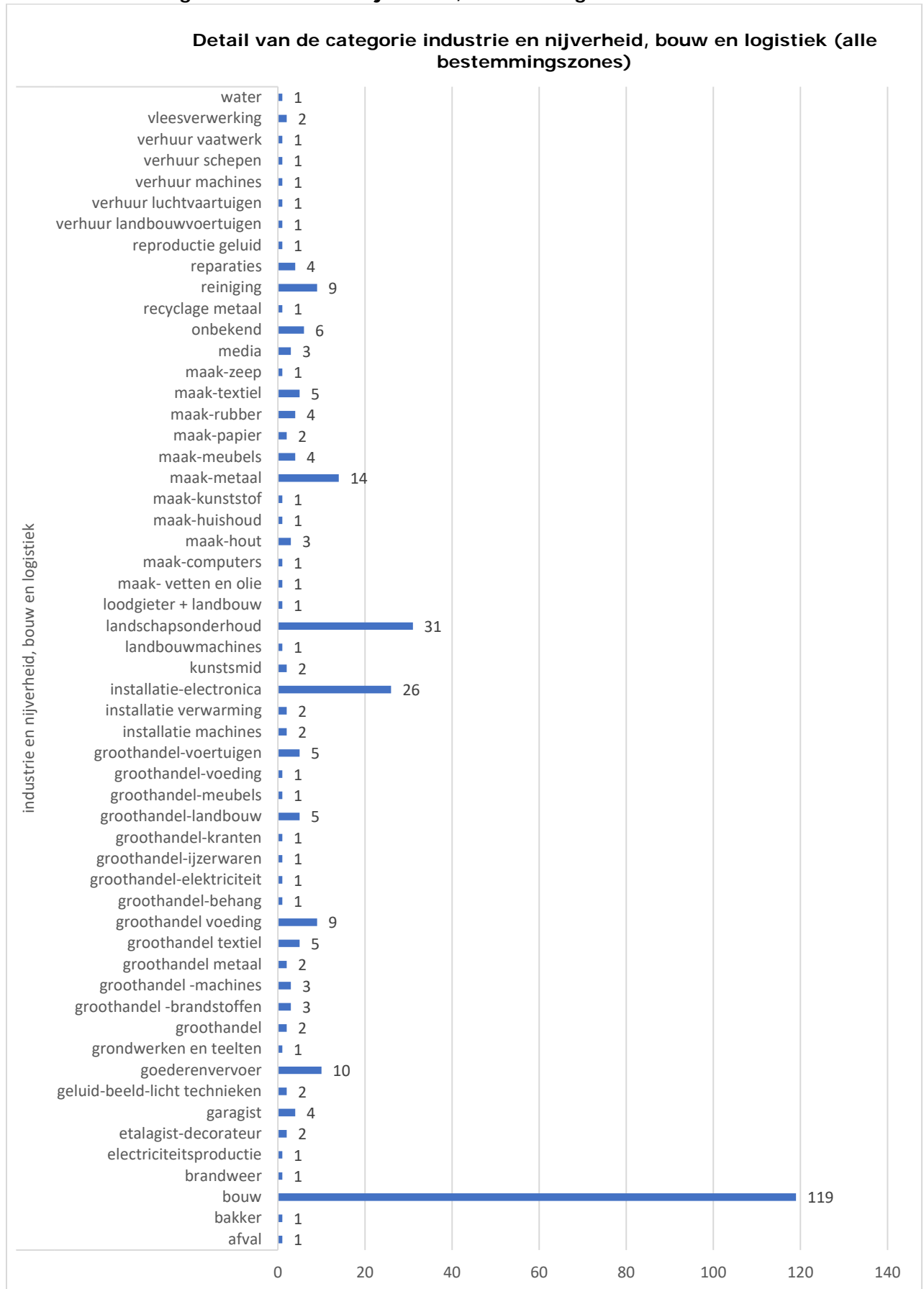
Het aantal ondernemingen actief in detailhandel, landbouw en horeca in Kluisbergen zijn mekaar waard.

Typeactiviteiten	Bestemmingscategorie												Eindtotaal
	agrarisch	bos	ecologisch-agrarisch	industriegebied	KMO	natuur	natuur-agrarisch	park	recreatie	woongebied	woongebied +	WUG	
andere	20	4		1	1			1		132	3	3	165
detailhandel	10			9	1	2				43	3	1	69
diensten, kantoren	91	16	1	13	1		1	7	3	232	9	5	379
horeca	14	12		1				1		32		1	61
industrie en nijverheid, bouw en logistiek	80	6		36	10		1			178	3	2	316
landbouw	46									3	6		55
Eindtotaal	261	38	1	60	13	2	2	9	3	620	24	12	1045

Bij onderzoek van de spreiding van de verschillende soorten ondernemingen per bestemmingscategorie blijkt dat het agrarisch gebied een grote variatie in ondernemingen kent, waarbij diensten en kantoren naast industrie en nijverheid, bouw en logistiek de belangrijkste categorieën zijn. Het aantal landbouwers komt met afstand pas op de derde plaats in het landbouwgebied. In de bosgebieden zijn diensten en kantoren naast horeca sterk vertegenwoordigd. In de industriegebieden valt op dat er relatief veel ondernemingen actief in de detailhandel gevestigd zijn. De KMO-gebieden zijn nagenoeg volledig ingenomen door ondernemingen gericht op industrie en nijverheid, bouw en logistiek.

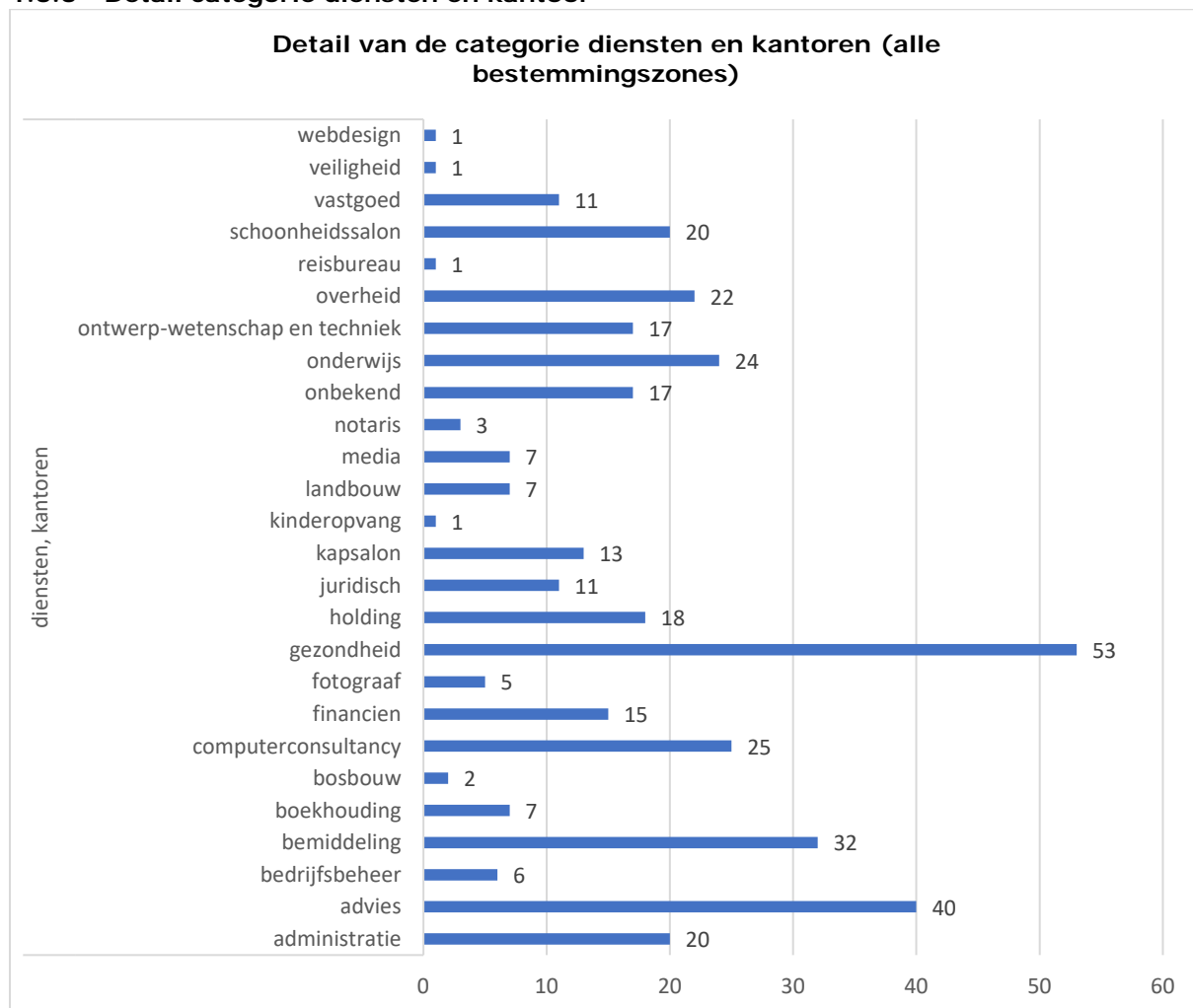
Hierna gaan we in detail in op de categorieën industrie en nijverheid, bouw en logistiek enerzijds en diensten en kantoren anderzijds. Vervolgens focussen we op de ondernemingen gevestigd in de bestemmingszones voor industrie en KMO, in woongebieden, in agrarische gebieden en in de ruimtelijk kwetsbare gebieden.

1.3.2 Detail categorie industrie en nijverheid, bouw en logistiek



De bouwsector is met 119 ondernemingen uitgesproken sterk aanwezig in deze categorie. Daarnaast zijn 57 ondernemingen actief in landschapsonderhoud (31) en de installatie van elektriciteit (16) sterk vertegenwoordigd. In totaal zijn 40 ondernemingen gericht op groothandel. 37 ondernemingen zijn actief in de maak-industrie, met een brede waaier aan producten, maar een vrij sterke vertegenwoordiging van metalen.

1.3.3 Detail categorie diensten en kantoor



Binnen de categorie diensten en kantoren is de gezondheidssector met 52 ondernemingen sterk vertegenwoordigd. Deze categorie omvat zowel artsen als thuisverpleging, apothekers, dierenartsen, geestelijke gezondheid, ziekenfondsen en andere ondernemingen gerelateerd aan de gezondheid van mens en dier.

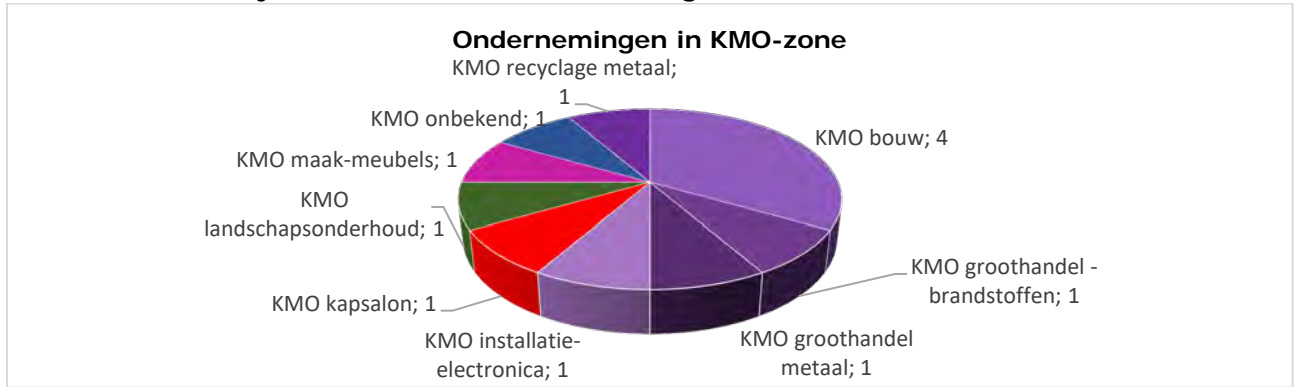
Een tweede belangrijke groep omvat dienstverlening in relatie tot advies. Deze ondernemingen hebben in hoofdzaak betrekking op advisering bij bedrijfsbeheer en bedrijfsvoering en advisering bij public relations.

Heel wat ondernemingen zijn gericht op bemiddeling (handelsbemiddeling, arbeidsbemiddeling) en computerconsultancy.

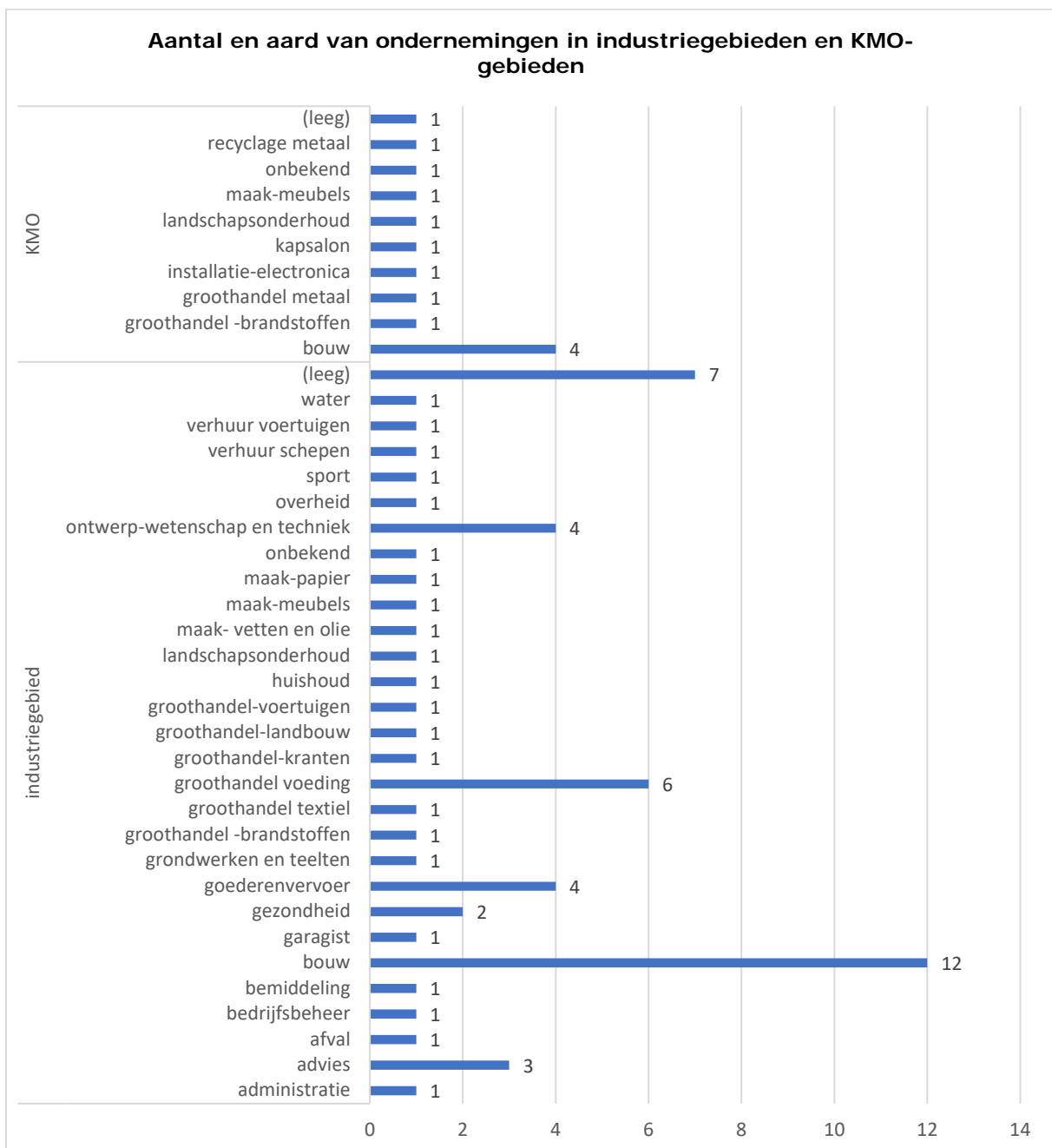
Binnen de categorie onderwijs zijn niet alleen de scholen voor jeugd gevat, maar ook sportonderwijs en hondenscholen.

De categorie overheid omvat schijnbaar veel ondernemingen, maar van de 20 overheids-sites zijn 12 vestigingen in gebruik door het gemeentebestuur van Kluisbergen, 4 locaties door de kerkfabrieken of het centraal bestuur ervan en verder is er de politie, het OCMW, de Vlaamse Waterweg en de parochiale werking.

1.3.4 Detail bedrijven in KMO-zones en industriegebieden



Het aantal ondernemingen gevestigd in een KMO-zone is relatief beperkt. Binnen de KMO-zones is de bouwsector sterk vertegenwoordigd.



(leeg: er is geen detail van de activiteit opgegeven)

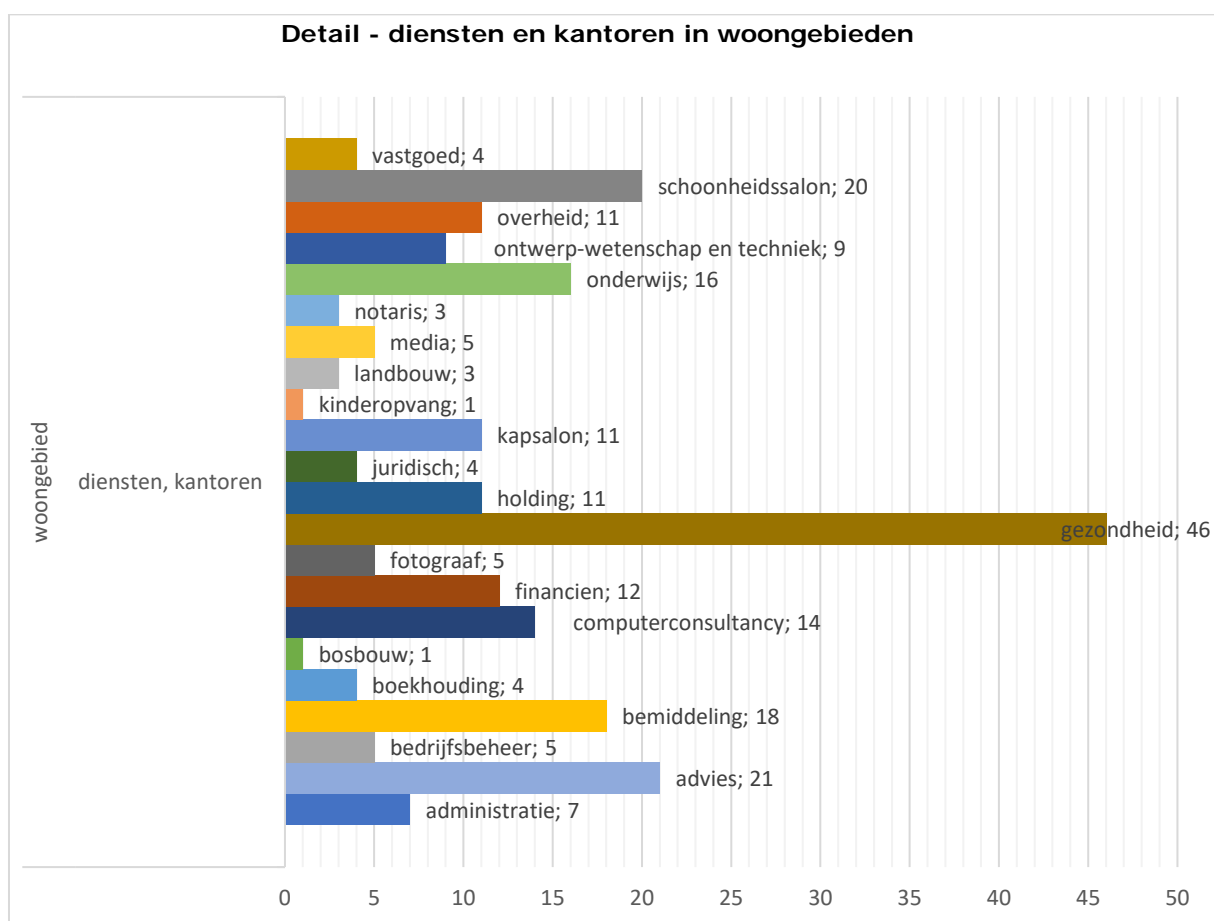
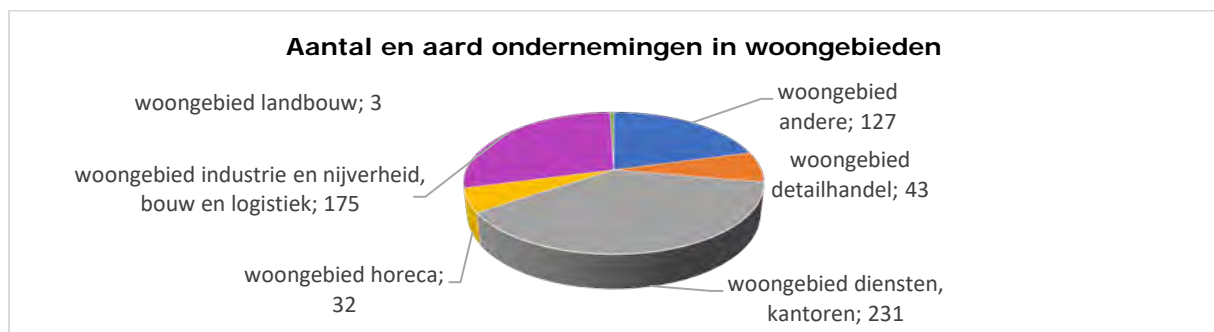
In de industriegebieden zijn ook relatief veel bouwondernemingen (12) actief, maar verhoudingsgewijs vinden we er meer groothandel (10 ondernemingen), wat een bijna evenwaardige vertegenwoordiging is als de bouwsector.

Daarnaast valt een vrij grote vertegenwoordiging op van dienstverlenende bedrijven op zoals bemiddeling, advies, onderzoek, overheid, administratie en gezondheid; samen goed voor 11 ondernemingen.

Met slechts 3 maak-bedrijven zijn er in de industriegebieden vrij weinig productie-gerichte ondernemingen actief.

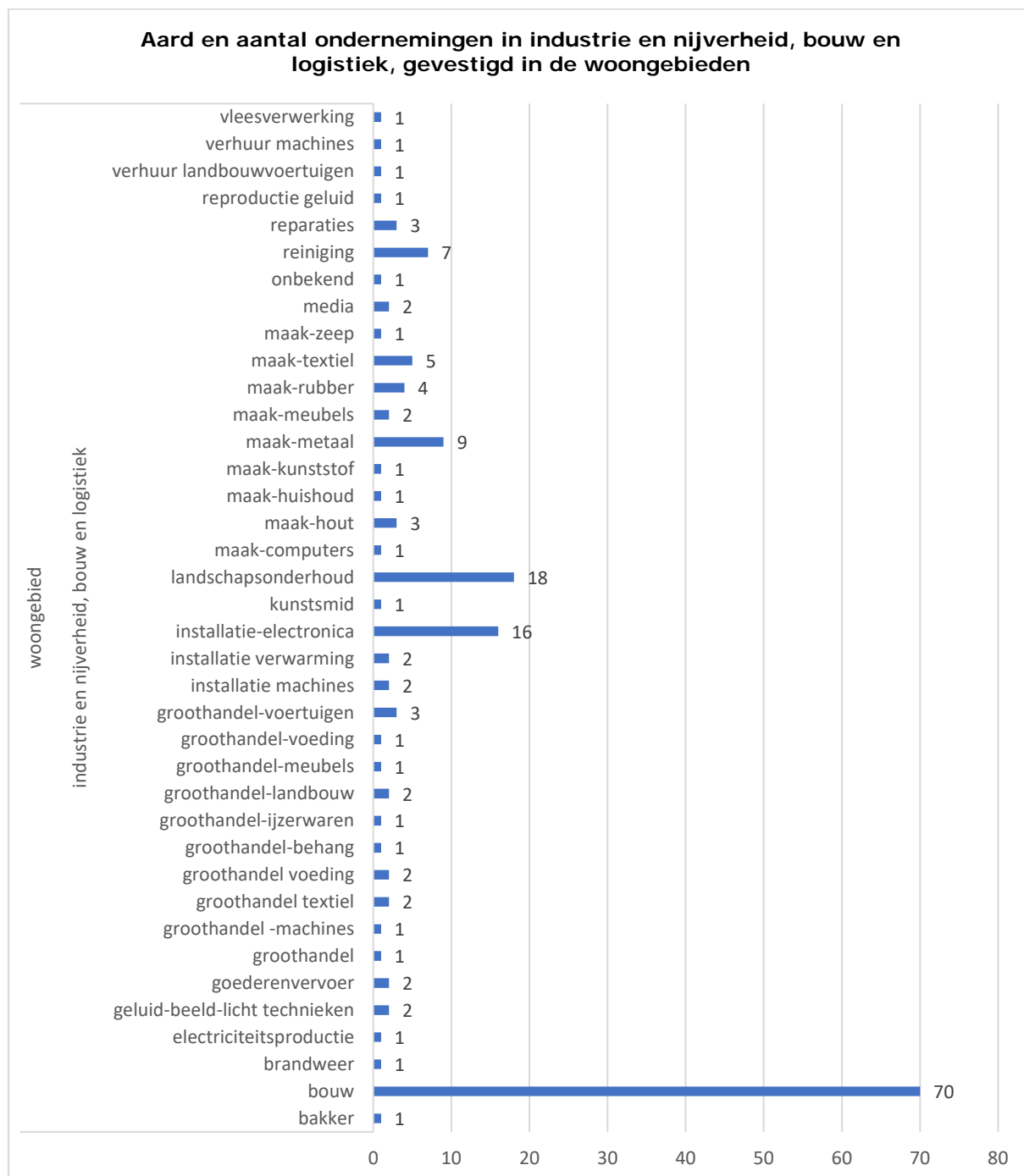
1.3.5 Detail bedrijven in woongebieden

In de woongebieden valt op dat het aantal horecazaken en detailhandelszaken relatief beperkt zijn in verhouding tot het totaal aantal ondernemingen in de woongebieden. Dienstverlening en kantoren vormen veruit de grootste categorie, gevolgd door industrie en nijverheid, bouw en logistiek.



Diensten in de woongebieden zijn sterk gericht op gezondheid. Daarnaast zijn adviesbureau's en schoonheidssalons sterk vertegenwoordigd.

Van de in totaal 11 juridische dienstverleners in Kluisbergen zijn er 4 gevestigd in woongebied. Van de 13 kapsalons in Kluisbergen zijn er 11 gevestigd in de woongebieden.



Activiteiten met betrekking tot industrie en nijverheid, bouw en logistiek betreft, zijn ook in woongebied dominant aanwezig. Samen met de ondernemingen gericht op landschapsonderhoud en de installatie van elektronica (elektriciens), zijn 105 ondernemingen in de woongebieden, of ruim 1 onderneming op 6 in de woongebieden, actief in de sectoren bouw en omgevingsaanleg.

De maak-industrie is er door in totaal 27 ondernemers vertegenwoordigd.

15 ondernemingen in de woongebieden zijn groothandelaars.

De bakker opgenomen in bovenstaande tabel is niet de enige bakkerij in Kluisbergen, wel de enige industriële bakkerij. Andere bakkerijen zijn opgenomen in de categorie detailhandel.

In de woongebieden volgens het gewestplan die (nog) niet door een goedgekeurd RUP van bestemming werden gewijzigd, zijn diverse grotere ondernemingen (groter dan 1000m² terreininname) gevestigd.

Wat onderwijsfuncties, gezondheids-gerelateerde ondernemingen, detailhandel of overheidsfuncties betreft kan in principe worden aangenomen dat deze activiteiten aansluiten bij de woonfunctie en thuishoren in de woonomgeving. Voor een aantal ondernemingen gelegen in woongebied is de opmaak van een RUP in functie van herbestemming van woongebied naar een bedrijvzone te overwegen. Het betreft bedrijfsactiviteiten die niet onmiddellijk aansluiten bij de woonfunctie of waarvoor een planologische verankering nodig kan zijn.

Ondernemingen in de woongebieden groter dan 1000²

	Onderneming	Straat	nr	oppervlakte	activiteit
	GEMEENTELIJKE TECHNISCHE DIENST & BRANDWEER & VRIENDENKRING BRANDWEER KLUISBERGEN VZW VBK	Berchemstraat	55A & 55B	7.225m ²	overheid
1	BEKINA & BESEALED	Berchemstraat	124	27.600m ²	maak-hout + maak-kunststof
2	NOTERMAN FASHION GROUP & NOVAVO	Bloemenlaan	20	2.200m ²	maak-textiel
3	COMAR BENELUX & DECOND	Brugzavel	8	1.530m ²	installatie machines + advies
	GEMEENTELIJKE BIBLIOTHEEK & JEUGDDIENST	Brugzavel	25B	6.890 ²	overheid
	VANMEERHAEGHE ANNE CAMPING PANORAMA	Boskouter	24	13.888m ²	camping
	FUNNY BIKERS (Fietsen Jowan)	Buissestraat	34	2.035m ²	Fietsverkoop-herstel
	BASISSCHOOL DE START - RUIEN	De Pacht	12	9.350m ²	onderwijs
	DE BOLSTER VZW	Kloosterstraat	31A	13.850m ²	gezondheid
	GEMEENTELIJKE BASISSCHOOL -DE START	Kloosterstraat	24	2.860m ²	overheid
	ZORGNETWERK CUR@-Z	Kwaremontplein	41	21.017m ²	gezondheid
4	MUYLAERT BRECHT SMART	Molenstraat	116	2.800m ²	Detailhandel (AVEVE)
5	DE KEYSER ELEKTROTECHNIEK	Zonnestraat	4B	2.700m ²	installatie-electronica

36.830m² of 3,68 ha in het woongebied is ingenomen door ondernemingen (1 tot en met 5 in bovenstaande tabel) waarvoor mogelijk een herbestemming naar zone voor ondernemen of een herlocalisatie naar een bedrijvzone te overwegen is.

figuur 3. Ondernemingen in het woongebied waarvoor een planologische oplossing te overwegen is



Voor het bedrijf BEKINA (1) wordt momenteel werk gemaakt van een ruimtelijk uitvoeringsplan (zie hoofdstuk 2.1). Het RUP heeft een totale oppervlakte van 5,5 ha, waarvan 2,76 ha woongebied dat wordt herbestemd naar zone voor bedrijvigheid en aanhorigheden. De overige bedrijven hebben samen een totale oppervlakte van bijna 1 ha, volgens het gewestplan bestemd als woongebied.

<p>1. BEKINA Oppervlakte: 27.600m² Liggingfactoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bovenlokale ontsluiting: <ul style="list-style-type: none"> ▪ op 135m rij-afstand van de Oudenaardebaan, een secundaire weg type 1. ▪ Geen verkeer door de woonomgeving. - Functies in de omgeving: <ul style="list-style-type: none"> ▪ bedrijvenszone in de Oudenaardebaan, ten noorden ▪ woonomgeving ten oosten, westen en zuiden. ▪ natuur en groen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ VEN-gebied en natuurreservaat op 320m ten zuiden ▪ VEN-gebied op 350m ten noorden <p>Ruimtelijke mogelijkheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Onbebouwde ruimte bij of aansluitend op de bedrijvensite: ruim 1 ha onbebouwd terrein op de site, deels in gebruik als parking en manoeuvreerruimte. - Weinig groenbuffer. 	
---	--

2. NOTERMAN FASHION GROUP & NOVAVO

Oppervlakte: 2.200m²

Liggingfactoren:

- Bovenlokale ontsluiting:
 - op 302m rij-afstand van de Stationsstraat, of op ruim 900m van de Oudenaardebaan, secundaire wegen type 1.
 - Verkeer doorheen de woonomgeving
- Functies in de omgeving:
 - Te midden een woonomgeving.
 - natuur en groen
 - VEN-gebied en natuurreservaat op 230m ten zuiden
 - VEN-gebied op 511m ten noorden

Ruimtelijke mogelijkheden:

- Onbebouwde ruimte bij of aansluitend op de bedrijvensite: ruim 700m² verhard maar onbebouwd.
- Geen groenbuffer



3. COMAR BENELUX & DECOND

Oppervlakte: 1.530m²

Liggingfactoren:

- Bovenlokale ontsluiting:
 - op 360m rij-afstand van de Stationsstraat, of op bijna 700m van de Oudenaardebaan, secundaire wegen type 1.
 - Verkeer doorheen de woonomgeving
- Functies in de omgeving:
 - woonomgeving
 - natuur en groen
 - VEN-gebied en natuurreservaat op 320m ten zuiden
 - VEN-gebied op 440m ten noorden

Ruimtelijke mogelijkheden:

- Onbebouwde ruimte bij of aansluitend op de bedrijvensite: +/- 250m² onbebouwd maar in gebruik als manoeuvreerruimte
- Groenbuffer aangelegd.



