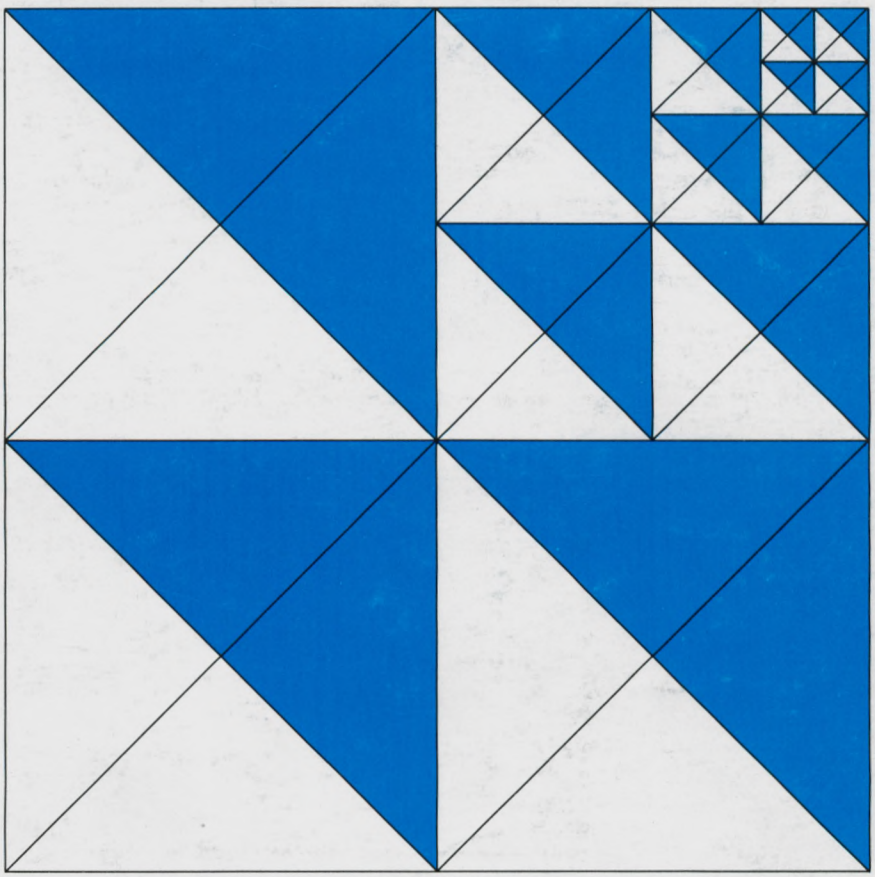
23

Facetten van West-Vlaanderen

Uitgegeven door
het Westvlaams
Ekonomisch
Studiebureau/Brugge



Onderzoek naar de mogelijkheden tot inbreiding in vijf Westvlaamse gemeenten

ONDERZOEK NAAR DE
MOGELIJKHEDEN TOT INBREIDING
IN VIJF WESTVLAAMSE
GEMEENTEN



Facetten van West-Vlaanderen

uitgegeven door het
Westvlaams Ekonomisch Studiebureau
Baron Ruzettelaan 33, 8320 Brugge
1983

Eigendom van het
Westvlaams Ekonomisch Studiebureau
Brugge Reeks / Boek

Facetten van West-Vlaanderen

Onderzoek naar de mogelijkheden tot inbreiding in vijf Westvlaamse gemeenten

Werkgroep
Koncept, leiding en koördinatie: J. Theys, dr. ec.
Leden: J. Hemschoote, licentiaat geografie en ruimtelijke ordening
P. Descamps, architekt

Woord vooraf

In mijn rede bij de opening van de Provincieraad in oktober 1981, werd de aandacht gevraagd voor diverse aspekten van het ruimtegebruik. Onder meer werd er op gewezen dat nadere studie is vereist om de mogelijkheden van funktionele inbreiding nader te bepalen.

Het is evident dat de ruimte, waarop zoveel gebruikers aanspraak maken, met omzichtigheid moet worden aangewend. Te lang hebben gebrek aan degelijke planning en onduidelijk beleid, medebepaald door onvoldoende inzicht in tal van faktoren, geleid tot bovenmatige aantasting van de ruimte.

Het verheugt mij dan ook ten zeerste dat het Westvlaams Ekonomisch Studiebureau een onderzoek heeft opgezet naar de mogelijkheden tot inbreiding in een vijftal Westvlaamse gemeenten. Terecht werd hierbij het hanteren van algemene normen afgewezen en werd gekozen voor een specifieke benadering voor elk van de betrokken gemeenten.

Dergelijke specifieke benadering is vereist, onder meer omdat inbreiding niet kan gelijkgesteld worden met het systematisch opvullen van alle open ruimten, wat zou leiden tot onaanvaardbare woningverdichting. Er is voor elke gemeente afzonderlijk rekening te houden met de vereisten van een goed woonklimaat, wat niet enkel het behoud maar ook het inbrengen van groen, speelmogelijkheden en dergelijke impliceert. Het volume van de mogelijkheden tot inbreiding wordt niet bekomen door een eenvoudige optelsom van alle onbebouwde percelen, met een maximale dichtheid, zonder aandacht voor funktionele bebouwbaarheid en integratie in de woonomgeving.

Rechtmatig wordt ook gesteld dat in het raam van de stads- en dorpsvernieuwing, die zich overal opdringt, er behoefte is aan een geïntegreerde aanpak en werd in het onderzoek zowel de „inbreidende nieuwbouw" als de „vervangende nieuwbouw" geanalyzeerd.

Het onderzoek levert belangrijk materiaal op dat voor konkreet gebruik kan worden aangewend, waarbij uiteraard de tijdsdimensie inzake realizeerbaarheid moet worden in beschouwing genomen.

Ik druk de hoop uit dat voorliggend rapport inspirerend zal werken voor talrijke gemeenten van onze provincie en dat dit onderzoek navolging zal kennen, waarbij dan telkens de eigenheid van de gemeente aan bod kan komen en de resultaten van het onderzoek tot konkrete besluitvorming kunnen leiden.

Inbreidende nieuwbouw en vervangende nieuwbouw worden voor de komende jaren wezenlijke elementen bij het zuinig aanwenden van beperkte middelen op elk terrein van het beleid. Juiste beslissingen kunnen enkel worden genomen op grond van voldoende inzicht. Dit vraagt om voorafgaande studie en analyze, waarop het koncept en de uitvoering moeten kunnen steunen.

Prof. Dr. O. Vanneste
Gouverneur van West-Vlaanderen
Voorzitter WES

DEEL I: PROBLEMATIEK EN METODE

Inleiding

De zestiger jaren en het begin van de zeventiger jaren waren gekenmerkt door een opvallende welvaartsstijging en een sterke toename van de verplaatsingsmogelijkheden. Hierdoor werd het mogelijk verder te gaan wonen van de werkgelegenheid en van de voorzieningen. Steden en dorpen werden omringd door nieuwe woonwijken en groeiden uit hun oude strukturen. Duidelijk ging het hier om wat genoemd wordt «uitbreiding».

Deze uitbreiding was ook een antwoord op een sterk stijgende vraag naar woningen, medebepaald door een verdergaande gezinsverdunning. De aandacht wordt er op gevestigd dat niettegenstaande een sterke terugval van het groeitempo van de totale bevolking, ingevolge de dalende nataliteit na 1964, het aantal gezinnen en derhalve het aantal vragers van een woning tegen een nog versnellend tempo is toegenomen, zoals onderstaande gegevens voor West-Vlaanderen aantonen.

	Jaargemiddelde van de aangroei van de totale bevolking	het aantal gezinnen	Toename aantal gezinnen per 100 inwoners in meer
Periode 1947-61	+ 5.139	+ 1.865	36
Periode 1961-70	+ 6.280	+ 3.500	56
Periode 1970-80 (a)	+ 2.480	+ 4.880	197

(a) Gebazeerd op de gegevens van de volkstellingen van 31 december 1947, 31 december 1961, 31 december 1970 en 1 maart 1981. Voor de periode 1947-61: inclusief kollektieve gezinnen, voor de overige periodes enkel de private gezinnen. Het gaat om een grootte-orde van evolutie; onder meer is er rekening mee te houden dat er in de telling van 1947 een overschatting van het aantal gezinnen zou voorkomen, gelet op de invloed van de rantsoenering van steenkool.

In de periode 1970-80 was de aangroei van het aantal gezinnen in West-Vlaanderen bijna dubbel zo groot als de toename van de totale bevolking. Op te merken valt dat alleenwonenden ook als «gezin» zijn geteld (1); bij een aangroei van het totale aantal private gezinnen in West-Vlaanderen van 48.866 tussen eind 1970 en 1 maart 1981 was er een toename van het aantal alleenwonenden van 26.053, dit is 53 % van de totale aangroei.

Bij herhaling werd er op gewezen dat steeds meer nieuwe gronden voor huisvesting werden aangesneden, waarbij het ruimtegebruik per woning en (gelet op de gezinsverdunning) per inwoner stijgend verliep. In vele kernen bleek, mede door het steeds verder aangroeiend verkeer, de kwaliteit van het woonklimaat te worden aangetast, wat de trend tot wonen aan de stadsrand en verderaf nog ondersteunde. Grotere stedelijke centra

(1) In de volkstellingen werden als «gezin» beschouwd: «een persoon die gewoonlijk alleen leeft, ofwel twee of meer personen, die al dan niet door familiebanden verbonden, gewoonlijk samenleven; alle personen die in éénzelfde woning samenleven vormen één gezin».
In woningtellingen is men niet uitgegaan van hetgeen bouwtechnisch als een woning kan beschouwd worden, maar wel van de bepaling van het gezin. Alle vertrekken die bewoond worden door één gezin vormen de woning, zelfs al zou deze laatste slechts uit één vertrek bestaan.

noteerden een verlies aan bevolking (wat nog niet een daling van het aantal gezinnen impliceert) en de leegstand van woningen bleek bovenmatig groot te worden.

Als reaktie op deze evoluties ontwikkelden zich ideeën omtrent «stads- en dorpsvernieuwing» en omtrent «inbreiding». Stads- en dorpsvernieuwing richt zich vooral op het vernieuwen van het bestaande woningenbestand en van het openbaar domein. Inbreiding wordt gezien als een middel om de verdere uitbreiding af te remmen, door aan een supplementaire woningbehoefte te voldoen via nieuwbouw binnen het bestaande bebouwingsweefsel. Het is duidelijk dat een geïntegreerde aanpak van stads- en dorpsvernieuwing gunstige voorwaarden kan scheppen voor inbreiding.

Voor een afgewogen beleid inzake huisvesting, waarbij uitbreiding al dan niet nog aanvaard wordt of eventueel volstrekt noodzakelijk geacht wordt, is het nodig een inzicht te hebben in de reële mogelijkheden van inbreiding. Het is duidelijk dat de mogelijkheden van inbreiding van gemeente tot gemeente verschillend zijn. Met het oog op het leveren van een bijdrage tot een verbeterd inzicht in de reële mogelijkheden van inbreiding werd besloten voor een aantal gemeenten een gedetailleerd onderzoek door te voeren. Dit onderzoek werd mogelijk dank zij een BTK-projekt dat door het Westvlaams Ekonomisch Studiebureau werd opgezet.

Het aantal onderzochte gemeenten moest, door de omvang van het werk, beperkt blijven. Aangezien in het raam van de stads- en dorpsvernieuwing een geïntegreerde aanpak zich opdringt, waarbij niet enkel «inbreidende nieuwbouw» in overweging wordt genomen, werd in het voorliggende onderzoek ook de zogenaamde «vervangende nieuwbouw» in de analyse opgenomen.

In dit deel van het rapport wordt vooreerst heel in het kort ingegaan op de fenomenen uitbreiding en inbreiding (hoofdstuk I). Daarna wordt het onderzoek algemeen toegelicht (hoofdstuk II). Achtereenvolgens worden de noodzakelijke onderzoeksgegevens aangegeven (hoofdstuk III), het ter beschikking staande basismateriaal voorgesteld (hoofdstuk IV) en de noodzaak van eigen aanvullend onderzoek aangetoond (hoofdstuk V). Tenslotte worden criteria ter beoordeling van de konkrete inbreidingsmogelijkheden besproken (hoofdstuk VI).

HOOFDSTUK I:

Situering van uitbreiding en inbreiding

Uitbreiding is een manier van voldoen aan de stijgende woonbehoefte door het bouwen van relatief grote aantallen woningen op tot dan toe open en niet-uitgeruste gronden buiten het bestaande bebouwd milieu. Hierbij wordt voldaan aan de doelstelling «het aanbieden van woningen».

Wonen is echter meer dan het ter beschikking hebben van een woning. Het gaat eigenlijk om het geheel van aktiviteiten die zich afspelen tussen het gezin en zijn leefwereld; in het huis, op het perceel, in de wijk, in de stad...

In die zin behoren verkeer, rekreatie, het gebruik van voorzieningen enz. tot het domein van het wonen. De kwaliteit van de ruimte waarin deze aktiviteiten zich afspelen is dan ook van groot belang; deze ruimte vormt als het ware het verlengstuk van de woning.

Uitbreiding was in de voorbije jaren hoofdzakelijk een kwantitatief antwoord op de grote woningbehoefte, waarbij veelal weinig aandacht uitging naar de kwaliteit van het wonen in zijn totaliteit.

Inbreiding daarentegen wil de materiële noodzaak van het voorzien van woningen koppelen aan de sociale wenselijkheid het bestaande woonmilieu te herwaarderen. Daartoe is ze in de eerste plaats gericht op het integreren van de nieuwe woningen in het bebouwd milieu. Hierdoor beoogt ze niet direkt een nieuwe buurt of buurtleven te creëren, doch ze wil de buurt laten groeien en zich intern vernieuwen. De maatschappelijke, ruimtelijke en ekonomische herwaardering van het bestaande woonmilieu is een belangrijke doelstelling van deze aanpak.

Uitbreiding en inbreiding zijn dus eigenlijk twee verschillende wijzen om aan de stijgende woningbehoefte te voldoen. Kwantitatief gezien is er geen onderscheid: er worden woningen voorzien. Het grote verschil zit in de manier van aanpak. Vastgesteld wordt dat zonder overheidsingrijpen de keuze tussen inbreiding en uitbreiding op heden ten voordele van uitbreiding uitvalt.

Het keuzeprobleem tussen inbreiding en uitbreiding stelt zich op grond van verschillende overwegingen. Een van de elementen terzake is dat er gedurende een aantal jaren nog een aanzienlijke behoefte is aan supplementaire woningen maar dat deze aangroei nadien dalend zal verlopen en uiteindelijk wegvallen, terwijl er in de voorbije jaren een groeiende leegstand werd genoteerd en nuttige ruimte binnen het bebouwd milieu niet wordt aangewend.

Een vooruitberekening van het verloop van het aantal gezinnen in West-Vlaanderen toont aan dat valt te rekenen met een nagenoeg volgehouden aangroei op een hoog niveau tot omstreeks 1990, maar dat nadien deze toename vermindert, na 1995 reeds zal gehalveerd zijn en dat na 2.000 een absolute daling is te verwachten (1).

Ons woningpatrimonium is gekenmerkt door een sterke veroudering en een hoge graad van onaangepastheid; vastgesteld wordt dat de sanering van het bestaande woningpark tegen een traag tempo verloopt. Dit leidt

(1) O. Vanneste: Dalend geboortecijfer in West-Vlaanderen; sociaal-ekonomische gevolgen. Rede uitgesproken bij de opening van de provincieraad op 1 oktober 1980.

Situering van uitbreiding en inbreiding

er toe dat steeds meer woningen afglijden naar onbewoonbaarheid; dit leidt ook tot een opvallende verhoging van het aantal leegstaande, veelal te saneren woningen. Tegelijkertijd wordt aan uitbreidingsbouw gedaan, omdat de behoefte aan woningen nog stijgend verloopt. De doorzetting van deze evolutie betekent een verspilling van kapitaal, heeft belangrijke gevolgen op het sociale vlak en niet te verwaarlozen ruimtelijke konsekwenties (aantasting open ruimte, estetische schade aan het straatbeeld in steden en dorpen, enz.).

Indien de sanering van de kernen, met een stijgend aantal leegstaande woningen die ongezond zijn of onaangetast, niet geschiedt in de jaren met een nog omvangrijke vraag naar woningen, valt te vrezen dat in latere jaren de modernizering van het woningbestand een onoplosbare zaak zal worden en dat verregaande verkrotting niet meer zal te stuiten zijn. In dit perspektief is vervangende nieuwbouw in wezen ook een integrerend onderdeel van «inbreiding» in ruime zin, niet beperkt zijnde tot «inbreidende nieuwbouw».

HOOFDSTUK II:

Omschrijving van het onderzoek

De vraag kan gesteld worden in hoeverre het bebouwd woonmilieu voldoende ruimtelijke mogelijkheden biedt om de groei van de woonbehoefte op te vangen. In welke mate kan inbreiding geheel of ten dele een echt alternatief zijn voor uitbreiding?

Het doel van dit onderzoek is dan ook: inzicht te verwerven in de mogelijkheden van het bestaande bebouwd woonmilieu om bijkomende woongelegenheden op te nemen. Het onderzoek betreft dus de ruimtelijke mogelijkheden.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat inbreiding niet enkel afhankelijk is van de ruimtelijke mogelijkheden daartoe. Inbreiding staat of valt met (het verbeteren van) de kwaliteit van het woonmilieu. Naast het bouwen van huizen is dus veelal heel wat meer nodig om inbreiding te doen slagen. Het is duidelijk dat inbreiding ook ruimte moet laten voor «andere elementen», zoals groen-voorziening, rekreatiemogelijkheden, nutsvoorzieningen, e.a.

Zoals reeds werd aangegeven kan inbreiding zich voltrekken op twee manieren: via inbreidende nieuwbouw en via vervangende nieuwbouw. Op beide fenomenen wordt hierna ingegaan.

1. **Inbreidende nieuwbouw**

Inbreidende nieuwbouw wordt opgevat als het op planologisch vlak verantwoord realizeren van nieuwe woongelegenheden, volgens de principes van inbreiding, binnen het «inbreidingsgebied» van steden of dorpen op gronden met woonbestemming, die in de huidige situatie dit gebruik niet hebben.

Hierna worden enkele termen uit deze omschrijving nader toegelicht.