4. MUYLAERT BRECHT SMART

Oppervlakte: 2.800m²

Liggingfactoren:

- Bovenlokale ontsluiting
 - op 500m rij-afstand van de Stationsstraat, een secundaire weg type 1
 - aansluitend op nieuw aan te leggen aansluiting naar de Kerkstraat
 - verkeer door woonomgeving
- Functies in de omgeving:
 - bedrijvenszone langs de schelde aanpalend, ten noorden
 - aan de rand van de woonomgeving.
 - natuur en groen
 - 600m van VEN-gebied ten noorden
 - 650m VEN-gebied ten oosten

Ruimtelijke mogelijkheden:

- Onbebouwde ruimte bij of aansluitend op de bedrijvensite: 1.360m² in gebruik als stapelzone
- Geen buffergroen



5. DE KEYSER ELEKTROTECHNIEK

Oppervlakte: 2.700m²

Liggingfactoren:

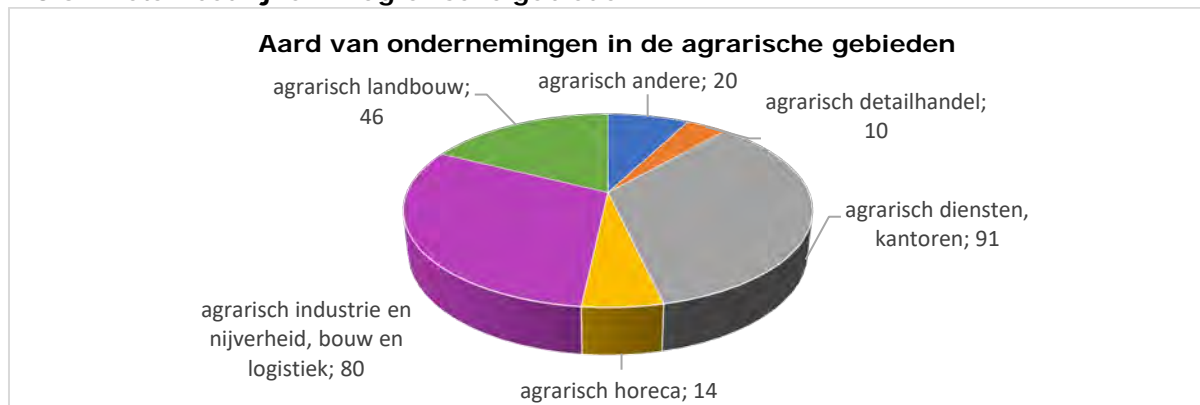
- Bovenlokale ontsluiting:
 - op 95m rij-afstand van de Stationsstraat, een secundaire weg type 1
 - verkeer door woonomgeving
- Functies in de omgeving:
 - In een woonomgeving.
 - natuur en groen
 - 600m van VEN-gebied ten noorden
 - 350m VEN-gebied ten oosten

Ruimtelijke mogelijkheden:

- Onbebouwde ruimte bij of aansluitend op de bedrijfsite: volzet.
- Geen buffergroen



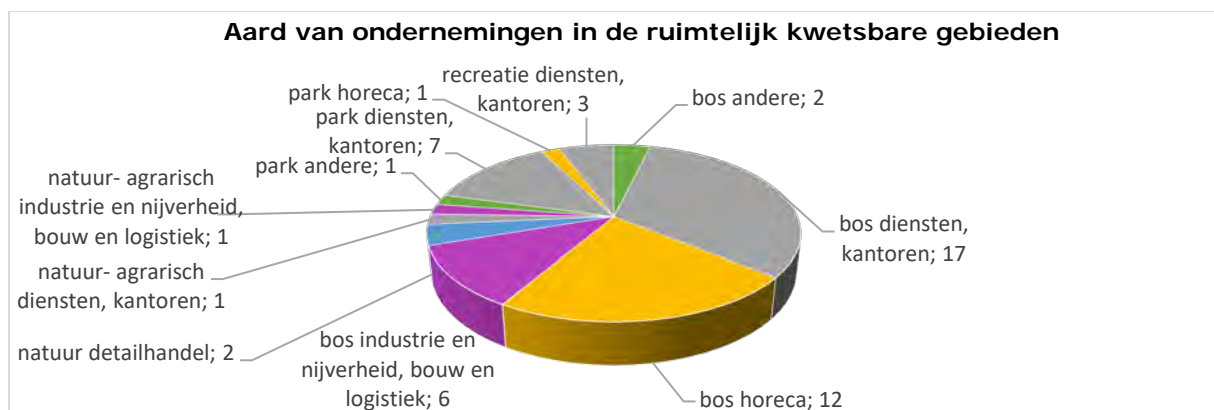
1.3.6 Detail bedrijven in agrarische gebieden



Ondernemingen in agrarische gebieden zijn divers. Het aantal landbouwers vormt slechts de derde grootste groep van soort bedrijfsactiviteiten.

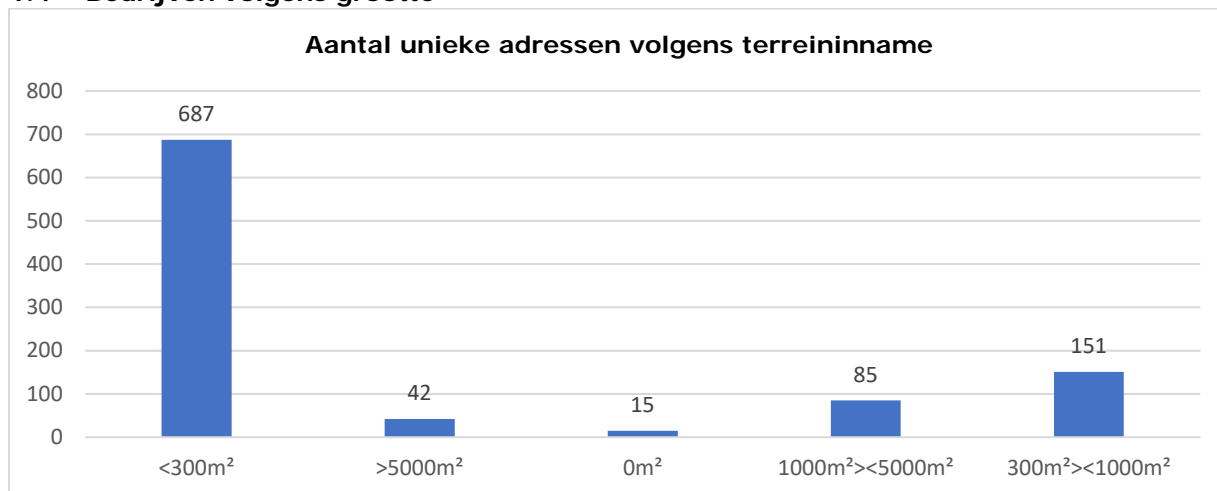
Diensten en kantoren alsook industrie en nijverheid, bouw en logistiek omvatten samen 171 ondernemingen in de agrarische gebieden van de 261 ondernemingen in agrarisch gebied. Een aantal van deze ondernemingen komen voor in combinatie met landbouwers.

1.3.7 Detail bedrijven in ruimtelijk kwetsbare gebieden



Diensten en kantoren vertegenwoordigen ook in de ruimtelijk kwetsbare gebieden een belangrijke groep van de aanwezige ondernemingen. In de bosgebieden vormt horeca een tweede belangrijke groep van ondernemingen, maar ook ondernemingen in de categorie industrie en nijverheid, bouw en logistiek zijn in deze ruimtelijk kwetsbare gebieden terug te vinden.

1.4 Bedrijven volgens grootte



Aard bedrijf	Oppervlaktecategorie					Eindtotaal
	<300m ²	>5000m ²	0m ²	1000m ² > <5000m ²	300m ² > <1000m ²	
andere	90	1	3	4	13	111
detailhandel	37	1	3	3	8	52
diensten, kantoren	231	1	1	8	39	280
horeca	33	1	1	2	12	49
industrie en nijverheid, bouw en logistiek	157	14	6	29	20	226
landbouw	1			2		3
Eindtotaal	549	18	14	48	92	721
	76%	2,5%	2%	6,7%	12,7%	100%

In Kluisbergen zijn slechts 18 unieke locaties van ondernemingen groter dan 5000m², of 2,5% van het totaal aantal bedrijfsites. Op die 18 locaties zijn 42 ondernemingen gevestigd. Het aantal ondernemingen met een reële ruimte inname van meer dan 5000m² is bijgevolg allicht nog kleiner dan 2,5% van het totaal aantal ondernemingen.

76% of ruim 3 bedrijfssites op 4 zijn kleiner dan 300m². In deze 549 locaties zijn 696 ondernemingen ondergebracht, of 2/3^{de} van het totaal aantal ondernemingen in Kluisbergen. Deze kleinschaligheid laat de ondernemingen perfect toe om zich ruimtelijk te integreren in een woonomgeving.

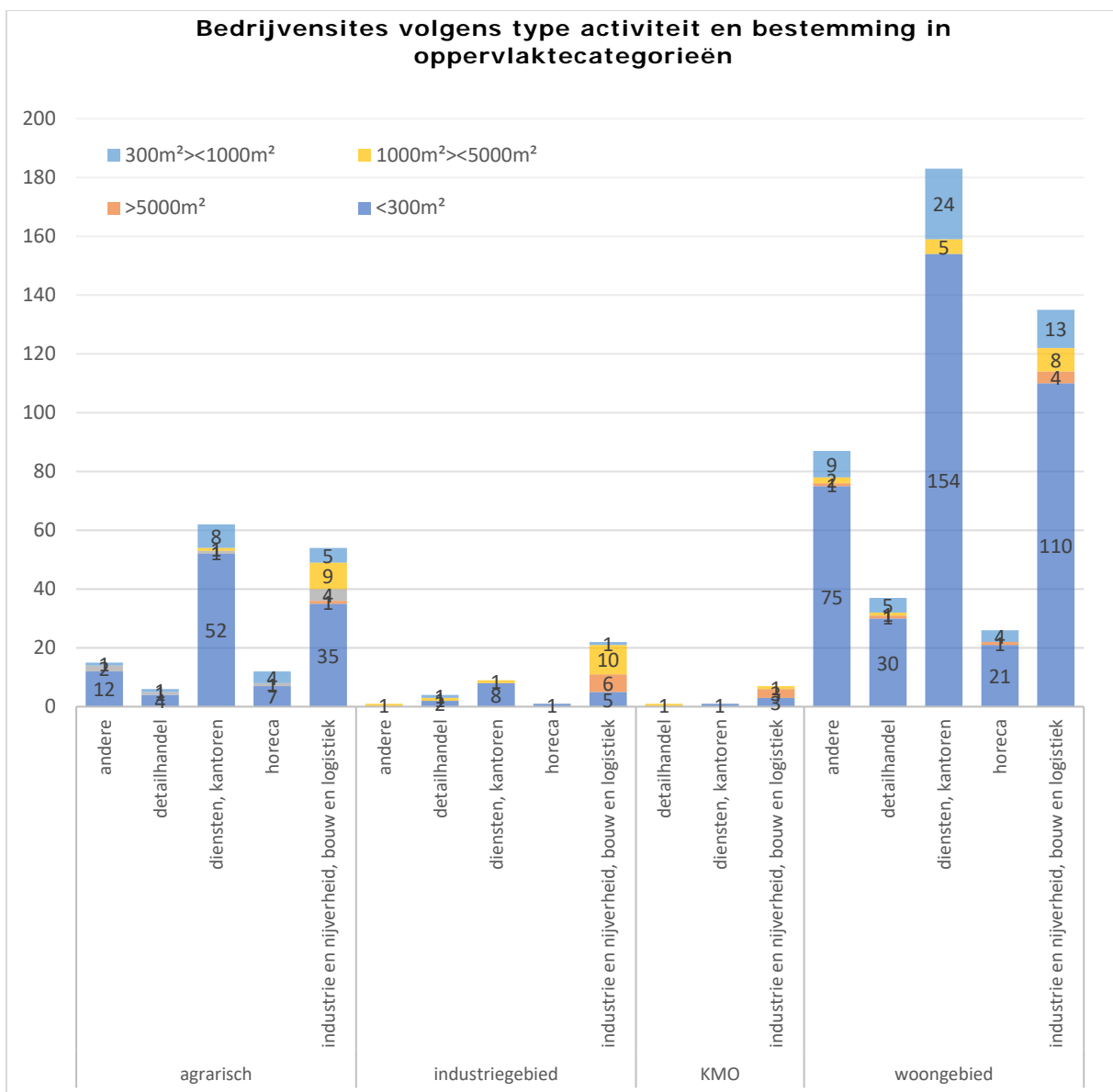
Voor een aantal bedrijven is de ruimte inname 0m². Dit zijn bedrijven waarvan met zekerheid kan gesteld worden dat de locatie geen onderdak aan bedrijfsactiviteiten geeft. Mogelijk zijn er in de categorie van locaties kleiner dan 300m² nog sites die niet feitelijk in gebruik zijn als bedrijfssite.

Binnen de locaties met een oppervlakte groter dan 300m² is in de meeste gevallen uit de luchtfoto af te leiden -of in alle redelijkheid aan te nemen- dat er inderdaad bedrijvigheid actief is.

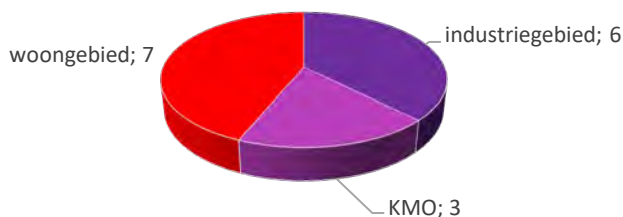
Oppervlaktecategorieën per type bedrijvigheid volgens bestemmingszones

Bedrijven volgens type en bestemmingscategorie	Oppervlaktecategorieën					Eindtotaal
	<300m ²	>5000m ²	0m ²	1000m ² > <5000m ²	300m ² > 1000m ²	
agrarisch	110	1	9	11	19	150
andere	12		2		1	15
detailhandel	4		1		1	6
diensten, kantoren	52		1	1	8	62
horeca	7		1		4	12
industrie en nijverheid, bouw en logistiek	35	1	4	9	5	54
landbouw				1		1
bos	13		2	3	4	22
andere	1		1			2
diensten, kantoren	7				1	8
horeca	3			2	3	8
industrie en nijverheid, bouw en logistiek	2		1	1		4
ecologisch- agrarisch	1					1
diensten, kantoren	1					1
industriegebied	16	6		13	2	37
andere				1		1
detailhandel	2			1	1	4
diensten, kantoren	8			1		9
horeca	1					1
industrie en nijverheid, bouw en logistiek	5	6		10	1	22
KMO	4	3		2		9
detailhandel				1		1
diensten, kantoren	1					1
industrie en nijverheid, bouw en logistiek	3	3		1		7
natuur			2			2
detailhandel			2			2
natuur- agrarisch	1		1			2
diensten, kantoren	1					1
industrie en nijverheid, bouw en logistiek			1			1
park					4	4
andere					1	1
diensten, kantoren					2	2
horeca					1	1
recreatie	3					3
diensten, kantoren	3					3
woongebied	391	7		16	55	469
andere	75	1		2	9	87
detailhandel	30	1		1	5	37
diensten, kantoren	154			5	24	183
horeca	21	1			4	26

industrie en nijverheid, bouw en logistiek	110	4	8	13	135
landbouw	1				1
woongebied +	2		3	7	12
andere			1	1	2
detailhandel				1	1
diensten, kantoren	2		1	4	7
industrie en nijverheid, bouw en logistiek				1	1
landbouw			1		1
WUG	8	1		1	10
andere	2			1	3
detailhandel	1				1
diensten, kantoren	2	1			3
horeca	1				1
industrie en nijverheid, bouw en logistiek	2				2
Eindtotaal	549	18	14	48	721

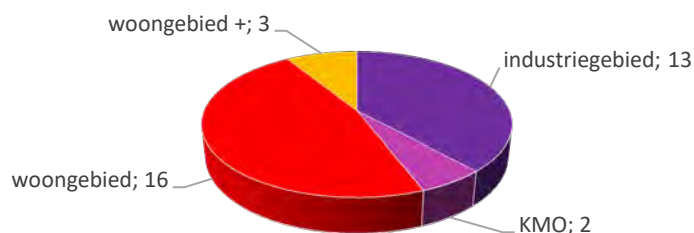


Aantal ondernemingen >5000m² in harde bestemmingszones



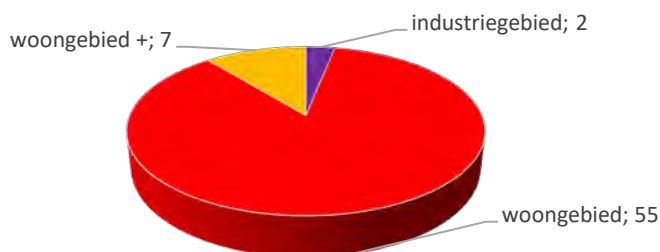
De categorie van de grootste bedrijven komen binnen de 'harde bestemmingsgebieden' gespreid voor in zowel woongebieden, industriegebieden als in KMO-zones.

Aantal ondernemingen 1000m² > <5000m² in harde bestemmingszones



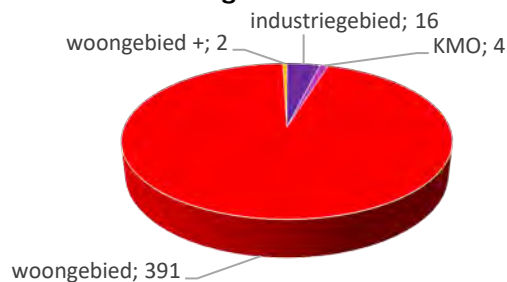
De middelgrote bedrijven binnen de harde bestemmingszones zijn vooral te vinden in de woongebieden en woongebieden + (dus gedeeltelijk zonevreemd).

Aantal ondernemingen 300m² > <1000m² in harde bestemmingszones



De middelkleine ondernemingen en de kleine ondernemingen komen hoofdzakelijk voor in de woongebieden, maar zijn toch ook te vinden in de industriegebieden.

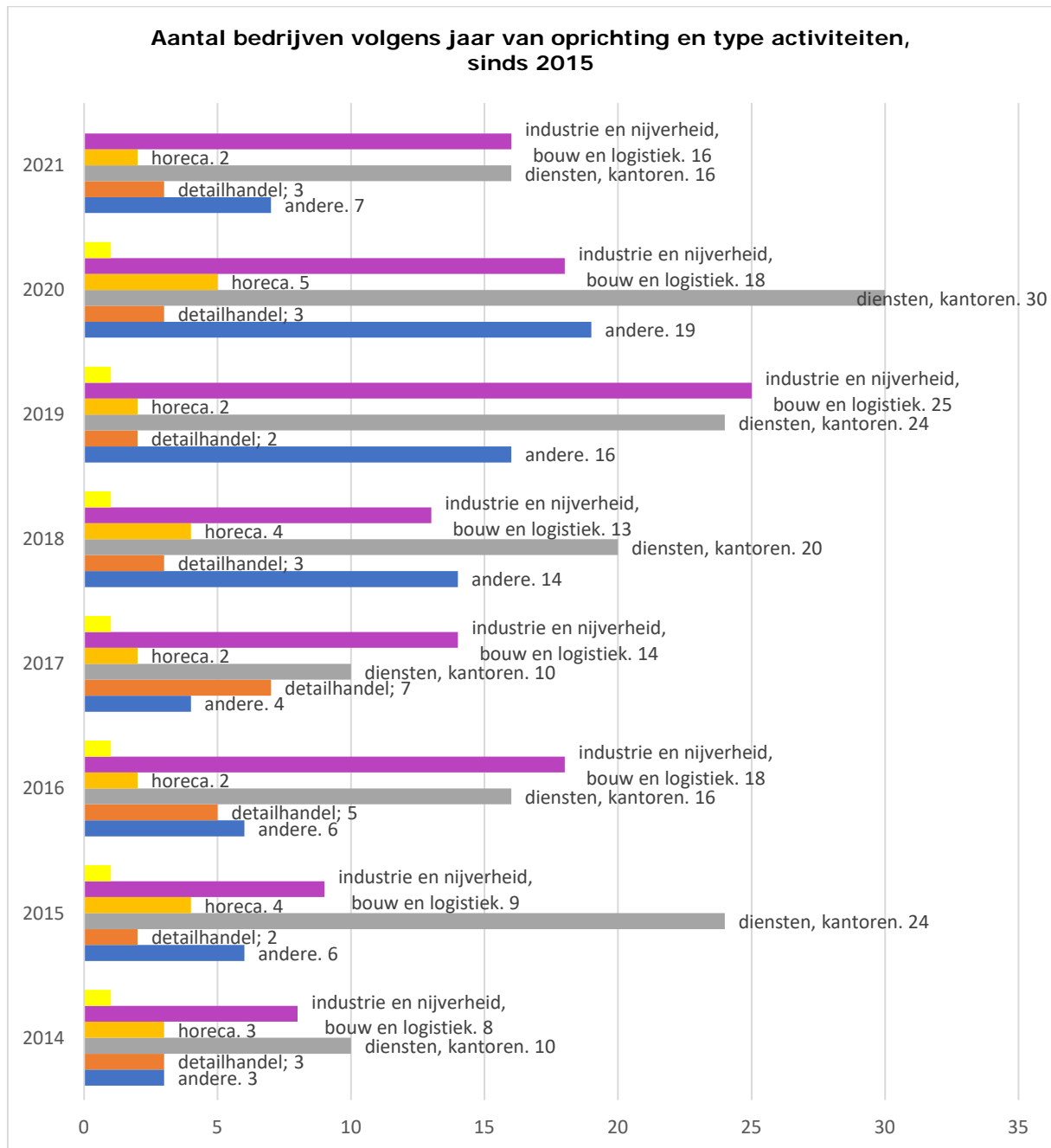
Aantal ondernemingen <300m² in harde bestemmingszones



In alle bestemmingszones komen diverse groottes van bedrijven voor. Niet verwonderlijk wordt het woongebied vooral gekenmerkt door de aanwezigheid van kleine bedrijven, terwijl in de industriegebieden meer grote en middelgrote bedrijven voorkomen dan kleinere bedrijven.

1.5 Trends

Soort bedrijven opgericht in Kluisbergen sinds 2015



In vergelijking met het totaalbeeld van de ondernemingen in Kluisbergen, stellen we sinds 2015 geen opmerkelijke verschuiving vast in de aard van de nieuwe oprichtingen. Nog steeds vormen dienstverlenende, kantoorachtige ondernemingen de meerderheid met ruim 1,3^{de} van alle ondernemingen, gevolgd door industrie en nijverheid, bouw en logistiek met iets minder dan 1/3^{de} van de ondernemingen. Jaren waarin veel industriële activiteiten worden opgericht, worden vaak gevolgd door jaren waarin meer dienstverlenende ondernemingen worden opgericht en omgekeerd.

Soort bedrijven opgericht in Kluisbergen sinds 2015

Soort bedrijf	Jaar van oprichting							Eindtotaal
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
andere	13%	12%	11%	25%	23%	25%	16%	19%
detailhandel, diensten, kantoren	4%	10%	18%	5%	3%	4%	7%	7%
horeca	52%	33%	26%	36%	34%	39%	36%	37%
industrie en nijverheid, bouw en logistiek	9%	4%	5%	7%	3%	7%	5%	6%
landbouw	20%	39%	37%	24%	36%	24%	36%	30%
landbouw	2%	2%	3%	2%	1%	1%	0%	2%
Eindtotaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

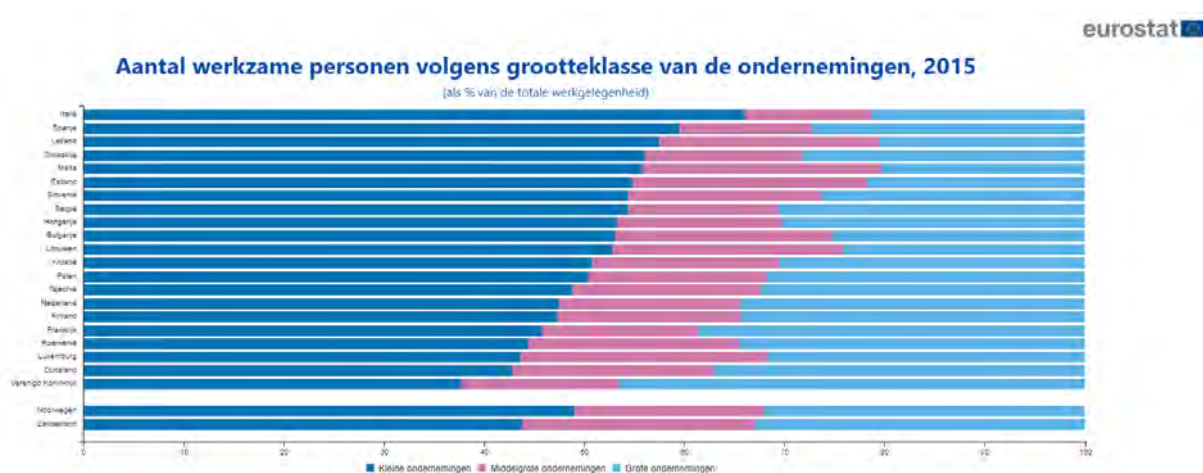
Macro-economische trends

In een rapport van Statbel en Eurostat¹ zijn de macro-economische trends voor de Europese unie in relatie tot de wereldeconomie geduid.

Europa is een belangrijke speler in de wereldhandel. Er zijn handelsoverschotten (meer uitvoer dan invoer) voor zowel goederen als voor diensten. De totale tewerkstelling steeg, wat in belangrijke mate een gevolg is van een toename van een toename in de vrouwelijke werkgelegenheidsgraad. Daarnaast neemt tijdelijke tewerkstelling en deeltijdwerk toe.

De dienstensector vertegenwoordigt in 2017 ongeveer 74% van de totale werkgelegenheid, en kende sinds 2000 (met 66%) een grote groei, terwijl de werkgelegenheid in industrie en bouwnijverheid daalde van 26% in 2000 tot 22% in 2017.

In België is 54,3% van de werknemers tewerkgesteld in kleine onderneming (0-49 werknemers) 15% in middelgrote en 30,7% in de grote ondernemingen (250 werknemers en meer). 99,2% van de ondernemingen in België zijn kleine ondernemingen, terwijl slechts 0,1% van de ondernemingen grote ondernemingen zijn.



Binnen Europa is 0,2% van de ondernemingen groot en 98,7% zijn kleine ondernemingen. De bruto toegevoegde waarde van de grote ondernemingen in Europa bedraagt 44% en in België 38,1%.

¹ https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digipub/european_economy_2018/trad/be_nl/wide-menu.html?lang=nl

De grootste groeilanden in Europa zijn Oost-Europees².

Belangrijke handelspartners van Europa zijn China en de Verenigde Staten. China profileert zich in toenemende mate in technologie en investeert een even groot percentage van het BBP in onderzoek en ontwikkeling als de Europese unie. In de Verenigde Staten zijn de laatste jaren heel wat protectionistische maatregelen genomen.

Algemeen is er een toenemende aandacht voor het klimaat en duurzaamheid. Voor de relance van de economie zet Europa sterk in op klimaat-vriendelijke toepassingen. Duurzaamheid heeft ook betrekking op de energieprestatie van bedrijfsbebouwing.

Duurzaamheid weegt ook binnen de woningmarkt alsmaar meer door. Duurzame woningen zijn gegeerd. De prijzen van duurzame en nieuwe woningen neemt toe en verouderde on-duurzame woningen worden goedkoper. Ook in België bestaat de woningvoorraad in belangrijke mate uit oudere woningen die niet voldoen aan de huidige normen inzake efficiënt energieverbruik. Verder is de ligging is een belangrijke prijsdeterminant bij een verkoop. Het gaat om de regio waarin de woning ligt en buurtkenmerken zoals een rustige straat en de nabijheid van voorzieningen, zoals winkels of openbaar vervoer.

Door de corona-crisis is de kwetsbaarheid van en kansen voor de geglobaliseerde economie duidelijk geworden:

- De afhankelijkheid van export voor essentiële producten.
- Bouwmaterialen (metaal, hout) worden fors duurder voor toeleveringsproblemen
- De nood aan innovatie en wendbaarheid van ondernemingen.
- Het belang en de mogelijkheden van thuiswerken, vooral voor dienstverlenende sectoren.
- De technologische mogelijkheden voor telewerk.

Overheidsregulering (privacywetgeving, boekhoudstandaarden, fraudepreventie, regelgevende vereisten en administratieve procedures. Dat zet hun personeel onder zware druk) wegen steeds zwaarder door en zet het personeel onder druk.

De toenemende vergrijzing in Europa en andere ontwikkelde landen zet de potentiële economische groei onder druk.

Micro-economische trends en verwachtingen

De bouwsector blijft een belangrijke speler in de economie. Er zijn nog heel wat woningen en bedrijfsgebouwen te renoveren, te isoleren of te herbouwen.

De Corona-crisis maakt duidelijk dat comfort van de eigen woning en de woonomgeving belangrijk is: voldoende ruime woningen, ruimte voor telewerk in de woning, voldoende private buitenruimte, voldoende voorzieningen nabij voor een lagere afhankelijkheid van (openbaar) vervoer, voldoende openbaar groen (buurtgroen en wandelgroen), meer mogelijkheden voor activiteiten in open lucht.

Het belang van ondersteunende dienstverlening blijft groot om bedrijven gespecialiseerde input aan te leveren en bedrijven te ontlasten zodat zij zich kunnen toeleggen op kerntaken.

De maak-industrie zal mogelijk terug decentraliseren voor wat betreft de essentiële producten zoals voeding en gezondheid.

² <https://multimediafiles.kbcgroup.eu/privatebanking/Trends%202020/Trends%202020.pdf>

1.6 Herlokalisatiebehoefte van zonevreemde bedrijven

In Kluisbergen zijn heel wat ondernemingen gelegen buiten de 'harde bestemmingszones' wonen, industrie, KMO of woonuitbreidingsgebied. Om na te gaan hoe groot de nood is van zonevreemde bedrijven om te herlokalisieren naar KMO-zone of industriegebied, onderzoeken we de ondernemingen meer in detail.

Type-activiteit per bestemmingszone	<300m ²	>5000m ²	0m ²	1000m ² > <5000m ²	300m ² > <1000m ²	(leeg)	Eindtotaal
Agrarisch	110	1	9	11	19	35	185
andere	12		2		1		15
detailhandel	4		1		1		6
diensten, kantoren	52		1	1	8		62
horeca	7		1		4		12
industrie en nijverheid, bouw en logistiek	35	1	4	9	5	1	55
landbouw				1		34	35
Bos	13		2	3	4	1	23
andere	1		1			1	3
diensten, kantoren	7				1		8
horeca	3			2	3		8
industrie en nijverheid, bouw en logistiek	2		1	1			4
ecologisch- agrarisch	1						1
diensten, kantoren	1						1
Industriegebied	16	6		13	2	2	39
KMO	4	3		2			9
Natuur			2				2
detailhandel			2				2
Natuur - agrarisch	1		1				2
diensten, kantoren	1						1
industrie en nijverheid, bouw en logistiek			1				1
Park					4		4
andere					1		1
diensten, kantoren					2		2
horeca					1		1
Recreatie	3						3
diensten, kantoren	3						3
Woongebied	391	7		16	55	4	473
Woongebied +	2			3	7	1	13
WUG	8	1			1		10
Eindtotaal	549	18	14	48	92	43	764
Totaal in 'zachte bestemmingen'	128	1	14	14	27	36	220
Totaal zonevreemd	128	1	14	13	27	2	185

In het onderzoek naar de eventuele herlokalisatiebehoefte voor de zonevreemde bedrijven gaan we als volgt te werk:

- Landbouwbedrijven in agrarisch gebied zijn niet zonevreemd. Horeca in recreatiegebied is niet zonevreemd. Deze ondernemingen worden verder buiten beschouwing gelaten.

- Voor bedrijven die **kleiner zijn dan 300m²** gaan we er van uit dat deze ondernemingen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden en dat er bijgevolg geen behoefte is aan herlokalisatie. Mocht er toch een herlocalisatiebehoefte bestaan, dan kunnen deze kleinschalige ondernemingen gemakkelijk terecht in een woonomgeving of in de Sofinalsite, waar een aanbod voorzien is voor dergelijke ondernemingen. *Het merendeel van de ondernemingen is kleiner dan 300m²: 128 van de 185 vermoedelijk zonevreemde activiteiten.*
- **Horeca** in Kluisbergen is locatie specifiek. De horeca ondersteunt het toeristisch-recreatief profiel van de gemeente. Een herlokalisatiebehoefte vanuit de horeca is eerder onwaarschijnlijk. Indien horeca toch zou moeten geherlokaliseerd worden, dan zal dat gebeuren in woongebied (en de Sofinal-site) en niet in gebieden voor industrie of KMO. Horeca wordt bijgevolg in het kader van voorliggend onderzoek verder buiten beschouwing gelaten.
- **Detailhandel** is ook eerder locatie specifiek en zal ingeval van herlokalisatie ook terechtkunnen binnen de woongebieden (en de Sofinal-site). Ook detailhandel wordt verder buiten beschouwing gelaten.
- **Diensten en kantoren** die groter zijn dan 300m² die wensen uit te breiden zouden mogelijk een plaats willen op een KMO-zone of industriegebied. Voor deze categorie onderzoeken we verder of op de bestaande adressen effectief bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, dan wel of alleen de maatschappelijke zetel ter plaatse is. Verder gaan we na over welk soort dienstverlening het gaat.
- Ondernemingen waarvoor een herlokalisatiebehoefte zou kunnen bestaan zijn meest waarschijnlijk ondernemingen die gericht zijn **op industrie en nijverheid, bouw en logistiek.**
- Tot slot onderzoeken we de categorie '**andere**' groter dan 300m² meer in detail.