De «principes van inbreiding» slaan in hoofdzaak op het integreren van de woongelegenheden in het bebouwd weefsel met als doel de herwaardering van het woonmilieu. Een belangrijk aspekt is de dichtheid van de nieuwe woonbebouwing; de bepalende faktoren hiervoor zijn de onmiddellijke omgeving en de ligging ten opzichte van het voorzieningencentrum (integratieregel). In de kern zal de dichtheid hoger liggen dan in een perifere zone met alleenstaande bebouwing.

In principe wordt de dichtheid zo hoog mogelijk genomen, zonder afbreuk te doen aan de integratie en de kwaliteit van de nieuwbouwwoningen en hun omgeving; de criteria terzake worden verder behandeld.

Onder «inbreidingsgebied» wordt verstaan het gebied (met woonbestemming - zie verder) waar de realizatie van nieuwe woongelegenheden kan voldoen aan de principes van inbreiding, zoals hoger gedefinieerd. Het is belangrijk te vermelden dat dit gebied in sommige gevallen groter is dan de bestaande bebouwde zone. Wanneer een onbebouwde ruimte goed aansluit op het centrum van de stad of wijk en geheel of gedeeltelijk omsloten is door bebouwing, dan voldoet het realizeren van woongelegenheden op deze plaats aan de inbreidingsgedachte. Inbreidende nieuwbouw is dus niet zomaar het opvullen van open gaten in het bebouwd milieu. Bij de «gevallenstudies» (deel II) zal telkens het «inbreidingsgebied» worden omschreven; duidelijk is dat onder meer zo-

Omschrijving van het onderzoek

nes die in het gewestplan als «woongebied met landelijk karakter» zijn aangeduid, doch die in feite lintbebouwing zijn, niet in het «inbreidingsgebied» worden opgenomen.

Het begrip «gronden» dient in dit onderzoek ruim geïnterpreteerd te worden. Het omvat uiteraard de onbebouwde percelen, doch ook de onderbezette percelen. Het is duidelijk dat een perceel van 1 ha met 1 woning in aanmerking komt voor inbreidende nieuwbouw. De in onbruik zijnde niet-woongebouwen in slechte staat worden ook als potentiële inbreidingsruimte beschouwd. Tenslotte worden de leegstaande woningen in slechte staat (onverbeterbaar) niet als te vervangen woningen beschouwd; ze moeten immers toch gesloopt worden. Enkel nog het stuk grond als dusdanig heeft in deze kontekst belang, zodat zich ook hier een mogelijkheid voor inbreidende nieuwbouw voordoet.

De «bestemming» van de gronden is vastgelegd door het gewestplan: voor gronden gelegen binnen de diverse soorten woongebied (1) is de hoofdbestemming «wonen». Indien deze gronden tevens binnen een goedgekeurd Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) vallen, dan is de woonbestemming gedetailleerd bekend (2).

Het komt evenwel voor dat voorzieningen van het BPA, meer bepaald omtrent de bestemmingen en het bebouwingstype, eigenlijk niet overeenstemmen met de beginselen van inbreiding.

Zo is het plannen van een villawijk naast het voorzieningencentrum in een buurt met gesloten bebouwing strijdig met de inbreidingsprincipes.

Ofschoon dus over de waarde van dergelijk BPA kan worden gediskussieerd, wordt in voorliggend onderzoek toch rekening gehouden met de voorschriften van dit BPA. Het onderzoek houdt zich dus aan de huidige juridische toestand van de bestudeerde gronden.

Door het laatste deel van de omschrijving, met name «gronden met woonbestemming die in de huidige situatie dit gebruik niet hebben» onderscheidt inbreidende nieuwbouw zich van vervangende nieuwbouw. Inbreidende nieuwbouw creëert altijd nieuwe bijkomende woongelegenheden in het inbreidingsgebied. Vervangende nieuwbouw daarentegen vervangt hoofdzakelijk bestaande bewoonde woningen (van slechte kwaliteit). Op dit verschil wordt dieper ingegaan onder het begrip «vervangende nieuwbouw».

2. **Vervangende nieuwbouw in het inbreidingsgebied**

Sprekend over inbreidende nieuwbouw is gehandeld over onbebouwde percelen, onderbezette percelen, in onbruik zijnde niet-woongebouwen van slechte kwaliteit en leegstaande woningen van slechte kwaliteit.

Wanneer men deze materie in dynamisch perspektief bekijkt dan ziet men dat de bewoonde woningen van slechte kwaliteit wellicht zullen verkrotten

(1) Woonuitbreidingsgebieden en woonreservegebieden in principe niet inbegrepen. Het gaat in beide gevallen om reserves. Het voortijdig aansnijden ervan vormt een ernstige belemmering voor de herwaardering van de bestaande woonkernen.

(2) In dit onderzoek wordt rekening gehouden met bij Koninklijk Besluit (sinds 1982: Besluit van de Gemeenschapsminister) goedgekeurde BPA's of wijzigingen ervan die in een gevorderd stadium van de goedkeuringsprocedure zijn.

Omschrijving van het onderzoek

en onbewoond geraken en blijven. Het ter plaatse vervangen van deze, thans nog bewoonde woningen van slechte kwaliteit is dus ook een vorm van inbreiding (3). Hierna wordt dit aangeduid met de term «vervangende nieuwbouw».

In dit onderzoek beperken we ons tot vervangende nieuwbouw binnen het inbreidingsgebied, zoals dit hierboven is beschreven. Vervangende nieuwbouw buiten het inbreidingsgebied is in wezen niet na te streven, omdat aan de voorwaarden van de totale woonkwaliteit niet kan worden voldaan; in elk geval moet deze vorm van bewoning niet worden gestimuleerd.

Vervangende nieuwbouw in het inbreidingsgebied wordt opgevat als het realizeren van nieuwe woongelegenheden volgens de principes van inbreiding op gronden met woonbestemming, waarop in de huidige situatie minstens één bewoonde woning van slechte kwaliteit staat; de aandacht wordt erop gevestigd dat dit kan gepaard gaan met een verhoging of een verlaging van de dichtheid.

Voor de verklaring van een aantal termen uit deze omschrijving kan verwezen worden naar de toelichting in verband met de inbreidende nieuwbouw.

Het is belangrijk erop te wijzen dat bij vervangende nieuwbouw een aantal bewoonde woningen van slechte kwaliteit gesloopt worden en één of meer nieuwe woningen in de plaats gebouwd worden en dat men in veel gevallen te doen heeft met dichtheidsverlaging. Ondanks de verlaging van de dichtheid is dit een vorm van inbreiding, gezien in dynamisch perspektief. De dichtheid wordt ook hier bepaald op basis van de integratieregel.

(3) In de lange periode stelt zich ook het probleem van tal van bewoonde woningen van minder goede kwaliteit die nog voor sanering in aanmerking komen, maar die zonder de nodige stimulansen zullen verkrotten en onbewoond geraken. Ook hier zou van een vorm van inbreiding kunnen gesproken worden. In de onderhavige benadering zal deze kategorie niet behandeld worden. Zij vraagt evenwel grote aandacht.

HOOFDSTUK III.

Noodzakelijke onderzoeksgegevens

1. **In verband met inbreidende nieuwbouw**

Voor het onderzoek omtrent de percelen die voor inbreidende nieuwbouw in aanmerking kunnen komen, is er behoefte aan precieze lokalisatiegegevens en aan informatie die de konkrete mogelijkheden helpt bepalen.

Hierna volgt een overzicht van de nodige elementen:

1. Het kadastraal nummer van het perceel (1);
2. De bestemming van de grond volgens het gewestplan en het eventuele BPA. Het gewestplan en het BPA worden beschouwd als vaste gegevens;
3. De uitrusting van de grond: ofwel ligt de grond langs een uitgeruste weg, ofwel moet de noodzakelijke basisinfrastruktuur nog aangelegd worden. In het laatste geval kan de grond dus niet onmiddellijk bebouwd worden;
4. De eventuele ligging in een goedgekeurde verkaveling; dit wijst in de richting van een bouwintentie;
5. De aanwezigheid van bebouwing en de kwaliteit ervan. Bestaande bebouwing van mindere kwaliteit bemoeilijkt meestal de beslissing tot nieuwbouw in de onmiddellijke omgeving;
6. Het huidig gebruik van de grond en van de eventuele gebouwen; dit geeft een aanwijzing over de reële mogelijkheid tot inbreidende nieuwbouw (zie verder);
7. De breedte aan de straat en/of de oppervlakte van het perceel, teneinde het aantal mogelijke woningen te bepalen;
8. De specifieke kenmerken van het goed, in verband met de geschiktheid voor nieuwbouw: de kwaliteit van de ondergrond, de aanwezigheid van groen, aanbouwmogelijkheden...
9. De typologie van de onmiddellijke woonomgeving waarin moet geïntegreerd worden: dichtheid (open, half-open, gesloten bebouwing), aantal bouwlagen, perceelsbreedte langs de straat...

Uiteraard ontbreken een aantal beïnvloedende elementen: de intentie van de eigenaar, van diverse diensten en overheden... De aard en de schaal van het onderzoek, alsook de subjektiviteit en de variabiliteit van deze elementen, en tevens de moeilijkheid om relevante gegevens terzake te verzamelen, laten niet toe deze differentiërende elementen in het onderzoek te betrekken. Het onderzoek baseert zich dus op de objektief waarneembare gegevens van het perceel op het terrein en in de aanlegplannen waarin het opgenomen is.

Een aantal van de hogervermelde gegevens vinden we in de «Inventaris van de onbebouwde percelen in woongebieden», opgemaakt door het Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening (zie verder).

2. **In verband met vervangende nieuwbouw**

Voor het perceelsgewijze onderzoek naar de mogelijkheid van vervangende nieuwbouw moet men beschikken over nagenoeg dezelfde gegevens

(1) Een perceel is een grondstuk dat door de Administratie van het Kadaster als «perceel» geregistreerd is, onder een bepaald nummer. Een kadastraal perceel kan de mogelijkheid bieden tot diverse «bouwpercelen» door onderverdeling ervan, eventueel mits aanleg van de basisinfrastruktuur.

Noodzakelijke onderzoeksgegevens

als bij inbreidende nieuwbouw. Het aksent komt evenwel te liggen op de kwaliteit van de bebouwing en het gebruik ervan. Vervangende nieuwbouw vervangt immers bewoonde woningen van slechte kwaliteit.

Voor bepaalde gegevens kan men terecht bij de «Woningschouwing in het Vlaamse Gewest» gehouden door het Nationaal Instituut voor de Huisvesting (zie verder).

Voorstelling van het gebruikte basismateriaal

Belangrijke recente bronnen voor hoger vermelde nodige onderzoeksgegevens zijn: een inventaris van onbebouwde percelen in woongebieden van het Bestuur van de Stedebouw en Ruimtelijke Ordening en de woningschouwing van het Nationaal Instituut voor de Huisvesting.

1. **De inventaris van de onbebouwde percelen in woongebieden**

Sinds het begin van 1980 is het Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening, Dienst Algemeen Beleid van de Ruimtelijke Ordening (DABRO) belast met het opmaken van een inventaris van de onbebouwde percelen in de woongebieden van het Vlaamse Gewest (1). Deze dienst beschikt over een aantal gegevens die bij de Administratie van het Kadaster bekend en geautomatizeerd zijn per kadastraal perceel, zoals perceelnummer, oppervlakte, naam en adres van de eigenaar... Vertrokken is van de toestand begin 1979.

In de periode mei-juni 1980 werden alle gemeenten schriftelijk verzocht een aantal bijkomende gegevens per onbebouwd perceel (in woongebieden) op de ter beschikking gestelde computerlijsten in te vullen (2). 60 van de 64 Westvlaamse gemeenten stuurden hun lijsten en bijhorende kaarten terug tussen oktober 1980 en december 1982.

Voor onderhavig onderzoek is gebruik gemaakt van deze intussen verwerkte computerlijsten. Ze bevatten vijf gegevens per perceel.

1. Het soort woongebied volgens het gewestplan waar het perceel gelegen is: woongebied, woongebied met landelijk karakter, woonuitbreidingsgebied, reservegebied voor woonwijken...
   De percelen die buiten de woongebieden van het gewestplan liggen, doch in een woongebied van een bijzonder plan van aanleg (BPA), zijn onder een afzonderlijke rubriek opgenomen;
2. Indien het perceel in een BPA gelegen is: het nummer van het BPA;
3. Het nummer van de statistische sektor (3);
4. Indien het perceel aan een openbare weg ligt: de breedte van het perceel aan de straat;
5. Het oordeel van de gemeente in verband met de vraag of het perceel al dan niet als effektieve bouwgrond voor tenminste een woning kan beschouwd worden.

Ook is gebruik gemaakt van de bijhorende kadasterkaarten waarop de begrenzing van de woongebieden volgens het gewestplan, van de BPA's en van de statistische sektoren zijn ingetekend.

Andere gegevens waarover DABRO beschikt konden op het ogenblik van voorliggend onderzoek niet gericht opgevraagd worden aan de computer. Wanneer hierna gesproken wordt over de bruikbaarheid van de inventaris van DABRO is het duidelijk dat het gaat over het beschikbaar gesteld materiaal en niet over de inventaris als dusdanig. Deze inventaris was immers nog niet afgewerkt of volledig operationeel.

(1) KB van 8 januari 1980 (BS van 21 februari 1980).
(2) Omzendbrief 13 februari 1980 (BS 21 februari 1980) en omzendbrief nr. 257 (niet gedateerd - niet gepubliceerd in BS).
(3) Zoals afgebakend voor de volkstelling maart 1981 door het Nationaal Instituut voor de Statistiek.

Voorstelling van het gebruikte basismateriaal

2. De woningschouwing

Op 30 maart 1978 werd het Nationaal Instituut voor de Huisvesting (NIH) belast met een exhaustieve schouwing van de woningen, gebouwd vóór 1 januari 1946 en gelegen in het Vlaamse Gewest.

Dit NIH-onderzoek startte in december 1978. De terreinopnamen begonnen in maart 1979. Het onderzoek werd stopgezet op 30 maart 1981.

Van de 182 Westvlaamse gemeenten — toestand tussen de fusies in 1971 en 1977 — werden er 120 of 66 % onderzocht, waarvan 116 volledig onderzocht en samengevat zijn in een syntese-rapport (4).

Hierbij werden 48.682 woningen volledig en 19.818 woningen uitwendig onderzocht (5). Samen gaat het om circa 35 % van het totaal aantal woningen dat gebouwd is vóór 1 januari 1946. Op te merken valt dat 32.613 volledig onderzochte woningen (67 % van alle volledig onderzochte woningen) gelegen zijn in plattelandsgemeenten of in verstedelijkte gemeenten (6). Echt stedelijke situaties zijn dus slechts in geringe mate ontleed.

Tijdens het onderzoek werden talrijke gegevens verzameld over 7 aspekten van de woning (ook wooncriteria genoemd): ruwbouw, de afwerking ervan, de gezondheidsaspekten, de uitrusting, de funktionaliteit, de onmiddellijke omgeving en de termische isolatie. Aan elk van deze aspekten werd een waardecijfer toegekend dat rekening houdt met de omvang en de belangrijkheid van de voorkomende gebreken. Deze waardecijfers liggen aan de basis van de indeling in eindkategorieën voor de volledig onderzochte woningen:

kategorie 1 : woningen zonder gebreken
kategorie 2a : woningen met lichte gebreken
kategorie 2b : woningen met meerdere lichte gebreken
kategorie 3 : woningen met lichte en enkele zware gebreken
kategorie 4 : woningen met meerdere zware gebreken.

De uitwendig onderzochte woningen werden slechts in drie eindkategorieën ingedeeld:

kategorie 1 : vermoedelijk goede kwaliteit
kategorie 2 : vermoedelijk met gebreken
kategorie 3 : vermoedelijk slechte kwaliteit.

Kategorie 4 van de volledig onderzochte woningen kan vergeleken worden met de kategorie 3 van de uitwendig onderzochte woningen.

Naast de hogergenoemde aspekten en eindkategorieën zijn ook andere gegevens opgenomen, onder meer het huisnummer, het kadastraal perceelnummer en het gebruik van het pand (leegstaand, bewoond, niet-woonfunktie...).

---

(4) Alle geciteerde cijfergegevens komen uit de publikatie: *Eindverslag, resultaten van de woningschouwing in het Vlaamse Gewest*, NIH, maart 1982.

(5) Uitwendig onderzoek: wanneer de woning onbewoond was of wanneer de toegang geweigerd werd of bij herhaald bezoek niemand thuis werd gevonden.

(6) Indeling op basis van: S. Liekens-Rousseau: «Typologie van de Belgische gemeenten, naar graad van verstedelijking op 31 december 1970», in *Statistisch Tijdschrift* 1977, nr. 3.

Voorstelling van het gebruikte basismateriaal

Alle gegevens zijn per woning verzameld op straat-telbladen (7). Per gemeente en per deelgemeente is er een samenvattende nota opgemaakt waarin de verschillende gegevens en beoordelingen vermeld en onderling gerelateerd zijn.

Rekening houdend met de gebruikte beoordelingsnormen kan gesteld worden dat kategorie 4 van de volledig onderzochte woningen en kategorie 3 van de uitwendig onderzochte woningen te beschouwen zijn als «ongezonde onverbeterbare woningen», dit wil zeggen woningen die voor «inbreidende nieuwbouw» of «vervangende nieuwbouw» in aanmerking komen.

(7) Van de straat-telbladen bestaat slechts 1 exemplaar dat ter beschikking is gesteld van het betrokken gemeentebestuur.

HOOFDSTUK V:

Bruikbaarheid van het basismateriaal; noodzaak van aanvullend onderzoek

1. DABRO-inventaris in verband met inbreidende nieuwbouw

De computerlijsten bevatten een overzicht van alle onbebouwde percelen met onder meer hun kadastraal perceelnummer, het soort woongebied en de statistische sektor. Deze percelen kunnen op de bijhorende kadasterkaarten gesitueerd worden. De andere vermelde gegevens (erkenning van de effektieve bouwmogelijkheid volgens de gemeente, perceelsbreedte aan de straat) zijn volgens eigen waarnemingen eerder beperkt bruikbaar.

Uit de al of niet erkenning door de gemeente als effektieve bouwmogelijkheid kan de gebruiksmogelijkheid van de grond niet altijd afgeleid worden. Percelen waarvoor de basisuitrusting nog moet aangelegd worden, zijn immers niet beschouwd als bouwmogelijkheid, zelfs al heeft het perceel een woonbestemming.