Voor de ondernemingen die voor herlokalisatie naar KMO-zone of industriegebied in aanmerking komen, bekijken we de oprichtingsdatum en onderzoeken we de ruimtelijke dynamiek van de site. Bedrijven die de laatste 10 jaar sterk zijn gegroeid komen voor herlokalisatie in aanmerking.

Voor het onderzoek naar de potentiële herlokalisatiebehoefte is geen individuele bevraging van de ondernemingen gebeurd. Heel wat ondernemingen zijn gekoppeld aan de woonplaats van de zaakvoerder. Voor deze ondernemingen wordt herlokalisatie vaak niet als wenselijk geacht door de zaakvoerder en zal de zaakvoerder er eerder voor kiezen niet verder uit te breiden dan te herlocaliseren. Deze nuance is niet verwerkt in het onderzoek.

1.6.1 De categorie 'andere'

Aantal van type activiteit	Bestemming – volgens grootte van het bedrijf					
	agrarisch			bos		park
Soort 'andere' activiteiten	<300m ²	0m ²	300m ² > <1000m ²	0m ²	(leeg)	300m ² > <1000m ²
event						
geluid-beeld-licht technieken						
gezondheid						
kinderopvang						
kunst	2					
kunstmid	1					
onbekend		1		1	1	
sport	2					1
veiligheid						
vereniging	1					
verhuur event						
(leeg)	10	1	2			
Eindtotaal	16	2	2	1	1	1

Binnen de categorie 'Andere' is verder onderzoek nodig voor 6 ondernemingen: 4 in agrarisch gebied en 2 in bosgebied.

We onderzoeken verder op basis van google streetview en de orthofoto's uit Geopunt of het internet (algemeen) er enig teken van bedrijfsactiviteit waarneembaar op de site is en welke.

Het betreft volgende ondernemingen:

Naam onderneming	straat	nr	Zone	Opp.	Sinds	activiteit
De Knibber, Lucienne	Hoogbergstraat	2 1	agrarisch	0m ²	1800	Geen teken van enige bedrijfsactiviteit waarneembaar
DESCL	Nachtegaaldreef	3	bos	0m ²	2003	Op basis van de luchtfoto: blijkt een camping te zijn.
Hallemeersch, Rebecca	Scheldestraat	2 5	agrarisch	300m ² > < 1000m ²	2018	Blijkt uit KBO te gaan om sportactiviteiten. Uit Google blijkt dat het gaat om ruitersport.
Suys, Lily	Scheldestraat	2 5	agrarisch	300m ² > < 1000m ²	2008	
Ghyselincq, Johan	Veerstraat	1	agrarisch	0m ²	2000	Opzoeking op internet leert dat het gaat om een bedrijf actief in landschapsonderhoud. Op de luchtfoto zijn geen bedrijfsactiviteiten ter plaatse waarneembaar.
Martin, Pascale	Vinkendreef	1	bos		1988	Verpleegkundige.

Van de 6 bijkomend onderzochte ondernemingen komt alleen Ghyselincq Johan in aanmerking voor herlokalisatie naar een KMO-zone of een industriegebied. Gezien er op het terrein evenwel geen bedrijfsactiviteiten kunnen worden waargenomen is het onwaarschijnlijk dat de onderneming zal herlokaliseren.

De 16 andere ondernemingen in agrarisch gebied zijn kleiner dan 300m² en worden niet verder onderzocht. 1 onderneming in parkgebied is groter dan 300m². Het betreft een sportactiviteit, die niet zonevreemd is in parkgebied.

1.6.2 De categorie 'diensten-kantoren'

Binnen de categorie 'diensten-kantoren' zijn er 7 locaties waar de onderneming niet kleiner is dan 300m² of 0m². 2 van deze locaties zijn in gebruik door het gemeentebestuur van Kluisbergen of het OCMW. Het betreft een gemeenschapsvoorziening, waarvoor herlokalisatie niet wenselijk is.

Naam onderneming	straat	nr	zone	Opp.	sinds	
Lindenhof	Hotondstraat	2	Agrarisch	0m ²	2002	Computerconsultancy
De Vylder, Frederik	Oudenaardebaan	62	Agrarisch	>5000m ²	2016	Computerconsultancy
Gemeente + OCMW (6 keer opgenomen)	Parklaan	16	Park	300m ² > < 1000m ²	1971	Overheid
Devos, Anouk Marie + Van Haesebrouck, Leon	Pensemont	9	Agrarisch	300m ² > < 1000m ²	2010	Ontwerp-Wetenschap En Techniek
Gemeente Kluisbergen	Poletsestraat	59	Bos	1000m ² > < 5000m ²	1971	Overheid
De Waele - Van Ceulebroeck International Holding	Stationsstraat	79	Park	300m ² > < 1000m ²	1988	Holding

De andere dienstverlenende ondernemingen kunnen als volgt verder genuanceerd worden:

Naam onderneming	
Lindenhof	De onderneming is gesitueerd in een voormalige hoevesite. Bij de site zijn geen parkeervoorzieningen ingericht. De onderneming staat ook geregistreerd in 9770, Kruisem, Bellegemstraat, 18 . Er zijn vermoedelijk geen feitelijke bedrijfsactiviteiten op de site.
De Vylder, Frederik	Is door een RUP niet meer zonevreed
Devos, Anouk Marie	De onderneemster werkt als zelfstandige bij ION, een bedrijf gevestigd in Waregem.
Van Haesebrouck, Leon	De ondernemer betreft een landschapsarchitect. Vanuit streetview of de orthofoto zijn geen activiteiten waarneembaar.
De Waele - Van Ceulebroeck International Holding	De activiteit blijkt in 2019 te zijn stopgezet.


Vanuit de categorie diensten-kantoren is een behoefte aan herlocalisatie naar een KMO-zone of industriegebied voor de aanwezige ondernemingen onwaarschijnlijk.

1.6.3 De categorie 'industrie en nijverheid, bouw en logistiek'

Binnen de 'zachte bestemmingszones' zijn volgende bedrijven gevestigd die groter zijn dan 300m² of 0m², binnen de activiteitscategorïe 'industrie en nijverheid, bouw en logistiek':

Onderneming	straat	nr	zone	Opp.	sinds	activiteit
Vercruyse, Dirk	Bruggestraat	61	agrarisch	1000m ² > <5000m ²	1984	landschapsonderhoud
Deruyck, Kurt	Driesstraat	5	agrarisch	1000m ² > <5000m ²	1999	maak-metaal
Balcaen en Cie Vervoer	Grote Herreweg	1	agrarisch	0m ²	1955	vervoer
Dubois, Bjorn	Grote Herreweg	14	agrarisch	0m ²	2014	installatie-electronica
Blondeel, Patrick	Heylbroekstraat	1	agrarisch	0m ²	1800	Carrosserie-garagist
Van de Meulebroecke, Kris	Hoogstad	7	agrarisch	1000m ² ><5000m ²	1998	landbouwmachines
Desmet, Peter	Kalverstraat	4	agrarisch	1000m ² > <5000m ²	2020	loodgieter + landbouw
Vander Guchten, Patrick	Keuzelingsstraat	9	agrarisch	300m ² > <1000m ²	1995	bouw
Vergeynst, Maxime	Knoktstraat	5	agrarisch	1000m ² > <5000m ²	2019	groothandel-landbouw
Vandeputte, Steven	Kokereelstraat	4	natuur-agrarisch	0m ²	2013	verhuur vaatwerk
De Wilde, Jakob	Lamontstraat	11	agrarisch	300m ² > <1000m ²	2012	installatie-electronica
AGRIMAC	Marvijlestraat	53	agrarisch	1000m ² > <5000m ²	1990	groothandel-landbouw
Cardon, Robbrecht	Neerhofstraat	2	agrarisch	300m ² > <1000m ²	2020	maak-metaal
Delfosse, Rodney	Oudenaardebaan	60	agrarisch	>5000m ²	2012	maak-metaal
Van De Kerkhove, Hans	Oudenaardebaan	60	agrarisch	>5000m ²	2003	garagist
Van Maldegem, Davy	Oudenaardebaan	60	agrarisch	>5000m ²	2015	bouw
De Pourcq, Stephan	Pladutsestraat	4	agrarisch	1000m ² > <5000m ²	2007	installatie-electronica
Hantson, Diederik	Scheldestraat	9	agrarisch	300m ² > <1000m ²	2004	bouw
Devos, André	Sluipestraat	2	agrarisch	1000m ² > <5000m ²	1975	schrijnwerk

Verder onderzoek geeft volgende nuancering

Onderneming	nuance	Mogelijke herlokalisatiekandidaat?
Vercruyse, Dirk	Activiteit is gekoppeld aan een actieve landbouwonderneming.	neen
Deruyck, Kurt	Activiteit is gekoppeld aan een actieve landbouwonderneming.	neen
Balcaen en Cie Vervoer	Geen bedrijfsactiviteiten waarneembaar op de luchtfoto. Wellicht enkel een maatschappelijke zetel.	neen
Dubois, Bjorn	Geen bedrijfsactiviteiten waarneembaar op de luchtfoto. Wellicht enkel een maatschappelijke zetel.	neen
Blondeel, Patrick	Geen bedrijfsactiviteiten waarneembaar op de luchtfoto. Wellicht enkel een maatschappelijke zetel.	neen
Van de Meulebroecke, Kris	Activiteit is gekoppeld aan een actieve landbouwonderneming.	neen
Desmet, Peter	Activiteit is gekoppeld aan een actieve landbouwonderneming.	neen
Vander Guchten, Patrick	Geen bedrijfsactiviteiten waarneembaar op de luchtfoto. Wellicht enkel een maatschappelijke zetel	neen
Vergeynst, Maxime	Activiteit is gekoppeld aan een actieve landbouwonderneming.	neen
Vandeputte, Steven	Geen bedrijfsactiviteiten waarneembaar op de luchtfoto. Wellicht enkel een maatschappelijke zetel.	neen
De Wilde, Jakob	Geen bedrijfsactiviteiten waarneembaar op de luchtfoto. Wellicht enkel een maatschappelijke zetel.	neen
AGRIMAC	Onderneming met verschillende loodsen en opslag in open lucht. De bedrijfsgebouwen en verharding zijn gerealiseerd tussen 1990 en 2003. Sinds 2003 zijn geen verdere uitbreidingen uitgevoerd. 	Mogelijk. Het bedrijf (inclusief woning) meet ruim 7000m ² . Er is nog ruimte voor verdichting op het terrein. De verkoop van landbouwmachines is para-agrarisch of zonevreedmd. Uit evaluatie van de eventuele uitbreidingsbehoefte kan blijken dat de draagkracht van de omgeving wordt overschreden en dat herlokalisatie aangewezen is.
Cardon, Robbrecht	Activiteit is gekoppeld aan een actieve landbouwonderneming. Geen bedrijfsactiviteiten waarneembaar op de luchtfoto. Wellicht enkel een maatschappelijke zetel.	neen
Delfosse, Rodney	Is ondertussen via een RUP herbestemd tot bedrijvigheid	neen
Van De Kerkhove, Hans	Is ondertussen via een RUP herbestemd tot bedrijvigheid	neen
Van Maldegem, Davy	Is ondertussen via een RUP herbestemd tot bedrijvigheid	neen
De Pourcq, Stephan	Geen bedrijfsactiviteiten waarneembaar op de luchtfoto. Wellicht enkel een maatschappelijke zetel.	neen
Hantson, Diederik	Activiteit is gekoppeld aan een actieve landbouwonderneming.	neen
Devos, André-DEVOKON	Het bedrijf inclusief woning meet ruim 3000m ² . Het terrein is behoorlijk volgebouwd. Het bedrijf werd in 1975 opgericht. Mogelijk kan een generatiewissel gepaard gaan met de wens voor uitbreiding.	Mogelijk. Op het terrein zijn weinig uitbreidingsmogelijkheden. Uitbreiding op aanpalende percelen zou een nadelige impact kunnen hebben op de agrarische structuur.

1.6.4 Besluit

De kans dat zonevreemde bedrijven omwille van behoefte aan uitbreiding zouden moeten opzoek gaan naar een nieuwe locatie is klein. Van alle zonevreemde bedrijven die groter zijn dan 300 m² blijken slechts 2 ondernemingen eventueel kandidaat te kunnen zijn voor herlokalisatie. De beide bedrijven samen hebben een oppervlakte van ongeveer 1 ha.

Volgende ondernemingen zouden een herlokalisatie kunnen overwegen:

- Agrimac, verkoop van landbouwmachines (tractoren, karren, graafmachines, oogstmachines,...) op een terrein van 7000m²
- Devokon, schrijnwerkerij, op een terrein van 3000m².

Een herlokalisatie van deze bedrijven naar de Sofinal-site is niet aangewezen.

- Vervoer van- en naar de Sofinal-site van zware landbouwmachines, doorheen de woonomgeving van Berchem is verstorend voor het woonklimaat en kan de verkeersveiligheid voor zwakke weggebruikers nadelig beïnvloeden.
- De werking van een schrijnwerkerij genereert geluidsdruk die verstorend is ten aanzien van (broedvogels in) het Paddenbroek en ten aanzien van de aanliggende woonomgeving.

2 Het aanbod aan bedrijventerreinen

Wat de aanbodzijde van bedrijvigheid betreft onderzoeken we eerst hoeveel terreinen bestemd zijn voor bedrijvigheid. Vervolgens kijken we na hoeveel terreinen momenteel te koop of te huur worden aangeboden. Vervolgens gaan we na welke -theoretisch beschikbare- terreinen niet worden aangeboden en waarom niet. We besluiten met een overzicht van het feitelijk beschikbaar aanbod.

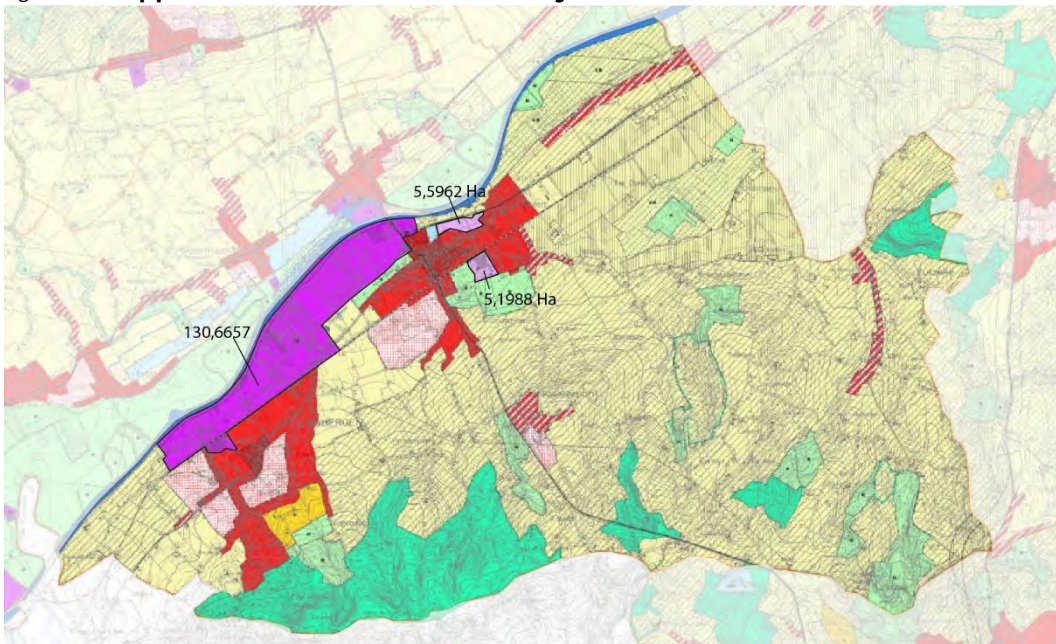
2.1 Het juridisch aanbod volgens de bestemmingsplannen

Het gewestplan bestemt 3 terreinen op grondgebied Kluisbergen in functie van bedrijvigheid.

Twee van de drie terreinen zijn gelegen langs de schelde. Het betreft een terrein voor milieubelastende industrieën van ruim 130 ha en een terrein voor KMO van ruim 5,5 ha.

Het derde terrein bestemd voor bedrijvigheid heeft betrekking op de Sofinalsite, gelegen aansluitend op het natuurreservaat Paddenbroek en het woongebied van Berchem.

figuur 4. Oppervlakte aan bestemde bedrijventerreinen



Er zijn (nog) geen goedgekeurde Gewestelijke of Provinciale Ruimtelijke Uitvoeringsplannen die relevant zijn voor bedrijvigheid op het grondgebied van Kluisbergen.

figuur 5. Gewestelijke en Provinciale Ruimtelijke Uitvoeringsplannen



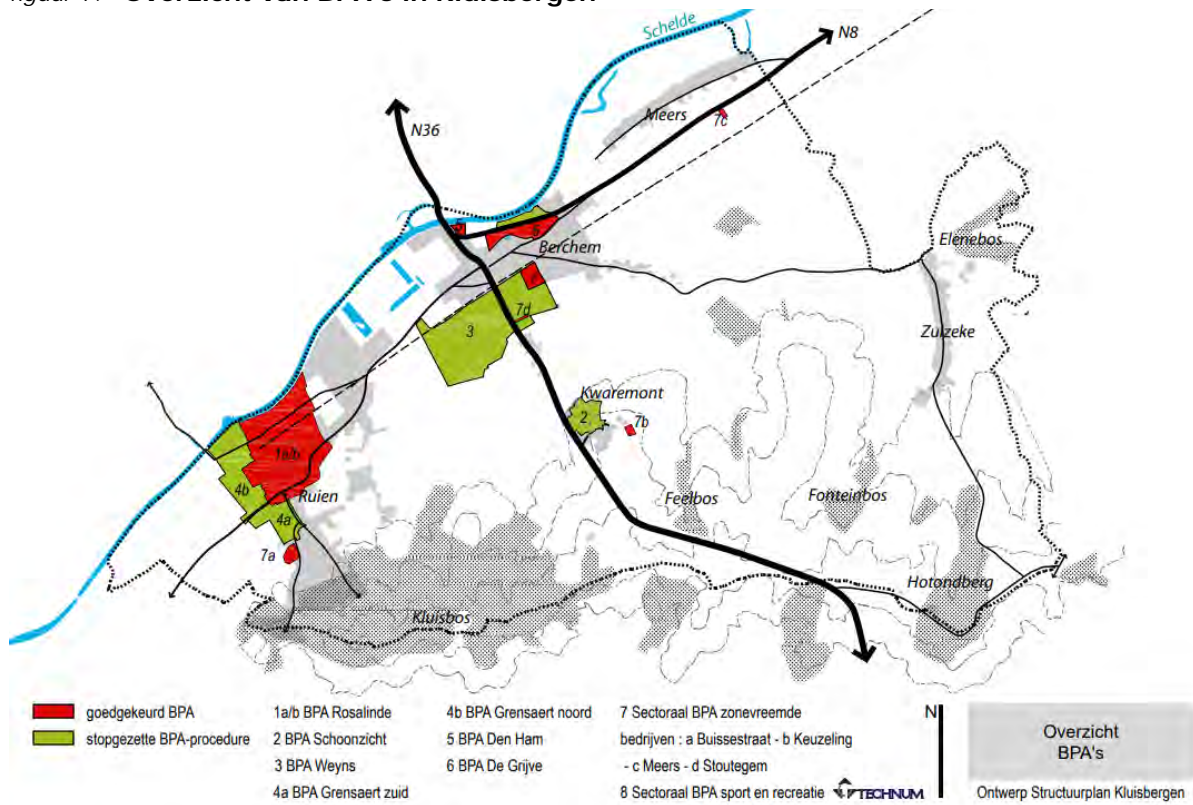
Het provinciebestuur van Oost-Vlaanderen maakt momenteel werk van een Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan voor het gebied dat volgens het gewestplan bestemd is voor milieubelastende industrieën: SITE RUIEN TE KLUISBERGEN, met onderstaand plangebied. Het betreft hoofdzakelijk de reconversie of de herbesteding van de voormalige elektriciteitscentrale met een oppervlakte van 117 Ha.

figuur 6. Plangebied van het PRUP Site Ruien te Kluisbergen



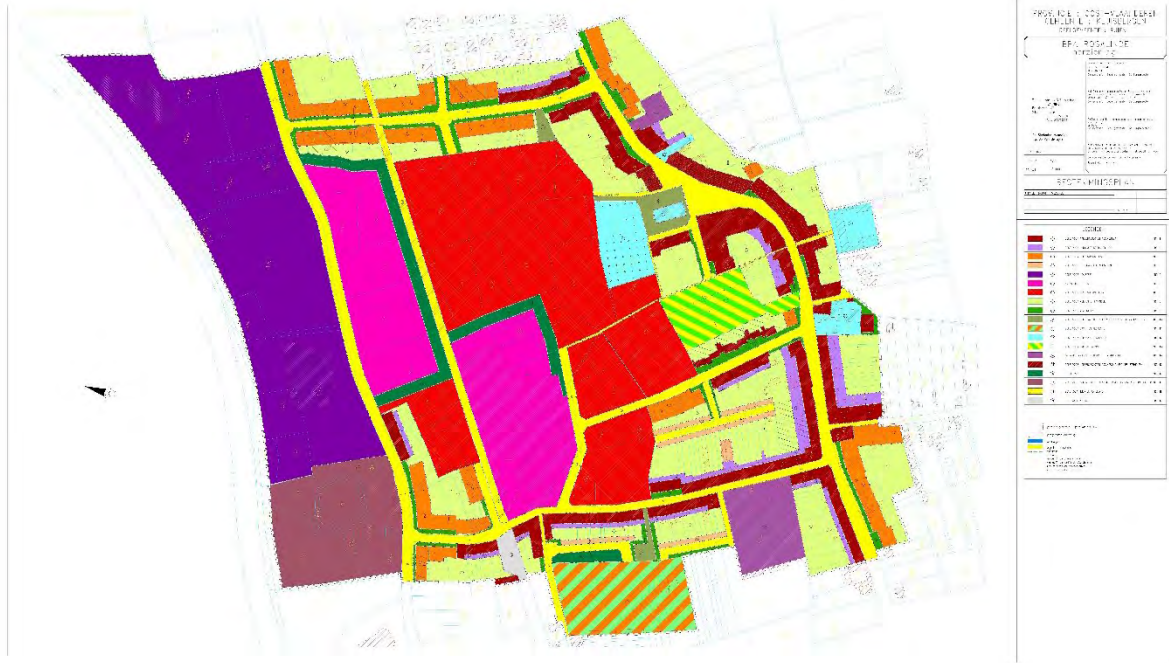
Op gemeentelijk niveau zijn volgende RUP's en BPA's relevant voor wat betreft het aanbod aan bedrijventerreinen in Kluisbergen:

figuur 7. Overzicht van BPA's in Kluisbergen



- **BPA Rosalinde 1a (MB 1982, herzien in 1999) en BPA Rosalinde 1b (MB 1981, herzien in 2008)**

Het plangebied heeft betrekking op Ruien, de zone gelegen tussen de schelde en het centrum. Het BPA omvat een deel van de milieubelastende industrieën en een deel van de woongebieden van het gewestplan. Het BPA verfijnt het gewestplan.

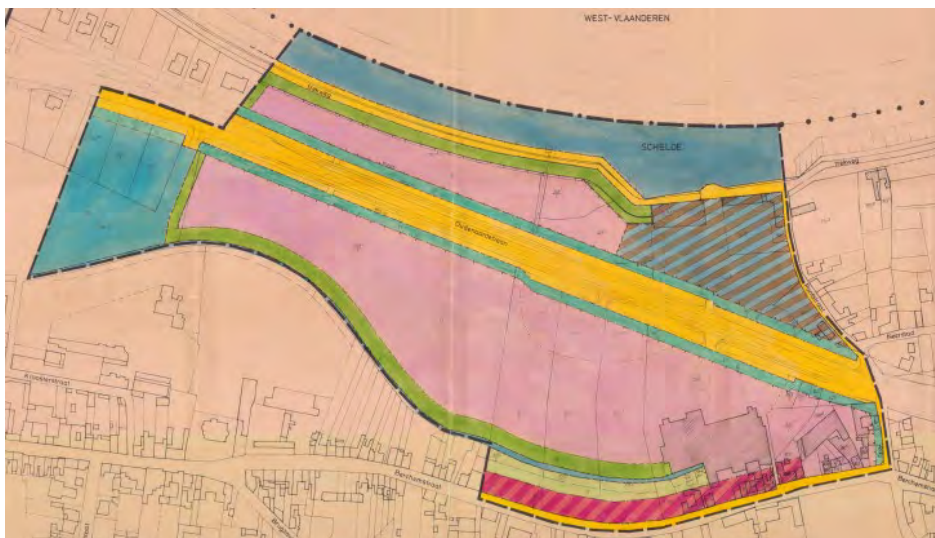


1. BPA Den Ham (MB 1987)

Het BPA heeft betrekking op een terrein gelegen tussen de Schelde, de Kerkstraat en de Oudenaardebaan, ten noorden van het centrum van Berchem. Het plangebied heeft betrekking op een gebied volgens het gewestplan bestemd voor milieubelastende industrieën.

2. BPA De Grijve (MB 1993)

Het BPA heeft betrekking op het gebied gelegen langs de Oudenaardebaan, en in het gewestplan bestemd voor KMO. Het BPA is deels vervangen door het RUP De Grijve.



3. Sectoraal BPA sport- en recreatie

Het BPA herbestemt het parkgebied aanpalend aan de Sofinal-site tot sport- en recreatie.

4. Sectoraal BPA zonevremde bedrijven

In het sectorale BPA zonevremde bedrijven werd een oplossing geboden voor vier bedrijven.





Volgende bedrijven zijn gekend als actieve zonevreemde vestigingen, gelegen in de agrarische gebieden en landschappelijk waardevolle **agrarische gebieden**:

Berchem

- 1 Van Maercke, bouwonderneming
- 4 De Ruyck, Paarden- en vleesgroothandel
- 5 Vandendaele Geert bvba
- 6 Electro Jacques Lateur bvba, algemene elektriciteit, verlichting en elektrische verwarming

Ruien

- 7 Agrimac, verkoop en herstel landbouwmachines
- 8 Distrigas, schraapkolf- en ontspanningsstation
- 9 Vanhemens, groothandel verpakkingsmaterialen
- 11 VanDaele, groothandel meststoffen en zaden
- 12 Van Thuyne, bouwonderneming
- 13 Vandenhende-Piers, sanitair, centrale verwarming, zink- en koperwerk,...

Kwaremont

- 15 Erregat, schrijnwerkerij

Zulzeke

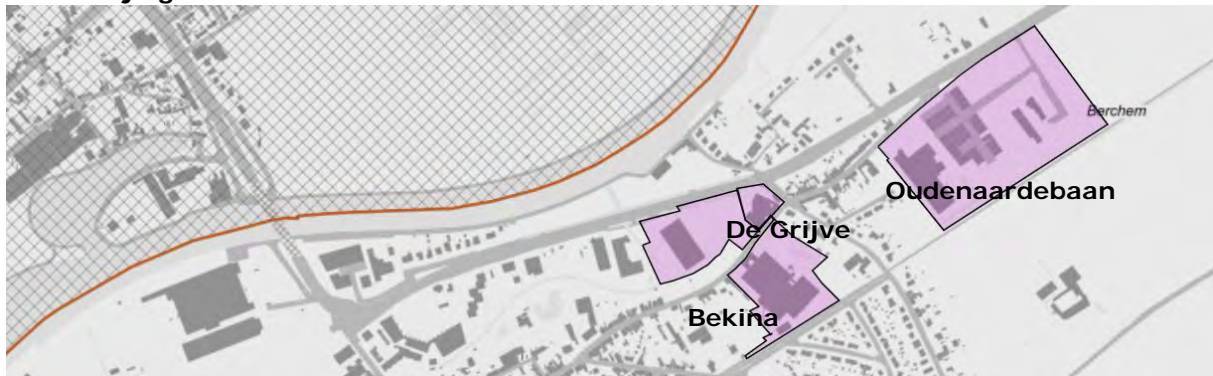
- 16 DEVOKON, bouw sectiepoorten
- 18 Depriester, loon-, afbraak- en bouwwerken

Daarnaast zijn er verschillende bedrijven verweven in het **woongebied**, maar kunnen geconfronteerd worden met uitbreidingsproblemen. Het gaat om volgende bedrijven:

- 1 BEKINA, vervaardiging rubberproducten (**RUP in opmaak**)
- 3 NOVAVO, confectieatelier
- 4 Vandenbossche, schrijnwerkerij
- 5 Arrijs, drukkerij
- 6 Naturtex, textieldrukkerij
- 7 Vandewalle, slagerij en slachterij
- 9 De Paepe, sanitair
- 10 VEPA, centrale verwarming, sanitair, schouwen, mazouttanks (verkoop, controle, onderhoud),...
- 12 De Keyser Elektrotechniek nv, elektriciens
- 14 Vandenbossche bvba, schrijnwerkerij
- 15 Lee Cars, garage
- 16 Decabouw, bouwonderneming Ruien
- 19 Nies, schrijnwerkerij
- 21 Notebaert R., verhuur/verkoop graafmachines en laders (met of zonder chauffeur, metaalconstructies. Kwaremont
- 23 Pollet, loodgieter-elektriciens

In de gemeente werden bijkomende gebieden bestemd als bedrijventerrein in Ruimtelijke Uitvoeringsplannen. Enerzijds zijn deze nieuwe bestemde gebieden voor bedrijvigheid een bevestiging van de bestaande feitelijke toestand. Er is echter ook een bijkomend aanbod aan bedrijvigheid bestemd. De terreinen bestemd voor bedrijvigheid in de gemeentelijke RUP's vormen een ruimtelijke cluster in de noordoostelijke hoek van de kern van Berchem.

figuur 8. **Overzicht van zones in gemeentelijke RUP's (in opmaak) bestemd voor bedrijvigheid**



5. Bekina

Dit Gemeentelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplan is in onderzoek en **nog niet goedgekeurd**.

Het bedrijf is volgens het gewestplan gelegen in woongebied. Het terrein heeft een totale oppervlakte van 5,5 ha. 3,65 ha van het plangebied is volgens het gewestplan bestemd als woongebied

figuur 9. **Grafisch plan RUP Bekina (in opmaak)**



Een Ruimtelijk Uitvoeringsplan wordt opgemaakt voor de terreinen in eigendom van Bekina, aan beide zijden van de Berchemstraat, en ingesloten tussen de Rozenlaan en de Oudenaardebaan. Het handelt over 2 sites, in eigendom van hetzelfde bedrijf. Namelijk Bekina boots enerzijds en Bekina Indurub en Bekina Compounds anderzijds.

De opmaak van het RUP Bekina volgt op de goedkeuring van een planologisch attest.

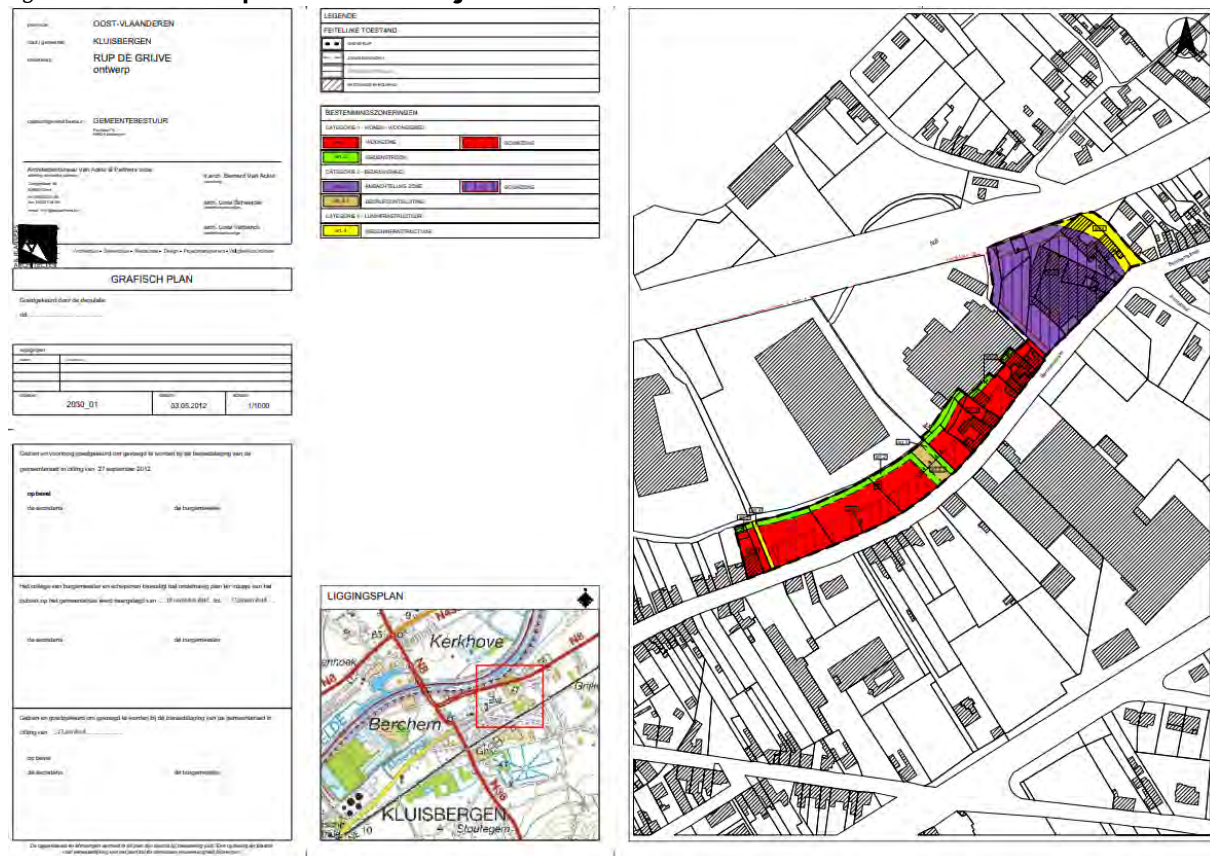
Het doel van het RUP is het bedrijf rechtszekerheid te verschaffen naar de toekomst toe, en de nodige ruimtelijke mogelijkheden te bieden om de bedrijvigheid naar de toekomst toe te verzekeren. Dit alles binnen een afgelijnd plangebied en ruimtelijk kader.