De breedte van het perceel aan de straat, ter bepaling van het aantal mogelijke woningen, is slechts bruikbaar voor zover het grondstuk geen verdere uitrusting vraagt. Is er wel verdere uitrusting nodig, dan is een opgave van de oppervlakte nuttig. Voor een stuk grond van 1 ha met een breedte aan de straat van 70 meter geeft deze breedte geen indikatie van het aantal mogelijke woningen.

Het is duidelijk dat de DABRO-gegevens een waardevol vertrekpunt vormen, dat evenwel op het terrein dient gekontroleerd op zijn volledigheid en moet geaktualizeerd worden. De basisinformatie van het Kadaster dateert immers van begin 1979. Intussen zijn diverse percelen bebouwd.

Terreinwerk is ook nodig voor het verkrijgen van verdere noodzakelijke informatie, zoals de onderbezette percelen en de in onbruik-zijnde niet-woongebouwen in slechte staat. Via veldonderzoek werden ook genoteerd: het huidig gebruik van het perceel en de specifieke kenmerken van het goed en van zijn onmiddellijke omgeving.

In de gewestplannen en in de eventuele BPA's werd de bestemming van de grond nagegaan. Uit de overzichtsplannen van de Provinciale Direktie van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening werd uitgemaakt of het perceel al dan niet in een goedgekeurde verkaveling ligt.

Uit een en ander blijkt het grote belang van het eigen opzoekingswerk.

2. De NIH-woningschouwing in verband met inbreidende nieuwbouw

Inbreidende nieuwbouw slaat hier op nieuwbouw op de plaats waar leegstaande woningen van slechte kwaliteit staan. Omdat het bij leegstaande woningen van slechte kwaliteit normalerwijze gaat om oude woningen, gebouwd vóór 1 januari 1946, kan men zich beperken tot de tijdens de NIH-woningschouwing onderzochte woningen.

Op basis van de informatie vervat in de straat-telbladen is het mogelijk de leegstaande woningen van slechte kwaliteit af te zonderen. Het betreft dus de leegstaande (uitwendig onderzochte) woningen gerangschikt onder kategorie 3: «vermoedelijk van slechte kwaliteit».

Opnieuw waren de eigen opnamen gericht op het aktualizeren van de gegevens. Sinds de NIH-woningschouwing zijn sommige van deze woningen immers gesloopt, vervangen of opnieuw bewoond. Daarnaast diende nagegaan of de vermelde woningen effektief in aanmerking komen voor sloop en nieuwbouw.

Bruikbaarheid van het basismateriaal; noodzaak van aanvullend onderzoek

Tenslotte diende de volledigheid gekontroleerd. Sinds de schouwing zijn immers diverse bewoonde woningen van slechte kwaliteit onbewoond geraakt.

Tijdens de kontrole-opnamen werden, indien noodzakelijk, bijkomende gegevens verzameld. De bestemming van het perceel en zijn eventuele ligging in een goedgekeurde verkaveling werd uit de beschikbare plannen afgelezen.

3. **De NIH-woningschouwing in verband met vervangende nieuwbouw**

De beoordeling van de woningen, zoals gebeurd tijdens de woningschouwing, geeft een goede aanwijzing van de woningen die voor vervangende nieuwbouw in aanmerking komen. Van de volledig onderzochte zijn dit de woningen onder kategorie 4: «met meerdere zware gebreken»; van de uitwendig onderzochte zijn dit de bewoonde woningen kategorie 3: «vermoedelijk van slechte kwaliteit».

Opnieuw wordt verondersteld dat de woningen gebouwd na 1 januari 1946 van voldoende kwaliteit zijn.

De eigen waarneming kan zich dus in principe beperken tot de hoger vermelde kategorieën. De terreinopnamen waren vooral gericht op het aktualizeren van de gegevens. Daarnaast werd kritisch nagegaan of de vermelde woningen effektief in aanmerking komen voor vervangende nieuwbouw. Ook de volledigheid van de lijst werd opnieuw nagegaan. Naast deze kontroles werden ook de specifieke gegevens verzameld op het terrein en uit de plannen. Het pakket verzamelde gegevens is de basis van de beoordeling van de mogelijkheid tot vervangende nieuwbouw.

HOOFDSTUK VI:

Beoordelingscriteria voor inbreidingsmogelijkheden

Zoals uit vorig punt is gebleken leidt het DABRO-materiaal, aangevuld met eigen gegevens, tot mogelijkheden voor inbreidende nieuwbouw. Het NIH-materiaal, aangevuld met eigen gegevens, leidt tot mogelijkheden voor inbreidende nieuwbouw en voor vervangende nieuwbouw. Hierna worden criteria vermeld tot beoordeling van de konkrete mogelijkheden tot inbreidende en vervangende nieuwbouw.

1. **De mogelijkheden tot inbreidende nieuwbouw**

Onderzocht zijn de mogelijkheden van nieuwbouw op de in het uitbreidingsgebied gelegen:
onbebouwde percelen (DABRO + eigen opnamen);
onderbezette percelen (eigen opnamen);
in onbruik zijnde niet-woongebouwen in slechte staat (eigen opnamen);
leegstaande woningen vermoedelijk van slechte kwaliteit (NIH en eigen opnamen).

Elk van deze percelen werd beoordeeld op zijn geschiktheid voor inbreidende nieuwbouw.

Een aantal percelen zijn ongeschikt voor het bouwen van een volwaardige woning, en dit omwille van kenmerken van het perceel of omdat het terrein geen woonbestemming heeft.

De meest bepalende kenmerken van het terrein zijn de geringe afmetingen, de slechte kwaliteit van de grond en de ongunstige ligging van het stuk ten opzichte van de onmiddellijke woonomgeving.

Percelen die, gelegen in een woongebied (volgens het gewestplan), volgens een goedgekeurd BPA toch geen woonbestemming hebben, zijn meestal binnengronden, tuinstroken en terreinen die voorbehouden zijn voor openbaar nut, groen, wegen...

Een aantal voor nieuwbouw geschikte percelen die in de DABRO-inventaris nog als onbebouwd waren vermeld, zijn intussen reeds bebouwd met één of meer woningen.

Op een aantal plaatsen waar volgens de woningschouwing NIH leegstaande woningen van slechte kwaliteit (kategorie 3) stonden, is er reeds nieuwbouw of zijn de bestaande woningen grondig verbeterd. In andere gevallen is de woning om bepaalde redenen duidelijk te behouden mits een grondige sanering. In elk van deze drie gevallen is er dus in feite geen mogelijkheid voor inbreidende nieuwbouw.

Voor een aantal voor nieuwbouw geschikte percelen is de situatie als «twijfelachtig voor nieuwbouw» beoordeeld.

Wanneer het huidige gebruik van het perceel tegelijk:
in overeenstemming is met de normale bestemmingen binnen het woongebied,
geïntegreerd is in een bestaand pand (bedrijf of woning),
een duurzaam karakter heeft,
dan is het eerder twijfelachtig of er op deze plaats effektief woningen zullen gebouwd worden.

Een aangelegde tuin, die naast een woning ligt zal wellicht niet bebouwd worden. Immers ze maakt deel uit van de woning. Een parkeerplaats van

Beoordelingscriteria voor inbreidingsmogelijkheden

een grootwarenhuis, een huis gebruikt als stockageruimte voor een drukkerij zijn essentiële onderdelen van deze bedrijven. Alhoewel het bouwen van woningen op deze plaatsen mogelijk is, worden ze omwille van de drie specifieke kenmerken van het huidig gebruik niet als een reële bouwmogelijkheid beschouwd.

Wanneer deze drie specifieke kenmerken van het huidige gebruik niet tegelijk aanwezig zijn dan werd het goed als een reële mogelijkheid voor nieuwbouw beschouwd. Zo werden bijvoorbeeld afzonderlijke tuintjes zonder duurzame aanleg of agrarisch gebruikte percelen als reële mogelijkheden beschouwd.

Tot hiertoe is enkel gesproken over het al of niet geschikt zijn van percelen voor nieuwbouw. Een tweede aspekt is het aantal woningen dat op de geschikte percelen kan gebouwd worden.

Dit aantal werd, zowel bij de reële mogelijkheden als bij de twijfelachtige mogelijkheden, bepaald op basis van het eventuele BPA en/of goedgekeurd verkavelingsplan. In gebieden zonder BPA of verkavelingsplan werd de regel van de ruimtelijke integratie toegepast (1). Daarbij werd tevens rekening gehouden met de ligging ten opzichte van het centrum. Ook is een onderscheid gemaakt naar gelang de ligging langs een al of niet uitgeruste weg of naar gelang de uitvoering van basisinfrastruktuur al of niet nodig is.

2. **De mogelijkheden tot vervangende nieuwbouw in het inbreidingsgebied**

Als vervangende nieuwbouw is beschouwd de bouw van nieuwe woningen ter vervanging van bewoonde woningen van slechte kwaliteit (basisgegevens NIH, aangepast of aangevuld met eigen data).

Zoals bij het onderzoek naar de mogelijkheden tot inbreidende nieuwbouw is gewerkt met volgende indeling:
ongeschikt voor nieuwbouw;
reeds nieuwbouw aanwezig, of grondig verbeterd of mits sanering te behouden;
twijfelachtig voor nieuwbouw;
reële mogelijkheid voor nieuwbouw.

Ook is onderzocht hoeveel woningen kunnen voorzien worden ter vervanging van de bewoonde woningen van slechte kwaliteit.

---

(1) Gewoonlijk werden volgende normen toegepast:
langs een uitgeruste weg is de perceelsbreedte langs de straat richtinggevend.
In de omgeving van rijwoningen : 10 m per woning (minimum 8 m);
koppelwoningen: 14 m per woning (minimum 11 m);
alleenstaande
woningen : 18 m per woning (minimum 14 m);
op niet-uitgeruste percelen is de oppervlakte bepalend.
In de omgeving van rijwoningen : 18 woningen per ha;
koppelwoningen: 14 woningen per ha;
alleenstaande
woningen : 10 woningen per ha.
In bepaalde gevallen is, rekening houdend met specifieke situaties, van deze normen afgeweken.

Beoordelingscriteria voor inbreidings-mogelijkheden

Uit de bekomen gegevens omtrent de inbreidingsmogelijkheden (inbreidende nieuwbouw en vervangende nieuwbouw) kan, voor zover inzicht bestaat over de verwachte toename van het aantal gezinnen en rekening houdend met de voor woonwisseling noodzakelijke leegstand, een beeld verkregen worden van de ruimtelijke mogelijkheden van inbreiding om de woningbehoefte op te vangen.

DEEL II: GEVALLENSTUDIES

Inleiding

Gezien de beperkte duur van het projekt (een jaar) diende een selektie gedaan betreffende de te onderzoeken gemeenten. De keuze viel op de gemeenten Gistel, Hooglede, Ruiselede, Tielt en Wervik, op grond van een aantal criteria.

Het eerste keuzecriterium betrof het al of niet beschikbaar zijn van het basismateriaal: de inventaris van de onbebouwde percelen (DABRO) en de woningschouwing (NIH). Het gelijktijdig beschikbaar zijn van beide bronnen was realiteit in slechts 23 van de 64 Westvlaamse gemeenten.

Verder werd rekening gehouden met onder meer de kenmerken en de ligging van deze gemeenten in ruimer verband. Er werd naar gestreefd het onderzoek uit te voeren in gemeenten met verschillende karakteristieken: plattelandsgemeenten, verstedelijkte gemeenten en steden (1).

Gistel (deelgemeenten: Gistel, Moere, Snaaskerke en Zevekote) is globaal te zien als een verstedelijkte gemeente (2) die duidelijk in de invloedssfeer van Oostende ligt.

Ook de deelgemeenten van Hooglede (Hooglede en Gits) gelden als verstedelijkte gemeenten; zij liggen in de invloedssfeer van Roeselare. Ruiselede daarentegen is een voorbeeld van een plattelandsgemeente. De plattelandskenmerken vindt men ook terug in twee deelgemeenten van Tielt, met name in Kanegem en Schuiferskapelle. Aarsele is echter een verstedelijkte gemeente, terwijl Tielt zelf als stad gekatalogeerd wordt. Wat Wervik betreft, heeft de deelgemeente Wervik eveneens stedelijke allures (3), terwijl Geluwe de kenmerken heeft van een verstedelijkte gemeente.

Deel II van het rapport is als volgt samengesteld. Voor elk van de bestudeerde gemeenten wordt vooreerst een overzicht gegeven van een aantal data omtrent bevolking en huisvesting (hoofdstuk I). Daarna worden voor elke gemeente de te bestuderen inbreidingsgebieden afgelijnd (hoofdstuk II). Voor deze inbreidingsgebieden worden dan de gegevens samengebracht uit de inventaris van de onbebouwde percelen, uit de woningschouwing en uit het eigen terreinwerk (hoofdstuk III). Op basis hiervan worden verder de mogelijkheden tot inbreidende en vervangende nieuwbouw onderzocht (hoofdstuk IV); deze mogelijkheden dienen dan nog gesteld tegenover de te ramen woningbehoefte (hoofdstuk V). Tenslotte worden besluiten geformuleerd (hoofdstuk VI).

---

(1) S. Liekens-Rousseau: «Typologie van de Belgische gemeenten, naar graad van verstedelijking op 31 december 1970», in: *Statistisch Tijdschrift*, 1977, nr. 3. Voor de plattelandsgemeenten en de verstedelijkte gemeenten is de typologie gebaseerd op gegevens inzake de beroepsbevolking en de pendel. De typering van de steden is bepaald door de verscheidenheid en het centraal karakter van de er gevestigde funkties.

(2) De typologie van S. Liekens-Rousseau is opgesteld op basis van de gemeentegrenzen in 1971. Op dit ogenblik had men de autonome gemeente Gistel, bestaande uit de vroegere kernen Gistel, Moere en Zevekote, en de autonome gemeente Snaaskerke. Beide gemeenten worden als verstedelijkt bestempeld.

(3) In de typologie van S. Liekens-Rousseau fungeert de deelgemeente Wervik niet als stad maar als verstedelijkte gemeente.

De cijfergegevens van de hoofdstukken III en IV zijn in het onderzoek verwerkt per deelgemeente; in voorliggende publikatie werden zij, om praktische redenen, meestal per fusiegemeente opgenomen. De gegevens per deelgemeente zijn ter inzage op het Westvlaams Ekonomisch Studiebureau.

HOOFDSTUK I:

Algemene gegevens omtrent bevolking en huisvesting

Ter situering van de onderzoeksresultaten wordt vooraf een overzicht gegeven van een aantal basisgegevens inzake bevolking en huisvesting. De gegevens omtrent aantal inwoners, gezinnen en woningen zijn genomen uit de Algemene Volks- en Woningtelling 31 december 1970 en 1 maart 1981). De data inzake begonnen woningen zijn afkomstig uit de statistieken over Bouwnijverheid en Huisvesting, eveneens van het NIS.

TABEL 1: Aantal inwoners, gezinnen en woningen, 1 maart 1981

	Gistel	Hooglede	Ruiselede	Tielt	Wervik
Inwoners	9.531	9.008	5.026	19.103	18.086
Private gezinnen	3.211	2.788	1.633	6.372	6.327
Bewoonde partikuliere woningen	3.211	2.787	1.633	6.369	6.326
Onbewoonbare partikuliere woningen	143	61	73	231	393
Tweede woningen en vakantiewoningen	57	6	34	17	17
Aantal private gezinnen per 100 inwoners	33,7	31,0	32,5	33,4	35,0
Aantal onbewoonde partikuliere woningen per 100 private gezinnen	4,5	2,2	4,5	3,6	6,2

De gegevens van tabel 1 illustreren dat het aantal gezinnen en derhalve de primaire woningbehoefte niet zonder meer af te leiden is uit het bevolkingscijfer. Wervik heeft ongeveer 35 private gezinnen per 100 inwoners tegenover 31 voor Hooglede, dit is een verschil van circa 13 %. De gegevens van tabel 1 tonen ook aan dat op 1 maart 1981 er aanzienlijke

TABEL 2: Evolutie van de bevolking en van het aantal private gezinnen, 31 december 1970 - 1 maart 1981

	Gistel	Hooglede	Ruiselede	Tielt	Wervik
Inwoners					
aantal op 31.12.1970	9.158 (a)	8.749	5.017	19.203	18.556
aantal op 1.3.1981	9.531	9.008	5.026	19.103	18.086
evolutie:					
- procentueel	+4,1 %	+3,0 %	+0,2 %	−0,5 %	−2,5 %
- jaargemiddelde in absolute cijfers	+37	+25	+ 1	−10	−46
Private gezinnen					
aantal op 31.12.1970	2.807 (a)	2.438	1.436	5.625	5.874
aantal op 1.3.1981	3.211	2.788	1.633	6.372	6.327
evolutie:					
- procentueel	+14,4 %	+14,4 %	+13,7 %	+13,3 %	+7,7 %
- jaargemiddelde in absolute cijfers	+40	+34	+20	+74	+44

(a) Grondgebied inclusief de aanhechting (in 1977) van een deel van Westkerke (63 inwoners in 1970, ± 18 gezinnen).

verschillen waren in leegstand, gaande van 2,2 % te Hooglede tot 6,2 % te Wervik.

Uit de gegevens van tabel 2 blijkt dat in de vijf bestudeerde gemeenten ook het bevolkingsverloop sterk verschillend was. Voor de periode eind 1970 - maart 1981 varieert het van −2,5 % (Wervik) tot +4,1 % (Hooglede). Verder komt tot uiting dat er geen eenduidige relatie is tussen het bevolkingsverloop en de evolutie van het aantal gezinnen; Tielt noteerde een verlies van bevolking van 0,5 % en had niettemin een aangroei van het aantal gezinnen van 13,3 %, terwijl Gistel een toename van het aantal gezinnen registreerde van 14,4 % bij een bevolkingsaangroei van 4,1 %.