6. De Grijsve

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan De Grijsve, werd op 14 november 2013 goedgekeurd door de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen.

Het plangebied van De Grijsve sluit aan op het plangebied van RUP Bekina. In het RUP wordt aan een bestaand bedrijf van 0,5 ha groot een bedrijfsbestemming toegekend.

figuur 10. Grafisch plan RUP De Grijsve



Het BPA De Grijsve werd naar aanleiding van een bouwproject van de sociale huisvestingsmaatschappij aangepast. Het terrein heeft een zone die volgens het gewestplan gelegen is in woongebied, maar volgens het BPA enkel bestembaar was als bedrijfswoningen horende bij de aangrenzende bedrijven. Het RUP past de voorschriften aan en zorgt voor een oplossing voor andere probleempunten binnen het plangebied.

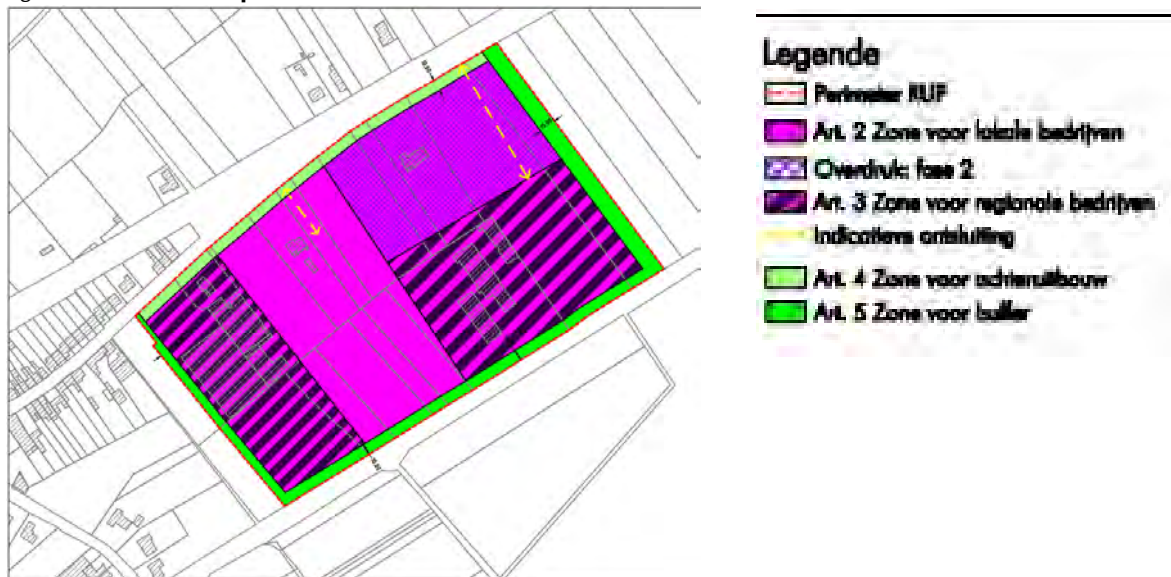
7. Oudenaardebaan

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Oudenaardebaan werd goedgekeurd op 26 april 2012 door de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen. Het plangebied heeft een oppervlakte van 9,59 ha. Het RUP herbestemt terreinen die volgens het gewestplan bestemd zijn als woongebieden (2,27ha) en agrarische gebieden (7,30 ha), naar aanleiding van een gedeeltelijk positief planologisch attest, afgeleverd aan Van De Wiele Rubber NV.

Gezien het feit dat de gemeente Kluisbergen binnen het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is geselecteerd als specifiek economisch knooppunt, is de provincie bevoegd voor regionale bedrijven. De provincie heeft dan ook een ontwikkelingsvisie en een voorstel tot afbakening van regionale bedrijventerreinen in het specifiek economisch knooppunt Kluisbergen opgesteld. Het verkozen scenario realiseert een beperkt programma van de taakstelling in het gebied aansluitend op de regionaal functionerende bedrijven Van De Wiele en Van Maercke. Het RUP kadert zich met andere woorden binnen de provinciale visie tot de verdere ontwikkeling van het specifiek economisch knooppunt Kluisbergen.

Voor de opmaak van het RUP Oudenaardebaan werd een delegatie van bevoegdheid toegekend aan de gemeente. Het RUP omvat zowel de ontwikkelingsmogelijkheden voor het bedrijf Van De Wiele, als bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid.

figuur 11. Grafisch plan RUP Oudenaardebaan



8. Ontsluitingsstructuur Berchem

Het Ruimtelijk Uitvoeringsplan werkt de nodige planologische randvoorwaarden uit om een westelijke ontsluitingsstructuur rond de kern van Berchem mogelijk te maken. Een nieuwe ontsluitingsweg wordt voorzien vanuit de Molenstraat aansluitend op het kruispunt van de N8 met de N36, ten noorden van het centrum.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Ontsluitingsstructuur Berchem werd goedgekeurd op 19 april 2012 door de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen.

9. Schrappen woonuitbreidingsgebieden

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan werd opgesteld om de woonuitbreidingsgebieden (WUG) in de gemeente, met uitzondering van het WUG "De Pacht" te herbestemmen. 63,24 ha woonuitbreidingsgebied wordt herbestemd, waarvan ondermeer 38,56 ha omgezet wordt naar bouwvrij agrarisch gebied en 15,08 ha naar natuurgebied.

10. Rosalinde



Het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Rosalinde heeft als doel om de realisatie van een kinderdagverblijf mogelijk te maken.

Hiervoor werd een "mini" RUP opgemaakt dat de bestaande stedenbouwkundige voorschriften en bestemmingsplan opgenomen in het BPA Rosalinde voor dit perceel vervangt.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Rosalinde werd goedgekeurd op 19 april 2012 door de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen.

2.2 Terreinen in de aanbidding

Op het internet is op 15 mei 2021 volgend bedrijfstgoed in de aanbidding:

Omschrijving	Beeld
<p>Avelgemstraat 43, 9690 Ruien 7816m² industriegrond Ligging: gelegen in kmo-en woonzone aan de Schelde Specificaties: perceel gelegen in een gebied voor milieubelastende industrie; gebruiksrecht landbouwer, op ieder ogenblik opzegbaar met vooropzeg van 30 dagen</p>	
<p>Scheldekaai 14, 9690 Kluisbergen Deze prachtige KMO-unit met een grondoppervlakte van 234m², is gelegen in een kleinschalig bedrijfsverzamelgebouw langs de Schelde. Het KMO-park omvat slechts 8 entiteiten en is goed bereikbaar via de Oudenaardebaan (N8) richting Ronse en de N60 Oudenaarde-Gent. Ook de E17 is bereikbaar via de N36 langs Vichte of Anzegem. De unit werd gebouwd in 2015 en is opgebouwd uit een staalstructuur met betonpanelen en een geïsoleerde steeledeck. Op het gelijkvloers werd een ontvangst- en bureauruimte gecreëerd en een prachtige en exclusieve loft op verdieping. Het ganse interieur, zowel de burelen als de loft zijn zeer hoogwaardig en stijlvol afgewerkt. Het kunstzinnig ontwerp en het multifunctioneel gebruik van materialen werd bekroond met een Award. Oppervlaktes: - Gelijkvloers magazijn + bureau: 234m² - Loft/bureau: 108m² - inclusief 3 parkeerplaatsen Technisch: - VH 6m - elektriciteit, gas en water - geïsoleerde steeledeck - geïsoleerde betonpanelen - verwarming en airco via warmtepomp - domotica Niko home control - verlichting Modular - EPC label: C</p>	

Oudenaardebaan 60-62, 9690 Kluisbergen

Hoogwaardig afgewerkt KMO-units gelegen langs de N8 op enkele kilometers van de N60. Verkoop fase 1 nu van start met **30 units**.

KMO park Careel bestaat uit bedrijfsgebouwen geschikt voor kleine- en middelgrote ondernemingen die wensen op te starten of uit te breiden in deze regio. Zeer interessante locatie, vlakbij invalswegen, verbindingsweg Waregem-Kluisbergen-Oudenaarde. Oppervlaktes vanaf 168m² tot 733m² of nog groter op aanvraag. Gebouw opgetrokken uit kwalitatieve materialen. Stalen structuur, muren van isolerende industriële gevelpanelen afgewerkt met een thermisch verzinkte staalplaat. Dakbedekking in zelfdragende gegalvaniseerde geprofileerde metaaldakplaten met isolatie. Vezel-gewapende gepolierde betonplaat. Sectionaal poort + stalen deur. ALU schrijnwerk met dubbele beglazing.



Oudenaardebaan 2, 9690 Kluisbergen

In Berchem, een deelgemeente van het Oost-Vlaamse Kluisbergen, werd een retailpark gerealiseerd met zes ruime handelspanden.

Het winkelcomplex heeft een totale oppervlakte van 13.500 m² en beschikt over een aantal unieke troeven:

- Aantrekkelijke locatie langs de Oudenaardebaan, vlot te bereiken vanuit Kluisbergen, Avelgem, Anzegem, Ronse en Oudenaarde
- Mix van ruime en compactere units met veel glas, licht en groen
- Parking voor 128 wagens
- Aangename omgeving met veel groen
- Te huur als aparte units of een combinatie van meerdere units (opsplitsing binnen eenzelfde unit is niet mogelijk)

Unit 2 - ca.444 m² kan samengevoegd worden met unit 3, samen ca. 888 m²

Unit 5 - ca.872 m² kan samengevoegd worden met unit 6, samen ca. 1744 m²

Unit 1 is verhuurd aan Delhaize.

Verhuur op jaarbasis:

Een extra troef van deze locatie is het lage aantal detailhandelaars in de buurt tegenover het hoge inwonersaantal.

In deze regio vind je een potentieel doelpubliek van 9.300 gezinnen of 23.000 inwoners én een grote, dagelijkse stroom van woon-werkverkeer

GEBOUW 1

Verdieping	Unit	Type	Oppervlakte	Beschikbaar
Gelijkvloers	Unit 2	Retail	444 m ²	On-market
Gelijkvloers	Unit 3	Retail	444 m ²	On-market
Gelijkvloers	Unit 4	Retail	767 m ²	On-market
Gelijkvloers	Unit 5	Retail	872 m ²	On-market
Gelijkvloers	Unit 6	Retail	902 m ²	On-market



Parklaan 32, 9690 Kluisbergen

Unit A: bestaat uit deel 1,2 en 3 Dit bestaat uit het gedeelte gelegen langs de Parklaan. Deel 1&2 zijn kantoren. Deel 3 is een magazijn van 2720 m². Er is een sectionaalpoort en aparte ingang voor het magazijn.

Unit B: bestaat uit deel 4 & 5 Deze unit is 1725 m² groot. Er is ook een sectionaalpoort aanwezig.

Unit C: bestaat uit deel 6. Deze unit bestaat enkel uit magazijn. Het heeft een oppervlakte van 2 400 m². Er is een sectionaalpoort aanwezig aan de zijkant van het gebouw. Er bestaat ook een doorgang naar deel 3. Waardoor deze unit kan gecombineerd worden met unit A.

Unit D: bestaat uit deel 7 Deze grote unit heeft 2 rolbruggen over de volledige breedte. Er is ook een kleine kantoorruimte voorzien. Aan de zijkant van het gebouw is er een sectionaalpoort Binnenin het gebouw kan er ook een poort voorzien worden naar unit A, unit C en unit E. De oppervlakte bedraagt 5 568 m².

Unit E: bestaat uit deel 8 & 9 De oppervlakte bedraagt 5 484 m². Er is een sectionaalpoort voorzien aan de voorkant van de unit. Het is mogelijk om via een poort een verbinding te maken met unit D. Al deze units zijn gebouwd in een betonstructuur en hebben telkens ook een aparte deur als toegang voor personen. De vrije hoogte bedraagt 10 meter.

Unit F: Deze unit in de vorm van een vierkant ligt juist naast voorgaande units. Dit gebouw werd vroeger gebruikt als brandweerkazerne en bestaat uit 2 verdiepingen. De oppervlakte van het gebouw bedraagt 1 000 m².



Parklaan, 9690 Berchem

kantoorruimte met appartement centrum Berchem! Groene omgeving.

**Berchemstraat 60, 9690 Kluisbergen**

UITERST GUNSTIG GELEGEN HANDELSPAND MET APPARTEMENT op een HOEKPERCEEL dat ideaal is voor de COMBINATIE PRIVÉ & WERK. CENTRAAL GELEGEN met veel VISIBILITEIT nabij winkels, scholen en de verbindingsweg N8 te KLUISBERGEN. Het handelspand is gelegen op het gelijkvloers en beschikt over VEEL KANTOORRUIMTE, keuken en berging met gastentoilet, waardoor het gebruikt kan worden voor VERSCHILLENDE DOELEINDEN (vrij beroep, dienstverlening, kantoor,...) Daarnaast biedt de eigendom u EEN APPARTEMENT MET PRIVÉ INKOM de ideale gelegenheid om WERK EN PRIVÉ TE COMBINEREN.

**Stationsstraat 43 / 001, 9690 Kluisbergen**

Gelijkvloers handelspand in het centrum van Berchem. Bestaande uit een ruime handelsruimte, 2 afzonderlijke bureelruimten, keuken en toiletten. Vele mogelijkheden: vrij beroep, winkel, kantoor,...

**Grote Herreweg 27, 9690 Ruien**

Kantoor of praktijk te huur in authentiek gebouw met karakter! Deze kantoor of praktijkruimte vinden we terug op een boogscheut van het centrum van Ruien. De ruimtes bevinden zich in de voormalige chicoreifabriek van Ruien en heeft een prachtig authentiek karakter. De totale oppervlakte bedraagt 80m² en is uiterst geschikt voor het inrichten van een praktijk of kantoor. INDELING: Ruime inkomhal, 2 ruime aansluitende bureau- of kantoorruimtes, ruime berging/3de bruikbare bureau- of kantoorruimte en een aangename wachtzaal. ONMIDDELIJK BESCHIKBAAR!



Het aanbod dat beschikbaar momenteel wordt gesteld in Kluisbergen bestaat hoofdzakelijk uit units voor kleine en middelgrote ondernemingen, en hoofdzakelijk gelegen op de eerste fase van de nieuwe ontwikkeling in de Oudenaardebaan 60-62.

De eerste fase van deze ontwikkeling bevat 31 units op 1,75 ha, waarvan 1 unit is ingenomen. Naast de twee zones voorbehouden voor regionale bedrijvigheid is er binnen het project in volgende fases nog 2,2 ha te ontwikkelen. Afhankelijk van de oppervlakte per aangeboden unit in de volgende fases kunnen in dit bedrijventerrein mogelijk nog een 30-tal bijkomende bedrijvenunits aangeboden worden.

figuur 12. **Bedrijvenzone Oudenaardebaan 60-62**



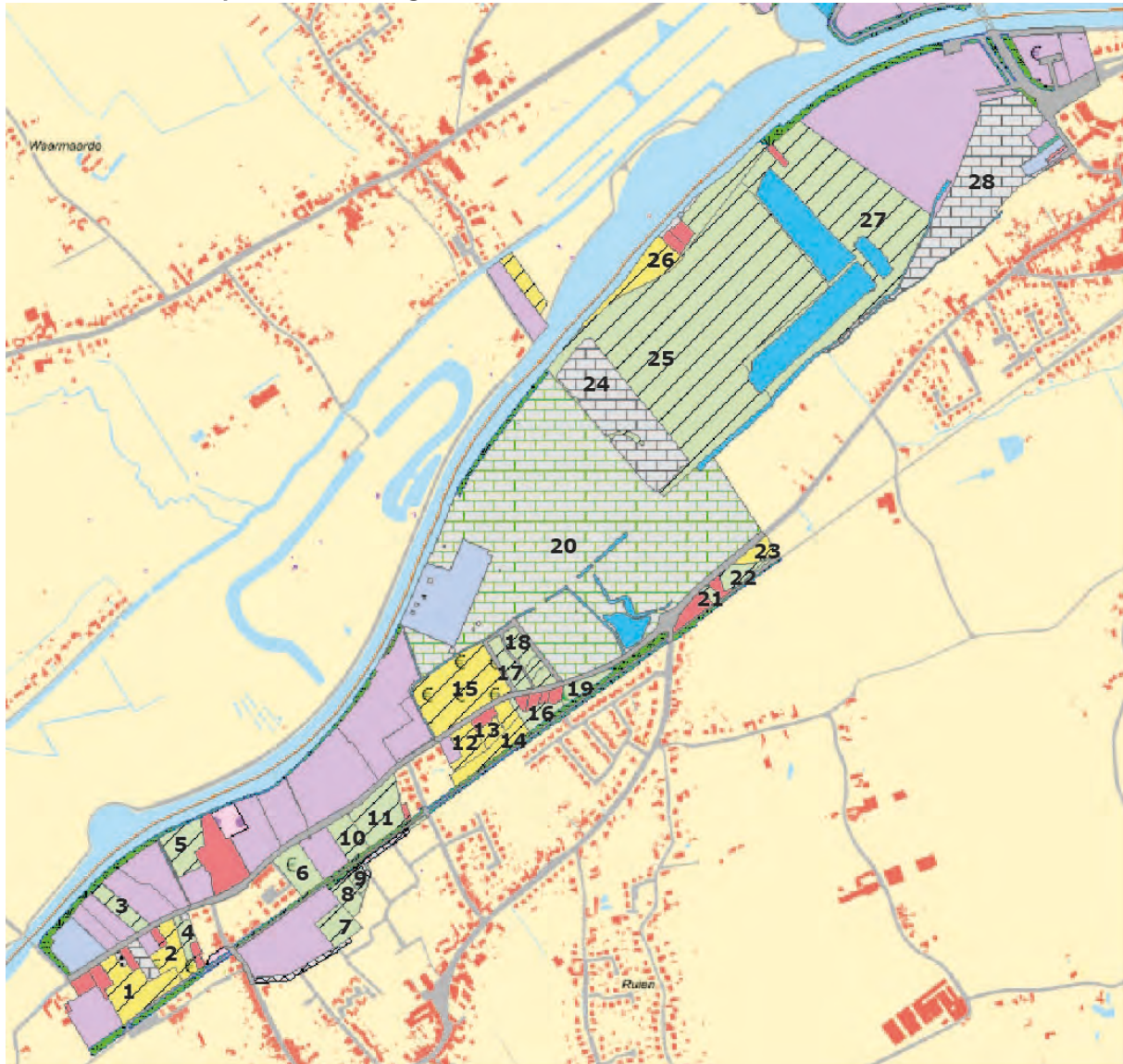
Momenteel wordt er via internet een aanbod bekendgemaakt voor:

- 1 onbebouwd terrein voor een bedrijf groter dan 5000m²
- 3 units voor bedrijven groter dan 5000m² (Sofinalsite -Parklaan)
- 30 units voor KMO's tussen 168m² en 2000m² (Scheldekaai + Oudenaardebaan 60) (1 unit is ingenomen)
- 3 kantoorruimten kleiner dan 300m², verspreid gelegen in Ruien en Berchem
- 1 handelspand in het centrum van Berchem.

2.3 De feitelijke gebruikspcelen

2.3.1 In de gebieden bestemd voor milieubelastende industrieën

figuur 13. Gebruikspcelen in de gebieden bestemd voor milieubelastende industrieën



Juridisch beschikbaar aanbod in terreinen bestemd voor milieubelastende industrieën				
Nr	Toestand	oppervlakte (m ²)	Aangeboden?	Beperkingen/knelpunten ³
1	Agrarisch gebruik	15013		Bevriezing door eigenaar
2	Agrarisch gebruik	7837	ja	
3	Braakliggend	5334		Bevriezing door eigenaar
4	Braakliggend	3028		Bevriezing door eigenaar
5	Braakliggend	9243		Ontsluiting
6	Braakliggend	7805	ja	
7	Braakliggend	6202		uitbreidingsreserve bedrijf
8	Braakliggend	3953		bevriezing door de overheid - ontsluiting

³ Omschrijving is volgens de informatie uit Geopunt. 'Bevriezing' kan in de praktijk genuanceerder zijn.

Nr	Toestand	oppervlakte (m ²)	Aangeboden?	Beperkingen/knelpunten ³
9	Braakliggend	824		niet aangeboden (overheid)
10	Braakliggend	5793		uitbreidingsreserve bedrijf
11	Braakliggend	12594		
12	Agrarisch gebruik	5551		uitbreidingsreserve projectontwikkelaar
13	Agrarisch gebruik	2646		uitbreidingsreserve bedrijf
14	Agrarisch gebruik	6819		ontsluiting
15	Agrarisch gebruik	28323	ja	waterziek - procedure MER
16	Braakliggend	4152		moeilijk ontwikkelbaar - procedure MER
17	Braakliggend	4727		procedure MER
18	Braakliggend	7345		procedure MER
19	bos	3545		moeilijk ontwikkelbaar - procedure MER
20	leegstaand	293996		meerdere structurele problemen
21	Braakliggend	1097		meerdere structurele problemen
22	Braakliggend	3812		uitbreidingsreserve projectontwikkelaar
23	Agrarisch gebruik	3249		procedure MER
24	bouwwerf	43609		meerdere structurele problemen
25	Braakliggend	189572		Voorkooprecht- procedure MER- te saneren
26	Agrarisch gebruik	10583		procedure MER
27	Braakliggend	84271		bevrozing door overheid
28	bouwwerf	59461	bijna	lopende ontwikkeling

Totaal 830.384m² 103.426m²

(op basis van de info uit Geopunt van het agentschap Innoveren en ondernemen Vlaio)

Wat betreft de terreinen die bestemd zijn voor milieubelastende industrieën, of terreinen waar regionale bedrijven en kleine en middelgrote bedrijven terecht kunnen, die om milieuredenen niet verweven kunnen worden in het woongebied, is er een theoretisch beschikbaar aanbod van ruim 83 hectare grond, waarvan 10 hectare aangeboden wordt of in werffase zit en weldra zal kunnen aangeboden worden.

Bijna 7 hectare van de terreinen die niet aangeboden worden zijn in agrarisch gebruik.

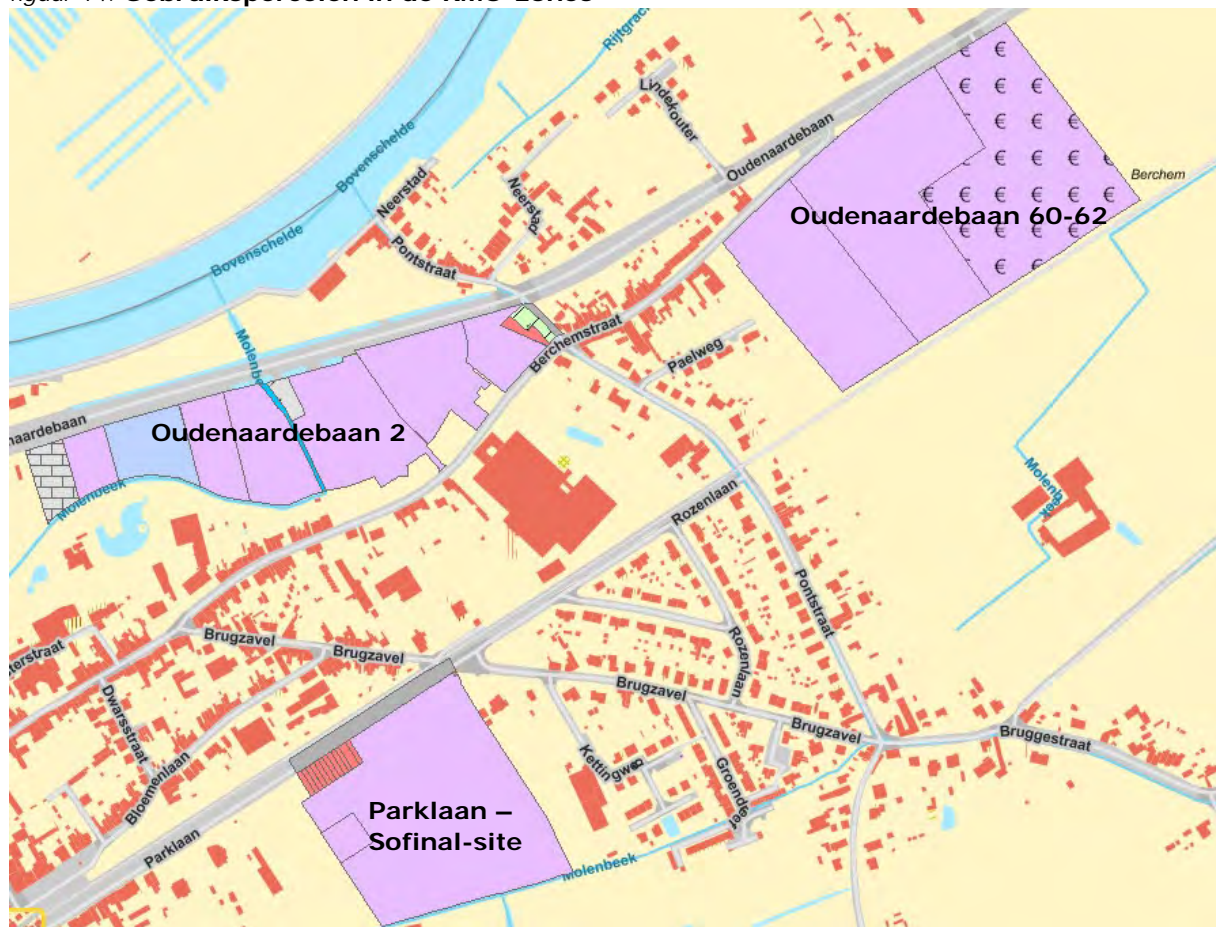
59 ha of 594.975m² van de zone kan volgens de informatie uit Geopunt niet aangeboden worden door bevrozing door de overheid, omwille van lopende planningsprocedures of omwille van meerdere structurele problemen. In de praktijk kunnen een deel van deze terreinen wel worden ontwikkeld bij wijze van voorafname van het RUP of in het kader van een brownfieldconvenant.

16.062 m² kan niet aangeboden worden omdat de terreinen niet of moeilijk kunnen ontsloten worden.

14.641 m² wordt door bedrijven in reserve gehouden voor eigen uitbreidingsbehoeften.

2.3.2 In de KMO-zones

figuur 14. Gebruikspercelen in de KMO-zones



Zoals hiervoor is aangegeven worden de terreinen op de 3 bedrijvzones voor KMO ontwikkeld en aangeboden.

De ontwikkelingen aan de Oudenaardebaan 2 zijn hoofdzakelijk gericht op retail. Er is nog een terrein in ontwikkeling met een oppervlakte van 3.224m².

In de zone van de Oudenaardebaan worden momenteel nog 30 splinternieuwe units aangeboden voor ondernemingen van variërende groottes, tot +/- 2000m² per onderneming.

In de Parklaan, op de Sofinalsite staan oudere bedrijfsruimten in de aanbieding, met variërende oppervlakten, waaronder 3 units met een oppervlakte groter dan 5000m².

2.4 Beschikbaar aanbod

Het beschikbaar aanbod in Kluisbergen is -theoretisch gezien- zeer groot. Er is een ontwikkeling potentieel van 83 ha voor regionale bedrijvigheid langs de schelde, aangevuld met 14,5 ha voor KMO's en regionale bedrijvigheid in de Oudenaardebaan (60-62) en 3.224m² bijkomend aanbod voor retail.

Het feitelijk aanbod aan bedrijventerreinen op korte termijn geeft een ander beeld van de situatie. In de gebieden voor milieubelastende industrieën langs de Schelde wordt momenteel 1 terrein van ruim 7.800m² actief aangeboden. Er blijkt een bereidwilligheid te bestaan om twee andere terreinen te verkopen, samen goed voor 36.128 m² of 3,6 ha. Na afwerking van de bouwwerf van bijna 6 ha in de zone voor milieubelastende industrie zal langs de schelde er een aanbod beschikbaar zijn van ruim 10 ha voor regionale bedrijvigheid en ongeveer 2 ha in de Oudenaardebaan, samen ongeveer 12 ha.

Na goedkeuring van het provinciaal RUP voor de herontwikkeling van het grootste deel van de zone bestemd voor milieubelastende industrie kan een bijkomend aanbod ontwikkeld worden. Er is

echter nog geen duidelijkheid over de termijn waarbinnen dat kan gebeuren, noch over de oppervlakte die voor bedrijvigheid in aanmerking zal komen.

Er is op korte termijn een beschikbaar aanbod van ongeveer **12 ha voor regionale bedrijvigheid**, uitbreidbaar op middellange of lange termijn.

Wat ruimte voor lokale bedrijvigheid betreft is er een **potentieel voor 62 bijkomende kleine en middelgrote ondernemingen op de site van de Oudenaardebaan**.

Voor retail is er een aanbod van 3.224 m².

Het aanbod op de Sofinalsite is in de praktijk slechts een tijdelijk aanbod, gezien het terrein moet gesaneerd worden in uitvoering van een goedgekeurd brownfieldconvenant. De gebouwen zijn bovendien eerder verouderd en de schaal van de gebouwen is weinig verenigbaar met de woonomgeving waarin het terrein is ingebed. Een herevaluatie van de site is aan de orde.

3 Confrontatie van de vraag en het aanbod

Uit de analyse van het bestaande ruimtelijke-bedrijfseconomisch profiel van Kluisbergen blijkt:

- De overgrote meerderheid of ruim 76% van de ondernemingen in Kluisbergen beantwoordt aan volgende kenmerken:
 - o Is gelegen in de woonomgeving,
 - o Is kleiner dan 300m² terreininname,
 - o Is gericht op de bouwsector of op dienstverlening en kantoren.
- 140 (=48+92) ondernemingen in Kluisbergen zijn tussen 300m² en 1000m² groot.
- 18 actieve ondernemingen zijn groter dan 5000m².
- De herlocalisatiebehoefte van zonevreemde bedrijven is klein. Slechts 2 ondernemingen blijken mogelijke kandidaat voor herlocalisatie. De bedrijven zijn samen 1 ha groot. De bedrijven (handel in landbouwmachines en schrijnwerkerij) genereren zwaar vervoer en worden bij herlokalisatie omwille van uitbreidingsbehoeften best in een goed bereikbare bedrijventoneel voorzien. De Sofinal-site leent zich niet voor activiteiten met veel zwaar verkeer.

Uit de trends onthouden we:

- De grootste groei in aantal ondernemingen in Kluisbergen is vast te stellen in de quartaire sector, met een belangrijke toename aan diensten en kantoren. Deze trend is ook macro-economisch kenmerkend voor Europa.
- De dienstensector zal door de toenemende overheidsregulering allicht blijven groeien.
- Klimaat en duurzaamheid worden drijvende factoren in de economie. Er ligt heel wat werk op de plank om bedrijfsgebouwen en woningen te verduurzamen. We kunnen een blijvende groei in de bouwsector verwachten.
- Door de covid-crisis zijn een aantal zwakten in de economie duidelijk geworden.
 - o De externe afhankelijkheid zal waarschijnlijk worden afgebouwd, waardoor er opnieuw een toename in maak-economie kan verwacht worden.
 - o Er kan een toenemende vraag verwacht worden naar thuis-kantoren. De wereld heeft de mogelijkheden van telewerk ontdekt. Er kan verwacht worden dat meer ingezet wordt op flexibele werkplekken, met een kleiner oppervlaktebehoefte per werknemer in de kantoorcomplexen maar met meer behoefte aan werkplekken in de woning.
 - o Just-in-time policy leidt tot schaarste. Er kan een grotere vraag naar opslagruimten verwacht worden.

Uit de analyse van het aanbod kunnen we volgende vaststellingen doen:

- Er is een zeer groot potentieel aanbod aan ontwikkelingsmogelijkheden voor grote ondernemingen of regionale bedrijvigheid. In de praktijk zal niet het volledige potentieel ontwikkeld worden, maar niet te min zijn er ruime mogelijkheden (op komst) voor nieuwe regionale bedrijvigheid, al dan niet verweven met kleinere (lokale) bedrijven die belastend zijn voor het milieu of de woonomgeving. Het provinciebestuur is bevoegd voor de ontwikkeling van een voldoende adequaat aanbod aan regionale bedrijventerreinen.

- Er is een kwalitatief nieuw aanbod voor kleine en middelgrote ondernemingen. In fase 1 en de volgende fase van de ontwikkeling in de Oudenaardebaan alleen al is er een bijkomend aanbod voor minimum 62 bijkomende KMO's, wat neerkomt op 42% van het bestaande historisch gegroeid aantal KMO's in de gemeente.
- Er is zeer weinig aanbod aan bedrijfsruimten voor de dienstverlenende bedrijven en andere ondernemingen met een beperkte ruimtebehoefte. Er zijn slechts 4 panden in de aanbidding. De aangeboden panden zijn bovendien aan vernieuwing toe.

Rekening houdende met het ontwikkelingspotentieel voor regionale en lokale ondernemingen, is ook een toename van ondersteunende dienstverlenende bedrijven te verwachten: boekhouders, handelsbemiddeling, arbeidsbemiddeling, juristen, wetenschap en onderzoek,...

Redelijkerwijs kan ook aangenomen worden dat de bijkomende bedrijvigheid zal leiden tot meer werknemers in de gemeente en allicht ook meer inwoners in de gemeente. Naar alle waarschijnlijkheid zal bijgevolg ook de nood aan dienstverlening op vlak van onderwijs, gezondheid, detailhandel, horeca en andere kleinschalige ondernemingsvormen toenemen.

Recente planinitiatieven op gemeentelijk niveau hebben volgende invloed op het juridisch aanbod aan mogelijkheden voor wonen en de met het wonen verweven activiteiten:

- RUP Bekina: 3,65 ha woongebied wordt herbestemd tot bedrijvzone en aanhorigheden
- RUP Oudenaardebaan: 2,27 ha woongebied werd herbestemd tot bedrijvzone en 7,30 ha agrarisch gebied werd herbestemd als bedrijvzone.
- RUP De Grijve: 0,5 ha woongebied werd herbestemd als bedrijvzone
- RUP Schrapen woonuitbreidingsgebieden: ruim 63 ha woonuitbreidingsgebied werd herbestemd voor open ruimte functies.

Het is denkbaar dat er nog gemeentelijke RUP's zullen worden opgemaakt om bedrijven in de woongebieden te herbestemmen als bedrijvzone.

1 ha in woongebied is ingenomen door bedrijven groter dan 1000m² (exclusief de bedrijven waarvoor al een RUP opgemaakt is of wordt), waarvoor een planologisch initiatief te overwegen valt. Een aantal van deze bedrijven zullen mogelijk herlocaliseren. Voor een deel van deze bedrijven is een planologische verankering van de ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse te verantwoorden.

Besluit

Gelet op het bestaande aanbod is er op korte termijn geen nood aan bijkomende ruimte voor KMO's of regionale bedrijven.

Met het potentieel aan juridisch beschikbare ruimte voor bedrijven langs de Schelde kan de eventuele behoefte ook op middellange of lange termijn worden opgevangen. Er kan evenwel nog behoefte bestaan om bedrijven die kwalitatief verweven zijn in de woonomgeving rechtszekere ontwikkelingsmogelijkheden te bieden, met een bijkomende afname van het juridisch beschikbaar woonaanbod als gevolg.

Er is een behoefte aan kwalitatieve bijkomende ruimte voor ondersteunende ondernemingen, verweven in de woonomgeving en gericht op diensten en kantoren, detailhandel, horeca, kleine bouwondernemingen en andere (vrije tijd, sport, cultuur, events).

4 Positionering van de Sofinal-site in relatie tot bedrijvigheid in de gemeente

4.1 Globaal principe

In het GRS van Kluisbergen was al aangegeven dat de Sofinal-site in de Parklaan niet optimaal gelegen is voor industrie of regionale bedrijvigheid, omwille van de hinder voor de omgeving, zoals zwaar verkeer in de woonomgeving, lawaaihinder, vervuiling van de woonomgeving, verstoring en verzuring van het aanliggende natuureservaat.

Volgende overwegingen zijn relevant voor de positionering van de Sofinal-site in relatie tot bedrijvigheid:

- De bedrijfsgebouwen op de site zijn verouderd en de site moet gesaneerd worden. Behoud van de bebouwing is niet te verkiezen, tenzij vanuit circulair oogpunt.
- De site is niet vlot aangesloten op het bovenliggende ontsluitingsstructuur. Bedrijfsverkeer moet over een langere afstand doorheen de woonomgeving.
- De site biedt een opportuniteit voor kernversterking.
- De site biedt een opportuniteit voor versterking van het aanliggende natuureservaat en voor een grotere groen-blauwe dooradering van de kern van Berchem.
- Er is een nieuw en kwalitatief aanbod voor KMO's in de bedrijvenzone aan de Oudenaardebaan, een bovenlokale ontsluitingsweg.
- Er is een groot aanbod aan bedrijvenzones voor regionale bedrijven langs de Schelde, een multimodaal ontsloten bedrijvenzone.
- Er zijn mogelijk nog bedrijven in de woongebieden waarvoor een herbestemming tot bedrijvenzone te overwegen valt.
- Er is behoefte aan nieuw mogelijkheden voor kleinschalige ondersteunende ondernemingen verweven in de woonomgeving.
- Er is nood aan ruimte voor versterking van het gemeentelijk aanbod aan sportmogelijkheden.
- Het juridisch beschikbaar woongebied is in belangrijke mate geschrapt: 6,42 ha dat via RUP's herbestemd werd (of wordt-Bekina) naar bedrijvenzone.
- Ruim 63 ha aan woonuitbreidingsgebied werd geschrapt.
- De realisatie van de Sofinal-site gebeurt gefaseerd. Zolang de bestaande bedrijfsgebouwen niet worden gesloopt voor herontwikkeling, blijven ze beschikbaar voor bedrijven.

Rekening houdende met bovenstaande overwegingen is een herontwikkeling van de site als monofunctionele bedrijvenzone niet wenselijk. Er is vooral nood aan ruimte voor kleine ondernemers, met ondersteunende en aanvullende diensten, in verweving met de woonomgeving. Er kan ruimte geboden worden voor kleinere ondernemingen in de sector industrie en nijverheid, logistiek en bouw, voor zover de aard en de vorm van deze ondernemingen geen emissies of verstoring naar het natuureservaat veroorzaken en als ze bijdragen tot het goed functioneren van de woonomgeving en de sportzone.

Een gefaseerde nieuwe invulling van het terrein met een doorgedreven en flexibele verweving van functies, met zowel sport, vrije tijd, verenigingen, cultuur, diensten en kantoren en kleine ondernemingen die verweven zijn met wonen, ingebed in een groen-blauw netwerk dat ecologische winsten oplevert voor het Paddenbroek en maatschappelijke winsten voor de woonkern van Berchem is de beste optie voor de herontwikkeling van het terrein.

Door te werken aan een gefaseerde ontwikkeling kan een afbouw van het aanbod aan grootschalige ondernemingen op de Sofinal-Site worden afgestemd op een toename van het feitelijk beschikbaar aanbod in het regionaal bedrijventerrein langs de Schelde en in de KMO-zones in de Oudenaardebaan.

De toename van woonmogelijkheden op de Sofinal-Site zorgt voor een compensatie van de afname van het juridisch beschikbaar het woonaanbod door herbestemming van andere bestaande bedrijven in de woongebieden. Bovendien is te verwachten dat het potentieel aan bijkomende bedrijvigheid in de gemeente zal leiden tot meer werknemers en bijgevolg een bijkomende woonbehoefte.

Een duurzame stadsontwikkeling is flexibel en wendbaar. Een monofunctionele bestemming van de Sofinal-Site is niet wenselijk. Daarom wordt voorgesteld om doorgedreven mogelijkheden voor functieverweving te voorzien in het projectgebied. De functieverweving wordt niet enkel zonaal

voorzien maar ook op schaal van de gebouwen zelf. De functieverweving wordt voorzien als een mogelijkheid, zonder echter dwingend te zijn, zodat de bebouwing kan ingeschakeld worden volgens de noden van het moment.

4.2 Praktische invulling

4.2.1 Bijsturingen aan het masterplan

Het masterplan werd als volgt bijgestuurd om de mogelijkheden voor lokaal ondernemerschap op het terrein te optimaliseren:

1. Woon-werkomgeving aan de parklaan:
 - o De mogelijkheid voor grondgebonden ondernemers op het gelijkvloers en wonen boven.
 - o De parkeervoorzieningen worden ingeplant aansluitend op de woon-werkomgeving, om laden en lossen vanuit de gelijkvloerse ateliers te faciliteren
2. Woon-werkomgeving aansluitend op het sportcomplex:
 - o De mogelijkheid is er om het volledige blok (2) in te zetten voor de realisatie van een nieuwe basisschool, aansluitend op de sporthal.
 - o Ingeval er geen behoefte zou zijn om de school te realiseren wordt het bouwblok ingezet voor grondgebonden woonwerkers. Er zijn mogelijkheden voor bijgebouwen aan de achterste perceelgrens om kleine ondernemers ruimte te geven voor opslag van materiaal en bedrijfsvoertuig.
3. Mogelijkheden voor grondgebonden functieverweving rond het nieuwe buurcentrum worden verruimd tot de volledige gelijkvloerse bouwlaag. De locatie is geschikt voor publiek aantrekkende diensten en voorzieningen.
4. Mogelijkheden voor diensten, handel en kantoren aan het plein worden verruimd op 2 bouwlagen. Mogelijkheden voor laden en lossen bij de activiteiten kan georganiseerd worden vanop het plein. Grondloze woonwerkers die geen publieksaantrekking hebben kunnen overal op verdieping ook terecht.

Masterplan 26/03/2021



Nieuw voorstel



Grondgebonden: functies die een nauwe relatie hebben met het openbaar domein, omwille van bijvoorbeeld de noodzaak om te kunnen laden en lossen, de toegankelijkheid voor het publiek, de gewenste visibiliteit vanuit de omgeving.

Grondloos: functies die niet afhankelijk zijn van de locatie waar ze worden uitgeoefend, zoals telewerkers, studie bureau's, syndicus, co-werk kantoren,...

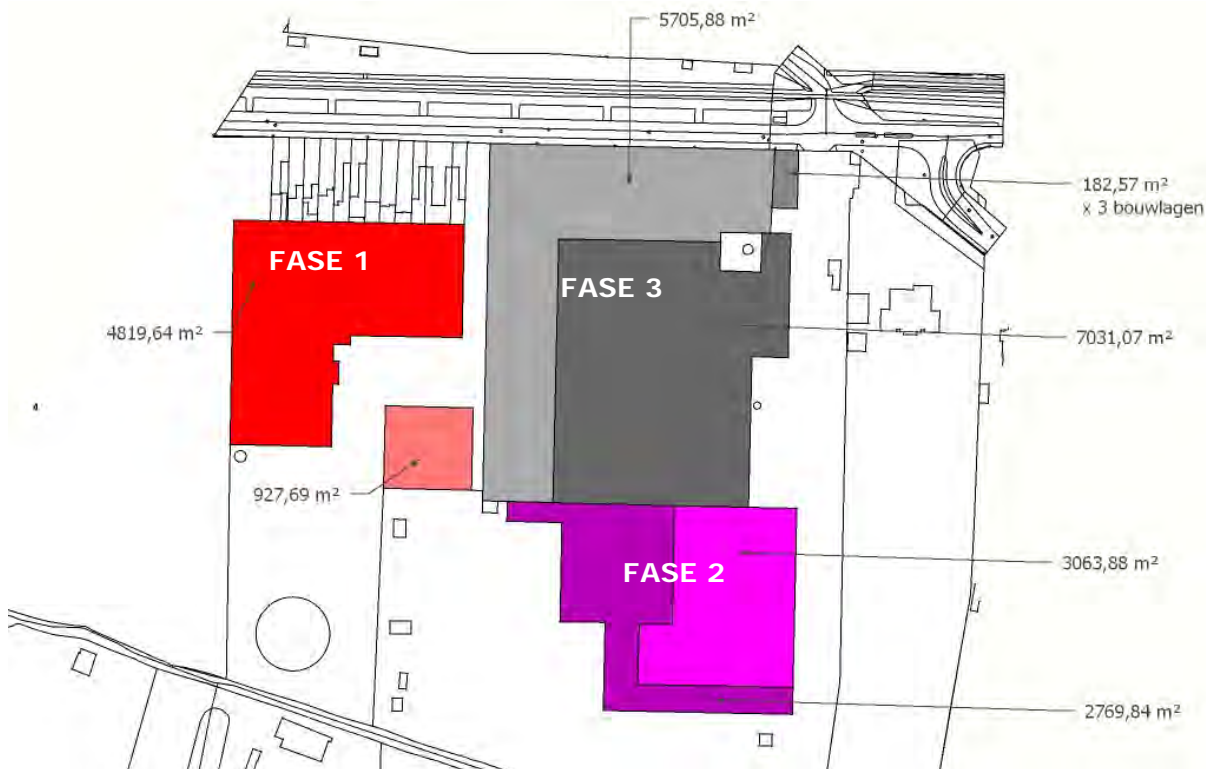
4.2.2 Een gefaseerde ontwikkeling

Het huidige beschikbare aanbod voor ondernemers op de Sofinal-Site omvat in totaal **24.865,71m²**. Dit aanbod wordt gradueel afgebouwd voor een nieuw aanbod aan woonmogelijkheden en kleinschalige ondernemingen verweven met de woonomgeving.

De Sofinal-Site wordt in 3 grote fases gerealiseerd. In eerste fase worden de westelijke bedrijfsgebouwen (rood) gesloopt. In tweede fase worden de zuidelijke bedrijfsgebouwen (paars) gesloopt. In derde fase worden de oostelijke bedrijfsgebouwen (grijs) gesloopt.

Bedrijfsgebouwen die nog niet zijn gesloopt blijven in gebruik voor bedrijvigheid. Tegelijk worden in nieuwe ontwikkelingen nieuwe mogelijkheden voorzien voor ondernemers, op schaal van het centrum van Berchem en met respect voor de omgevende functies: wonen, natuur, sport en andere centrumfuncties.

figuur 15. Fasering van de sloop van bestaande bedrijfsbebouwing



In **eerste fase** blijft het belangrijkste deel van de bedrijvenzone in gebruik voor bedrijvigheid. Na realisatie van de eerste fase is er ruimtelijk aanbod van in totaal **21.313,88m²** voor ondernemers en 2.520m² voor sport en gemeenschapsvoorzieningen beschikbaar.

Volgend aanbod wordt **gesloopt**:

- 5747,33 loodsen voor industrie en nijverheid, logistiek en bouw, onderverdeeld in 2 units

Volgend aanbod blijft **behouden** in eerste fase:

- 547,71m² kantoorruimten
- 18.570,67 loodsen voor industrie en nijverheid, logistiek en bouw, onderverdeeld in 4 units

Volgend **nieuw potentieel aanbod** wordt gerealiseerd:

- 3723,34 m² terrein voorbehouden voor nieuwe sportaccommodatie
- Een terrein van 3000m² voor een school of (als er geen school gerealiseerd wordt) 700 m² ruimte voor opslag bij thuisondernemingen in combinatie met 700m² voor kantoren, onderverdeeld in 9 units voor kleine ondernemingen (groep 1). Activiteiten zijn kleinschalig en in hoofdzaak gericht op activiteiten die op verplaatsing worden uitgevoerd, zoals bijvoorbeeld een loodgieter, metser, elektriciens, landschapsonderhoud,...



- 1000m² kantoren, diensten, handel en horeca (groep 2). Activiteiten zijn bij voorkeur weinig verkeersgenererend of expliciet gericht op de aanwezige activiteiten in de onmiddellijke nabijheid. Mogelijkheden zijn bijvoorbeeld sportonderwijs, dieetadvies, een kinesistenpraktijk, verkoop van sportartikelen, een verzekeringsagent, een snack-bar,...





- 320m² gemeenschapsvoorzieningen, gedeelde ruimte voor verenigingen (groep 2)

In **tweede fase** blijft nog een belangrijk deel van de bedrijvzone in gebruik voor bedrijvigheid. Na realisatie van de tweede fase is er ruimtelijk aanbod van in totaal **15.752,95m²** voor ondernemers en 2.520m² voor sport en gemeenschapsvoorzieningen beschikbaar.

Volgend aanbod wordt **gesloopt**:

- 5.833,72 loodsen voor industrie en nijverheid, logistiek en bouw, onderverdeeld in 2 units

Volgend aanbod blijft **behouden** in tweede fase:

- 547,71m² kantoorruimten
- 12.736,95 loodsen voor industrie en nijverheid, logistiek en bouw, onderverdeeld in 2 units

Volgend potentieel aanbod werd gerealiseerd in de vorige fase

- 3000m² voor een school of 700 m² ruimte voor opslag bij thuisondernemingen in combinatie met 700m²
- 1000m² kantoren, diensten, handel en horeca
- 3723,34 m² sportvoorzieningen
- 320m² gemeenschapsvoorzieningen, gedeelde ruimte voor verenigingen

Volgend **nieuw potentieel aanbod** wordt gerealiseerd:

- 270m² kantoor en diensten (*groep 6*). Activiteiten zijn bij voorkeur laag dynamisch, vergen weinig leveringen en zijn beperkt publieksgericht. Mogelijkheden zijn bijvoorbeeld een adviesbureau voor klimaat en duurzaamheid, een boekhoudkantoor,



Na realisatie van de **derde fase** heeft alle grootschalige bedrijvigheid plaats gemaakt voor nieuwe ontwikkelingen op maat van de omgeving. Het aanbod voor ondernemers zal na voltooiing van het project in totaal **5834,13m²** omvatten, naast de 2.520m² voor sport en gemeenschapsvoorzieningen.

Volgend aanbod wordt **gesloopt**:

- 547,71m² kantoorruimten
- 12.736,95 loodsen voor industrie en nijverheid, logistiek en bouw, onderverdeeld in 2 units

Volgend **potentieel aanbod** werd gerealiseerd in de vorige fase

- 3000m² voor een school of 700 m² ruimte voor opslag bij thuisondernemingen in combinatie met 700m²
- 1000m² kantoren, diensten, handel en horeca
- 270m² kantoor en diensten
- 3723,34 m² sportvoorzieningen
- 320m² gemeenschapsvoorzieningen, gedeelde ruimte voor verenigingen

Volgend **nieuw potentieel aanbod** wordt gerealiseerd:

- 250m² nijverheid en ambachten (groep 7 gelijkvloers. Mogelijkheden zijn bijvoorbeeld een naaiatelier, 3D-printshop, een keramiek-atelier, een meubelmaker, een labo-ruimte, een reparatiepunt voor huishoudtoestellen....



- Activiteiten met een grotere ruimtebehoefte kunnen er terecht voor zover deze activiteiten integraal binnen de bebouwing kunnen ontwikkeld worden en voor zover er bij de activiteiten geen belangrijke verkeersstromen gepaard gaan. Occasionele leveringen met vrachtverkeer is mogelijk, maar bij voorkeur wordt alle bedrijfsverkeer geregeld met lichte vrachten en is het aantal transportbewegingen per dag beperkt.
- 935m² kantoor, diensten, handel en horeca (groep 7 gelijkvloers) met een flexibele indeling. Mogelijkheden zijn bijvoorbeeld een bloemenwinkel, een apotheek, een immo-kantoor, een bankkantoor, voeding, een verkooppunt van de activiteiten voor nijverheid in groep 7 of groep 3.



- 935m² kantoor en diensten (groep 7 eerste verdieping) met een flexibele indeling. Mogelijkheden zijn bijvoorbeeld gezondheidsdienstverlening, verzekeringskantoor, architectenbureau, notariskantoor,...



- 980m² opslagruimten en ambachten (groep 3 gelijkvloers) opgedeeld in 7 units van elk ongeveer 140m². Mogelijkheden zijn bijvoorbeeld een kunstenaarsatelier, een schrijnwerker, een fietsenmaker, een aannemer...





De realisatie van de derde fase wordt voorzien rond 2030. Verwacht wordt dat tegen 2030 het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan voor de site Ruien te Kluisbergen zal afgewerkt zijn en dat een nieuw aanbod voor grotere ondernemingen beschikbaar zal zijn.

Het potentieel aan nieuwe ruimte voor ondernemers op de Sofinal-Site zal in de eindfase omvatten (zie ook schema hierna):

- Z1a&b (Groep 1): 3000m² voor een school of 700 m² ruimte voor opslag bij thuisondernemingen
- Z2a (groep 2): 1000m² kantoren, diensten, handel en horeca
- Z2b (groep 2): 320m² gemeenschapsvoorzieningen, gedeelde ruimte voor verenigingen of natuureducatie
- Z6 (groep 6): 270m² kantoor en diensten
- Z3 (groep 3): 980m² opslagruimten en ambachten
- Z7a+Z7b (groep 7): 1870 m² (=2x935m²) handel, horeca, kantoor en diensten
- 3723,34 m² sportvoorzieningen

Het masterplan voorziet een flexibel programma. De architectuur van de gebouwen zal deze flexibiliteit concreet vorm geven. In het masterplan wordt een potentieel nieuw aanbod voor ondernemers (inclusief school en sport) voorzien met een **totale bruto vloeroppervlakte van 11.163,34m²**. Bij maximale inname van deze oppervlakte voor economische functies en voorzieningen bevat het plan een **potentieel woonaanbod voor ongeveer 140 woonunits**.

De flexibiliteit van het plan houdt ook in dat deze oppervlakte ook geheel of gedeeltelijk kan ingenomen worden door wooneenheden, afhankelijk van de behoefte van het moment. Bij minimale inname van de potentiële ruimte voor ondernemers is het potentieel woonaanbod in het masterplan **maximaal 195 woonunits**. De minimale oppervlakte die zal ingezet worden voor ondernemers (inclusief sport – exclusief school) omvat **6000m²**.

figuur 16. Schema met potentiële functieververving per zone

schema

LEGENDE

-  site
-  perceelsgrens
-  zoekzone - economie
-  kantoor
-  vrije/dienstverlenende beroepen
-  werkplaatsen
-  KMO
-  ateliers
-  opslag
-  handel
-  kleine retail
-  horeca

- Z1a  
- Z1b 
- Z2a     
- Z2b 
- Z3     
- Z6     
- Z7a     
- Z7b  



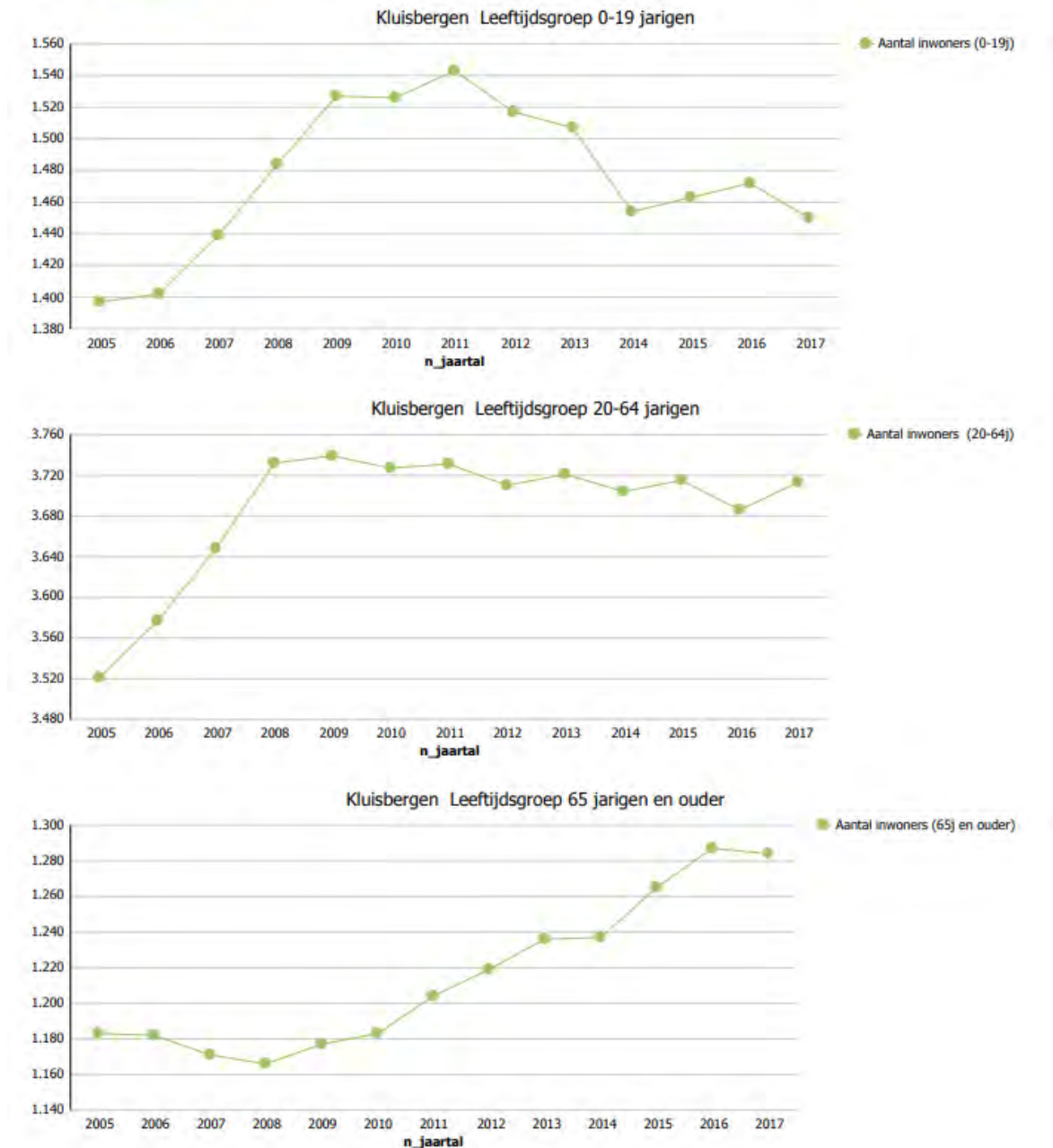
DEEL 2 - WONEN

5 Onderzoek van demografie, prognoses en betaalbaarheid

5.1 Demografie – leeftijd - Gemeentemonitor

Bron: STATBEL, verwerking Statistiek Vlaanderen

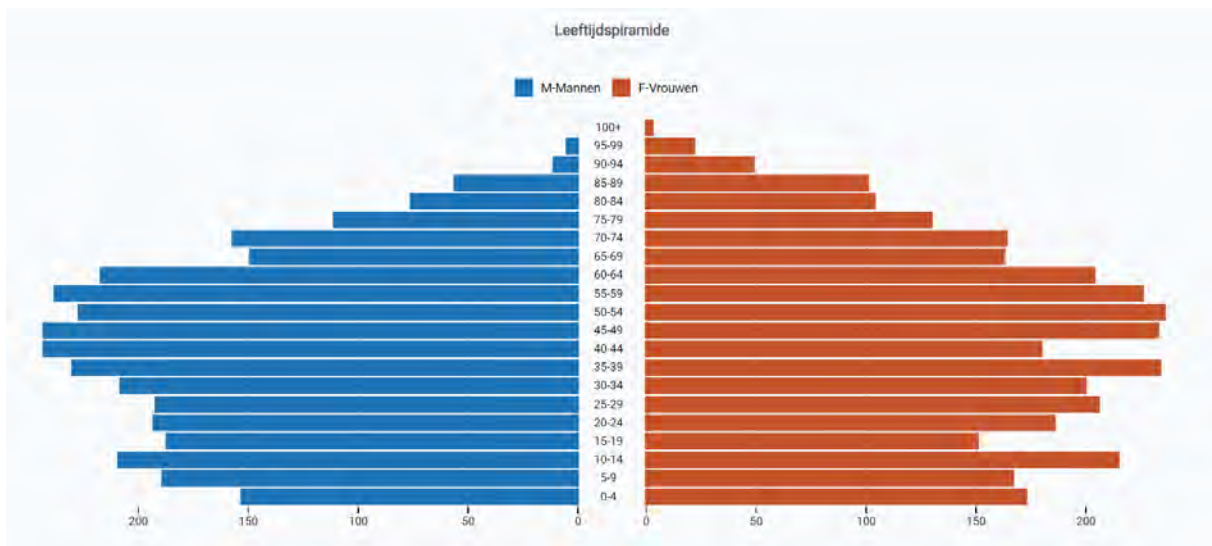
Metadata: [demografie](#)



Kluisbergen kent een sterk vergrijzende bevolking en kent een sterke terugloop van het aantal jongeren.

Dat noopt enerzijds tot afdoende huisvestingsmogelijkheden voor de oudere bevolking (meegroeiwoningen) en anderzijds tot voldoende kwalitatieve 'starterswoningen' en 'gezinswoningen' om de demografische mix op peil te houden.

De leeftijdspramide van Kluisbergen toont een grote groep van de bevolking die het eerstkomend decennium op pensioen zal gaan.



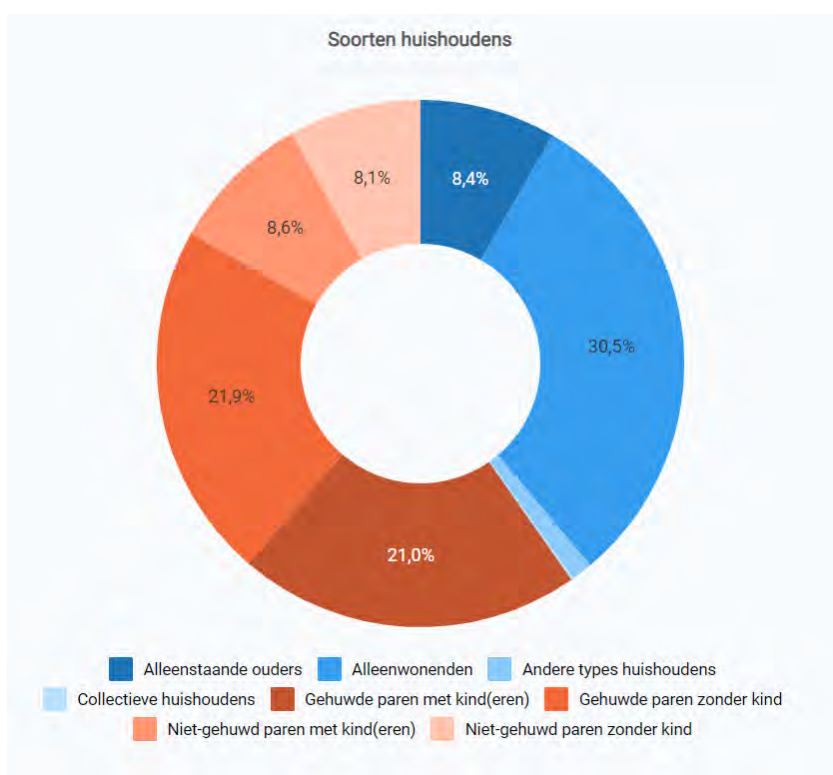
Bron: STATBEL

De huishoudens in Kluisbergen zijn divers samengesteld. STATBEL toont op basis van bevolkingsgegevens op 1 januari 2021 volgende spreiding van de soorten huishoudens:

- **29,6%** (of 21% (gehuwd) + 8,6% (niet gehuwd) + 8,4% alleenwonend) van de huishoudens hebben **inwonende kinderen**. Deze gezinnen hebben **meerdere slaapkamers nodig**. Een aantal van deze huishoudens zijn nieuw-samengestelde gezinnen waarvan het aantal inwonende kinderen fluctueert van week tot week. Gezinnen met kinderen hebben volgende specifieke woonnoden:
 - Het aantal slaapkamers is evenredig met het aantal kinderen,
 - Woningen beschikken over ruime bergruimten voor fietsen, speelgoed, vrije tijd en bij voorkeur 2 autoparkeerplaatsen,
 - Woningen beschikken over voldoende private buitenruimte,
 - De publieke ruimte is kindvriendelijk ingericht met een vlotte aansluiting op netwerken van traag verkeer,
 - Nabij onderwijs en vrije tijdsbesteding,
 - De mogelijkheid om de woning om te vormen tot een kangoeroewoning voor eventueel inwonende ouders of zelfstandig wonend kind, of om de woning op te splitsen in twee aparte woonsten is een extra troef.
- **60,4%** (of 30,5% (alleenwonend) + 21,9% (gehuwd paar) + 8,1% (niet gehuwd paar)) van de gezinnen hebben **geen inwonende kinderen**. Deze huishoudens zullen in de theorie meestal maar 1 slaapkamer gebruiken als slaapkamer. In de praktijk zal een groot deel van deze koppels wel een extra slaapkamer nodig hebben als logeerkamer (vb voor kleinkinderen) en/of om de nachtrust van beide partners in het koppel te kunnen garanderen. Vaak wordt een tweede slaapkamer ook gebruikt als bureau of hobbyruimte. Afhankelijk van de totale oppervlakte van een woonst (al dan niet voldoende leefruimte, waar hobby of bureau of logeer-bank kan in worden geïntegreerd) is **meestal een extra slaapkamer nodig**. We kunnen onder meer volgende categorieën van alleenstaanden onderscheiden:
 - **Starters** in de woningmarkt: vaak met een bescheiden budget. Starters hebben over het algemeen weinig nood aan private buitenruimte. Ze hebben wel nood aan de nabijheid van dagelijkse voorzieningen en openbaar vervoer en/of functionele fietsroutes.
 - **Alleenstaande ouders met bezoekrecht** van de kinderen, maar zonder inwonende kinderen. Deze ouders hebben nood aan een vlotte auto-bereikbaarheid en de nabijheid van openbaar vervoer, fietsroutes en vrije tijdsbesteding. Daarnaast

zijn de nabijheid van voorzieningen en werkgelegenheid extra troeven. Vaak zijn deze woonvormen tussentijdse oplossingen en vormen deze ouders later nieuw-samengestelde gezinnen, met inwonende kinderen. Deze gezinnen hebben nood aan meerdere slaapkamers; minstens 2 extra slaapkamers zijn te voorzien. Een kleine private buitenruimte kan doorgaans volstaan.