TABEL 3: Evolutie van enkele elementen die bepalend zijn in het verloop van het aantal gezinnen, 31 december 1970 - 1 maart 1981

	Gistel	Hooglede	Ruiselede	Tielt	Wervik
Aantal pivate gezinnen	+404	+350	+197	+747	+453
Bevolking:					
totaal	+373	+259	+ 9	−100	+470
25 jaar en meer	+503	+462	+ 98	+426	+250
Aantal alleenwonenden:					
totaal	+161	+122	+ 73	+436	+301
70 jaar en meer	+ 98	+ 80	+ 69	+261	+219
Aangroei alleenwonenden in % van totale toename van private gezinnen	39,9	34,9	37,1	58,4	66,4

Tabel 3 verstrekt enkele gegevens die aangeven dat de evolutie van het aantal gezinnen, en derhalve ook van de woningbehoefte, in de voorbije jaren sterk beïnvloed werd door de toename van het aantal alleenwonenden en dat de evolutie in de leeftijdsopbouw van de bevolking meer verklarend is dan het verloop van de totale bevolking.

Overal is in de periode 1970-81 de bevolking van 25 jaar en meer, die circa 95 % groepeert van alle gezinshoofden, aanzienlijk sterker toegenomen dan de totale bevolking; te Wervik waar de bevolking daalde met 2,5 % was de bevolkingsgroep van 25 jaar en meer stijgend met 2,2 % en te Tielt waren de percentages respektievelijk −0,5 % en +3,7 %.

Te Wervik was tweederde van de toename van het aantal gezinnen toe te wijzen aan aangroei van het aantal alleenwonenden en te Tielt 58 %, tegenover 35 à 40 % in de gemeenten Hooglede, Gistel en Ruiselede.

Een en ander maakt het duidelijk dat voor het bepalen van de toekomstige woningbehoefte er voor elk van de gemeenten een specifieke benadering zal nodig zijn en er zeker niet kan worden volstaan met een eenvoudige extrapolatie of een berekening op basis van een eenduidige verhouding tussen gezinnenaantal en totale bevolking.

Tenslotte wordt ook een overzicht gegeven van het aantal begonnen woningen in woongebouwen en in niet-woongebouwen (tabel 4).

Opmerkelijk is zeker dat in elk van de gemeenten het jaargemiddelde van het aantal begonnen woningen aanzienlijk uitstijgt boven de gemiddelde

TABEL 4: Aantal begonnen woningen in woongebouwen en in niet-woongebouwen, 1970-81 (bron: NIS)

	Gistel	Hooglede	Ruiselede	Tielt	Wervik
Jaar 1970	35	30	16	17	78
Jaren 1971-75 (a)	256	235	98	633	283
jaargemiddelde (a)	51	47	20	127	57
Jaren 1976-79 (a)	320	274	131	467	398
jaargemiddelde (a)	80	69	33	117	100
Jaar 1980	24	47	38	78	99
Jaar 1981	36	45	15	59	27
Jaargemiddelde 1970-81	56	53	25	110	74

(a) inclusief laattijdige aangiften

aangroei van het aantal gezinnen. Beschouwt men de periode 1970-81, de jongste jaren met sterk teruggelopen bouwaktiviteit omvattend, dan worden afwijkingen genoteerd van 25 % (Ruiselede) à 68 % (Wervik). Hierbij dient opgemerkt dat het aantal woningen ook de wederopbouw van gesloopte woningen omvat. Hoewel rekening moet worden gehouden met een gestegen leegstand (1) (behoudens Hooglede), toch lijkt het dat de statistiek inzake begonnen woningen in de huidige vorm nauwelijks bruikbaar is en dat verbetering zich opdringt.

Dankzij een bijkomende exploitatie van de jaarlijkse verrichtingen tot het bijhouden van de kadastrale dokumentatie, beschikt het Hoofdbestuur van de Administratie van het Kadaster thans over een inventaris van de wijzigingen aan het park van de woongelegenheden voor het jaar 1977 en de volgende jaren (2). Hierbij valt onder meer op te merken dat de nieuwbouw van woningen is verwerkt in het jaar van de eerste ingebruikneming van de woning. De gegevens terzake, die door het Hoofdbestuur van het Kadaster welwillend werden ter beschikking gesteld voor de gemeenten Gistel, Hooglede, Ruiselede, Tielt en Wervik, hebben zowel betrekking op nieuwbouw als op sloping en transformatie en slaan zowel op residentiële als niet-residentiële gebouwen. Volgens de gegevens van het Kadaster was de gemiddelde jaarlijkse aangroei van het aantal woongelegenheden tijdens de jaren 1977-81 als volgt:

Gistel : + 74
Hooglede : + 55
Ruiselede : + 28
Tielt : + 113
Wervik : + 76

(1) Het aantal onbewoonde partikuliere woningen per 100 private gezinnen was eind 1970 als volgt: Gistel 2,7 %, Hooglede 3,0 %, Ruiselede 3,7 %, Tielt 2,3 % en Wervik 2,0 %.

(2) Zie *Dokumentatieblad van het Ministerie van Financiën*, september 1982.

HOOFDSTUK II:

Begrenzing van de studiegebieden

Hierna wordt voor elke bestudeerde gemeente afgelijnd welke gronden als «inbreidingsgebied» werden beschouwd. Hierbij kan verwezen worden naar de omschrijving van de termen «inbreidende nieuwbouw», «vervangende nieuwbouw» en «inbreidingsgebied» zoals geformuleerd in deel I, hoofdstuk II: omschrijving van het onderzoek. Omwille van praktische overwegingen bij de publikatie, worden in bijlage geen kaartjes gepubliceerd voor de deelgemeenten Moere, Snaaskerke en Zevekote (behorend tot Gistel) en voor de deelgemeenten Aarsele, Kanegem en Schuiferskapelle (behorend tot Tielt) (1).

1. *Gistel*

In Gistel werden volgende gebieden in het onderzoek opgenomen:

deelgemeente Gistel (zie kaart 1 in bijlage): het effektieve woongebied, zoals afgebakend op het gewestplan (2), met uitsluiting van de gronden ten noordwesten van de industriezone «Konijnebos» en ten noordwesten van «De Kolaard» (langs de Oostendsebaan). Deze gronden worden uitgesloten omwille van hun geïsoleerde ligging.

deelgemeente Moere: het effektieve woongebied zoals voorzien op het gewestplan (2).

deelgemeente Snaaskerke: het effektieve woongebied zoals voorzien op het gewestplan (3).

deelgemeente Zevekote: het effektieve woongebied waarin het centrum van de deelgemeente ligt en de ten noorden en ten oosten aansluitende woongebieden met landelijk karakter, zoals afgebakend op het gewestplan (4).

Het effektieve woongebied en het grootste deel van het woongebied met landelijk karakter (5), beide ten westen van het centrum langs de Nieuwpoortsteenweg worden, wegens hun excentrische ligging niet opgenomen in het onderzoeksgebied.

2. *Hooglede* (zie kaarten 2 en 3 in bijlage)

Voor wat Hooglede (6) betreft werden in concreto volgende onderzoeksgebieden afgelijnd:

deelgemeente Hooglede: het effektieve woongebied zoals voorzien op het gewestplan; de woongebieden met landelijk karakter worden niet beschouwd als inbreidingsgebied. Het bijna volledig door het effektief woongebied ingesloten woonuitbreidingsgebied (circa 10 ha, kapaciteit ongeveer 140 woningen, nog niet uitgerust) wordt verder evenmin in beschouwing genomen.

deelgemeente Gits: het effektieve woongebied zoals voorzien op het ge-

(1) Voor elke deelgemeente van de bestudeerde gemeenten zijn gedetailleerde kaarten opgemaakt. Zij kunnen geraadpleegd worden op het Westvlaams Ekonomisch Studiebureau.
(2) Gewestplan Diksmuide-Torhout, vastgesteld bij KB van 5 mei 1979
(3) Gewestplan Oostende-Middenkust, vastgesteld bij KB van 26 januari 1977.
(4) Gewestplan Diksmuide-Torhout, vastgesteld bij KB van 5 mei 1979.
(5) Het perceel onmiddellijk ten westen aansluitend bij het klooster is in het studiegebied opgenomen; dit perceel ligt in het woongebied met landelijk karakter.
(6) Gewestplan Roeselare-Tielt, vastgesteld bij KB van 17 december 1979.

Begrenzing van de studiegebieden

westplan. De vele verspreide woongebieden met landelijk karakter worden niet als inbreidingsgebied beschouwd.

3. *Ruiselede* (zie kaart 4 in bijlage)

In Ruiselede (7) is volgend terrein onderzocht: het effektieve woongebied zoals voorzien op het gewestplan, met uitzondering van twee kleine deeltjes langs de Aalterstraat die omsloten zijn door een ambachtelijke zone. Ook het woonuitbreidingsgebied in het westen is opgenomen omdat het ingesloten is door het effektieve woongebied en reeds is uitgerust.

De woongebieden met landelijk karakter in de gemeente Ruiselede worden niet in het onderzoek betrokken; zij doen zich overwegend voor als stroken lintbebouwing in het agrarisch milieu (Doomkerke, Kruiskerke, Klaphulle...).

4. *Tielt*

In Tielt (7) werden de inbreidingsgebieden als volgt afgelijnd:

deelgemeente Tielt: het effektieve woongebied zoals voorzien op het gewestplan (zie kaart 5 in bijlage);

deelgemeente Aarsele: het effektieve woongebied zoals voorzien op het gewestplan;

deelgemeente Kanegem: het woongebied met landelijk karakter zoals voorzien op het gewestplan;

deelgemeente Schuiferskapelle: het woongebied met landelijk karakter zoals voorzien op het gewestplan, met uitzondering van de strook langs de weg Tielt-Wingene (De Ratte).

5. *Wervik* (zie kaarten 6 en 7 in bijlage)

In Wervik (8) werden als inbreidingsgebied beschouwd:

deelgemeente Wervik: het effektieve woongebied en het daardoor volledig ingesloten woonuitbreidingsgebied, zoals afgebakend op het gewestplan. Het woongebied met landelijk karakter te Kruiseke wordt dus niet opgenomen in het inbreidingsgebied.

deelgemeente Geluwe: het effektieve woongebied en het daarbij aansluitende woonuitbreidingsgebied zoals voorzien op het gewestplan.

(7) Gewestplan Roeselare-Tielt, vastgesteld bij KB van 17 december 1979.

(8) Gewestplan Ieper-Poperinge, vastgesteld bij KB van 14 augustus 1979. Aangezien sinds het opmaken van dit gewestplan het geplande tracé van de nieuwe Leie in het grensgebied Wervik-Komen lichtjes naar het zuiden opgeschoven werd, werd daarom het inbreidingsgebied hier zeer plaatselijk iets ruimer genomen dan het effektieve woongebied van het gewestplan.

HOOFDSTUK III:

Gebruikte basisdokumentatie

1. DABRO-inventaris en aanvullend onderzoek

A. *Onbebouwde percelen in DABRO-inventaris*

De inventaris is gebaseerd op door de gemeenten ingevulde computerlijsten en bijhorende kadasterkaarten; hij geeft de toestand begin 1979 weer.

In tabel 5 vindt men per gemeente een overzicht van de in de DABRO-inventaris opgenomen percelen naargelang hun ligging in de diverse soorten woongebieden van het gewestplan; afzonderlijk vermeld zijn de percelen die volgens het gewestplan niet in een woongebied liggen maar op basis van een BPA wel een woonbestemming hebben.

Deze gegevens worden verstrekt zowel voor de globale woongebieden als voor de onderzochte inbreidingsgebieden. In beide gevallen wordt ook een onderscheid gemaakt naargelang van de door de gemeente beoordeelde bebouwbaarheid.

Voor wat het gedeelte «Inbreidingsgebied» van tabel 5 betreft, geldt nog volgende opmerking. In bepaalde gevallen zijn in de tabellen zekere percelen opgenomen die liggen in een gebied dat als zodanig niet tot het inbreidingsgebied behoort (1). De verklaring voor dergelijke situaties is dat bepaalde percelen in meerdere soorten (woon-)gebieden van het gewestplan kunnen liggen. Vandaar dat het katalogeren van percelen in gebieden van het gewestplan volgens DABRO, in enkele gevallen verschilt van het katalogeren in voorliggend onderzoek.

Herhaald dient nog te worden dat de term „perceel" slaat op grondstukken die door het Kadaster als perceel zijn geregistreerd en dat dergelijke percelen de mogelijkheid kunnen bieden diverse „bouwkavels" tot stand te brengen door onderverdeling, al dan niet mits aanleg van basisinfrastruktuur.

In tabel 6 worden enkele gegevens uit tabel 5 hernomen en verder geanalyseerd.

(1) Bijvoorbeeld: deelgemeente Gistel: alleen effektief woongebied is opgenomen als inbreidingsgebied en toch is in de tabel (deel: inbreidingsgebied) sprake van enkele percelen die in een woonuitbreidingsgebied liggen.

TABEL 5: Aantal onbebouwde percelen in DABRO-inventaris

Gemeente/woongebied volgens gewestplan (GP)	Totale woongebieden				Inbreidingsgebied			
	Totaal aantal onbebouwde percelen	waarvan volgens de gemeente			Totaal aantal onbebouwde percelen	waarvan volgens de gemeente		
		bebouwbaar	niet bebouwbaar	niet vermeld		bebouwbaar	niet bebouwbaar	niet vermeld
GISTEL								
Effektief woongebied	563	307	87	169	531	289	80	162
Effektief woongebied met kulturele/historische en/of estetische waarde	17	7	6	4	17	7	6	4
Woongebied met landelijk karakter	107	69	31	7	30	17	6	7
Woonuitbreidingsgebied	88	26	62	—	3	2	1	—
Buiten woongebied GP - in woongebied BPA	78	22	20	36	13	10	3	—
Totaal	853	431	206	216	594	325	96	173
HOOGLEDE								
Effektief woongebied	335	142	100	93	330	142	95	93
Woongebied met landelijk karakter	188	127	58	3	—	—	—	—
Woonuitbreidingsgebied	82	70	7	5	5	4	1	—
Buiten woongebied GP - in woongebied BPA	121	73	46	2	25	17	6	2
Totaal	726	412	211	103	360	163	102	95

RUISELEDE								
Effektief woongebied	189	67	40	82	152	56	34	62
Woongebied met landelijk karakter	96	45	13	38	1	—	—	1
Woongebied met kulturele, historische en/of estetische waarde	1	1	—	—	1	1	—	—
Woonuitbreidingsgebied	95	—	—	95	21	—	—	21
Buiten woongebied GP - in woongebied BPA	60	3	2	55	6	1	—	5
Totaal	441	116	55	270	181	58	34	89
TIELT								
Effektief woongebied	964	579	382	3	959	577	379	3
Woongebied met landelijk karakter	231	124	107	—	92	35	57	—
Woonuitbreidingsgebied	93	12	81	—	5	4	1	—
Reservegebied voor woonwijken	80	3	68	9	6	2	4	—
Buiten woongebied BP - in woongebied BPA	42	21	20	1	17	7	10	—
Totaal	1.410	739	658	13	1.079	625	451	3
WERVIK								
Effektief woongebied	806	355	158	293	798	353	157	288
Woongebied met landelijk karakter	104	56	25	23	—	—	—	—
Woonuitbreidingsgebied	24	10	6	8	14	7	6	1
Buiten woongebied GP - in woongebied BPA	52	18	33	1	22	12	9	1
Totaal	986	439	222	325	834	372	172	290

Bron: Eigen tellingen uit computerlijsten DABRO.

Gebruikte basisdokumentatie

Tabel 6: Aantal onbebouwde percelen, al of niet bebouwbaar volgens de gemeenten, DABRO-inventaris

Gemeente	Woongebieden		Inbreidingsgebied			
	Onbebouwde percelen	Waarvan bebouwbaar	Onbebouwde percelen		Waarvan bebouwbaar	
			Aantal	In % van aantal priv. gezinnen 1.3.1981	Aantal	In % van aantal priv. gezinnen 1.3.1981
Gistel	853	431	594	18,5	325	10,1
Hooglede	726	412	360	12,9	163	5,8
Ruiselede	441	116	181	11,1	58	3,6
Tielt	1.410	739	1.079	16,9	625	9,8
Wervik	986	439	834	13,2	372	5,9

Volgens de gegevens van de DABRO-inventaris zijn er in de vijf bestudeerde gemeenten per 100 aldaar wonende gezinnen 11 à 19 onbebouwde percelen in het inbreidingsgebied. Voortgaande op de gegevens van de gemeenten is de bebouwbaarheid nogal uiteenlopend, zodat het aantal bebouwbare percelen in het inbreidingsgebied, uitgedrukt per 100 gezinnen zou variëren van circa 4 tot 10.

B. *Aanvullend terreinonderzoek bij de DABRO-inventaris*

Tabel 7 geeft een overzicht van de resultaten van eigen aanvullend onderzoek (2) naar „onbebouwde percelen", die gelegen in het inbreidingsgebied, voor inbreidende nieuwbouw geschikt zijn. Het betreft:
de niet in de inventaris opgenomen onbebouwde percelen;
de onderbezette percelen;
de in onbruik zijnde niet-woongebouwen in slechte staat.

Tabel 7: Onbebouwde percelen, geschikt voor inbreidende nieuwbouw: aanvullende gevallen - eigen waarnemingen

Gemeente	Aantal onbebouwde percelen	Aantal onderbezette percelen	Aantal in onbruik zijnde niet-woongebouwen	Totaal	
				Aantal	In % van aantal onbebouwde percelen DABRO
Gistel	30	59	3	92	15,5
Hooglede	17	12	—	29	8,1
Ruiselede	1	6	—	7	3,9
Tielt	5	35	7	47	4,4
Wervik	25	83	8	116	13,9

(2) Gistel: december 1982, Hooglede: februari 1983, Ruiselede: januari 1983, Tielt: oktober 1982, Wervik: april 1983.

Gebruikte basisdokumentatie

Volgens eigen waarnemingen is het aantal onbebouwde percelen (aangevuld met onderbezette percelen en in onbruik zijnde niet-woongebouwen in slechte staat) 4% à 15% hoger dan het aantal onbebouwde percelen uit de DABRO-inventaris.

2. **Woningschouwing NIH en aanvullend onderzoek**

A. *Woningschouwing NIH*

Voor de gemeente Tielt dateren de gegevens van de woningschouwing van 1980; voor de overige bestudeerde gemeenten gaat het om data van 1979.

De voornaamste, voor het voorliggend onderzoek relevante data, zijn in tabel 8 opgenomen. Het betreft de gegevens over de leegstaande woningen van slechte kwaliteit (mogelijkheden voor inbreidende nieuwbouw) en de bewoonde woningen van slechte kwaliteit (mogelijkheden voor vervangende nieuwbouw), telkens gelegen in het inbreidingsgebied.