- o **Senioren – alleenstaanden en koppels** zonder kinderen of waarvan de kinderen (en kleinkinderen) zelfstandig leven. Een deel van deze senioren blijven wonen in de gezinswoning waar ze hun volwassen leven hebben doorgebracht. Alleen wanneer zelfstandig wonen moeilijk wordt, zal een verhuis overwogen worden. Een andere groep in deze categorie kiezen bewust om te verhuizen; meestal naar het centrum (vaak bij voorkeur in het dorp waar ze altijd woonden), in een appartement met voldoende comfort en een privaat buitenterras, eigen parkeervoorzieningen en een eerder beperkte nood aan bergruimte. Een deel van deze huishoudens heeft voldoende aan 1 slaapkamer.
- o **Happy singles of bewuste alleenstaanden** die gedurende lange periodes in het leven alleenstaand zijn en een vrij stabiele positie in de woningmarkt innemen. Het kan gaan om mensen die zich volop toeleggen op hun professionele leven of die door een overlijden alleen komen te staan en niet op zoek zijn naar een (nieuwe) partner. Deze alleenstaanden beschikken vaak over voldoende middelen om comfortabel te wonen: een mooie ligging, extra binnenruimte voor hobby of logies of bureau, een beperkte buitenruimte en nabijheid van collectief of publiek groen, nabijheid van horeca en dagelijkse voorzieningen, bereikbaarheid van een cultuuraanbod en sportvoorzieningen, multimodale ontsluitingsmogelijkheden.



Andere woonvormen omvatten collectieve huishoudens en andere. Collectieve huishoudens zijn onder meer seniorenhuisvesting, zorginstellingen of homes, co-housing. Deze groep omvat ongeveer 10% van de huishoudens.

Huishoudens naar omvang

Gemiddelde omvang	2011		2021	
	Aantal	%	Aantal	%
	2,43		2,30	
Totaal	2.614	100,0%	2.857	100,0%
1 persoon	744	28,5%	878	30,7%
2 personen	852	32,6%	1.012	35,4%
3 personen	418	16,0%	400	14,0%
4 personen	410	15,7%	408	14,3%
5 personen	146	5,6%	123	4,3%
6 of meer personen	44	1,7%	36	1,3%

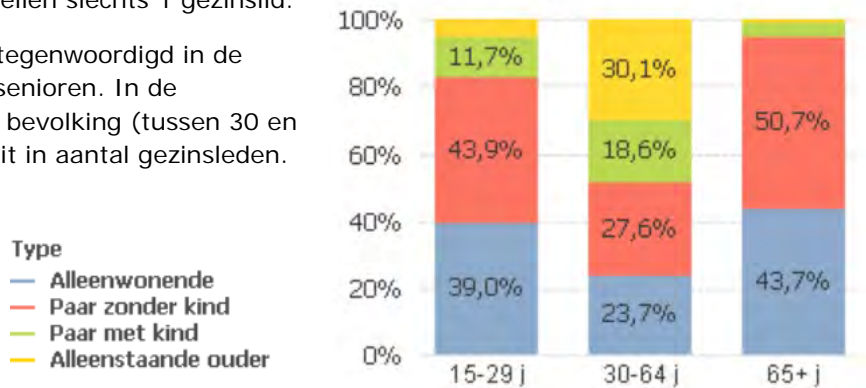
Bron: Statistiek Vlaanderen

Ondanks de toename van het aantal alleenwonenden hebben in 2021 toch nog bijna 20% van de huishoudens 4 of meer gezinsleden.

Bijna 31% van de huishoudens tellen slechts 1 gezinslid.

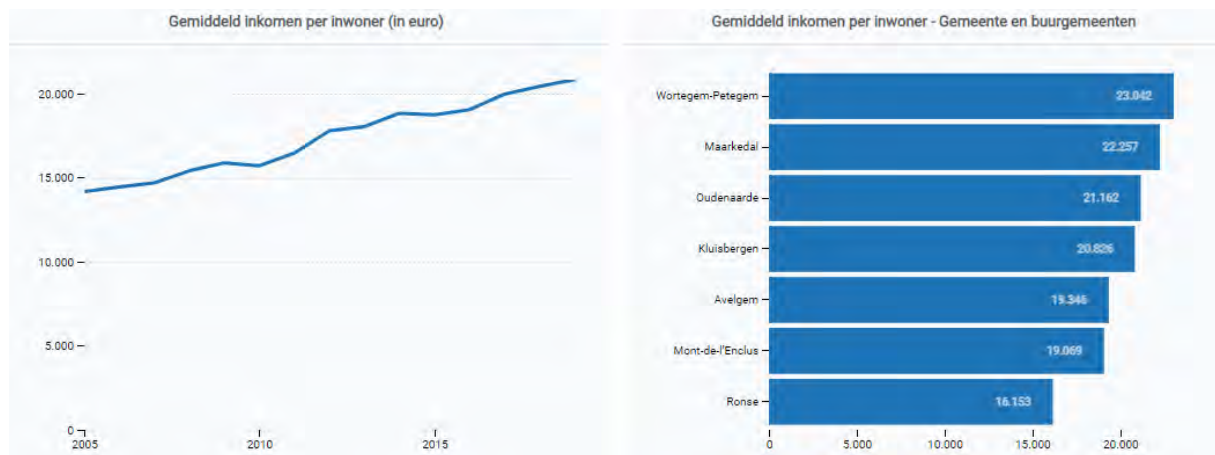
Alleenwonenden zijn sterker vertegenwoordigd in de categorie van de starters en de senioren. In de leeftijdscategorie van de actieve bevolking (tussen 30 en 64 jaar) is er een grote diversiteit in aantal gezinsleden.

Omvang volgens leeftijd referentiepersoon in 2021



Bron: Statistiek Vlaanderen

Het gemiddeld inkomen in Kluisbergen is niet hoog, noch laag in vergelijking met omgevende gemeenten.



Bron: STATBEL

5.2 Prognoses

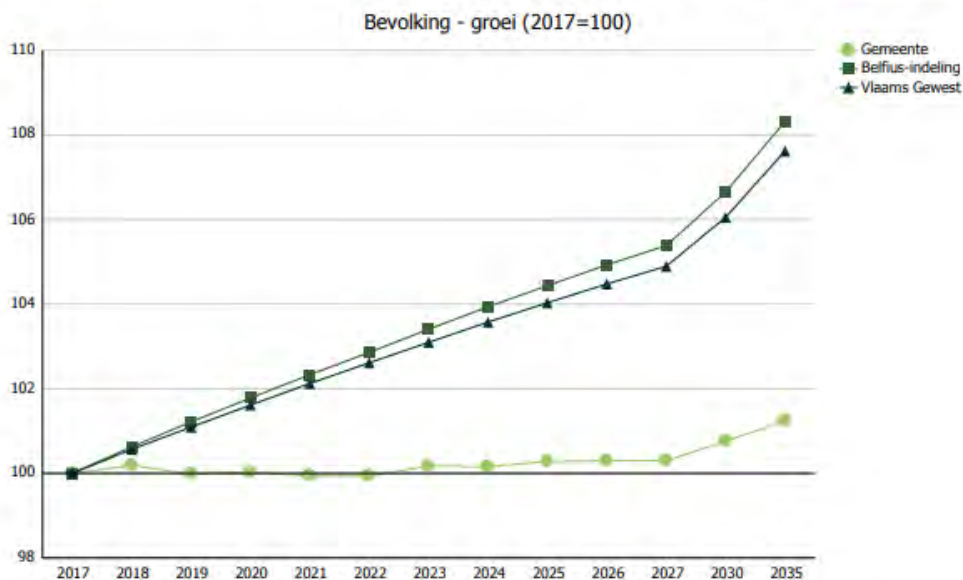
Bron: Statistiek Vlaanderen, Vlaamse gemeentelijke demografische vooruitzichten 2018-2035

Metadata: [demografie](#)

1 januari	Kluisbergen												
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2030	2035
Aantal inwoners	6.447	6.459	6.446	6.449	6.443	6.443	6.458	6.457	6.465	6.466	6.466	6.496	6.527
Groei (2017=100)	100,0	100,2	100,0	100,0	99,9	99,9	100,2	100,2	100,3	100,3	100,3	100,8	101,2

1 januari	BELFIUS, Woongemeenten met toenemend aantal jongeren (V4)												
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2030	2035
Aantal inwoners	377.354	379.712	381.943	384.074	386.151	388.137	390.210	392.210	394.095	395.954	397.666	402.448	408.739
Groei (2017=100)	100,0	100,6	101,2	101,8	102,3	102,9	103,4	103,9	104,4	104,9	105,4	106,6	108,3

1 januari	Vlaams Gewest												
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2030	2035
Aantal inwoners	6.516.011	6.552.971	6.587.211	6.621.004	6.654.415	6.686.296	6.717.747	6.748.985	6.778.698	6.807.702	6.834.986	6.910.317	7.012.515
Groei (2017=100)	100,0	100,6	101,1	101,6	102,1	102,6	103,1	103,6	104,0	104,5	104,9	106,1	107,6



Kluisbergen kent een trage groeiprognoze, die echter versnelt vanaf 2027. Bij deze prognoses zijn de effecten van de nieuwe economische ruimten in Kluisbergen nog niet verdisconteerd.

Een gefaseerd project met nieuwe kwalitatieve woningen laat toe om deze groei te begeleiden.

Het recente verleden werd gekenmerkt door een aangehouden groeiscenario.

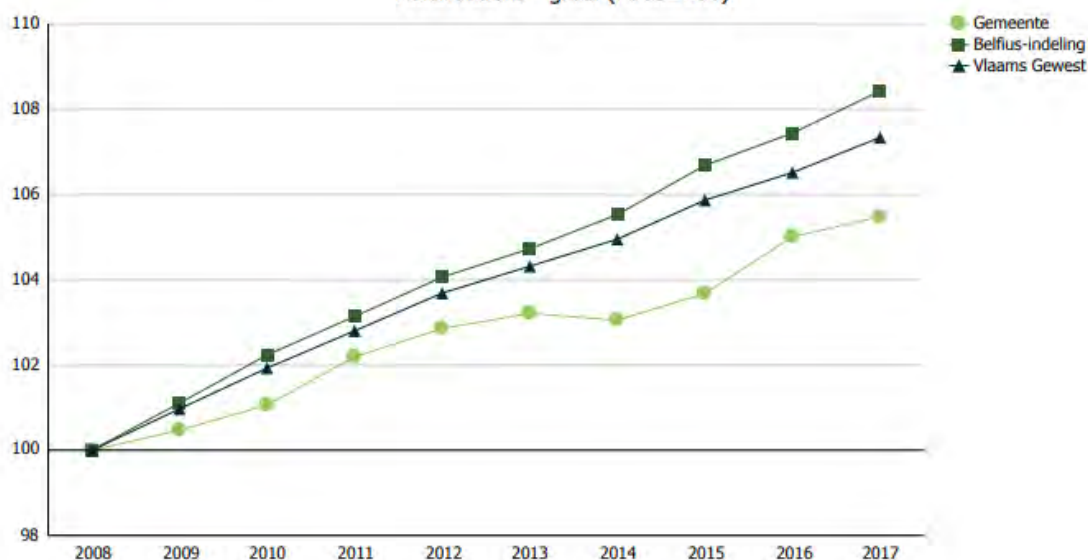
Bron: STATBEL, verwerking Statistiek Vlaanderen
 Metadata: [demografie](#)

1 januari	Kluisbergen									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Aantal huishoudens	2.558	2.570	2.585	2.614	2.631	2.640	2.636	2.652	2.686	2.698
Groei (2008=100)	100,0	100,5	101,1	102,2	102,9	103,2	103,0	103,7	105,0	105,5

1 januari	BELFIUS.Woongemeenten met toenemend aantal jongeren (V4)									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Aantal huishoudens	144.352	145.945	147.576	148.879	150.210	151.171	152.326	153.994	155.085	156.505
Groei (2008=100)	100,0	101,1	102,2	103,1	104,1	104,7	105,5	106,7	107,4	108,4

1 januari	Vlaams Gewest									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Aantal huishoudens	2.580.049	2.605.076	2.629.733	2.652.271	2.675.085	2.691.319	2.707.723	2.731.319	2.748.019	2.769.259
Groei (2008=100)	100,0	101,0	101,9	102,8	103,7	104,3	104,9	105,9	106,5	107,3

Huishoudens - groei (2008=100)



Vooruitzichten Private Huishoudens (bron: statistiek Vlaanderen)	Jaar	2021	2030	2035	2040
		Gebied			
Kluisbergen (45060)					
<i>Gemiddelde omvang</i>		2,30	2,24	2,20	2,19
Totaal		2.817	2.910	2.991	3.003
1 persoon		875	959	1.008	1.039
2 personen		989	1.067	1.102	1.079
3 personen		403	341	362	385
4 personen of meer		550	543	519	500

Het aantal huishoudens in Kluisbergen zal tegen 2040 met 183 gezinnen toenemen. Tegen 2035 is een toename met 174 huishoudens te verwachten. Het aandeel gezinnen met 4

personen of meer zal tussen 2021 en 2040 afnemen met 50 huishoudens. Het aandeel huishoudens met 1 of 2 personen zal tussen 2021 en 2040 toenemen met 254 gezinnen.

5.3 Prijszetting woningen - Gemeentemonitor

Bron: STATBEL, verwerking Statistiek Vlaanderen

Metadata: [wonen en woonomgeving](#)

		Kluisbergen											
		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
appartementen, flats en studio's	Gemiddelde verkoopprijs				150.748	159.099	148.499		202.972		226.191	214.455	244.842
	Groei (2005=100)												
gewone woonhuizen	Gemiddelde verkoopprijs	95.906	124.363	129.611	118.171	143.447	147.747	148.499	145.782	158.774	154.027	153.773	175.614
	Groei (2005=100)	100,0	129,7	135,1	123,2	149,6	154,1	154,8	152,0	165,6	160,6	160,3	183,1
villa's, bungalows en landhuizen	Gemiddelde verkoopprijs	221.956	277.280	186.545	251.539	282.928	249.273	333.519	332.603	430.494	321.145	332.995	301.510
	Groei (2005=100)	100,0	124,9	84,0	113,3	127,5	112,3	150,3	149,9	194,0	144,7	150,0	135,8

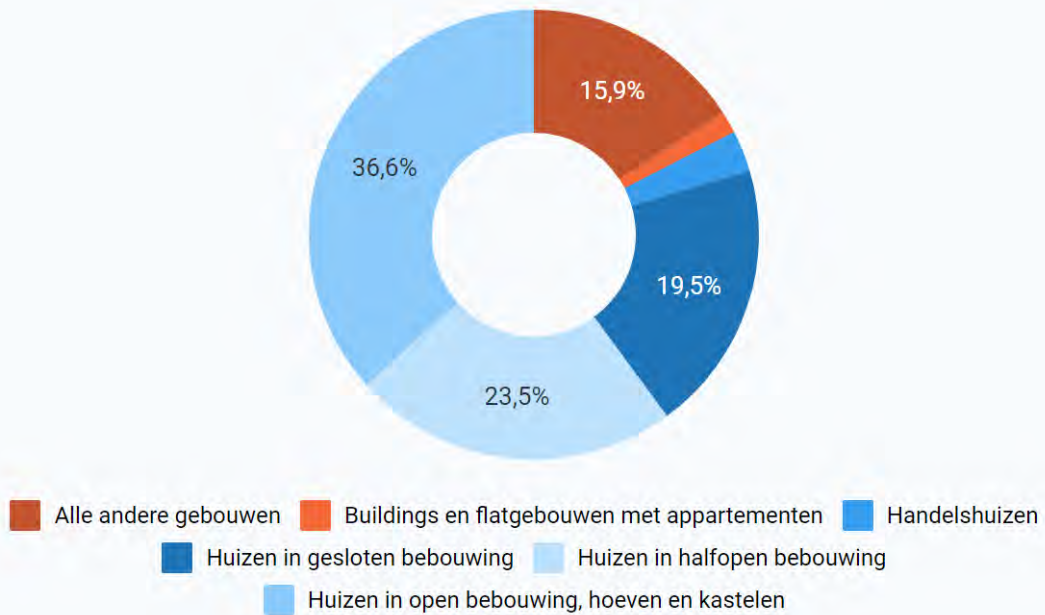
		BELFIUS.Woongemeenten met toenemend aantal jongeren (V4)											
		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
appartementen, flats en studio's	Gemiddelde verkoopprijs	122.381	137.966	150.503	160.304	163.725	175.114	172.334	181.033	196.316	196.899	200.267	206.362
	Groei (2005=100)	100,0	112,7	123,0	131,0	133,8	143,1	140,8	147,9	160,4	160,9	163,6	168,6
gewone woonhuizen	Gemiddelde verkoopprijs	127.343	144.969	158.770	162.530	166.140	172.585	183.102	188.569	190.999	193.322	197.040	203.974
	Groei (2005=100)	100,0	113,8	124,7	127,6	130,5	135,5	143,8	148,1	150,0	151,8	154,7	160,2
villa's, bungalows en landhuizen	Gemiddelde verkoopprijs	222.327	243.485	262.881	268.454	264.391	276.859	275.938	291.585	299.373	300.683	303.706	311.382
	Groei (2005=100)	100,0	109,5	118,2	120,7	118,9	124,5	124,1	131,2	134,7	135,2	136,6	140,1

		Vlaams Gewest											
		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
appartementen, flats en studio's	Gemiddelde verkoopprijs	144.060	160.786	172.070	178.319	182.976	195.574	201.018	206.991	211.182	214.503	230.983	227.855
	Groei (2005=100)	100,0	111,6	119,4	123,8	127,0	135,8	139,5	143,7	146,6	148,9	160,3	158,2
gewone woonhuizen	Gemiddelde verkoopprijs	139.648	157.347	172.141	181.925	183.992	192.450	201.020	207.823	212.065	214.138	222.121	228.480
	Groei (2005=100)	100,0	112,7	123,3	130,3	131,8	137,8	143,9	148,8	151,9	153,3	159,1	163,6
villa's, bungalows en landhuizen	Gemiddelde verkoopprijs	281.646	303.318	328.557	336.899	321.849	342.486	352.879	354.095	352.506	353.794	375.112	374.705
	Groei (2005=100)	100,0	107,7	116,7	119,6	114,3	121,6	125,3	125,7	125,2	125,6	133,2	133,0

De prijszetting in Kluisbergen is vrij hoog vergeleken met Vlaamse cijfers, zodanig dat een bepaald aanbodbeleid naar betaalbare woningen voor starters en ouderen (bv. doelgroepen zonder eigen woning c.q. bouwgrond) verantwoord is.

Voor de prijs van gewone woonhuizen is sterk gestegen, gevolgd door de prijs van appartementen. De prijs van villa's bungalows en landhuizen is minder sterk gestegen.

Gebouwen per type in 2019



Bron: STATBEL

Ruim 36.6% van de woningen in open bebouwing, hoeven en kastelen. Het aanbod aan huizen in gesloten of halfopen bebouwing samen omvat 43% van het aanbod. Slechts 1,6% van het woonaanbod zijn appartementen.

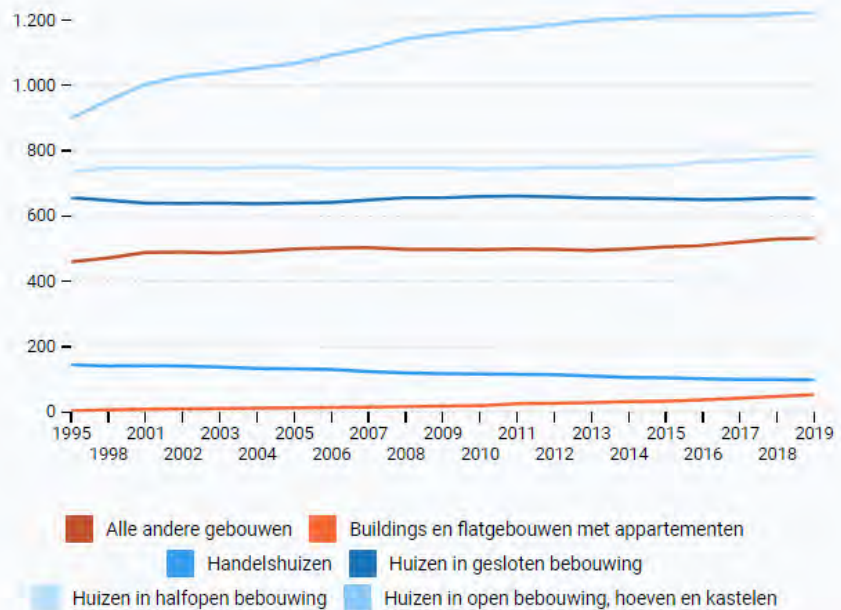
Het aandeel appartementen neemt minder snel toe dan het aandeel aan huizen in open bebouwing, hoeven en kastelen.

In 2019 telde Kluisbergen in totaal 2815 huizen, waaronder 52 appartementen.

In 2011 telde Kluisbergen 2721 huizen, waarvan 25 appartementen.

Exclusief de appartementen is het aantal huizen in Kluisbergen tussen 2011 en 2019 toegenomen van 2696 huizen naar 2763 huizen. Er zijn 67 huizen bijgekomen en 27 appartementen.

Evolutie van het aantal gebouwen per type



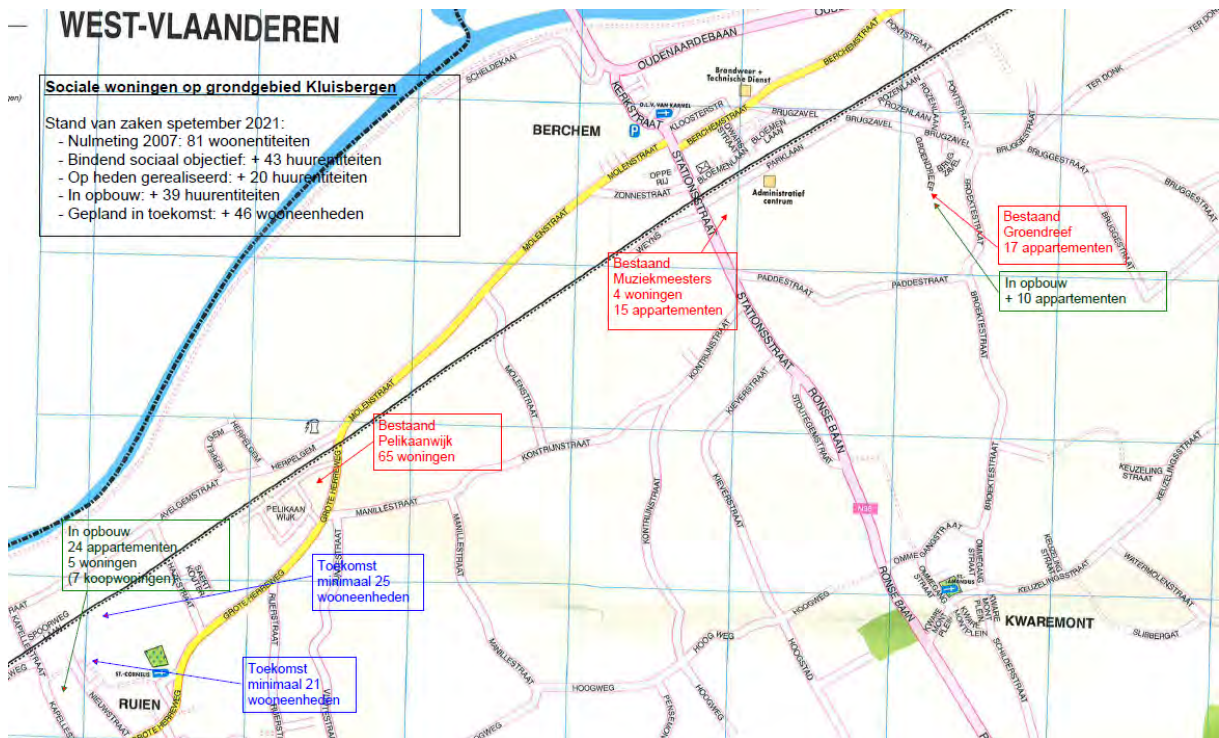
5.4 Het sociaal woonaanbod

Bij de nulmeting in 2007 was 3.17% van het totale woonaanbod in Kluisbergen een sociale huurwoning.

De voortgangstoets in 2020 leert dat er bijna dubbel zoveel gerealiseerd en geplande sociale huurwoningen in Kluisbergen zijn, dan wat volgens het bindend sociaal objectief nodig is.

gemeente	Sociaal huuraanbod				
	BSO	Nulmeting sociale huur	Totaal gerealiseerd en gepland sociaal huur (aantal)	Totaal gerealiseerd en gepland sociaal huur/BSO (%)	Saldo BSO – Gerealiseerd en gepland sociaal huur
Kluisbergen	43	81	84	195,35%	-41

Het sociaal woonaanbod in Kluisbergen wordt ruimtelijk gespreid gerealiseerd in clusters die variëren in omvang (van 19 tot 65 wooneenheden). Rond de Parklaan zijn 4 woningen en 22 appartementen gerealiseerd en er zijn nog 10 bijkomende appartementen in opbouw. In Ruien worden nog 46 sociale wooneenheden gepland.



De gemeente heeft geen convenant afgesloten om een bijkomend aanbod aan sociale woningen te realiseren, bovenop wat al is gepland.

De gemeente wil waken over voldoende woondifferentiatie en zal daarom inzetten op een aanvullend aanbod aan niet-sociale woningen.

5.5 Provinciaal onderzoek wonen

In 2018 werkte Atelier Romain in opdracht van het provinciebestuur van Oost-Vlaanderen een onderzoek uit inzake de woonregio's in de provincie. In deze studie worden gemeentelijke woonbehoeften bekeken op het niveau van de woonregio.

Oost-Vlaanderen wil vooral initiatief nemen voor de bovenlokale aspecten, zoals het verdeelvraagstuk van de woonopgave en de demografische uitdaging, die de ruimtelijke ontwikkeling in de provincie mee beïnvloeden. Oost-Vlaanderen is immers een provincie die onderhevig is aan demografische en maatschappelijke uitdagingen, zoals de gezinsverdunding en de vergrijzing.

Uit de studie van 2018 leren we in relatie tot de woonbehoeften voor Kluisbergen het volgende:

- Kluisbergen heeft een lage bevolkingsdichtheid
- De migratie-intensiteit in Kluisbergen is relatief hoog. Vooral de externe migratiedynamiek is vrij hoog. Naast verhuisrelaties met de provincie Henegouwen zijn verhuisbewegingen met de provincie West-Vlaanderen vrij duidelijk.
- Kluisbergen behoort niet tot een duidelijke regio met lokale of dynamische binding binnen de provincie. Er is geen duidelijke binding met de stedelijke gebieden of met woonregio's volgens de afbakening van woonkernen. Kluisbergen vormt een overgangsregio tussen Avelgem-Ronse-Oudenaarde en Zwevegem.
- Pendelbewegingen vanuit Kluisbergen zijn in belangrijke mate gericht op West-Vlaanderen en de regio Oudenaarde.
- De bevolkingsprognoses voor de provincie tonen tussen 2017 en 2035 een stijging van het aantal huishoudens met 10,2%. Eenpersoonshuishoudens nemen sterkst toe met 14,9%, gevolgd door tweepersoonshuishoudens (13,3%). Grotere gezinnen (3 personen of meer) nemen beperkt toe. Voor de woonregio Avelgem-Zwevegem, waartoe Kluisbergen behoort, worden volgende demografische ontwikkelingen verwacht tussen 2017 en 2035:

Gezinsgrootte:

- o Een toename van eenpersoonshuishoudens van 29,2% tot 31,6%
- o Een toename van tweepersoonshuishoudens van 35,0% naar 36,8%
- o Een afname van driepersoonshuishoudens van 14,7% naar 13,1%
- o Een afname van 4-persoonshuishoudens van 14,7% naar 12,8%
- o Een afname van 5-persoonshuishoudens of meer van 6,3% naar 5,7%

Leeftjidsverdeling in 2017:

- o De woonregio heeft meer -19 jarigen dan gemiddeld in de provincie: 23% t.o.v. 22%
- o De woonregio heeft even veel 20-tot 29-jarigen als gemiddeld in de provincie (25%)
- o De woonregio heeft minder 40-tot 59-jarigen: 27% t.o.v. 28%
- o De woonregio heeft minder 60-tot 79 jarigen: 18% t.o.v. 19%
- o Er zijn even veel 80-plussers (6%)
- In de overgangszone waartoe Kluisbergen behoort wordt een groei van het aantal huishoudens verwacht van 5,3%. De gemeenten Avelgem en Zwevegem kennen een sterkere demografische groei van respectievelijk 5,8% en 14,7%. Een deel van deze groei zou in de Oost-Vlaamse delen van de woonregio.

5.6 Voorstel voor doelgroepwonen

De gegevens uit de Gemeentemonitor en het provinciaal onderzoek flatteren een aanpak waarbij ingezet wordt op 'doelgroepwonen' via de figuur van geconventioneerde woningen.

Geconventioneerde woningen zijn op grond van ruimtelijke en/of financiële parameters betaalbaar gehouden wooneenheden die (minstens gedurende een zekere termijn) gereserveerd worden voor specifieke groepen woonbehoeftigen.

Diverse gemeentebesturen maken vandaag reeds gebruik van de mogelijkheid om geconventioneerde wonen op te leggen in bepaalde gebieden. Daarbij wordt gewerkt volgens volgend stramien:

- De ruimtelijke en/of parameters waaraan het geconventioneerde wonen moet beantwoorden, worden omschreven. Vaak wordt daarvoor de definitie van het 'bescheiden wonen' gebezigd.⁴ Soms worden woningcategorieën nauwkeuriger omschreven, rekening houdend met de

⁴ Artikel 1.3, § 1, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Wonen. Het bescheiden woonaanbod omvat volgens die bepaling "het aanbod aan huurwoningen, koopwoningen en kavels, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat met behoud van de toepassing van artikel 5.94, § 1, tweede lid en artikel 5.96, tweede lid, bestaat uit :

a) kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;

b) eengezinswoningen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³;

c) overige woningen met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³, te verhogen met 50 m³ voor woningen met drie of meer slaapkamers".

typologie (rijwoning, halfopen woning, appartement,...), de perceeloppervlakte, de bruto oppervlakte, de aanwezigheid van een garage of carport,...

- De doelgroepen van het geconventioneerd wonen worden vastgelegd. Daarbij wordt meestal geopteerd voor een mix van socio-economische criteria (jonge starters, senioren,...), inkomenscriteria, eigendomsriteria (het niet beschikken over overige woningen of bouwgronden) en criteria die te maken hebben met lokale bindingsaspecten. Zie verder onder 'criteria'.
- Er wordt bepaald binnen welke fasen of onderdelen van het project geconventioneerde woningen moeten worden voorzien, rekening houdend met een door de lokale overheid geraamde behoefte.
- Er wordt bepaald dat voor de geconventioneerde woningen open oproepen worden georganiseerd of wachtlijsten aangelegd met het oog op de rangschikking van kandidaten. Soms wordt voorzien in de installatie van een gemengde commissie (lokaal bestuur/initiatiefnemer) die bij deze rangschikking betrokken wordt of die controle op deze rangschikking uitoefent. De initiatiefnemer verbindt zich ertoe de geconventioneerde woningen aan te bieden aan de kandidaten, in de opgelijste volgorde. Vaak wordt in dat kader een clausule opgenomen die inhoudt dat indien na het verstrijken van een bepaalde wachtermijn geen woonbehoeftigen voorhanden zijn, de woning vrij op de markt kan worden aangeboden.
- Het is gebruikelijk dat de naleving van een en ander opgelegd wordt als last bij de omgevingsvergunning voor het project.

5.6.1 Criteria

Bij geconventioneerd wonen worden woonentiteiten zoals gesteld bij voorrang toegewezen aan kandidaten die voldoen aan bepaalde criteria. Daarbij kan het gemeentebestuur (rekening houdend met de conclusies van de Gemeentemonitor) onder meer een keuze maken uit volgende elementen.

Eigendoms criterium

Er moet blijken een verklaring op te worden voldaan aan de eigendomsvoorwaarden als vermeld in artikel 3, §1, eerste lid, 2° en 3°, van het Overdrachtenbesluit van 29 september 2006 of in een regeling die deze bepalingen vervangt. Het Overdrachtenbesluit omvat volgende eigendomsvoorwaarden: (i) *"hij of een van zijn gezinsleden heeft geen woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik"*; (ii) *"hij of een van zijn gezinsleden is geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij of een van zijn gezinsleden een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw heeft ingebracht"*. Indien meerdere kandidaten gezamenlijk aankopen, moeten alle kandidaten aan het socio-economisch criterium voldoen.⁵

OF

De kandidaat die een eigendom (woning, appartement, bouwgrond) bezit, vervreemdt die eigendom binnen de vijf jaar na aankoop van de geconventioneerde woning. Hij gaat daartoe een eenzijdige verbintenis aan.

⁵ Dit criterium is gericht op jonge starters.

Inkomenscriterium

De kandidaat voldoet aan volgende inkomenscriteria:

- Alleenstaande zonder persoon ten laste: 48.327 euro.
- Alleenstaande met ernstige handicap: 52.720 euro.
- Anderen: 70.294 euro.
- Per persoon ten laste wordt de inkomensgrens verhoogd met 4.393 euro.

Het inkomen dat in aanmerking wordt genomen, is de som van de volgende inkomsten van alle gezinsleden, van het laatst beschikbare aanslagbiljet: het gezamenlijk belastbaar inkomen én de afzonderlijke belastbare inkomsten, het leefloon, de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap, de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling. Dat inkomen wordt vervolgens geïndexeerd. In 2021 kijkt men naar het inkomen van 2019, aanslagjaar 2020, dat geïndexeerd wordt volgens de gezondheidsindex van de maand juni van 2020.⁶

OF

De kandidaat voldoet aan de barema's uit de sociale huisvestingssector, verhoogd met 25%.⁷

Criterion 'band met de gemeente'

De kandidaat woont sinds de geboorte in de gemeente, of heeft ten minste tien jaar voor de kandidaatstelling voor minstens 1 jaar gewoond in de gemeente, of oefent professionele werkzaamheden (als werknemer of zelfstandige) uit in de gemeente, of heeft een of meer kinderen die in de gemeente ingeschreven zijn in een erkende, gesubsidieerde of gefinancierde onderwijsinstelling of in een erkende jeugdvereniging, of is in de gemeente reeds twee jaar lid van een erkende socioculturele instelling of vereniging, of ontvangt zorg en bijstand van een mantelzorger wonend in de gemeente, of verleent mantelzorg aan een persoon wonend in de gemeente.

Hierboven is aangegeven dat zeker deze parameter bijzonder belangrijk is om GRS-conform te zijn.

Criterion 'jonge starters'

De woningen zijn bestemd voor 1- tot 2-persoons huishoudens van (beiden) minimaal 18 jaar. Kandidaten tot en met 30 jaar krijgen voorrang.⁸

Criterion 'reële woonneed'

De kandidaat-kopers dienen de woning minimaal tien jaar in eigendom te houden en gedurende deze periode ook effectief te bewonen. Bij vroegtijdige vervreemding of het niet naleven van de bewoningsplicht zijn er twee mogelijkheden voor de oorspronkelijke koper:

- Ofwel wordt de woning verkocht aan een koper die voldoet aan de gestelde conventioneringsvoorwaarden, waarbij de verkoopprijs maximaal gelijk is aan de aankoopprijs van de geconventioneerde woning, geïndexeerd met de ABEX-index van het ogenblik van de oorspronkelijke aankoop tot het ogenblik van verkoop. De nieuwe koper neemt bij de aankoop de resterende periode van eigendoms- en bewoningsplicht als

⁶ Dit zijn de criteria die 'Vlabinvest' (autonoom provinciebedrijf Vlaams-Brabant) hanteert in haar werking, gericht op doelgroepen die buiten de marges van het sociaal wonen vallen, maar toch een steuntje in de rug nodig hebben bij de verwerving van een (eerste) woning.

⁷ Het criterium voor starterswoningen van de Stad Leuven.

⁸ Een Nederlands criterium, geciteerd in het UNIA-advies aan de Stad Hasselt, 'Leeftijdsgrens Kapertoren' (april 2018), https://www.unia.be/files/Documents/Aanbevelingen-advies/Advies_leeftijdsgrens_Kapertoren.pdf.

verplichting over. Deze doorverkoop en de prijsbepaling van de doorverkoop dient vooraf door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd te worden;

- Ofwel zullen de oorspronkelijke kopers als sanctie een bedrag van *** betalen aan de gemeente ter opheffing van de eigendoms- en bewoningsverplichtingen. Het bedrag van deze sanctie vermindert met één tiende (1/10e) per jaar dat de woning niet vervreemd wordt en de bewoningsplicht nageleefd wordt.

Indien meerdere kandidaten gezamenlijk kopen, volstaat het dat één kandidaat aan de criteria, hierboven vermeld, voldoet.

5.6.2 Specifieke woonvormen

De conventionering kan ook specifiek worden voorzien voor specifieke woonvormen.

Een bijkomend aanbod aan sociale woningen op de Sofinalsite is niet nodig of wenselijk, gezien het ruime aanbod aan geplande en gerealiseerde sociale huurwoningen en gezien de Sofinalsite tussen 2 eerdere realisaties met sociale huisvesting gelegen is. In functie van een gezonde mix is voor de Sofinalsite een complementair woonaanbod wenselijk, gericht op starters, senioren en woonwerkers (mensen die naar Kluisbergen willen verhuizen omwille van hun werkomgeving).

Zo kunnen aangepaste / aanpasbare appartementen voor senioren evident worden voorbehouden via deze doelgroep.

5.6.3 Voorstel van PPS overeenkomst

Zoals hierboven aangehaald is het aanbevelenswaardig om in het betrokken gebied in een belangrijk deel 'geconventioneerd wonen' te voorzien (minstens gedurende een bepaalde 'voorrangstermijn'), zodanig dat een 'kwalitatieve behoefte' opgevangen wordt.

SJABLON OVEREENKOMST GECONVENTIONEERDE WONINGEN

WOONCONVENANT

De gemeente Kluisbergen

Hierna aangeduid als de "GEMEENTE"

EN

De Kortrijkse Toren nv

Hiernavolgend de "INITIATIEFNEMER"

Waarbij de GEMEENTE en de INITIATIEFNEMER afzonderlijk "PARTIJ" genoemd worden en gezamenlijk aangeduid worden als de "PARTIJEN",

OVERWEGEN HETGEEN VOLGT:

- PARTIJEN, de GEMEENTE als regisseur en de INITIATIEFNEMER als actor, beogen de invulling van het projectgebied 'Sofinalsite' in functie van een gemengde ontwikkeling met onder meer duurzaam wonen, toegespitst op bepaalde doelgroepen (geconventioneerde woningen).
- PARTIJEN zijn in dat kader aangewezen op een vorm van samenwerking.

KOMEN OVEREEN HETGEEN VOLGT:

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1:1 Definities

- 1 De GECONVENTIONEERDE WONINGEN zijn de wooneenheden in het PROJECT die overeenkomstig artikel 2:2 aan specifieke toewijzingsregels onderworpen worden.
- 2 Een JONGE STARTER heeft geen woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik. Hij is geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw heeft ingebracht.
- 3 Het MASTERPLAN, gevoegd als BIJLAGE 1 bij deze conventioneringsovereenkomst, vormt het ruimtelijke en functionele kader voor het PROJECT.

- 4 Het PROJECT betreft de ontwikkeling van de SITE tot een gemengd gebied met doorwaadbare
infrastructuur. *** procent van de woningen zal bij voorrang worden aangeboden aan doelgroepen,
overeenkomstig artikel 2:2. Deze ontwikkeling wordt beheerst door het MASTERPLAN (in ontwikkeling).
- 5 Een SENIOR is 65 jaar of ouder.
- 6 De SITE is aangegeven op het MASTERPLAN.
- 7 De STUURGROEP is het overlegorgaan als vermeld in artikel 1:4.
- 8 Een WOONWERKER is een persoon die op de SITE tewerkgesteld of werkzaam is binnen een van de
voorzien economische ruimtes.

Artikel 1:2 Aard van de overeenkomst

- 1 Deze conventioneringsovereenkomst is een burgerrechtelijke overeenkomst.
- 2 De GEMEENTE behoudt bij de nakoming van de conventioneringsovereenkomst volledig haar
publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van publiekrechtelijke besluitvormingsprocessen zoals
onder meer bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het decreet van 25 april 2014 betreffende
de omgevingsvergunning. Alleszins maar niet uitsluitend houdt dit in dat op geen enkele wijze afbreuk wordt
gedaan aan de bevoegdheid van de GEMEENTE om autonoom te oordelen over de resultaten van openbare
onderzoeken.
- 3 De PARTIJEN kunnen in het kader van de uitvoering van deze conventioneringsovereenkomst gezamenlijke
of bilaterale afspraken vastleggen in realisatieovereenkomsten, eventueel samen met derde partners.

Artikel 1:3 Duur, vervroegde ontbinding en opschortende voorwaarde

- 1 Deze conventioneringsovereenkomst gaat in op de datum van de ondertekening ervan en wordt aangegaan
voor een periode van *** jaar.
- 2 Deze conventioneringsovereenkomst kan op grond van artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek door elke
PARTIJ worden ontbonden in geval van een ernstige contractuele wanprestatie van de een andere PARTIJ.
Daartoe moet de PARTIJ die de ontbinding wil vorderen de andere PARTIJ in gebreke stellen per
aangetekende brief. Binnen de tien dagen moeten de PARTIJEN samenkomen binnen de STUURGROEP,
met oog op het bereiken van een minnelijke oplossing, met behoud van de toepassing van artikel 3:2, lid 2.
- 3 Deze conventioneringsovereenkomst geldt onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van de
nodige definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen voor de
uitvoering van het PROJECT.

Artikel 1:4 Stuurgroep

- 1 De PARTIJEN richten samen een STUURGROEP op.
- 2 De opdracht van de STUURGROEP bestaat er in het overleg te organiseren dat voorzien is in deze
conventioneringsovereenkomst of dat nodig is om afspraken te maken in het kader van de algemene
verbintenissen, vermeld in artikel 2:1.
- 3 In het kader van de STUURGROEP zullen de PARTIJEN eventuele geschillen in een zo vroeg mogelijk
stadium identificeren en deze vervolgens trachten op te lossen.
- 4 De STUURGROEP is een overlegorgaan dat geen afbreuk kan doen aan de bevoegdheden van de organen
van de PARTIJEN. Elk voorstel van de STUURGROEP dat de bestaande contractuele afspraken tussen de
PARTIJEN zou wijzigen, moet door de bevoegde organen worden bekrachtigd alvorens bindend te zijn voor
de PARTIJEN.
- 5 De voorzitter van de STUURGROEP wordt aangeduid door DE GEMEENTE en de secretaris door de
INITIATIEFNEMER. Ze hebben elk het recht de STUURGROEP samen te roepen.
- 6 Van de vergaderingen van de STUURGROEP worden door de secretaris notulen opgemaakt die worden
ondertekend door de voorzitter en de secretaris.

Artikel 1:5 Kettingbeding

De INITIATIEFNEMER kan de rechten en plichten uit deze conventioneringsovereenkomst geheel of gedeeltelijk
overdragen aan een rechtsverkrijger. Van deze rechtsverkrijger wordt uitdrukkelijk bedongen dat deze aan de
verplichtingen van deze conventioneringsovereenkomst en de daaruit voortvloeiende afspraken is gebonden. De
GEMEENTE wordt van zulke bedingen voorafgaandelijk in kennis gesteld.

HOOFDSTUK 2. AFSPRAKENKADER

Artikel 2:1 Algemene verbintenissen

- 1 De INITIATIEFNEMER streeft de ontwikkeling van de SITE na overeenkomstig het MASTERPLAN.
- 2 Met behoud van de toepassing van artikel 1:2, lid 2, verbindt de GEMEENTE zich er naar best vermogen toe
om een algemene regisserende rol te spelen bij de uitvoering van het PROJECT, overeenkomstig artikel
2.1.1, tweede lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, naar luid

waarvan de gemeentelijke overheden zich bij de ontwikkeling en tenuitvoerlegging van het grond- en pandenbeleid richten op het stellen van doelstellingen van algemeen nut en het regisseren van het bereiken daarvan.

Artikel 2:2 Verbintenissen en regelingen met betrekking tot het gemeentelijke woonbeleid

- 1 De INITIATIEFNEMER realiseert een levendig residentieel programma binnen het PROJECT. Daarbij worden alle / *** procent van de wooneenheden onderworpen aan de regelingen van dit artikel. Deze wooneenheden worden verder GECONVENTIONEERDE WONINGEN genoemd.
- 2 De INITIATIEFNEMER organiseert met betrekking tot de GECONVENTIONEERDE WONINGEN open oproepen met het oog op het aanzoeken van kandidaten die voldoen aan alle volgende criteria en modaliteiten, waarbij geldt dat Indien meerdere kandidaten gezamenlijk kopen, het volstaat dat één kandidaat aan de criteria, hieronder vermeld, voldoet:
 - a. De kandidaat is een natuurlijke persoon en is minstens 18 jaar.
 - b. De kandidaat die een eigendom (woning, appartement, bouwgrond) bezit, verkoopt die eigendom binnen de vijf jaar na aankoop van de GECONVENTIONEERDE WONING. Hij gaat daartoe een eenzijdige verbintenis aan.
 - c. De kandidaat woont sinds de geboorte in de gemeente, of heeft ten minste tien jaar voor de kandidaatstelling gewoond in de gemeente, of heeft in de periode van zes jaar voor de kandidaatstelling ten minste drie jaar gewoond in de gemeente, of oefent professionele werkzaamheden (als werknemer of zelfstandige) uit in de gemeente, of heeft een of meer kinderen die in de gemeente ingeschreven zijn in een erkende, gesubsidieerde of gefinancierde onderwijsinstelling of in een erkende jeugdvereniging, of is in de gemeente reeds twee jaar lid van een erkende socioculturele instelling of vereniging, of ontvangt zorg en bijstand van een mantelzorger wonend in de gemeente, of verleent mantelzorg aan een persoon wonend in de gemeente.
 - d. De kandidaat is een JONGE STARTER, een SENIOR of een WOONWERKER.
- 3 Een open oproep wordt ten minste bekendgemaakt in drie dag-, week- of advertentiebladen die in Kluisbergen ruim worden verspreid en op de website van het PROJECT.
- 4 De kandidaatstellingen gebeuren voor een specifieke GECONVENTIONEERDE WONING, aangeduid op de plannen die tijdens de open oproep beschikbaar worden gesteld op de website van het PROJECT. Elke kandidaat of groep van kandidaten – indien de GECONVENTIONEERDE WONING gezamenlijk aangekocht zal worden door verschillende personen – kan zich tijdens een open oproep slechts kandidaat stellen voor maximaal twee GECONVENTIONEERDE WONINGEN. Kandidaatstellingen kunnen worden ingediend gedurende de in de open oproep vermelde termijn, die niet korter dan drie maanden mag zijn.
- 5 Indien bij een eerste open oproep niet alle GECONVENTIONEERDE WONINGEN kunnen worden toegewezen aan kandidaten die voldoen aan lid 2, dan geldt volgende regeling:
 - a. Als het deel dat toegewezen kan worden aan kandidaten die voldoen aan lid 2, gelijk is aan of groter is dan 80% van de betrokken groep GECONVENTIONEERDE WONINGEN, dan mag de rest van de betrokken groep vrij verkocht worden aan overige kandidaten.
 - b. Als het deel dat toegewezen kan worden aan kandidaten die voldoen aan lid 2, kleiner is dan 80% van de betrokken groep GECONVENTIONEERDE WONINGEN, dan wordt een nieuwe open oproep georganiseerd. Indien bij deze tweede open oproep niet alle betrokken woningen kunnen worden toegewezen aan kandidaten die voldoen aan lid 2, dan geldt voor de resterende woningen het beginsel van de vrije verkoop.
- 6 De INITIATIEFNEMER organiseert een transparante kandidaatstellingsprocedure en bezorgt de GEMEENTE op eerste verzoek een duidelijk overzicht van de kandidaatstellingen.

HOOFDSTUK 3. SLOTBEPALINGEN

Artikel 3:1 Onafhankelijkheid van de bepalingen

Indien enige verbintenis in deze conventioneringsovereenkomst niet afdwingbaar zou zijn of strijdig met een bepaling van dwingend recht, zal deze niet-afdwingbaarheid of ongeldigheid de geldigheid en afdwingbaarheid niet beïnvloeden van andere bepalingen in deze conventioneringsovereenkomst, en evenmin van dat deel van de betrokken bepaling dat niet strijdig is met dwingend recht. In voorkomend geval zullen de PARTIJEN besprekingen met elkaar aanknopen teneinde de ongeldige, nietige of niet afdwingbare verbintenis zowel qua inhoud als qua bedoeling te vervangen door een wettige, geldige en afdwingbare verbintenis die qua gevolgen zo nauw mogelijk aansluit bij die ongeldige, nietige of niet afdwingbare verbintenis.

Artikel 3:2 Geschillenregeling

- 1 Geschillen die uit of met betrekking tot deze conventioneringsovereenkomst mochten ontstaan, zullen in onderling overleg worden opgelost, in de schoot van de STUURGROEP.

2 Mocht het onderling overleg niet tot een voor de PARTIJEN bevredigende oplossing leiden, dan zal elk geschil over de geldigheid, de uitlegging of de uitvoering van deze conventioneringsovereenkomst definitief worden beslist door nader te benoemen arbiters. De PARTIJ die zich beroept op deze arbitrageclausule, zal een onafhankelijke arbiter aanwijzen en de wederpartij(en) uitnodigen om harerzijds/hunnerzijds zodanige arbiter aan te wijzen binnen een maand na de kennisgeving van het arbitrageverzoek. De laatste arbiter, die het voorzitterschap van het scheidsgerecht zal waarnemen, zal door de arbiters die de PARTIJEN hebben aangewezen, worden benoemd binnen een maand na de aanvaarding van hun opdracht. Indien bij het verstrijken van de gestelde termijnen een van de PARTIJEN geen arbiter heeft benoemd of de arbiters die de PARTIJEN hebben gekozen, het niet eens zijn kunnen worden over de keuze van de arbiter-voorzitter, dan zal de arbiter of de derde arbiter worden benoemd door de voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Oudenaarde.

6 De ruimtelijke beleidsdoelstellingen

6.1 RSV

De gemeente Kluisbergen is geselecteerd als economisch knooppunt. Dit betekent dat naast de principes van het buitengebied, er binnen de gemeente ruimte voor regionale bedrijvigheid kan worden voorzien. Kluisbergen wordt in het RSV geselecteerd als specifiek economisch knooppunt omwille van de rol van deze gemeente binnen de economische structuur van Vlaanderen. Kluisbergen is voor Vlaanderen één van de strategische locaties waar de economische ontwikkelingen worden gestimuleerd en geconcentreerd.

In dat kader is er de ontwikkeling van de Electrabelsite, die ontegensprekelijk een bepaalde woonneed genereert.

6.2 PRS

Kluisbergen is gelegen in het zuidelijk openruimtegebied. Binnen dit deelgebied worden volgende ruimtelijke principes vooropgesteld:

- Behoud en versterken van het hiërarchisch spreidingspatroon van steden en grote dorpen en versterken van de landschappelijke en maatschappelijke waarde van de kleine kernen;
- Een ontsluitingssysteem gericht op de leefbaarheid van de stedelijk-economische structuur en op het vrijwaren van het rustige karakter van het buitengebied;
- Het fysisch systeem als kapstok voor de landschapsvormende functies bos, natuur en landbouw.

Binnen het provinciaal structuurplan is Berchem geselecteerd als hoofddorp. Hoofddorpen zijn de groeipolen van de nederzettingsstructuur van het buitengebied, waar de groei inzake wonen, voorzieningen en lokale bedrijvigheid gebundeld wordt. Hoofddorpen onderscheiden zich van woonkernen omdat zij als een mogelijke locatie voor een lokaal bedrijventerrein beschouwd worden. Inzake wonen en voorzieningen is er geen verschil in de taakstelling tussen de hoofddorpen en de woonkernen.

Het PRS (herziening 2012) zet in op een doelgroepenbeleid inzake wonen:

“Om de reële woonbehoeften van diverse doelgroepen op te vangen in een context van de demografische trends van migratie, vergrijzing en gezinsverdunding zal voldoende differentiatie in het aanbodbeleid voor wonen noodzakelijk zijn. Het woonzorgdecreet en het grond- en pandendecreet bieden aanzetten om dit op korte termijn concreet te maken.”

Dat ruimte is voor kwalitatieve opties blijkt ook uit volgend citaat:

“Dit betekent dat er binnen het lokaal woonbeleid voldoende aandacht moet besteed worden aan een differentiatie van het aanbod wonen in functie van de respectievelijke demografische doelgroepen (jonge gezinnen, alleenwonenden, medioren, senioren, ...) zoals onder meer blijkt uit de bevolkingssamenstelling en de woonbehoeftenstudie. Dit betekent dat er een evenwichtige samenstelling van woonvormen moet nagestreefd worden in relatie tot de demografische samenstelling van de bevolking. Daarnaast moet ook de woonomgeving voldoende afgestemd worden op de verschillende demografische doelgroepen.”

En nog:

“Binnen de kernen van het buitengebied bevinden zich mogelijks verlaten sites (ambachtelijke sites, handelspanden, recreatievoorzieningen, ...) of gebouwen met een duidelijke erfgoedwaarde die momenteel niet voor wonen in aanmerking komen, maar waarvoor een herbestemming, met het oog op een kwalitatieve invulling van de kern, aangewezen is. Een herbestemming in functie van wonen kan hierbij een mogelijke optie zijn.”

Desgevallend kunnen de gemeenten dergelijke sites in functie van wonen aanwenden, op voorwaarde dat aangetoond wordt :

- *dat de site gelegen is in een geselecteerde kern van het buitengebied*
- *dat de site omwille van ruimtelijke redenen (ruimtelijk draagvlak, ruimtelijke kwaliteit, ...) niet meer voor de oorspronkelijke functie kan aangewend worden*
- *dat op basis van een ruimtelijke en functionele afweging in functie van een herbestemming voor diverse functies (ook woonondersteunende functies of verweving van andere functies met wonen, zoals groenvoorzieningen, recreatie, ...) wordt aangetoond worden dat enkel een herbestemming in functie van wonen de best mogelijke ruimtelijke optie is*
- *dat de herbestemming van de verlaten site naar wonen een duidelijke ruimtelijk kwalitatieve meerwaarde betekent voor de kern*
- *dat de herbestemming wordt getoetst aan de kwantitatieve optie voor de gemeente en de invulling ervan in overeenstemming is met de te verwachten demografische opbouw van de gemeente (doelgroepenbeleid)."*

Hieromtrent geldt het volgende:

- De Sofinal-site is een verlaten site
- Zij is gelegen in een hoofddorp
- Eerst is onderzocht of het zinvol is om de benutte gronden opnieuw in te zetten voor de huidige bestemming (grootschalige industriële functie), vervolgens is nagegaan of een schaalverkleining naar lokale bedrijvigheid aan de orde is, dan wel een meer gemengde invulling. Hieromtrent geldt zoals gesteld dat er reeds een belangrijk areaal aan grote en kleine bedrijfsoppervlakten in de gemeente is (onder meer door het vrijkomen van de voormalige Electrabel-site, de nabijheid van de nieuwe KMO-site ter hoogte van de Oudenaardebaan). Daarenboven ligt de projectsite centraal tussen de woonkern van Berchem en het achtergelegen natuurgebied, zodanig dat economische activiteiten op deze plek minder aangewezen zijn (ook al worden zij beperkt in het voorgestelde project behouden). In die context is het wenselijk dat het terrein een nieuwe functionele invulling toebedeeld krijgt om druk op de open ruimte te vermijden, alsook een antwoord te bieden op recreatieve noodwendigheden.
- Er wordt gestreefd naar een functionele mix.
- De woningen worden via conventionering voor een belangrijk deel afgestemd op een doelgroepenbeleid.

6.3 GRS

Het GRS omvat (naast het schrappen van de WUG's m.u.v. het WUG De Pacht) volgende ontwikkelingsoptie:

"Naast de kwantitatieve differentiatie naar bouwlocatie wenst de gemeente een kwalitatieve differentiatie zodat alle lagen van de bevolking en de verschillende leeftijdsklassen woon- en leefruimte te geven in Kluisbergen."

Het GRS zet daar bij in op reconversiesites:

"In de gemeente is één privaat initiatief gekend waarbij de bestaande bedrijfsruimte verdwijnt en de vrijgekomen gronden gebruikt zullen worden voor de realisatie van woongelegenheden, commerciële activiteiten, dienstverlening, ... De terreinen van de N.V. Dewaele op de hoek van de Stationsstraat en de Parklaan komen vrij. Het terrein is ongeveer 1 ha groot. Gezien de centrale ligging in Berchem, zal dit een voorbeeldproject moeten worden, waarbij kwaliteit voorop staat op het vlak van de ruimtelijke invulling. Het

functioneel programma van het project moet bijdragen tot een kernversterking en de (her)aanleg van het publiek domein.”

Het Brownfieldproject schakelt zich in deze visie in: een kwalitatief project met een programma dat bijdraagt aan kernversterking en aanleg van publiek domein.

6.4 Provinciaal beleidsplan ruimte

De provincieraad keurde op 14 december 2016 de kernnota “Maak ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050” goed. Deze nota vormt de langetermijnvisie voor toekomstige grondgebonden projecten in Oost-Vlaanderen ⁹.

6.4.1 Kernwaarden, ruimtelijke principes en werkvelden

De strategische visie stelt 8 kernwaarden voor waar de provincie vanuit haar ruimtelijk beleid uitvoering aan wil geven:

1. **Gezondheid en veiligheid:** blootstelling aan overlast, hinder of gevaar moet voorkomen worden. Ingrepen die de levenskwaliteit, het veiligheidsgevoel en de mogelijkheden voor ontspanning vergroten worden aangemoedigd. Het aanpakken en opvangen van klimaatverandering (overstromingen, droogte, hitte) en het verzorgen van het ecosysteem zijn belangrijk.
2. **Kwaliteit en comfort:** een positieve beleving en hoge verblijfswaarde vraagt een maximale interactie tussen activiteiten, de bereikbaarheid ervan en het evenwicht tussen alle ruimtegebruikers. Het gaat om groenzones om te ontspannen, plekken voor sport, publieke ruimtes om elkaar te ontmoeten of omgevingen met de nodige voorzieningen zoals onderwijs en handelszaken toegankelijk en dichtbij.
3. **Klimaatgezond:** Nabijheid en ruimtelijke bundeling kunnen verplaatsingen overbodig maken. De balans van groen en verharding in de stad bepaalt de ernst van het hitte-eilandeffect. Gebundeld in plaats van verspreid wonen bepaalt of er plaats is voor de bouw van windturbines.
4. **Identiteit en authenticiteit:** maatwerk voor elke regio zorgt voor een goed evenwicht tussen couleur locale en een veranderende wereld; eigen cultuur en maatschappelijke trends.
5. **Autonomie en robuustheid:** De provincie wil veerkrachtig zijn, onafhankelijk en zelfvoorzienend. Deze kernwaarde vergt een specifieke beleidsattitude: grondig, gericht op de lange termijn, voldoende flexibel en met een goede balans tussen mensen, planeet en opbrengst. De provincie wil eigen bronnen en voorzieningen maximaal benutten, ruimte creëren voor water, droogteperioden kunnen overbruggen, een waaier van economische activiteiten ondersteunen en een schokbestendige landbouw.
6. **Welvaart:** economische welvaart gaat verder dan bedrijventerreinen aan te leggen. Economie is aanwezig in dorpen en steden, gebundeld of verspreid. Ze is divers: industrie en Kmo's, land- en tuinbouw, kennisinstellingen en dienstverlening. De provincie wil de troeven verbinden met mekaar, lokaal en internationaal en met andere geledingen en sectoren van de maatschappij.
7. **Rechtvaardigheid:** De provincie wil het evenwicht bewaken tussen lusten en lasten in alle projecten en plannen die op tafel komen te liggen, alsook zorgen voor een eerlijke verdeling ervan. Ter illustratie haalt de provincie innovatieve strategieën voor stads- en wijkvernieuwing aan, waarbij nieuwe woonvoorziening gekoppeld worden aan een waaier van voorzieningen met mogelijkheden voor tuindelen of delen van werkplekken waar contacten tussen bewoners gestimuleerd worden en waarin rekening gehouden wordt met de eindigheid van functies. Aanpasbaarheid en tijdelijk gebruik van gebouwen en stadswefzels is nodig.
8. **Sociale cohesie en inclusie:** Elke persoon kan participeren in alle facetten van het maatschappelijk leven, zoals wonen, werken, onderwijs en recreatie. De inrichting van publieke ruimte en het ruimtelijk woonbeleid zijn hefboomen om deze waarde vorm te geven

⁹ <https://oost-vlaanderen.be/wonen-en-leven/ruimtelijke-planning/beleidsinstrumenten/maak-ruimte-voor-oost-vlaanderen-2050.html>

door te voorzien in een mix van woontypologieën in gebruiksvriendelijke en toegankelijke woonomgevingen.

Vier ruimtelijke principes worden vooropgesteld als concreet toetsingskader voor de omzetting van de 8 kernwaarden:

1. **Nabijheid en bereikbaarheid:** ontwikkelingen bundelen op plaatsen die multimodaal zijn/worden ontsloten en in knooppuntlocaties wordt de mobiliteitsinfrastructuur versterkt in functie van de multimodale bereikbaarheid.
2. **Meervoudig en intensief ruimtegebruik:** nieuwe projecten die de ruimteclaims van slechts één partij behartigen zijn onwenselijk of onafgewerkt. Meervoudig en intensief ruimtegebruik moet ook de ruimtelijke kwaliteit verhogen. Efficiënt gebruik van de schaarse ruimte is de norm.
3. **Ecosysteemdiensten versterken:** elke ruimtelijke ontwikkeling houdt rekening met de ecosysteemdiensten die de omgeving levert en waar mogelijk versterken. Schadelijke ontwikkelingen zijn onwenselijk. Ze worden vermeden, hersteld of gecompenseerd.
4. **Maatschappelijke betaalbaarheid:** projecten zorgen voor een evenwicht in kosten op korte en lange termijn; terugkerende kosten voor onderhoud en exploitatie en voor hergebruik en omkeerbaar gebruik. Er is een evenwicht tussen lusten en lasten. Ruimtelijke projecten versterken en verbinden mensen en bevolkingsgroepen.

Vijf werkvelden geven aan welke houding de provincie als aannemen:

1. **Ruimtelijke governance:** het provinciale beleid krijgt vorm in netwerkverbanden vanuit de burgers en partners op het terrein: andere overheden, burgers en ondernemers, organisaties en samenwerkingsverbanden. Samenwerking is cruciaal.
2. **Sensibilisering en transitie management:** uitdagingen worden benoemd, collectieve doelstellingen omschreven en plannen opgemaakt. De provincie treedt coördinerend op, stimulerend en faciliterend.
3. **Sterke gebiedsgerichte benadering:** de provincie wil naast een thematische benadering hefboomen creëren om lokale 'families van opgaven' aan te pakken. Lokale en regionale opportuniteiten worden benut op de plaats waar ze zich voordoen.
4. **Instrumenten en hefboomen:** De provincie wil sterke tools uitwerken en alternatieven actief ondersteunen in relatie tot de financiële, economische, ecologische en sociale kosten en baten van een bestemming, project of beslissing.
5. **Realisatiegericht aan de slag:** plannen van vandaag moeten morgen leiden tot zichtbare veranderingen op het terrein. Icoonprojecten of experimenten met nieuwe oplossingen worden actief ondersteund.

Het ruimtelijk beleid wordt verder uitgewerkt en concreet gemaakt in beleidskaders, onder meer voor een transitie naar een circulaire samenleving, een transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte, de transitie naar een aangename (be)leefomgeving. Mobiliteit, energie en water vormen transversale thema's doorheen de beleidskaders. De provincie werkte een raming uit van de ruimtevrage voor niet-verweefbare bedrijvigheid.

6.4.2 De kernwaarden en de ruimtelijke principes toegepast op de Sofinal-Site

De Sofinalsite is een terrein gelegen in het centrum van Berchem, omgeven door een woongebied, een natuurreservaat en de gemeentelijke sportterreinen. Verkeer naar de Sofinal-Site is belastend voor de woonomgeving en voor het natuurreservaat. De site wordt gekenmerkt door vervuiling, energetisch onaangepaste bebouwing, een hoge mate van waterdoorlaatbaarheid, een visueel onaantrekkelijke ruimte waarvan de schaal van de bebouwing in schril contrast staat met de schaal van de omgeving. De industriële activiteiten op de site vormen een bedreiging voor zowel de woonomgeving als voor het natuurreservaat. Met het brownfieldconvenant is overeengekomen om het terrein een nieuwe invulling te geven.

Het masterplan stelt een gemengde ontwikkeling voor, waarin ruimte geboden wordt aan een groen-blauw netwerk met sportaccommodatie in open lucht en in nieuwe bebouwde sportfaciliteiten, samen met een nieuw woonaanbod verweven met economische functies verweefbaar met de woonomgeving en met respect voor de ecologische waarden van het natuurreservaat. Gezien het grote aanbod aan ontwikkelbare bedrijventerreinen in de gemeente, gelegen op plaatsen die beter bereikbaar zijn en minder hinderlijk zijn voor de woonomgeving en

natuurgebieden, is een hergebruik van de site voor grotere niet-verweefbare bedrijven op de Sofinal-Site niet wenselijk of nodig.

Het masterplan stelt een flexibele invulling voor waar de bebouwing doorheen de tijd, naargelang de behoeften, andere rollen kan opnemen. Het plan voorziet een behoorlijke densiteit door bijkomende bouwlagen te voorzien waar het kan en aan te sluiten op de bestaande bouwhoogten waar nodig. Door de ruimte verticaal te benutten kan een maximum aan open ruimte gevrijwaard worden voor waterinfiltratie, groenvoorzieningen ontspanning en ontmoeting. De woonomgeving omvat een mix van woonvormen met ruimte voor kleine zelfstandige thuisondernemers, grondgebonden cohousing of woonvormen met tuindelen en gestapelde woonvormen in het groen.