Tabel 8: Woningschouwing NIH: woningen van slechte kwaliteit, gelegen in het inbreidingsgebied

Gemeente	Woningen van slechte kwaliteit, gebouwd vóór 1946			
	Bewoond		Onbewoond	
	Aantal	In % van aantal private gezinnen	Aantal	In % van aantal private gezinnen
Gistel	231	7,2	27	0,8
Hooglede	261	9,4	8	0,3
Ruiselede	123	7,5	16	1,0
Tielt	735	11,5	50	0,8
Wervik	592	9,4	21	0,3

Het aantal bewoonde woningen van slechte kwaliteit, gebouwd vóór 1946 en gelegen in het inbreidingsgebied, bedraagt circa 7 à 12% van het aantal private gezinnen en is vooral groot te Tielt. Het aantal onbewoonde dergelijke woningen beloopt ten hoogste 1% van het aantal private gezinnen.

B. *Aanvullend terreinonderzoek in verband met woningen van slechte kwaliteit*

Het betreft woningen die op basis van eigen waarnemingen beoordeeld werden als zijnde van slechte kwaliteit en die niet als zodanig opgenomen zijn in de lijsten van de NIH-woningschouwing (tabel 9).

Te wijzen valt op de situatie te Wervik waar een vrij hoog aantal aanvullende gevallen te noteren was.

Hierbij dient opgemerkt dat het groot aanvullend aantal woningen van slechte kwaliteit in bepaalde (deel 2) gemeenten niet enkel te wijten is aan de kwaliteit van de betrokken woningen zelf, doch ook ten dele aan de kwaliteit van de woningen in de onmiddellijke omgeving. Een woning

Gebruikte basisdokumentatie

Tabel 9: Woningen van slechte kwaliteit, gelegen in het inbreidingsgebied; aanvullende gevallen - eigen waarnemingen

Gemeente	Bewoond	Onbewoond	Totaal	
			Aantal	In % van aantal private gezinnen
Gistel	37	5	42	1,3
Hooglede	35	—	35	1,3
Ruiselede	24	6	30	1,8
Tielt	11	60	71	1,1
Wervik	170	17	187	3,0

van middelmatige kwaliteit in een krottenbuurt zal eerder als een mogelijkheid voor vervangende nieuwbouw beoordeeld worden dan dezelfde woning in een goede buurt.

HOOFDSTUK IV:

Mogelijkheden tot nieuwbouw binnen de inbreidingsgebieden

Uit de gegevens van DABRO, NIH en eigen veldwerk komen een aantal percelen en gebouwen naar voren die nader dienen onderzocht op de mogelijkheid tot inbreidende nieuwbouw of tot vervangende nieuwbouw (1).

In een aantal gevallen is de ruimte niet geschikt voor het bouwen van een volwaardige woning; dit omwille van de kenmerken van het perceel zelf of omdat het terrein geen woonbestemming heeft.

Op een aantal door DABRO als onbebouwd genoteerde percelen is ondertussen reeds gebouwd; sommige door het NIH als slecht gekatalogeerde woningen zijn ondertussen vervangen, grondig verbeterd of zijn mits sanering om bepaalde redenen duidelijk te behouden.

In bepaalde gevallen is de kans op nieuwbouw twijfelachtig omdat tegelijk het huidig gebruik in overeenstemming is met de normale bestemming binnen het woongebied, het gebruik geïntegreerd is in een bestaand pand en het een duurzaam karakter heeft. Wanneer deze drie omstandigheden niet tegelijk aanwezig zijn, kan van een reële mogelijkheid tot nieuwbouw gesproken worden (2).

Meer bepaald voor wat de onbebouwde en onderbezette percelen betreft, is het nuttig om, naast de graad van geschiktheid, ook informatie te hebben over de ligging van de betrokken percelen: in een uitgeruste goedgekeurde verkaveling, niet in dergelijke verkaveling maar toch langs een uitgeruste weg, of op een terrein waar basisinfrastruktuur nog dient aangelegd. Een en ander heeft te maken met de kansen op realizatie (3).

Belangrijk ten slotte is de vraag hoeveel woningen gebouwd worden op de voor nieuwbouw geschikte percelen. Integratie in de onmiddellijke omgeving is hierbij richtinggevend.

In bijlagetabellen 1 zijn per gemeente alle gegevens samengebracht uit de DABRO-inventaris en het hierbij aansluitend eigen onderzoek. Deze gegevens leiden tot een eerste groep mogelijkheden tot inbreidende nieuwbouw.

In bijlagetabellen 2 zijn, eveneens per gemeente alle gegevens samengebracht uit de NIH-woningschouwing en het hierbij aansluitend eigen onderzoek. Deze gegevens leiden tot een tweede groep mogelijkheden tot inbreidende nieuwbouw (via leegstand van slechte kwaliteit) en tot mogelijkheden tot vervangende nieuwbouw (via bewoonde woningen van slechte kwaliteit).

1. Inbreidende nieuwbouw

Uit de kombinatie van de bijlagetabellen 1 en 2 vallen de mogelijkheden tot inbreidende nieuwbouw af te leiden. Zij zijn samengebracht in tabel 10. Hierbij zijn evenwel enkele bedenkingen te formuleren.

---

(1) *Inbreidende nieuwbouw:* op onbebouwde percelen, op onderbezette percelen, ter vervanging van in onbruik zijnde niet-woongebouwen van slechte kwaliteit en ter vervanging van leegstaande woningen van slechte kwaliteit.
Vervangende nieuwbouw: ter vervanging van bewoonde woningen van slechte kwaliteit.

(2) Ofschoon in de tabellen 10 en 12, naast de reële mogelijkheden, ook de twijfelachtige mogelijkheden opgenomen zijn, worden in de tekst alleen de reële mogelijkheden nader toegelicht.

(3) De te vervangen leegstaande of bewoonde woningen van slechte kwaliteit worden beschouwd als staande langs een uitgeruste weg.

TABEL 10: Mogelijkheden tot inbreidende nieuwbouw: aantal mogelijke woningen

Gemeente	Via onbebouwde percelen, onderbezette percelen, in onbruik zijnde niet-woongebouwen van slechte kwaliteit		Via leegstaande woningen van slechte kwaliteit (a)		Totaal	
	Twijfelachtig	Reëel	Twijfelachtig	Reëel	Twijfel.-achtig	Reëel
Gistel						
in uitgeruste goedgekeurde verkaveling	13	207	—	—	13	207
langs uitgeruste weg	37	185	—	21	37	206
uitrusting nodig	17	409	—	—	17	409
Totaal	67	801	—	21	67	822
Hooglede						
in uitgeruste goedgekeurde verkaveling	7	114	—	—	7	114
langs uitgeruste weg	15	201	—	3	15	204
uitrusting nodig	10	357	—	—	10	357
Totaal	32	672	—	3	32	675
Ruiselede						
in uitgeruste goedgekeurde verkaveling	4	96	—	—	4	96
langs uitgeruste weg	7	47	—	12	7	59
uitrusting nodig	—	67	—	—	—	67
Totaal	11	210	—	12	11	222
Tielt						
in uitgeruste goedgekeurde verkaveling	47	569	—	—	47	569
langs uitgeruste weg	48	218	2	25	50	243
uitrusting nodig	48	528	—	—	48	528
Totaal	143	1.315	2	25	145	1.340
Wervik						
in uitgeruste goedgekeurde verkaveling	18	384	—	—	18	384
langs uitgeruste weg	26	234	—	32	26	266
uitrusting nodig	33	782	—	—	33	782
Totaal	77	1.400	—	32	77	1.432

(a) Alle beschouwd als staande langs een uitgeruste weg.

Het is duidelijk dat niet alle betrokken gronden thans op de markt zijn; sommige zullen nog voor een aantal jaren niet voor bebouwing beschikbaar zijn. DABRO voert thans een onderzoek uit naar de verkoopbereidheid van de eigenaars van de onbebouwde percelen die in de DABRO-inventaris zijn opgenomen. De door het Westvlaams Ekonomisch Studiebureau gedane vaststellingen wijzen wel op een zekere mate van in gebruik nemen van

Mogelijkheden tot nieuwbouw binnen de inbreidingsgebieden

deze onbebouwde percelen. Op de 3.048 door DABRO in de vijf gemeenten geïnventarizeerde percelen in het inbreidingsgebied (begin 1979) waren er op het ogenblik van het WES-terreinwerk (eind 1982-begin 1983) 1.048 woningen gebouwd of in opbouw (4).

Belangrijk is de vraag of op de betrokken percelen al dan niet nog infrastruktuur dient aangelegd. Dit staat in verband met de termijn waarop realizatie kan verwacht worden.

Anderzijds zal een direkt beleid inzake woningbouw door de gemeente (via bouwmaatschappij, Westvlaamse Interkommunale voor Huisvestingsbeleid, eigen regie) zich uiteraard vooral toespitsen op grote grondstukken, waar basisinfrastruktuur wordt ingebracht.

Wat de onderbezette percelen en de vervanging van in onbruik zijnde niet-woongebouwen van slechte kwaliteit betreft, is de termijn van realizatie van de woningen ongetwijfeld ook in een iets langere termijn te situeren.

Tenslotte kan gewezen worden op het feit dat het grootste deel van de berekende inbreidende nieuwbouw dient te gebeuren via bebouwing van thans onbebouwde percelen. Ook door DABRO is een raming uitgevoerd inzake het aantal bouwmogelijkheden op onbebouwde percelen. In bijlage 1 worden de resultaten van beide benaderingen naast elkaar geplaatst.

A. *Gistel*

Men stelt vast dat binnen de inbreidingsgebieden van de gemeente Gistel via reële mogelijkheden tot inbreidende nieuwbouw 822 woningen zouden kunnen gebouwd worden, waarvan 635 (77 %) in de deelgemeente Gistel, 84 (10 %) in de deelgemeente Moere, 55 (7 %) in de deelgemeente Snaaskerke en 48 (6 %) in de deelgemeente Zevekote.

Van deze 822 woningen zijn er 413 mogelijk op percelen die geen bijkomende infrastruktuur nodig hebben. Van deze 413 ligt ongeveer de helft in goedgekeurde verkavelingen en ongeveer de helft langs een uitgeruste weg; 21 woningen zouden tot stand komen na afbraak van leegstaande woningen van slechte kwaliteit.

Op percelen die wel nog uitrusting vragen, zijn er reële mogelijkheden voor 409 woningen. Dit aantal is ongeveer evenveel als op de reeds uitgeruste percelen. De realizatie van deze woningen zal in het algemeen meer tijd vergen. Verder worden de grootste grondstukken ruimtelijk nader gesitueerd (zie tabel 15).

B. *Hooglede*

Binnen de inbreidingsgebieden van de gemeente Hooglede zijn er reële mogelijkheden tot inbreidende nieuwbouw voor 675 woningen; 395 hiervan (59 %) zijn gesitueerd in de deelgemeente Hooglede en 280 (41 %) in de deelgemeente Gits.

Van deze 675 woningen zijn er circa 320 te bouwen op percelen die geen bijkomende infrastruktuur vergen; hiervan liggen er ongeveer 115 in een goedgekeurde verkaveling en ongeveer 205 langs een uitgeruste weg. Op gronden waar bijkomende uitrusting nodig is (zie ook tabel 16), zijn er reële mogelijkheden voor circa 355 woningen; dit is dus iets meer dan op de

(4) Zie de tabel in bijlage 1.

Mogelijkheden tot nieuwbouw binnen de inbreidingsgebieden

reeds uitgeruste percelen.

C. *Ruiselede*

Het inbreidingsgebied van Ruiselede biedt mogelijkheden tot inbreidende nieuwbouw van 222 woningen.
Hiervan zijn er 155 woningen reëel mogelijk op percelen die geen bijkomende infrastruktuur nodig hebben. Circa 95 van deze 155 liggen in een goedgekeurde verkaveling en circa 45 liggen langs een uitgeruste weg; 12 andere woningen vergen de voorafgaande afbraak van leegstaande woningen van slechte kwaliteit.
Op percelen die nog uitrusting vragen (zie ook tabel 17), zijn er reële mogelijkheden voor 67 woningen. In het geval van Ruiselede ligt dit aantal dus heel wat lager dan de mogelijkheden op uitgeruste percelen (155 woningen).

D. *Tielt*

De inbreidingsgebieden van Tielt bieden reële mogelijkheden voor 1.340 inbreidende nieuwbouwwoningen waarvan 1.078 (80 %) in de deelgemeente Tielt, 139 (10 %) in de deelgemeente Aarsele, 34 (3 %) in de deelgemeente Kanegem en 89 (7 %) in de deelgemeente Schuiferskapelle.
Van deze 1.340 mogelijkheden doen er zich circa 810 voor op gronden die reeds uitgerust zijn. Van deze 810 ligt circa 570 in een goedgekeurde verkaveling en ongeveer 220 langs een uitgeruste weg. Voor 25 andere woningen is afbraak van bestaande onbewoonde woningen van slechte kwaliteit vereist.
Op gronden waar wel nog bijkomende uitrusting nodig is (zie ook tabel 18), zijn er reële mogelijkheden voor 528 woningen.

E. *Wervik*

In het geval van Wervik tenslotte leveren de inbreidingsgebieden reële mogelijkheden voor 1.432 inbreidende nieuwbouwwoningen; hiervan kunnen er 791 (55 %) gebouwd worden in de deelgemeente Wervik en 641 (45 %) in de deelgemeente Geluwe.
Van dit totaal van 1.432 woningen zijn er 650 die kunnen gebouwd worden op percelen die voldoende uitgerust zijn. Van die 650 liggen er ongeveer 385 in een goedgekeurde verkaveling en circa 235 langs een uitgeruste weg; 32 andere woningen vergen de afbraak van leegstaande woningen van slechte kwaliteit. De percelen die nog dienen uitgerust (zie ook tabel 19) bieden reële mogelijkheden tot circa 780 woningen.

F. *Bespreking*

In tabel 11 wordt een aanzet gegeven tot onderlinge vergelijking van de mogelijkheden tot inbreidende nieuwbouw. Hiertoe worden de inbreidende nieuwbouwmogelijkheden uitgedrukt ten aanzien van het aantal gezinnen in de gemeente. Het is wel duidelijk dat hiermee slechts een eerste benaderend beeld wordt verkregen, gezien de leeftijdsstruktuur en de gezinsstruktuur van de bevolking buiten beschouwing worden gelaten evenals het bevolkingsverloop als dusdanig, waarbij de definitieve migratie een belangrijk aspekt kan zijn.

Mogelijkheden tot nieuwbouw binnen de inbreidingsgebieden

TABEL 11: Inbreidende nieuwbouw in relatie tot het huidig aantal gezinnen

Gemeente	Aantal reële mogelijkheden per 100 private gezinnen		
	Op gronden die geen bijkomende infrastruktuur vergen	Op gronden die nog bijkomende infrastruktuur vergen	Totaal
Gistel	12,9	12,7	25,6
Hooglede	11,4	12,8	24,2
Ruiselede	9,5	4,1	13,6
Tielt	12,7	8,3	21,0
Wervik	10,3	12,3	22,6

In vier van de vijf beschouwde gemeenten zijn er 21 à 26 reële mogelijkheden tot inbreidende nieuwbouw per 100 gezinnen; voor Ruiselede is dit slechts 14, vooral door geringere mogelijkheden op gronden die nog bijkomende infrastruktuur vergen. Tielt heeft in relatieve termen evenveel mogelijkheden als de andere gemeenten waar het gaat om inbreidende nieuwbouw zonder behoefte aan bijkomende infrastruktuur, maar heeft minder mogelijkheden dan Gistel, Hooglede en Wervik op gronden die bijkomende infrastruktuur vergen.

2. **Vervangende nieuwbouw**

De mogelijkheden voor vervangende nieuwbouw (vervanging van bewoonde woningen van slechte kwaliteit) zijn af te lezen uit de bijlagetabel 2. In tabel 12 zijn de aantallen mogelijke vervangende nieuwbouwwoningen samengebracht.

Alle weerhouden leegstaande woningen van slechte kwaliteit worden, gezien hun ligging in het inbreidingsgebied, eenvoudigheidshalve beschouwd als staande langs een uitgeruste weg.

Belangrijk is dat, wil men de vervangende nieuwbouw realizeren, eerst bewoonde woningen van slechte kwaliteit moeten gesloopt worden. Bij deze sanering moet men niet enkel de voor vervangende nieuwbouw geschikte woningen afbreken, maar ook een aantal andere woningen. Ook wordt aangenomen dat de woningen met een «twijfelachtige» mogelijkheid tot vervangende nieuwbouw verdwijnen, zelfs al worden ze niet vervangen. De vervanging van woningen van slechte kwaliteit gaat veelal gepaard met een verlies aan woningen, hoewel ook een winst kan optreden (5).

A. *Gistel*

In de inbreidingsgebieden in de totale gemeente Gistel blijken er reële mogelijkheden voor 163 vervangende nieuwbouwwoningen te zijn. Hiervan vindt men er 105 in de deelgemeente Gistel, dit is 64% van het totaal. In Moere gaat het om 29 woningen of 18% van het totaal. Snaaskerke heeft

(5) Verdichting via appartementsbouw werd voor de bestudeerde gemeenten niet in aanmerking genomen.

TABEL 12: Mogelijkheden tot vervangende nieuwbouw: aantal woningen (a); te slopen woningen; verlies of winst

Gemeente	Aantal mogelijke woningen		Te slopen woningen; hun geschiktheid voor vervangende nieuwbouw				Verlies of winst aan woningen		
	Twijfelachtig	Reëel	Op zichzelf geschikt (b)	Enkel in kombinatie met andere geschikt (c)	Helemaal niet geschikt (c)	Totaal (d)	Via vervangende nieuwbouw	Andere	Saldo
		A	B	C	D	B+C- A	D		
Gistel	3	163	154	36	29	219	− 27	−29	− 56
Hooglede	1	227	218	23	10	251	− 14	−10	− 24
Ruiselede	—	127	115	15	4	134	− 3	− 4	− 7
Tielt	7	468	437	157	85	679	−126	−85	−211
Wervik	2	464	447	158	57	662	−141	−57	−198

(a) Alle beschouwd als staande langs een uitgeruste weg.
(b) Geschikt voor nieuwbouw (NIH + eigen waarnemingen), verminderd met de gevallen «reeds nieuwbouw; grondig verbeterd; te behouden».
(c) De som van «enkel in kombinatie met andere geschikt» en «helemaal niet geschikt» komt overeen met «ongeschikt voor nieuwbouw» (NIH + eigen waarnemingen) in de bijlagetabellen 2.
(d) Dit totaal komt overeen met het aantal woningen van slechte kwaliteit (NIH + eigen waarnemingen), verminderd met de gevallen «reeds nieuwbouw; grondig verbeterd, te behouden».

reële mogelijkheden voor 19 woningen, zijnde 12% van het totaal en Zevekote heeft 10 mogelijkheden voor vervangende nieuwbouwwoningen, zijnde 6%.