In relatie tot de kernwaarden zoals geformuleerd door het provinciebestuur van Oost-Vlaanderen vormt het voorstel een concrete toepassing van deze kernwaarden:

1. **Gezondheid en veiligheid:** door hinderlijke of niet verweefbare vormen van bedrijvigheid te weren van de site kan de milieu-impact van de economische functies op de site weggenomen worden. De grootschalige bebouwing kan gesloopt worden, de bodem kan gesaneerd worden en nieuwe activiteiten kunnen geïntroduceerd worden die minder hinderlijk zijn voor de omgeving. Het masterplan zorgt voor een herstel van de geleden schade. Er wordt opnieuw ruimte gegeven aan groen en water waardoor effecten op het klimaat kunnen worden gecorrigeerd en waardoor het aanliggende natuureservaat meer ademruimte krijgt.
2. **Kwaliteit en comfort.** Het masterplan werkt een aantrekkelijke en diverse omgeving uit met een hoge verblijfswaarde en een forse uitbreiding van het aanbod aan publieke groenvoorzieningen, sport en ontspanningsmogelijkheden. Er is ruimte voor ondersteunende diensten en handel die de nieuwe ontwikkeling, en bij uitbreiding de hele dorpskern ten goede komen.
3. **Klimaatgezond.** Het masterplan zorgt voor een sterke verweving van activiteiten met een grote flexibiliteit naargelang de noden van het moment. Een bestaand bebouwd terrein wordt ontpit en hergebruikt, met meer ruimte voor groen en water, nieuwe energiezuinige bebouwing, stimulansen voor een duurzaam verplaatsingsgedrag en een ruim gamma aan voorzieningen nabij.
4. **Identiteit en authenticiteit.** Het masterplan speelt in op het ruimtelijke voorkomen en het ruimtegebruik van de omgeving. Het plan verknoot de bestaande kenmerkende structuren uit de omgeving in een nieuwe centraliteit. Natuur, sport en wonen worden verknoot. Een nieuw plein met behoud van een bestaande landmark (schouw) schakelt de nieuwe ontwikkeling aan de bestaande bebouwde omgeving en nodigt de omgeving uit voor een bezoek. De bouwvormen in het masterplan sluiten aan op de bestaande bebouwingspatronen in de omgeving en gaan geleidelijk over in nieuwe woonvormen met een kleinere voetafdruk in een natuurlijke omgeving. De nieuwe woonvormen geven een invulling aan de nieuwe woonnoden.
5. **Autonomie en robuustheid.** Het masterplan zorgt voor een grote graad van functieverweving waardoor de wijk als buurt op zich zelfvoorzienend kan zijn. De bebouwing is flexibel invulbaar en kan evolueren volgens noodzaak of trends. De open ruimte wordt ontpit waardoor hemelwater opnieuw op natuurlijke wijze kan infiltreren in de bodem en waardoor een groene overgangszone kan gerealiseerd worden tussen het natuureservaat en de dorpskern. Deze forse groen-blauwe structuur mildert hitte-eiland effecten en maakt de omgeving weerbaarder tegen langere droogte en hitteperiodes. Door bijkomend fors te investeren in nieuwe gemeenschapsvoorzieningen voor verenigingen, buurtwerking en sportfaciliteiten wordt een meerwaarde gerealiseerd voor de gemeenschap. Onderzoeken zijn lopende om het project ook zoveel mogelijk zelfvoorzienend te maken voor wat betreft energieproductie en de behandeling van afvalstromen.
6. **Welvaart.** Het masterplan laat diverse economische ontwikkelingen toe. De eerder belastende vormen van bedrijvigheid wordt niet meer weerhouden voor deze site gezien de kwetsbaarheid van de omgeving (mens-natuur) en gezien Kluisbergen nog een fors potentieel aan aanbod voor eerder belastende vormen van ondernemen in portefeuille heeft. Daar waar bestaande bedrijven in de woongebieden verder kunnen ontwikkelen binnen de grenzen van de ruimtelijke draagkracht, kan overwogen worden om de planologische bestemming af te stemmen op het behoud en de verdere ontwikkeling van

deze bedrijven, zoals eerder al gebeurde. Voor de Sofinalsite is een herbestemming tot multifunctionele woonomgeving een betere optie. In deze woonontwikkeling kunnen diensten, kleine ondernemers, kenniseconomie, gezondheidszorg, onderwijs, cultuur en andere vormen van ondernemen verweven met de woonomgeving een plaats vinden.

7. **Rechtvaardigheid.** Tegenover de realisatie van de nieuwe ontwikkelingen in het masterplan staan forse inspanningen van de projectontwikkelaar om het terrein te saneren, met de sloop van bebouwing, zuivering van bodem en grondwater, herstel van het natuurlijk maaiveld, omgevingsaanleg in functie van een extra waterbufferende capaciteit van het terrein en voor meer kwalitatieve groengebieden. Terreinen worden ingericht met het oog op een maximale biodiversiteit en een minimale onderhoudslast. Het masterplan zet in op collectief groen en tuindelen; autoparkeervoorzieningen worden gebundeld en alternatieve vervoerswijzen worden maximaal gepromoot. Tijdelijk gebruik van de bestaande bebouwing blijft voorzien in afwachting van de volledige realisatie van het project. Nieuwe bebouwing wordt voorzien voor bijkomende sportfaciliteiten en voor buurtwerking en verenigingen. Mogelijkheden zijn er om gedeelde werkplekken in te richten.
8. **Sociale inclusie.** De veelzijdigheid van het masterplan heeft niet alleen betrekking op de verweving van functies die de woonomgeving ondersteunen, maar ook op de grote mix van woonvormen en open ruimtegebieden. De woonvormen zijn flexibel inzetbaar. Zowel jonge gezinnen, alleenstaande senioren of gesettelde ouders met studerende kinderen kunnen er hun thuis vinden. In een convenant met de gemeente worden afspraken gemaakt over de toewijzing van de woningen aan kandidaat-bewoners.

In relatie tot de ruimtelijke principes zoals voorgesteld door de provincie geeft het masterplan als volgt uitwerking aan de doelstellingen:

1. **Nabijheid en bereikbaarheid.** De Sofinalsite is bereikbaar (best) te voet vanuit de woonomgeving; met de fiets, via de fietssnelweg langs de Parklaan, met het openbaar vervoer, met een bushalte ter hoogte van de Sofinal-site en met de auto. Vrachtverkeer kan de site ook bereiken, maar is hinderlijk voor de woonomgeving. Omdat andere bedrijvzones in Kluisbergen beter bereikbaar zijn voor vrachtverkeer en bijkomend ook de mogelijkheid hebben voor watergebonden transport, zijn deze andere locaties beter geschikt voor nieuwe bedrijvigheid. Als woonomgeving is de Sofinal-Site uitstekend gelegen. Alle voorzieningen zijn nabij: ontspanning, sport, handel, diensten, onderwijs, horeca, natuur,... Door het grote (potentieel) aanbod aan bedrijvzones in Kluisbergen, zullen nieuwe bewoners in de Sofinal-site gemakkelijk werk vinden nabij de woning en kunnen ook woon-werk verplaatsingen per fiets of te voet gebeuren.
2. **Meervoudig en intensief ruimtegebruik.** Het masterplan voorziet een doorgedreven menging van functies eigen aan een woonomgeving: sport, cultuur, kleine ondernemingen, handel, diensten, ... De ruimte is flexibel invulbaar volgens de noden van het moment. Bebouwing wordt gestapeld om de open ruimte maximaal vrij te houden voor ontspanning, groen en water.
3. **Ecosysteemdiensten versterken.** Het masterplan voor de Sofinalsite neemt niet alleen een belastende factor voor het ecosysteem weg; het masterplan zorgt voor herstel van het ecosysteem door de omgevingsaanleg maximaal af te stemmen op het ecosysteem van het natuurreserveaat, met veel ruimte voor water, groenvoorzieningen, groene gevels en groendaken, een gecontroleerde toegankelijkheid van het natuurreserveaat en de herlocalisatie van bebouwing uit het natuurreserveaat naar de Sofinalsite. Het masterplan zorgt voor een herstel van het ecosysteem op de site en versterkt hiermee ook het ecosysteem van het aanliggende natuurreserveaat.
4. **Maatschappelijke betaalbaarheid.** Het masterplan zet in op flexibel gebruik van de nieuwe bebouwing. Bijkomende sport- en groenvoorzieningen leveren maatschappelijke winsten op voor de bewoners van de hele gemeente. De inrichting van het gebied stimuleert ontmoetingen en lokale verbondenheid. Investerings op korte termijn op vlak van eigen energieproductie en afvalophaling zorgen voor maatschappelijke winsten op lange termijn. De nieuwe bebouwing voldoet aan de strengste eisen op vlak van energiezuinigheid met gezondheidswinsten in het algemeen en financiële winsten voor de nieuwe bewoners als gevolg. De groenvoorzieningen worden ingericht met het oog op een beperkte onderhoudslast voor de gemeenschap.

Heel specifiek voor wat betreft het aanbod aan nieuwe woonmogelijkheden in de Sofinal-Site wordt als volgt ingespeeld op de demografische evoluties, maatschappelijke trends en economische vooruitzichten:

- Minstens 20% van het nieuwe woonaanbod zal voldoen aan de bepalingen van het bescheiden woonaanbod zoals is bepaald in het decreet grond- en pandenbeleid.
- Het nieuwe woonaanbod omvat – afhankelijk van de nood aan ruimte voor complementaire functies- tussen 142 en 195 wooneenheden, waarvan
 - o 38 grondgebonden woningen, verder te differentiëren in:
 - 22 woonmogelijkheden (mogelijk cohousing) met gedeelde tuin
 - 16 woonmogelijkheden geschikt voor kleine zelfstandige ondernemers
 - o 104 à 157 gestapelde woonvormen met collectieve tuin, waarvan de bruto woonoppervlakte per wooneenheid varieert tussen 80m² en 150 m².
- Met de gemeente wordt een overeenkomst afgesloten voor geconventioneerde woningen gericht op doelgroepen die:
 - o een band hebben met de gemeente omdat ze van Kluisbergen afkomstig zijn, omdat ze in Kluisbergen werken, voor iemand uit Kluisbergen zorgen of door iemand uit Kluisbergen verzorgd worden, kinderen hebben die in Kluisbergen school lopen of in een jeugdvereniging zitten of zelf lid is van een socioculturele instelling of vereniging.
 - o Nog geen woning bezit of een verbintenis aangaat om een woning in bezit binnen 5 jaar te verkopen.
 - o Kopers zijn er toe geboden de woning minimaal 10 jaar in eigendom te houden en te bewonen.
 - o Woningen die aanpasbaar of aangepast zijn voor senioren worden voorbehouden voor senioren.
 - o Kopers voldoen aan vooropgestelde inkomenscriteria.

7 Behoeften en de ruimtebalans

7.1 Behoeften

In voorgaande hoofdstukken is aangetoond dat er in Kluisbergen een ruim aanbod aan zones bestemd voor bedrijvigheid bestaat. Deze zones zijn gericht op bedrijven die niet op kwalitatieve wijze kunnen verweven worden met de woonomgeving. Het algemeen principe in ruimtelijke ordening is immers verweven waar het kan, scheiden waar het moet.

Hiervoor is ook aangetoond dat de overgrote meerderheid van economische activiteiten kleinschalig zijn en verweven voorkomen in de woonomgeving. Met een belangrijke toename aan bedrijvigheid op bedrijvzones kan ook een toename aan ondersteunende economische activiteiten verweven in de woonomgeving verwacht worden.

Met een toename aan economische activiteiten op bedrijventerreinen en in de woonomgeving kan een toename aan tewerkstelling verwacht worden, met een bijkomende behoefte aan woonmogelijkheden voor (een deel van) deze bijkomende tewerkstelling.

Het masterplan voorziet een mix van woonvormen, ook met het oog op bijkomende werknemers die in de nieuwe bedrijventerreinen in Kluisbergen aan de slag zullen gaan.

Momenteel wordt een beschikbaar aanbod voor ondernemers te koop aangeboden met een totale terreinoppervlakte van 3.224m² voor retail, 1,75 ha voor Kmo's een terrein van 7000m² voor grotere ondernemingen en 3 units voor grotere ondernemingen op de Sofinal-Site zelf. Op korte of middellange termijn zal het aanbod voor bedrijvigheid verder worden uitgebreid met bijkomende mogelijkheden voor Kmo (2,2 ha) en regionale bedrijvigheid (2,7 ha) aan de Oudenaardebaan. Momenteel is ruim 83 ha bedrijventerrein bestemd langs de Schelde, maar niet als dusdanig in gebruik. Het provinciebestuur werkt een PRUP uit voor de herontwikkeling van het terrein. Omdat nog niet duidelijk is in welke mate terreinen die volgens het gewestplan bestemd zijn voor bedrijvigheid een nieuwe bestemming zullen krijgen en gezien een aantal terreinen meerdere structurele problemen kennen, wordt aangenomen dat 20% van de terreinen een andere bestemming zullen krijgen.

Als we uitgaan van een de tewerkstellingsgraad volgens het richtlijnenboek MOBER en mobiliteitsstudies, met name:

- van 0,27 werknemers per 100m² vloeroppervlakte voor regionale bedrijven
- 0,61 werknemers per 100m² voor KMO
- 0,8 werknemers per 100m² voor handel

En als we uitgaan van:

- Een verhouding van 81% tussen netto vloeroppervlakten – en bruto terreinoppervlakte voor bedrijventerreinen volgens het richtlijnenboek,
- Een afname van de zone bestemd voor regionale bedrijvigheid langs de Schelde met 20%

Dan kan de bijkomende tewerkstelling voor de nieuwebedrijvenzones als volgt worden ingeschat:

- **Retail** (handel): 3.224 m² netto vloeroppervlakte met een tewerkstelling van 0,8/100= 26 tewerkstellingsplaatsen
- **KMO**: 1,75 + 2,2 = 3,95 ha bruto x 81% netto =31.995 m², met een tewerkstelling van 0.61/100 = 195 tewerkstellingsplaatsen
- **Regionale bedrijven**: 83 ha bruto (Schelde)– 20% te herbestemmen = 66, 4 ha bruto terreinoppervlakte + 2,7 ha (Oudenaardebaan) = 69,1 ha bruto terreinoppervlakte x 81% netto = 53,784 ha of 537840 m², met een tewerkstelling van 0,27/100m²= **1.511 tewerkstellingsplaatsen**

De aangroei van het aantal werknemers in Kluisbergen, zonder rekening te houden met de ontwikkelingsperspectieven van de bedrijven gelegen in woongebied of de uitbreidingsmogelijkheden voor Bekina en De Grijsve, wordt geraamd op 1672 werknemers. Vanuit mobiliteitsoogpunt is het aangewezen om werknemers de mogelijkheid te geven om nabij hun werkplaats te wonen, ook al is de werkplaats meestal geen doorslaggevende factor in de woonplaatskeuze.

Als 15% van de bijkomende werknemers op korte, middellange en lange termijn in Kluisbergen willen wonen, dan is er behoefte aan bijkomende woonmogelijkheden voor 260 werknemers, ongeacht de prognoses voor gezinsverdunding en vergrijzing en ongeacht migratie vanuit West-Vlaanderen.

Het onderzoek van het provinciebestuur voorspelt een toename van het aantal huishoudens met 5,3% binnen de regionale woningmarkt waartoe Kluisbergen behoort tussen 2017 en 2035. De groei kan hoger zijn als ook rekening gehouden wordt met migratie vanuit West-Vlaanderen. Bij deze berekening is geen rekening gehouden met behoefte uit bijkomende tewerkstellingsmogelijkheden in Kluisbergen. Het aantal huishoudens in 2017 in Kluisbergen bedroeg 2.698 gezinnen. Volgens de prognose van het provinciaal onderzoek zal het aantal huishoudens in Kluisbergen toenemen met 143 gezinnen, ongeacht eventuele migratie uit West-Vlaanderen of bijkomende woonbehoeften door een uitbreiding in tewerkstelling. Volgens de vooruitberekeningen van het aantal huishoudens door Statistiek Vlaanderen wordt een toename van het aantal huishoudens tussen 2021 en 2040 verwacht met 183 gezinnen.

De behoefte¹⁰ aan bijkomende woningen in Kluisbergen tot 2035 is bijgevolg in te schatten als volgt:

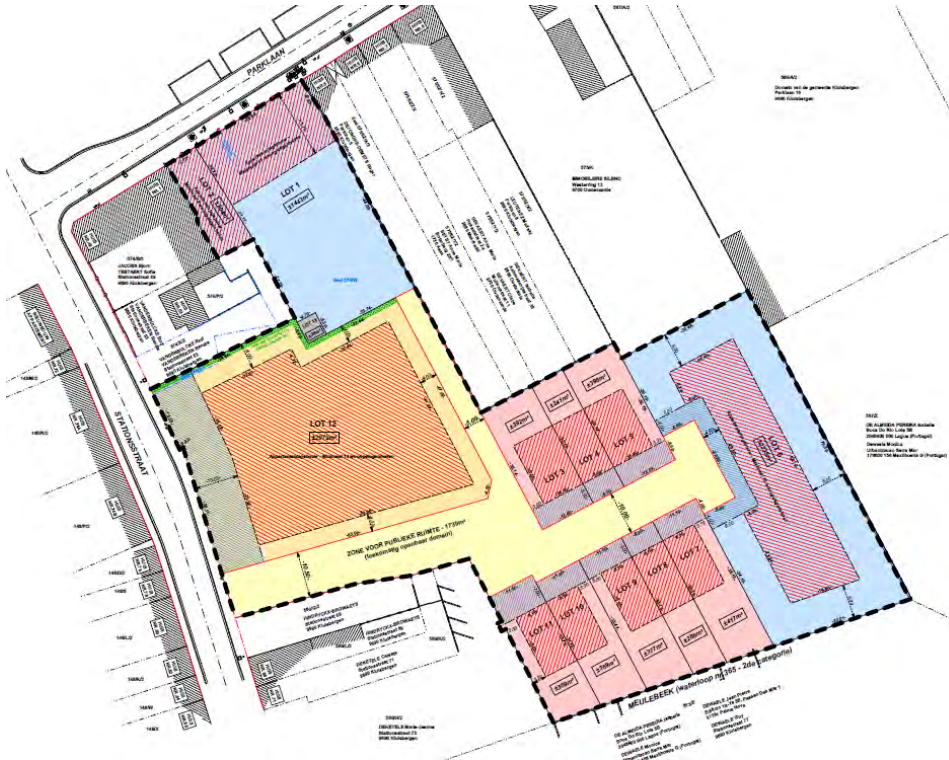
- minimum 143 huishoudens, exclusief migratie en behoefte door tewerkstelling (= gesloten prognose).
- mogelijk 143 + 260 huishoudens = 403 huishoudens, exclusief migratie.
- mogelijk meer dan 403 huishoudens als ook rekening gehouden wordt met migratie.

¹⁰ De omzendbrief RO/2002/03 in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie is niet relevant in relatie tot de Sofinal-site, gezien het terrein geen woonuitbreidingsgebied betreft.

7.2 Aanbod

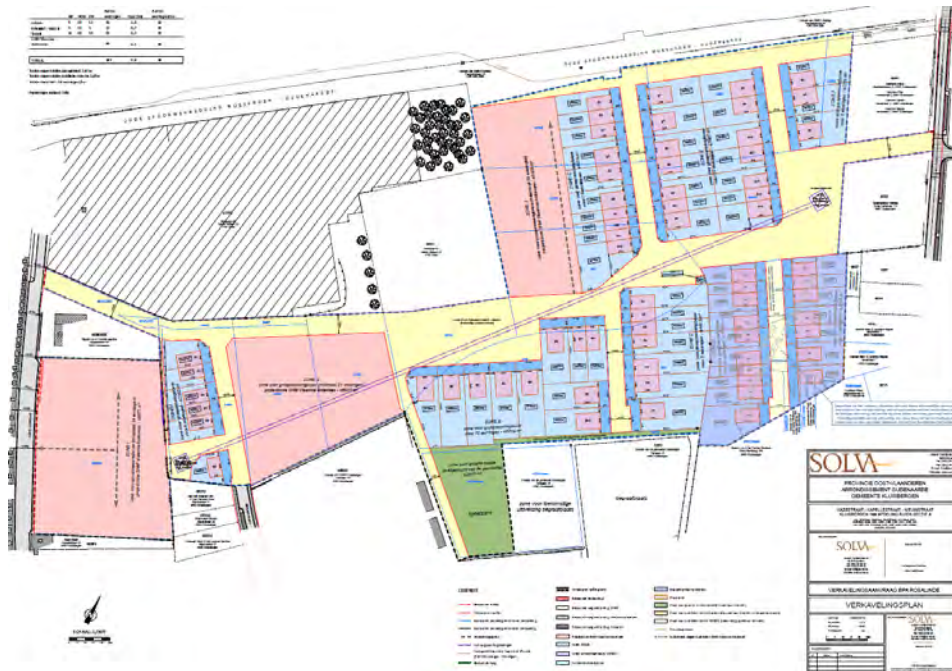
In Kluisbergen wordt momenteel werk gemaakt van 3 grotere woonprojecten, met een gezamenlijk nieuw woonaanbod voor 210 wooneenheden.

- De site Dewaele op de hoek van de Stationsstraat en de Parklaan, met 34 appartementen en 8 eengezinswoningen. In het project worden geen andere functies of publieke groenzones voorzien.



- De verkaveling Grote Herreweg met 54 wooneenheden (eengezinswoningen). In het project worden geen andere functies voorzien. Er is een ingesloten groenzone voorzien in het project voor de bewoners van de wijk.





Op het plan wordt illustratief een volgende fase van ontwikkeling aangegeven (nog niet vergund) in 2 groepswoningbouwprojecten voor samen 17 woonegelegenheden. Woningen die niet door de SHM zullen worden uitgevoerd zijn eenzinswoningen.

Voor deze projecten kan verwacht worden dat 80% van het nieuwe aanbod binnen 10 jaar in gebruik zal genomen zijn en een **thuis zullen zijn voor 168 nieuwe gezinnen** in de gemeente.

Afgezien van deze grotere ontwikkelingen zijn er in de gemeente ook nog onbebouwde percelen gelegen in woongebied langs wegen, op niet-uitgeruste terreinen en in oudere verkavelingen. De verwachting voor deze terreinen is dat de realisatiegraad ervan lager zal zijn. Een aantal van deze terreinen hebben een minder gunstige ligging om een programmatorische mix aan te bieden voor zowel wonen als met het wonen verweefbare ondernemingen, sport- en groenvoorzieningen en gemeenschapsfuncties.

Rekening houdende met een de bijkomende tewerkstellingsmogelijkheden in Kluisbergen en een geraamd aantal bijkomende werknemers dat ook in Kluisbergen zal willen komen wonen, **rest nog een behoefte aan 262 woonegelegenheden** (= 430 – 168). Rekening houdende met realistische realisatiegraden en een noodzakelijke frictieleegstand is duidelijk dat het bestaand juridisch aanbod niet zal volstaan om de behoefte op te vangen.

Voor realisatie van een nieuw aanbod met een grote diversiteit in woonvormen gemengd met ondernemingen, sport, gemeenschapsvoorzieningen, publieke groenvoorzieningen en centrumfuncties is de Sofinal-site wel goed gelegen.

7.3 Beleidsmatige doorvertaling van de behoeften naar het aanbod op de Sofinal-site

Uit de demografische analyse stellen we volgende profiel vast bij de bewoners van Kluisbergen:

- Gezinssamenstelling:
 - Bijna 30% van de huishoudens hebben meerdere slaapkamers nodig, evenredig met het aantal kinderen in het gezin.
 - Ruim 60% van alle huishoudens zijn koppels of alleenwonenden zonder kinderen. Deze groep bewoners is divers, maar met een sterke vertegenwoordiging van jonge (bijna 83%) en oudere gezinnen (94%). Toch is ook nog ruim 50% van de leeftijdscategorie tussen 30 en 64 jaar alleenwonend of koppel zonder kinderen.
- Woontypes
 - Er zijn weinig (1,6%) appartementen in Kluisbergen.
 - Een belangrijk aandeel (36,6%) van de bestaande woningen zijn vrijstaande woningen.
- Betaalbaarheid van de woningen
 - Er is een ruim aanbod aan sociale woningen: 84 woningen (sociale huur)
 - Het gemiddeld inkomen in Kluisbergen is noch hoog noch laag.
 - De prijs van appartementen in Kluisbergen is relatief hoog. De prijs van villa's; bungalows en landhuizen is eerder laag in Kluisbergen. Gewone woonhuizen zijn nog eerder goedkoop, maar de prijzen stijgen relatief sterk.
 - Vrijstaande woningen zijn doorgaans (groter en) duurder dan aaneengesloten of halfopen bebouwing en dan appartementen.

Uit de prognoses voor de huishoudens van Kluisbergen, zonder rekening te houden met bijkomende inwoners door extra tewerkstelling, blijkt dat:

- Aantal huishoudens
 - Een groei tussen 2021 en 2040 met 183 gezinnen of een groei met 143 huishoudens tussen 2017 en 2035.
- Gezinssamenstelling
 - Een toename van een- of tweepersoonshuishoudens met 254 eenheden
 - Een afname van drie- of meerpersoonshuishoudens met 50 eenheden
- Wijzigende woonvormen door vergrijzing en nieuwe gezinsvormen.

Rekening houdende met de doelstelling om voor de Sofinal-site sterk in te zetten op functieverweving met een substantieel aandeel van de oppervlakte ten dienste van:

- kleine ondernemers (ondersteunende diensten, kleine aannemers, deel-economie,...)
- gemeenschapsvoorzieningen (sporthal, Finse piste, buurt- en natuureducatiecentrum, basisschool,...)
- en groen (collectieve groenzones voor sport, spel en natuureducatie),

Rekening houdende met de verwachtingen inzake bijkomende woonbehoeften als gevolg van bijkomende tewerkstellingsplaatsen in Kluisbergen: aantrekking van starters en gezinnen in de actieve leeftijd,

Rekening houdende met het groot aandeel aan villa's, bungalows en landhuizen in Kluisbergen (36,6%) in open bouwvorm,

- wetende dat een belangrijk aandeel van deze villa's bewoond worden door het oudere segment van de actieve bevolking en door senioren,
- wetende dat een belangrijk aandeel van deze woningen op energetisch vlak moeten worden geoptimaliseerd en dat onderhoud van de woningen veel inzet vergt,
- rekening houdende met de vergrijzing en de trend waarbij senioren verhuizen naar comfortabele en onderhoudsvriendelijke appartementen in de centra,
- Wetende dat een belangrijk deel van deze woningen zullen worden ingenomen door semi-jonge gezinnen die investeren in een grondige renovatie;

Rekening houdende met de specifieke omgevingskenmerken en het voorgestelde masterplan:

- Centrumgebonden en kernversterkend
- Multimodaal bereikbaar

- Kind-vriendelijke omgevingsaanleg,
- Nabij sport, buurthuizen, horeca, vrije tijd, onderwijs, dagelijkse voorzieningen en werk
- Met collectieve groenzones wat de onderhoudslast van bewoners verlicht,
- Een voldoende parkeeraanbod en bergingsmogelijkheden

Rekening houdende met de doelstellingen voor de Sofinalsite, waarbij een aanbod voor volgende doelgroepen worden beoogd:

- Woonwerkers
- Senioren
- Starters
- Bescheiden woonaanbod

Uitgaande van de toepassing van de wettelijke bepalingen met betrekking tot minimum 20% van het bijkomend woonaanbod moet voldoen aan de normen van het bescheiden woonaanbod (Decreet grond- en Pandenbeleid),

Wordt volgende woonprogrammatie voor de Sofinalsite voorgesteld:

Doelgroepen		minimum	maximum	Bescheiden aandeel
Gezinnen met kinderen	Tot 3 personen	10%	15%	
	Met 4 personen of meer	10%	20%	
Alleenstaande of koppels	Starters	10%	25%	50%
	Actieve leeftijdscategorie	10%	30%	30%
	Senioren	20%	30%	30%
Nieuwe woonvormen	Kangoeroewoning, co-housing, zorgwonen, ...	-	20%	

Het bescheiden woonaanbod wordt in het bijzonder voor startende alleenstaanden of koppels aangemoedigd, in relatie tot nieuwe tewerkstelling in de gemeente.

Gezien de gunstige ligging van de Sofinal-site voor kinderen, wordt ook een minimumaanbod aan huisvesting voor gezinnen vooropgesteld.

Zowel bij gezinnen met kinderen als bij gezinnen zonder kinderen krijgen woonwerkers kansen:

Doelgroep		minimum	maximum
woonwerkers	Grondloos thuiswerk: dienstensector, tele-werk,co-werkplekken,...	10%	onbeperkt
	Grondgebonden thuiswerk bij productie-aanneming-onderhoud-handel, horeca...	5%	10%

Woontypes voor de verschillende doelgroepen hebben eigen vormvereisten, die mee evolueren met maatschappelijke trends en met de groei van het huishouden dat er in woont. Vormvereisten zijn bijgevolg voor verandering vatbaar. We stellen volgende richtlijnen indicatief voor:

Vormvereisten	Starters	Senioren	Woonwerkers	Gezinnen
<i>Aandeel in het woonaanbod % min-max</i>	10-20			
<i>Tot 90m² (**)</i>	x	x	x	
<i>Tot 150m² (**)</i>		x	x	x
<i>Groter dan 150m² (**)</i>			x	x
<i>Doelgroep deel-mobiliteit</i>	x	x		x
<i>Garage/autoparkeerplaats</i>		x	x	x
<i>Toegankelijkheidsvereisten</i>		x	x	x
<i>Tuin privaat</i>			x	x
<i>Tuin collectief</i>		x	x	x
<i>Koer/terras</i>	x	x	x	
<i>Kleine berging</i>	x	x		
<i>Grote berging</i>			x	x
<i>Meegroei kansen</i>	x		x	x
<i>Onderhoudsvriendelijk wonen</i>	x	x		

(**): BVO - inclusief private buitenruimte -terras)

7.4 Ruimtebalans

Het gemeentebestuur van Kluisbergen heeft nog geen ruimtelijke uitvoeringsplannen opgemaakt waarbij bijkomende woongebieden bestemd werden.

63 ha woonuitbreidingsgebied werd geschrapt in gemeentelijke RUP's.

In gemeentelijke RUP's voor bedrijvigheid (Oudenaardebaan, Bekina, De Grijve) wordt in totaal 6,5 ha woongebied herbestemd tot bedrijvigheid om bestaande bedrijven ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse te geven. Mogelijk zal in de toekomst nog voor (een deel van) de 1 ha bedrijvigheid in woongebied een herbestemming naar wonen volgen.

BESLUIT

De Sofinal-site is door haar ligging in een woonomgeving, aan een natuureservaat en naast een gemeentelijk sportcomplex, niet geschikt voor bedrijvigheid die hinder met zich mee brengt. Zwaar verkeer, geluidsverstoring, uitstoot naar de lucht of vervuilende activiteiten moeten geweerd worden van de locatie. Economische activiteiten op de Sofinal-site moeten kwalitatief verweefbaar zijn met de woonomgeving en verzoenbaar zijn met de ecologische rol van het natuureservaat.

Er is behoefte aan bijkomende woningen als gevolg van bijkomende tewerkstellingsplaatsen en als gevolg van vergrijzing. De behoefte aan bijkomende woonmogelijkheden komt vanuit de groep van senioren en vanuit de actieve bevolking. Er is behoefte aan bijkomende mogelijkheden voor kleinschalige ondersteunende ondernemingen verweven met de woonomgeving. Er is behoefte aan bijkomende voorzieningen voor sport en voor de gemeenschap.

Een gefaseerde ontwikkeling van de Sofinal-site laat een principe van communicerende vaten toe, waarbij het aanbod aan bedrijvigheid gradueel afneemt samen met een toenemende vrijgave van beter gelegen bedrijventerreinen elders en waarbij het aanbod aan woonmogelijkheden gradueel toeneemt samen met een groei van de tewerkstellingsplaatsen in de gemeente. Het bijkomend woonaanbod in de Sofinal-site overschrijdt de behoefte op lange termijn niet.

Een herbestemming van de Sofinal-site van bedrijvigheid naar een gemengde woonomgeving compenseert eerdere herbestemmingen van woongebied naar bedrijvigheid. Er is een ruim potentieel aanbod voor bijkomende bedrijven op bedrijventerreinen in de gemeente op plaatsen die beter gelegen zijn.

Het masterplan voor de Sofinal-site beantwoordt aan de kernwaarden en de ruimtelijke principes volgens de provinciale strategische visie en kadert binnen de doelstellingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het masterplan zorgt voor meervoudig ruimtegebruik met horizontale en verticale functieverweving met een beperkte ruimtelijke voetafdruk. Het projectvoorstel is innovatief en gericht op een klimaatbestendige duurzame herontwikkeling van een reeds bebouwd terrein. Het project zet in op een doorgedreven mix van woonvormen gericht op specifieke doelgroepen. Het plan voorziet in een flexibele combinatie van wonen met kleinschalige economische activiteiten, sport, gemeenschapsvoorzieningen en een klimaatbestendige en ecologische omgevingsaanleg. Het project genereert een meerwaarde voor de gemeenschap.

Het plan laat toe een woningmix te voorzien die is afgestemd op de behoeften en de potenties van de plek.