Deze vervangende nieuwbouw is slechts mogelijk na afbraak van 219 bewoonde woningen van slechte kwaliteit, zodat voor de hele gemeente Gistel uiteindelijk een verlies van 56 woningen te noteren valt (waarvan 41 in de deelgemeente Gistel). In dit verlies van 56 woningen zijn 29 woningen vervat van slechte kwaliteit die in geval van sloping niet ter plaatse kunnen heropgebouwd worden.

B. *Hooglede*

In de inbreidingsgebieden van Hooglede zijn er reële mogelijkheden voor 227 vervangende nieuwbouwwoningen, waarvan 160 (70%) in de deelgemeente Hooglede en 67 (30%) in de deelgemeente Gits.

Deze vervangende nieuwbouw vergt de afbraak van 251 bewoonde woningen van slechte kwaliteit; dit betekent dat er voor de hele gemeente Hooglede dus een verlies is van 24 woningen. In dit aantal zijn 10 woningen van slechte kwaliteit vervat die, in geval van sloop, niet ter plaatse kunnen worden herbouwd.

C. *Ruiselede*

In Ruiselede totalizeert men reële mogelijkheden voor 127 vervangende nieuwbouwwoningen in het inbreidingsgebied. Hierbij dienen evenwel 134

Mogelijkheden tot nieuwbouw binnen de inbreidingsgebieden

bewoonde woningen van slechte kwaliteit afgebroken zodat er een verlies is van 7 woningen waarvan er 4 niet ter plaatse kunnen heropgericht.

D. *Tielt*

De inbreidingsgebieden van Tielt bieden reële mogelijkheden voor het bouwen van 468 vervangende nieuwbouwwoningen. Hiervan vindt men er 336 (72 %) in de deelgemeente Tielt, 63 (13 %) in de deelgemeente Aarsele, 37 (8 %) in de deelgemeente Kanegem en 32 (7 %) in de deelgemeente Schuiferskapelle.

Deze vervangende nieuwbouw vereist evenwel de afbraak van 679 bewoonde woningen van slechte kwaliteit, zodat er voor de hele gemeente Tielt een verlies van 211 woningen is (waarvan 202 in de deelgemeente Tielt). In dit verlies van 211 woningen zijn 85 woningen vervat van slechte kwaliteit die, na afbraak, niet ter plaatse kunnen herbouwd worden.

E. *Wervik*

In de Wervikse inbreidingsgebieden vindt men reële mogelijkheden voor 464 vervangende nieuwbouwwoningen; 347 (75 %) hiervan zijn gesitueerd binnen de deelgemeente Wervik en 117 (25 %) binnen de deelgemeente Geluwe.

Het aantal hiervoor af te breken bewoonde woningen van slechte kwaliteit beloopt 662 eenheden zodat, over heel Wervik, een verlies van 198 woningen optreedt (waarvan 154 in de deelgemeente Wervik). Onder deze 198 woningen zijn er 57 woningen die, in geval van sloop, niet ter plaatse kunnen heropgebouwd worden.

F. *Bespreking*

De noodzaak tot vervangende nieuwbouw zal voor de meest verstedelijkte gemeenten Tielt en Wervik leiden tot afbraak van ruim 10 % van de thans bewoonde woningen, waarbij voor slechts ongeveer 70 % van dit aantal te slopen woningen nieuwe woningen in de plaats zullen treden. Voor Tielt en Wervik zal vervangende nieuwbouw leiden tot een verlies van bewoonde woningen van iets meer dan 3 %. Te Gistel is het percentage af te breken woningen (6,8 % betrekkelijk gering, maar het verlies aan woningen zou toch nog 1,7 % bedragen tegenover slechts 0,9 % te Hooglede en 0,4 % te Ruiselede, hoewel het aandeel af te breken woningen (respektievelijk 9,0 % en 8,2 %) groter is dan te Gistel.

TABEL 13: Vervangende nieuwbouw in relatie tot het aantal bewoonde partikuliere woningen (in procent)

	Af te breken woningen A	Nieuw te bouwen woningen B	Verlies C	B in procent van A
Gistel	6,8	5,1	1,7	74,4
Hooglede	9,0	8,1	0,9	90,4
Ruiselede	8,2	7,8	0,4	94,8
Tielt	10,7	7,3	3,3	68,9
Wervik	10,5	7,3	3,1	70,1

Mogelijkheden tot nieuwbouw binnen de inbreidingsgebieden

3. Inbreidende nieuwbouw en vervangende nieuwbouw

De totale kapaciteit van een gemeente om via inbreidende nieuwbouw en vervangende nieuwbouw bijkomende woongelegenheden te voorzien is gelijk aan de som van de woningen, te bouwen via de reële mogelijkheden tot inbreidende nieuwbouw, verminderd met het aantal woningen die worden gesloopt. Er is ook rekening te houden met de bewoonde woningen van niet-slechte kwaliteit die, omwille van de voorzieningen van een goedgekeurd plan, moeten verdwijnen en niet ter plaatse kunnen vervangen worden. Tabel 14 geeft een overzicht van de betrokken gegevens.

TABEL 14: Aangroei van het woningenbestand bij realizatie van de inbreiding

(Deel-)gemeente	Aantal woningen mogelijk via reële mogelijkheden tot inbreidende nieuwbouw en vervangende nieuwbouw (A)	Af te breken woningen (B)	Verlies van niet te vervangen woningen van niet-slechte kwaliteit (C)	Saldo (A-B-C)	
				Absoluut cijfer	In % van aantal private gezinnen
Gistel					
Gistel	740	146	10	584	
Moere	113	34	1	78	n.b.
Snaaskerke	74	26	—	48	
Zevekote	58	13	1	44	
Totaal gemeente	985	219	12	754	23,5
Hooglede					
Hooglede	555	175	1	379	
Gits	347	76	—	271	n.b.
Totaal gemeente	902	251	1	650	23,3
Ruiselede	349	134	—	215	13,2
Tielt					
Tielt	1.414	538	12	864	
Aarsele	202	71	—	131	
Kanegem	71	36	—	35	n.b.
Schuiferskapelle	121	34	1	86	
Totaal gemeente	1.808	679	13	1.116	17,5
Wervik					
Wervik	1.138	501	7	630	
Geluwe	758	161	—	597	n.b.
Totaal gemeente	1.896	662	7	1.227	19,4

Mogelijkheden tot nieuwbouw binnen de inbreidingsgebieden

Per deelgemeente zijn de gegevens omtrent de mogelijkheden tot inbreidende nieuwbouw (al of niet mits infrastruktuurwerken) en tot vervangende nieuwbouw (al of niet met verlaging van het woningenaantal) op kaart gebracht. Deze kaarten zijn ter inzage op het Westvlaams Ekonomisch Sudiebureau.

Op de kaarten in bijlage van voorliggende publikatie was het enkel mogelijk een aanduiding te geven van de ligging van de grootste grondstukken die bijkomende infrastruktuur vereisen en dit enkel voor de belangrijkste deelgemeenten.

Het is duidelijk dat de realizatie van de vervangende nieuwbouw geen eenvoudige opgave is en niet in de korte noch zelfs in de halflange periode kan verwacht worden. Inbreidende nieuwbouw langs uitgeruste wegen en in uitgeruste goedgekeurde verkavelingen blijkt zich geleidelijk te voltrekken. Een werkelijk gericht beleid van de gemeente zal zich in eerste instantie moeten toespitsen op de grotere grondstukken, waarvoor basisinfrastruktuur moet worden aangelegd, en op de stimulering van de vervangende nieuwbouw.

A. *Gistel*

De inbreidingsgebieden van de totale gemeente Gistel bieden reële mogelijkheden voor circa 985 woningen. Hiervan zijn 740 (75 %) woningen gesitueerd in de deelgemeente Gistel.

Na aftrek van de woningen die bij deze inbreiding dienen te verdwijnen, blijkt via inbreidende en vervangende nieuwbouw een aanwinst van circa 750 woningen mogelijk. Hiervan zijn circa 585 (77 %) woningen te vinden in de deelgemeente Gistel, circa 80 (10 %) in Moere, circa 50 (6 %) in Snaaskerke en circa 45 (6 %) in Zevekote.

In de deelgemeente Gistel zijn de reële mogelijkheden tot inbreidende nieuwbouw, op percelen die geen bijkomende infrastruktuur vragen, vooral gesitueerd in enkele perifere wijken:

ten westen van de spoorweg: rond de invalswegen tussen de weg Oostende-Torhout en de spoorweg;
ten noorden: omgeving van «Vliegplein» (ten noorden van de Acacialaan);
ten noordoosten: omgeving van «Gravenbos» (Tulpenlaan, Rozenlaan);
ten zuidoosten: omgeving van het Kallaertswallegebied (Boomgaardstraat).

De voornaamste inbreidende nieuwbouwmogelijkheden mits aanleg van infrastruktuur zijn samengebracht in tabel 15. Het gaat om vijf grondstukken, groter dan 1 ha, met een gezamenlijke oppervlakte van 24 ha en bouwmogelijkheid voor nagenoeg 280 woningen. De nummers van tabel 15 verwijzen naar de nummers op kaart 1 in bijlage.

De mogelijkheden tot vervangende nieuwbouw in Gistel komen eerder verspreid voor.

In Moere liggen praktisch alle reële mogelijkheden voor inbreidende nieuwbouw rond en ten westen van de Langelyssestraat. Voor meer dan twee derden (57 van de 84 woningen) gaat het evenwel om een terrein waar de aanleg van de basisinfrastruktuur noodzakelijk is (zie ook tabel 9). De vervangende nieuwbouwmogelijkheden liggen verspreid, met

Mogelijkheden tot nieuwbouw binnen de inbreidingsgebieden

TABEL 15: Deelgemeenten Gistel en Moere: voornaamste reële mogelijkheden voor inbreidende nieuwbouw mits aanleg van infrastruktuur; ruimtelijke situering

Nr.	Aanpalende straten	Opp. (ha) circa	Aantal mogelijke woningen	Huidig gebruik	Opname in goedgekeurd BPA		
					Nummer KB (a)		Bestemming
Deelgemeente GISTEL							
1.	Tulpenlaan Kl. Warandestr.	2,4	27	Agrarisch	6	22.4.54 (13.1.81)	Bewoning
2.	Warandestraat Galgestraat Brugse Baan	8,9	108	Agrarisch	6	22.4.59 (13.1.81)	Bewoning
3.	Zevekote Heirweg Stampaarthoekweg	9,1	106	Agrarisch	5	15.12.72 (13.1.81)	Bewoning
4.	Zevekote Heirweg Spoorweg	2,6	25	Agrarisch	5	15.12.72 (13.1.81)	Bewoning
5.	Acacialaan Zomerloosstraat	1,3	16	Agrarisch	2	2.5.72	Bewoning
Totaal		24,3 (c)	282				
Deelgemeente MOERE							
	Langelyssestraat Provincieweg	5,6 (d)	57	Agrarisch	(b)	12.1.76	Bewoning

(a) Datum tussen haakjes: KB waarbij BPA dient herzien.
(b) BPA «Moere Centrum».
(c) Omvat 41 percelen die volledig en 15 percelen die ten dele in deze gebieden gelegen zijn.
(d) Dit gebied omvat 14 percelen volledig en 9 percelen ten dele.

een zekere koncentratie langs de Provinciebaan en in het zuidwesten van het studiegebied (Beekstraat, Molenstraat, Langelyssestraat).

In Snaaskerke situeren bijna alle reële inbreidende nieuwbouwmogelijkheden zich op uitgeruste gronden; een groot deel ligt langs de onlangs aangelegde wegen tussen de spoorweg en de Vrijheidsstraat. De mogelijkheden voor vervangende nieuwbouw zijn voornamelijk gekoncentreerd in de bouwblok tussen de Vaartstraat, de spoorweg en de Dorpsstraat enerzijds en in zekere mate ook in de Peperstraat anderzijds.

In Zevekote situeren de reële mogelijkheden voor inbreidende nieuwbouw zich in hoofdzaak op uitgeruste gronden verspreid over het gehele inbreidingsgebied. De mogelijkheden voor vervangende nieuwbouw doen zich vooral voor langs de Zevekotestraat; hun aantal is eerder gering. Er dient op gewezen dat er buiten het beschouwde inbreidingsgebied circa 80 woningen kunnen gebouwd worden in het effektieve woongebied en het woongebied met landelijk karakter, beide gelegen ten westen van het inbreidingsgebied; voor 60 van deze woningen is er nieuwe infrastruktuur nodig.

Mogelijkheden tot nieuwbouw binnen de inbreidingsgebieden

B. *Hooglede*

De inbreidingsgebieden van Hooglede bieden reële mogelijkheden voor circa 900 woningen; circa 555 (62 %) hiervan is gesitueerd in de deelgemeente Hooglede.

Rekening houdend met het verdwijnen van een aantal woningen komt men via inbreidende en vervangende nieuwbouw tot een aanwinst van circa 650 woningen, waarvan circa 380 (58 %) in de deelgemeente Hooglede en circa 270 (42 %) in de deelgemeente Gits.

In de deelgemeente Hooglede zijn de reële mogelijkheden tot inbreidende nieuwbouw op percelen die geen uitrusting vragen, vooral gesitueerd in enkele wijken:

in het noordoostelijk deel van het inbreidingsgebied. Dit is een recente verkaveling van de Westvlaamse Interkommunale voor Huisvestingsbeleid;
in het zuidoostelijk deel. Dit is een uitgerust gebied dat voornamelijk voorbehouden is voor sociale woningbouw (73 woningen) van de bouwmaatschappij De Mandel;
in het westelijk deel van het inbreidingsgebied.

De voornaamste inbreidende nieuwbouwmogelijkheden mits aanleg van infrastruktuur zijn samengebracht in tabel 16. Het betreft 154 woningen op 6 grondstukken met een gezamenlijke oppervlakte van 14 ha. Slechts twee stukken liggen in een goedgekeurd BPA (zie kaart 2 in bijlage).

Herinnerd dient te worden aan het feit dat een door effektief woongebied omsloten woonuitbreidingsgebied (niet uitgerust) niet in dit onderzoek betrokken is. Het beslaat circa 10 ha en kan ongeveer 140 woningen opnemen.

De mogelijkheden voor vervangende nieuwbouw liggen over het gehele inbreidingsgebied verspreid, met een duidelijke koncentratie in het centrum van de deelgemeente (het totale aantal loopt op tot 160 woningen).

In de deelgemeente Gits vindt men drie koncentraties van reële mogelijkheden tot inbreidende nieuwbouw op percelen die geen bijkomende uitrusting vragen:

in de westelijke uitloper van het inbreidingsgebied (Leenbosstraat tussen Pinnebeek en Motebeek);
in het oosten van het centrum van Gits (Th. Vancaooneytstraat);
in de omgeving van de Pislap (Gudrunstraat-Statiestraat).

De voornaamste arealen (samen circa 14 ha), waar infrastruktuuraanleg nodig is, zijn samengebracht in tabel 16. Het betreft 4 grondstukken waarvan er 3 in een BPA liggen. Het andere stuk ligt in een goedgekeurde verkaveling. Op deze vier terreinen samen kunnen er 192 woningen gebouwd worden (zie kaart 3 in bijlage).

De mogelijkheden voor vervangende nieuwbouw komen eerder verspreid voor.

Mogelijkheden tot nieuwbouw binnen de inbreidingsgebieden

TABEL 16: Gemeente Hooglede: voornaamste reële mogelijkheden voor inbreidende nieuwbouw mits aanleg van infrastruktuur; ruimtelijke situering

Nr.	Aanpalende straten	Opp. (ha) circa	Aantal mogelijke woningen	Huidig gebruik	Opname in goedgekeurd BPA		
					Nr.	KB	Bestemming
Deelgemeente HOOGLEDE							
1.	Grote Noordstraat Kerkstraat	4,5	50	Agrarisch	2	5.3.74	Bewoning
2.	Hoek Grote Noordstraat-Brugstr. Kleine Stadenstraat	1	10	Agrarisch	2	5.3.74	Bewoning
3.	Bruggestraat Grote Noordstraat Beverenstraat	2	20	Agrarisch	(a)		
4.	Ieperstraat Nieuwkerkestraat	2,7	37	Agrarisch			
5.	Kasteelstraat Akkerstraat Kleine Stadenstraat	2,6	24	Agrarisch			
6.	Veldstraat	1,6	13	Agrarisch			
TOTAAL		14,4 (b)	154				
Deelgemeente GITS							
1.	Middenstraat Sint-Tillostraat (Pislap)	5,6	76	Agrarisch			
2.	Statiestraat Gudrunstraat	5,1	62	Agrarisch	3	20.11.73 (art. 17) (c)	Bewoning
3.	Singelstraat	2	32	Agrarisch	2	12.3.74 (art. 17)	Bewoning
4.	Verkaveling bij de Gitsbergstraat	1,7	22	Agrarisch	6	10.12.76	Bewoning
TOTAAL		14,4 (d)	192				

(a) Een voorontwerp van een BPA, daterend van 1976, wordt niet als richtinggevend beschouwd. Volgens dit voorontwerp zou een sportpark aangelegd worden, waardoor het aantal woningen tot 8 herleid wordt.

(b) De grondstukken in Hooglede omvatten 25 percelen die volledig en 16 percelen die ten dele in deze gebieden gelegen zijn.

(c) Wijziging goedgekeurd bij besluit van de Gemeenschapsminister van 17 augustus 1983.

(d) De grondstukken in Gits omvatten 24 percelen volledig en 3 percelen ten dele.

Mogelijkheden tot nieuwbouw binnen de inbreidingsgebieden

C. *Ruiselede*

Het inbreidingsgebied van Ruiselede biedt reële mogelijkheden voor circa 350 woningen. Na aftrek van de te verdwijnen woningen komt men via inbreidende en vervangende nieuwbouw tot een aanwinst van circa 215 woningen.

De reële mogelijkheden tot inbreidende nieuwbouw op percelen die geen bijkomende uitrusting vragen zijn verspreid over het gehele inbreidingsgebied, met een koncentratie in de verkaveling in het woonuitbreidingsgebied (Hostensmolen) en in de wijk Tivoli. Het voornaamste gebied met reële mogelijkheden tot inbreidende nieuwbouw mits infrastruktuur ligt tussen de Tieltstraat en de geplande ring (zie tabel 17). Het gebied biedt mogelijkheid voor 43 woningen (zie kaart 4 in bijlage).

TABEL 17: Gemeente Ruiselede: voornaamste reële mogelijkheden voor inbreidende nieuwbouw mits aanleg van infrastruktuur; ruimtelijke situering

Nr.	Aanpalende straten	Opp. (ha) circa	Aantal mogelijke woningen	Huidig gebruik	Opname in goedgekeurd BPA		
					Nr.	KB	Bestemming
1.	Tieltstraat Geplande ringweg	2,6 (a)	43 (b)	Agrarisch	3	24.3.75 (art. 17)	Bewoning

(a) Omvat 1 perceel dat volledig en 6 percelen die ten dele in dit gebied begrepen zijn.

(b) Volgens het struktuurvoorstel bij het BPA. De bouwmaatschappij Interbrugse heeft een optie op dit gebied.

De mogelijkheden tot vervangende nieuwbouw in de gemeente Ruiselede komen veelvuldig voor in het gebied rond de kerk en in de Bruggestraat (weg naar «Vierwege»). Slechts in enkele gevallen wordt het aantal woningen via vervanging lager.

D. *Tielt*

In Tielt vindt men in de inbreidingsgebieden reële mogelijkheden voor circa 1.800 woningen; hiervan zijn circa 1.400 woningen gelokalizeerd in de deelgemeente Tielt (78 %).

Bij deze operatie wordt aangenomen dat circa 690 woningen afgebroken worden, zodat via inbreidende en vervangende nieuwbouw een aanwinst van circa 1.110 woningen kan gerealizeerd worden. Hiervan zijn er circa 860 (77 %) gesitueerd in de deelgemeente Tielt, circa 130 (12 %) in de deelgemeente Aarsele, circa 35 (3 %) in Kanegem en circa 85 (8 %) in Schuiferskapelle.

In de deelgemeente Tielt zijn de reële mogelijkheden tot inbreidende nieuwbouw op percelen die geen bijkomende uitrusting vragen, vooral gesitueerd in enkele perifere wijken:
in het oosten: omgeving van de A. Devlamincklaan;
in het zuiden: omgeving van de Seyntexlaan;
in het zuidwesten: hoek tussen Oude Pittemstraat en de Holdestraat.

Mogelijkheden tot nieuwbouw binnen de inbreidingsgebieden

TABEL 18: Deelgemeente Tielt: voornaamste reële mogelijkheden voor inbreidende nieuwbouw mits aanleg van infrastruktuur; ruimtelijke situering

Nr.	Aanpalende straten	Opp. (ha) circa	Aantal mogelijke woningen	Huidig gebruik	Opname in goedgekeurd BPA		
					Nr.	KB (a)	Bestemming
1.	Beneluxlaan F. D'Hoopstraat Ringlaan	9,7	97	Agrarisch			
2.	Lindenlaan Klijtenstraat	1,8	18	Agrarisch	23	6.3.64	Bewoning
3.	Marialoopsestwg. Geluwestraat	5,3	115	Agrarisch	(b)	2.12.75	Bewoning
4.	Wittestraat Feestwegel	5	50	Agrarisch	28	15.5.51 (c) (16.5.80)	Bewoning
5.	Kasteelstraat Wittestraat	1	9	Agrarisch	28	15.5.51 (c) (16.5.80)	Bewoning
6.	Kasteelstraat Plantinstraat	3	29	Vooral agrarisch	28	15.5.51 (c) (16.5.80)	Bewoning
7.	Papenholwegel Holdestraat Kasteelstraat	4,5	53	Agrarisch	28	15.5.51 (c) (16.5.80)	Bewoning
8.	Hazelaarkouter	1	10	Agrarisch	28	15.5.51 (c) (16.5.80)	Bewoning
9.	Egemsestwg. Hondstraat	5	54	Agrarisch	35	15.10.75	Bewoning
10.	Azalealaan	1,6	22	Agrarisch			
		37,9 (d)	457				

(a) Datum tussen haakjes: KB waarbij BPA dient herzien.
(b) BPA Koersplein, zonder nummer. Deze gronden zijn eigendom van een bouwmaatschappij.
(c) Gewijzigd bij KB van 11.8.56, 21.10.58, 18.9.61 en 16.10.63.
(d) Omvat 63 percelen die volledig en 18 percelen die ten dele in deze gebieden gelegen zijn.

De voornaamste inbreidende nieuwbouwmogelijkheden mits aanleg van infrastruktuur, zijn samengebracht in tabel 18. Het gaat om circa 450 woningen op tien grondstukken met een gezamenlijke oppervlakte van nagenoeg 38 ha (zie kaart 5 in bijlage). In 2 gevallen is er nog geen BPA en in 6 gevallen is er een BPA van oude datum, met voor 5 gevallen een in herzieningstelling in datum van 16 mei 1980; voor 2 gevallen is er een BPA dagtekenend van 1975, waarbij het gaat om een gezamenlijke oppervlakte van ruim 10 ha en mogelijkheden voor circa 170 woningen.

De mogelijkheden tot vervangende nieuwbouw in de deelgemeente Tielt

Mogelijkheden tot nieuwbouw binnen de inbreidingsgebieden

komen nogal verspreid voor.

In Aarsele vindt men een koncentratie van reële mogelijkheden tot inbreidende nieuwbouw op percelen die geen bijkomende uitrusting vragen, vooral op de wijk «'t Hoge». In het noorden van het inbreidingsgebied vindt men een paar arealen (samen circa 1,5 ha) waar infrastruktuuraanleg nodig is. Een zekere koncentratie van mogelijkheden tot vervangende nieuwbouw treft men aan langs de Sterrestraat. Tussen de Aarselestraat en de Patorijstraat, aanleunend tegen de dorpskom en volgens het gewestplan helemaal omsloten door effektief woongebied, is op het gewestplan een woonuitbreidingsgebied voorzien. Dit gebied is niet opgenomen in het onderzoek. Gezien zijn specifieke ligging is het toch nuttig melding te maken van de oppervlakte (circa 3,5 ha) en de bouwmogelijkheden (circa 50 woningen).

In Kanegem situeren alle reële inbreidende nieuwbouwmogelijkheden zich op uitgeruste gronden; ze liggen vooral in het westen van het dorp. De mogelijkheden voor vervangende nieuwbouw vindt men vooral in de driehoek tussen Kanegem-dorp, Sint-Bavostraat, de Kanegemstraat en de Nagelstraat.

In Schuiferskapelle vindt men een drietal relatief grote uitgeruste terreinen die voor inbreidende nieuwbouw in aanmerking komen; het voornaamste situeert zich in het oosten van het inbreidingsgebied en is eigendom van een bouwmaatschappij (circa 3 ha). In het westen van het inbreidingsgebied (omgeving kerk, Henri D'Hontstraat) vindt men een reeks reële mogelijkheden voor inbreidende nieuwbouw waar evenwel infrastruktuuraanleg nodig is. De mogelijkheden voor vervangende nieuwbouw zijn enigszins gekoncentreerd langs de oostzijde van de Henri D'Hontstraat.

E. *Wervik*

In Wervik bieden de inbreidingsgebieden reële mogelijkheden voor circa 1.900 woningen; circa 1.140 (60 %) hiervan vindt men in de deelgemeente Wervik.

Aftrek van het aantal te verdwijnen woningen leidt tot een aanwinst, via inbreidende en vervangende nieuwbouw, van circa 1.230 woningen waarvan circa 630 (51 %) in de deelgemeente Wervik en circa 600 (49 %) in de deelgemeente Geluwe.

In de deelgemeente Wervik zijn de reële mogelijkheden tot inbreidende nieuwbouw op percelen die geen bijkomende uitrusting vragen, vooral gesitueerd in de perifere wijken.

De voornaamste inbreidende nieuwbouwmogelijkheden mits aanleg van infrastruktuur, zijn samengebracht in tabel 19. Het gaat om circa 360 woningen op 5 grondstukken met een gezamenlijke oppervlakte van nagenoeg 29 ha (zie kaart 6 in bijlage).

Herinnerd dient te worden aan het feit dat het woongebied met landelijk karakter te Kruiseke niet in het studiegebied is opgenomen. Hier blijken zich reële mogelijkheden voor 60 woningen aan te bieden (5 langs uitgeruste wegen en 55 op gronden waar basisinfrastruktuur nog dient aangelegd).

Mogelijkheden tot nieuwbouw binnen de inbreidingsgebieden

TABEL 19: Gemeente Wervik: voornaamste reële mogelijkheden voor inbreidende nieuwbouw mits aanleg van infrastruktuur; ruimtelijke situering

Nr.	Aanpalende straten	Opp. (ha) circa	Aantal mogelijke woningen	Huidig gebruik	Opname in goedgekeurd BPA		
					Nr.	KB	Bestemming
Deelgemeente WERVIK							
1.	Motestraat	1,8	23	Agrarisch			
2.	Motestraat Hovenierstraat	4,8	85	Agrarisch			
3.	Geluwestraat Hoogweg	4,3	77	Agrarisch	(a)	5.12.74	Bewoning
4.	Koestraat Westmolenstr.	12,2	133	Agrarisch	(b)	23.11.78	Bewoning
5.	Mesenstraat Christuslaan	5,9	44	Agrarisch	2A	15.6.72 (c)	Bewoning
TOTAAL		29,0 (d)	362				
Deelgemeente GELUWE							
1.	Moerput Beselarestraat	4,7	53	Agrarisch	1	25.10.72 (e)	Bewoning
2.	Lourdesstraat	18,1	181	Agrarisch			
3.	Wervikstraat Parklaan	2,3	23	Agrarisch			
4.	Wervikstraat	2,9	44	Agrarisch	(f)		
5.	Klijtmolenstr. Groenesprietstr.	1,3	22	Agrarisch			
TOTAAL		29,3 (g)	323				

(a) BPA Hoogweg.
(b) BPA West-Barrierestraat.
(c) In herziening gesteld bij KB 12.9.1974, goedgekeurd bij KB 23.4.1976 en opnieuw in herziening gesteld bij Besluit van de Gemeenschapsminister van 16.6.1982.
(d) Omvat 31 percelen die volledig en 28 percelen die ten dele in deze gebieden zijn gelegen.
(e) In herziening gesteld bij besluit van de Gemeenschapsminister van 17.8.83.
(f) Volgens schetsontwerp opgemaakt door de WITAB.
(g) Omvat 33 percelen volledig en 29 ten dele.

De vervangende nieuwbouwmogelijkheden in de deelgemeente Wervik komen hoofdzakelijk voor in het centrale deel. Uitzondering hierop vormt een oude wijk met een 70-tal smalle rijwoningen in het noordwesten van het inbreidingsgebied.

In Geluwe zijn de reële mogelijkheden tot inbreidende nieuwbouw op

Mogelijkheden tot nieuwbouw binnen de inbreidingsgebieden

percelen die geen bijkomende uitrusting vragen vooral gesitueerd in twee perifere wijken, ten noordoosten en ten zuidoosten (5) van het inbreidingsgebied.

De voornaamste inbreidende nieuwbouwmogelijkheden, waarbij de aanleg van infrastruktuur noodzakelijk is, zijn samengebracht in tabel 19. Het gaat om 323 woningen op vijf grondstukken met een gezamenlijke oppervlakte van bijna 30 ha (zie kaart 7 in bijlage).

De mogelijkheden voor vervangende nieuwbouw in Geluwe komen eerder verspreid voor, met een koncentratie in de oude wijk in de Guido Gezellestraat en de Vredestraat.

F. *Bespreking*

Drukt men de kapaciteit van bijkomende woningen uit in procent van het aantal gezinnen, dan blijkt het hoogste percentage te worden genoteerd voor Gistel (23,5 %) en Hooglede (23,3 %) gevolgd door Wervik (19,4 %) en Tielt (17,5 %) en een heel wat lager percentage voor Ruiselede (13,2 %).

Tot het realizeren van de totale kapaciteit zou te Wervik voor 63,7 % van de mogelijkheden vooraf nog basisinfrastruktuur moeten worden uitgevoerd tegenover 54 à 55 % te Hooglede en te Gistel, 47,3 % te Tielt en slechts 31,2 % te Ruiselede (zie tabellen 10 en 14).

Voor een effektieve oordeling van de kapaciteit aan bijkomende woningen in relatie tot de werkelijke behoeften is een meer specifieke benadering vereist; de raming van de woningbehoefte moet rekening houden met de leeftijdsopbouw van de bevolking en andere elementen zoals het dekohabitatieverschijnsel en de definitieve migratie.

(5) Alhoewel dit gebied nog niet uitgerust is, wordt het reeds te koop aangeboden. Dit wijst erop dat de financiële waarborg voor aanleg van de infrastruktuur gegeven is, wat juridisch hetzelfde betekent als de aanleg van de infrastruktuur zelf.

HOOFDSTUK V:

Raming van de woningbehoefte

De mogelijkheden tot inbreiding dienen gesteld tegenover de te verwachten groei van de woningbehoefte.

De woningbehoefte komt overeen met het aantal te huisvesten gezinnen vermeerderd met de voor woonwisseling noodzakelijke leegstand. Hierbij wordt uiteraard rekening gehouden met de huidige leegstand (voor zover ze niet van slechte kwaliteit is). Het is duidelijk dat niet kan ingegaan worden op de vraag of het aanbod tegemoet komt aan de woonwensen inzake ligging, huurprijs en dergelijke.

Vooraleer in te gaan op de berekeningen per gemeente, worden bepaalde hierna gebruikte termen nader toegelicht.

«Dekohabitatie» is het betrekken van een afzonderlijke woning door een aantal personen die tot secundaire familiale kernen behoren in de schoot van feitelijke gezinnen (1). In zulke situatie stijgt het aantal gezinshoofden (2) per 100 inwoners, een verhoudingscijfer dat normalerwijze berekend wordt per leeftijdsgroep. Dekohabitatie zal zich ongetwijfeld nog verder voltrekken. Het is echter niet mogelijk de omvang van deze verdere dekohabitatie juist te omschrijven, mede omdat dit element beïnvloed wordt door het verloop van het welvaartsniveau, naast talrijke andere faktoren. Hoge werkloosheid, twijfel over behoud van betrekking en dergelijke, werken ongetwijfeld remmend op het dekohabitatieverschijnsel.

Een «gezinnenpercentage» is het aantal gezinshoofden per 100 mannen, respektievelijk vrouwen, in de diverse leeftijdsgroepen van 5 jaar.

In de berekeningen is verondersteld dat de gezinnenpercentages in de periode 1981-91 zullen stijgen zoals tussen 31 december 1970 en 1 maart 1981. Wel is doorgaans gesteld dat ze niet zullen uitstijgen boven de hoogste gezinnenpercentages die op 1 maart 1981 in de Westvlaamse arrondissementen werden genoteerd (3).

1. *Gistel*

In de periode 31 december 1970 - 1 maart 1981 is het aantal private gezinnen in Gistel jaarlijks gemiddeld met 40 eenheden toegenomen.

Een prognose van de bevolking in de hypotese van evenwicht tussen in- en uitwijking, wijst uit dat tussen 1 maart 1981 en 1 maart 1991 de bevolking van 25 jaar en meer, die 95 % van de gezinshoofden groepeert, nog met ongeveer 480 eenheden zouden kunnen toenemen; na 1990 wordt de aangroei van de bevolking van 25 jaar en meer minder groot (+ 140 tussen 1991 en 1996 en + 40 tussen 1996 en 2001).

Indien zich na 1981 geen verdere dekohabitatie zou voordoen, dan zou het aantal private gezinnen te Gistel als volgt evolueren:

(1) NIH-raming van de woningbehoeften op regionaal vlak tijdens de periode 1976-80, blz. 38. De term «gezin» wordt gebruikt zoals omschreven door het NIS.

(2) Een alleenwonende wordt ook als «gezinshoofd» geteld. Per alleenwonende is er behoefte aan een woon-eenheid.

(3) De hoogste gezinnenpercentages worden in het algemeen genoteerd in het arrondissement Oostende. Deze beperking werd niet helemaal ingebouwd in het geval van Wervik (zie verder).

Raming van de woningbehoefte

1981: 3.211	
	+ 124
1986: 3.335	
	+ 95
1991: 3.430	
	+ 60
1996: 3.490	
	+ 35
2001: 3.525	

Voor een benadering van het toekomstig verloop van het aantal gezinnen is inzicht in de mate van dekohabitatie echter van reële betekenis.

Indien de «gezinnenpercentages» in 1981 op het niveau van 1970 zouden gebleven zijn, dan zou er te Gistel tussen 1970 en 1981 slechts een toename geweest zijn van circa 285 private gezinnen; volgens de gegevens van de volkstellingen was er een aangroei van circa 400 private gezinnen, zodat dekohabitatie heeft geleid tot ongeveer 115 gezinnen in meer.

Het is duidelijk dat zich nog een verdere dekohabitatie zal voltrekken. Een vooruitberekening van het aantal gezinnen, rekening houdend met een verdere dekohabitatie, leidt voor Gistel tot nagenoeg 3.525 gezinnen in 1991 in plaats van 2.430. Aangenomen mag worden dat in de periode 1981-91 er te Gistel een aangroei zal zijn van gemiddeld ongeveer 30 gezinnen per jaar in de hypotese van evenwicht tussen in- en uitwijking.

De hypotese van evenwicht tussen in- en uitwijking kan echter niet als realistisch beschouwd worden.

Tussen 31 december 1970 en 1 maart 1981 (volkstellingen) was er te Gistel een inwijkingsoverschot van circa 380 personen. De bevolkingstoename te Gistel valt uitsluitend terug op het vestigingsoverschot. Volgens de bevolkingsregisters was er een vestigingsoverschot van 78 personen in 1972, van 54 personen in 1979, van 241 personen in 1980 en van 115 personen in 1981. Het is duidelijk dat dit verloop in verband staat met de realizatie van bepaalde woningbouwprojekten. Gistel, waarvan de kerngemeente een beperkte verzorgende funktie uitoefent, fungeert onbetwistbaar in zekere mate als overloopgebied voor Oostende.

Een en ander heeft voor gevolg dat in de periode 1981-91 de aangroei van het aantal gezinnen naar verwachting hoger zal liggen dan de zoëven berekende 30 per jaar. Men kan aannemen dat 50 per jaar de werkelijkheid beter zal benaderen.

Ook dient rekening gehouden met de voor een vlotte woonwisseling noodzakelijke leegstand; deze dient 2 à 2,5 % te bedragen.

Volgens de gegevens van de volkstelling van 1 maart 1981, is het totaal aantal leegstaande woningen in Gistel 143 eenheden. Volgens de woningschouwing NIH waren er in 1989 81 onbebouwde woningen daterend van vóór 1946. Het aantal onbewoonde woningen daterend van na 1946 zou derhalve een 60-tal bedragen. Onder de onbewoonde woningen daterend van vóór 1946 waren er 49 (van de 81) van slechte kwaliteit. Volgens de waarnemingen van het WES in januari 1983 waren er 5 onbewoonde woningen van slechte kwaliteit niet opgenomen in de woningschouwing NIH. De feitelijke reserve aan onbewoonde woningen die, met inachtneming van het

Raming van de woningbehoefte

kwalitatieve aspekt, kan tegemoet komen aan de behoefte aan onbewoonde woningen ten behoeve van een vlotte woonwisseling, bedraagt in de gemeente Gistel ongeveer 90 eenheden [143 - (49 + 5)].

Tegenover een huidig totaal van circa 3.200 private gezinnen bereikt deze feitelijke reserve dus circa 2,8 %. In het huidig woningenbestand is er voldoende leegstand aanwezig (kwantitatief beschouwd) en zelfs een overschot van een tiental eenheden.

Voor de te verwachten bijkomende gezinnen (circa 500 over 10 jaar) is een leegstand van 10 à 15 woningen nodig.

Samenvattend moet worden gesteld dat, over een periode van 10 jaar, en rekening houdend met de reserve voor woonwisseling, te rekenen valt met een behoefte van ongeveer 500 woningen.

2. *Hooglede*

In Hooglede is in de periode 31 december 1970 - 1 maart 1981 het aantal private gezinnen jaarlijks gemiddeld met 34 eenheden toegenomen. Uitgaande van de hypotese van evenwicht tussen in- en uitwijking, wijst een prognose van de bevolking uit dat tussen 1 maart 1981 en 1 maart 1991 de bevolking van 25 jaar en meer (97 % van de gezinshoofden) nog met ongeveer 640 eenheden zou kunnen toenemen. Tussen 1991 en 1996 kan men in deze groep een aangroei van 275 personen verwachten; tussen 1996 en 2001 is de verwachte aangroei minder groot, met name circa 150 personen.

Indien zich geen verdere dekohabitatie zou voordoen, dan zou het aantal private gezinnen te Hooglede als volgt evolueren:

1981: 2.788
+ 152
1986: 2.940
+ 185
1991: 3.125
+ 135
1996: 3.260
+ 100
2001: 3.360

Wil men het toekomstig verloop van het aantal gezinnen kennen, dan dient men inzicht te hebben in de mate van dekohabitatie.

In de veronderstelling dat de «gezinnenpercentages» in 1981 op het niveau van 1970 zouden gebleven zijn, dan zou er te Hooglede tussen 1970 en 1981 slechts een toename geweest zijn van circa 220 private gezinnen; volgens de gegevens van de volkstellingen was er een aangroei van 350 private gezinnen, zodat dekohabitatie heeft geleid tot circa 130 gezinnen in meer.

Men kan zich evenwel aan een verdere dekohabitatie verwachten.

Op basis van deze veronderstelling leidt een vooruitberekening van het aantal gezinnen voor Hooglede tot nagenoeg 3.260 gezinnen in 1991 in plaats van 3.125. Aangenomen mag worden dat in de periode 1981-91 er te Hooglede een aangroei zal zijn van gemiddeld ongeveer 45 gezinnen per jaar in de hypotese van evenwicht tussen in- en uitwijking. Deze hypotese kan echter niet als realistisch worden beschouwd.

Tussen 31 december 1970 en 1 maart 1981 (volkstellingen) was er te Hoog-

lede een uitwijkingsoverschot van circa 110 personen. Volgens de bevolkingsregisters zou dit uitwijkingsoverschot zich vooral in de periode 1971-76 gevormd hebben, terwijl de jongste jaren globaal eerder een uitwijkingsoverschot zouden vertonen. Dit blijkt in verband te staan met de realizatie van sociale woningen.

Een en ander heeft voor gevolg dat in de periode 1981-91 de aangroei van het aantal gezinnen naar verwachting iets hoger zal liggen dan de zoëven berekende 45 per jaar en wellicht de 50 per jaar zal benaderen.

Voor de berekening van de woningbehoefte dient, naast de groei van het aantal gezinnen, ook de noodzakelijke leegstand voor een vlotte woonwisseling in rekening gebracht; deze dient 2 à 2,5 % te bedragen.

Volgens de gegevens van de volkstelling van 1 maart 1981, bedroeg het totaal aantal leegstaande woningen te Hooglede 61 eenheden. Volgens de woningschouwing NIH waren er in 1980 38 onbewoonde woningen daterend van vóór 1946. Het aantal onbewoonde woningen daterend van na 1946 zou derhalve ongeveer 20 bedragen. Onder de onbewoonde woningen daterend van vóór 1946 waren er 27 (van de 38) van slechte kwaliteit. Volgens de waarnemingen van het WES in februari 1983 waren alle onbewoonde woningen van slechte kwaliteit in de woningschouwing NIH. De feitelijke reserve van onbewoonde woningen die, met inachtneming van het kwalitatieve aspekt, kan tegemoet komen aan de behoefte aan onbewoonde woningen ten behoeve van een vlotte woonwisseling, bedraagt in de gemeente Hooglede ongeveer 35 eenheden (61-27).

Tegenover een huidig totaal van circa 2.790 private gezinnen komt deze reserve overeen met 1,2 %. Rekening houdend met een gewenst percentage van 2 à 2,5 % is er dus een tekort van circa 25 à 35 leegstaande goede woningen.

Voor de te verwachten bijkomende gezinnen (circa 500 over 10 jaar) is een leegstand van 10 à 15 woningen nodig.

De gegevens betreffende Hooglede samenvattend, moet gesteld worden dat, over een periode van 10 jaar, en rekening houdend met de reserve voor woonwisseling, kan gerekend worden met een behoefte van circa 550 woningen.

3. *Ruiselede*

In de periode 31 december 1970 - 1 maart 1981 is het aantal private gezinnen jaarlijks gemiddeld met 20 eenheden toegenomen. .

In de hypotese van evenwicht tussen in- en uitwijking, wijst een bevolkingsprognose uit dat tussen 1 maart 1981 en 1 maart 1991 de bevolking van 25 jaar en meer (97 % van de gezinshoofden) nog met ongeveer 200 eenheden zou kunnen toenemen; na 1990 wordt de aangroei van de bevolking van 25 jaar en meer minder groot (+40 tussen 1991 en 1996 en +25 tussen 1996 en 2001).

Veronderstelt men dat zich geen verdere dekohabitatie voordoet, dan zou het aantal private gezinnen te Ruiselede als volgt evolueren:

Raming van de woningbehoefte

1981: 1.633
+ 27
1986: 1.660
+ 40
1991: 1.700
+ 10
1996: 1.710
+ 20
2001: 1.730

Voor een raming van het toekomstig verloop van het aantal gezinnen is inzicht in de mate van dekohabitatie echter van belang. Indien de «gezinnenpercentages» in 1981 op het niveau van 1970 zouden gebleven zijn, dan zou er te Ruiselede tussen 1970 en 1981 slechts een toename geweest zijn van circa 50 private gezinnen; volgens de gegevens van de volkstellingen was er een aangroei van 197 private gezinnen, zodat dekohabitatie heeft geleid tot circa 150 gezinnen in meer.

Het is echter duidelijk dat de dekohabitatie zich nog verder zal doorzetten.

Een vooruitberekening van het aantal gezinnen, rekening houdend met een verdere dekohabitatie, leidt voor Ruiselede tot nagenoeg 1.820 gezinnen in 1991 in plaats van 1.700. Aangenomen mag worden dat in de periode 1981-91 er te Ruiselede een aangroei zal zijn van gemiddeld ongeveer 18 gezinnen per jaar in de hypotese van evenwicht tussen in- en uitwijking. Deze hypotese dient evenwel op haar waarde te worden onderzocht. Tussen 31 december 1970 en 31 maart 1981 (volkstellingen) was er te Ruiselede een licht uitwijkingsoverschot van circa 50 personen (dit uitwijkingsoverschot neutralizeerde nagenoeg het natuurlijk akkres van circa 60 personen). Volgens de bevolkingsregisters zou dit uitwijkingsoverschot zich vooral in de periode 1971-77 gevormd hebben, terwijl de jongste jaren eerder een inwijkingsoverschot zouden vertonen. Dit blijkt in verband te staan met de realizatie van sociale woningen.

Uit dit alles kon men afleiden dat voor de periode 1981-91 kan gerekend worden met een aangroei van 20 à 25 private gezinnen per jaar.

Bij de berekening van de woningbehoefte moet, naast de groei van het aantal gezinnen, ook de noodzakelijke leegstand voor een vlotte woonwisseling in rekening gebracht; deze dient 2 à 2,5 % te bedragen.

Volgens de gegevens van de volkstelling van 1 maart 1981, bedroeg het totaal aantal leegstaande woningen in Ruiselede 73 eenheden. Volgens de woningschouwing NIH waren er in 1979 79 onbewoonde woningen daterend van vóór 1946. Er zouden dus geen onbewoonde woningen zijn daterend van na 1946. Onder de onbewoonde woningen daterend van vóór 1946 waren er 60 (van de 79) van slechte kwaliteit. Volgens de waarnemingen van het WES in januari 1983 waren er 6 onbewoonde woningen van slechte kwaliteit niet opgenomen in de woningschouwing NIH. De feitelijke reserve aan onbewoonde woningen die, met inachtneming van het kwalitatieve aspekt, kan tegemoet komen aan de behoefte aan onbewoonde woningen ten behoeve van een vlotte woonwisseling, bedraagt in de gemeente Ruiselede een 7-tal eenheden [73 - (60 + 6)].

Raming van de woningbehoefte

Tegenover een huidig totaal van circa 1.630 private gezinnen komt deze reserve overeen met 0,4 %. Rekening houdend met een gewenst percentage van 2 à 2,5% is er dus een tekort van 25 à 35 leegstaande goede woningen.

Voor de te verwachten bijkomende gezinnen (circa 200 à 250 over 10 jaar) is een leegstand van een vijftal woningen nodig.

Tot besluit moet worden gesteld dat, over een periode van 10 jaar, en rekening houdend met de reserve voor woonwisseling, te rekenen valt met een behoefte van ongeveer 250 woningen.

4. *Tielt*

In de fusiegemeente Tielt is in de periode 31 december 1970 - 1 maart 1981 het aantal private gezinnen jaarlijks gemiddeld met 74 eenheden toegenomen.

Veronderstelt men een evenwicht tussen in- en uitwijking dan toont een prognose van de bevolking aan dat tussen 1 maart 1981 en 1 maart 1991 de bevolking van 25 jaar en meer (96% van de gezinshoofden) nog met ongeveer 1.000 eenheden zou kunnen toenemen. Nadien wordt de aangroei van de bevolking van 25 jaar en meer minder groot (+ 350 tussen 1991 en 1996 en + 140 tussen 1996 en 2001).

Indien zich geen verdere dekohabitatie zou voordoen, dan zou het aantal private gezinnen te Tielt als volgt evolueren:

1981: 6.372
+ 268
1986: 6.640
+ 245
1991: 6.885
+ 175
1996: 7.060
+ 110
2001: 7.170

Voor een benadering van het toekomstige verloop van het aantal gezinnen is inzicht in de mate van dekohabitatie echter van reële betekenis.

Neemt men aan dat de «gezinnenpercentages» in 1981 op het niveau van 1970 zouden gebleven zijn, dan zou er te Tielt tussen 1970 en 1981 slechts een toename geweest zijn van circa 235 private gezinnen; volgens de gegevens van de volkstellingen was er echter een aangroei van 747 private gezinnen; dekohabitatie heeft dus geleid tot circa 510 gezinnen in meer.

Men moet zich verwachten aan een verdere dekohabitatie.

Een prognose van het aantal gezinnen, rekening houdend met een verdere dekohabitatie, leidt voor Tielt tot nagenoeg 7.300 gezinnen in 1991 in plaats van 6.885. Aangenomen mag worden dat in de periode 1981-91 er te Tielt een aangroei zal zijn van gemiddeld ongeveer 90 gezinnen per jaar in de hypotese van evenwicht tussen in- en uitwijking.

In de voorbije jaren was Tielt echter gekenmerkt door bijna permanente vertrekoverschotten.

Tussen 31 december 1970 en 1 maart 1981 (volkstellingen) was er te Tielt

Raming van de woningbehoefte

een uitwijkingsoverschot van circa 700 personen (dit uitwijkingsoverschot was groter dan het natuurlijk akkres dat circa 600 personen bedroeg). Volgens de bevolkingsregisters zou er in de periode 1970-82 slechts in 1980 en 1981 een inwijkingsoverschot geweest zijn.

Tielt fungeert als een verzorgingscentrum en moet dan ook gezien worden als een centrum dat in het beleid als oogmerk heeft ten minste de eigen gezinnenaangroei ter plaatse te kunnen opvangen.

Voor de berekening van de woningbehoefte dient, naast de groei van het aantal gezinnen, ook de noodzakelijke leegstand voor een vlotte woonwisseling in rekening gebracht: deze dient 2 à 2,5 % te bedragen.

Volgens de gegevens van de volkstelling van 1 maart 1981, bedroeg het totaal aantal leegstaande woningen in Tielt 231 eenheden. Volgens de woningschouwing NIH waren er in 1980 203 onbewoonde woningen daterend van vóór 1946. Het aantal onbewoonde woningen daterend van na 1946 zou derhalve ongeveer 25 bedragen. Onder de onbewoonde woningen daterend van vóór 1946 waren er 116 (van de 203) van slechte kwaliteit. Volgens de waarnemingen van het WES in oktober 1982 waren er 11 onbewoonde woningen van slechte kwaliteit niet opgenomen in de woningschouwing NIH. De feitelijke reserve aan onbewoonde woningen die, met inachtneming van het kwalitatieve aspekt, kan tegemoet komen aan de behoefte aan onbewoonde woningen ten behoeve van een vlotte woonwisseling, bedraagt in de gemeente Tielt ongeveer 110 eenheden [231 - (116 + 11)].

Tegenover een huidig totaal van circa 6.400 private gezinnen bereikt de feitelijke reserve 1,6 %. Rekening houdend met een gewenst percentage van 2 à 2,5 % is er een tekort van 30 à 60 woningen.

Voor de te verwachten bijkomende gezinnen (circa 900 over 10 jaar) is er een leegstand van circa 20 woningen nodig.

Na dit alles moet worden gesteld dat, over een periode van 10 jaar, en rekening houdend met de reserve voor woonwisseling, te rekenen valt met een behoefte van ongeveer 950 woningen.

5. *Wervik*

In Wervik ten slotte is in de periode 31 december 1970 - 1 maart 1981 het aantal private gezinnen jaarlijks gemiddeld met 44 eenheden toegenomen.

Een prognose van de bevolking in de hypotese van evenwicht tussen in- en uitwijking, wijst uit dat tussen 1 maart 1981 en 1 maart 1991 de bevolking van 25 jaar en meer (95 % van de gezinshoofden) nog met ongeveer 640 eenheden zou kunnen toenemen; na 1990 wordt de aangroei van de bevolking van 25 jaar en meer minder groot (+ 195 tussen 1991 en 1996 en + 90 tussen 1996 en 2001).

Veronderstelt men dat zich geen verdere dekohabitatie zou voordoen, dan zou het aantal private gezinnen te Wervik als volgt evolueren:

Raming van de woningbehoefte

1981: 6.327	
	+ 183
1986: 6.510	
	+ 140
1991: 6.650	
	+ 95
1996: 6.745	
	+ 35
2001: 6.780	

Wil men evenwel een idee krijgen omtrent het toekomstig verloop van het aantal gezinnen, dan moet rekening gehouden worden met de evolutie van de dekohabitatie.

Waren de «gezinnenpercentages» in 1981 op het niveau van 1970 gebleven, dan zou er te Wervik tussen 1970 en 1981 slechts een toename geweest zijn van circa 60 private gezinnen; volgens de gegevens van de volkstellingen was er evenwel een aangroei van 453 private gezinnen, zodat dekohabitatie heeft geleid tot circa 395 gezinnen in meer.

Men kan verwachten dat de dekohabitatie zich verder zal zetten. Boven is vermeld dat in het geval van de vier andere bestudeerde gemeenten aangenomen is dat de dekohabitatie zich in de eerstvolgende 10 jaar grosso modo zou doorzetten zoals in de voorbije 10 jaar. Wel werd gesteld dat de gezinnenpercentages niet zouden uitstijgen boven de hoogste gezinnenpercentages die op 1 maart 1981 in de Westvlaamse arrondissementen werden genoteerd.

Voor Wervik dringt zich een aangepaste benadering op. De ligging bij de Franse grens en de sociaal-ekonomische omstandigheden (grensarbeid) hebben geleid tot een verstedelijkingskarakter dat tot uiting komt onder meer in gezinnenpercentages die voor bepaalde leeftijdsgroepen, nu reeds hoger liggen dan de hoogste arrondissementele gezinnenpercentages. Bovendien is het te verwachten dat, zelfs in deze leeftijdsgroepen, de dekohabitatie zich nog zal doorzetten. Daarom wordt hierna aangehouden dat het aantal gezinnen in 1991 ongeveer zal te situeren zijn bij het gemiddelde tussen de situatie bij de «begrensde» extrapolatie van de dekohabitatietrend (redenering bij de overige bestudeerde gemeenten) en de situatie bij onbegrensde extrapolatie.

Een vooruitberekening van het aantal gezinnen, rekening houdend met een dekohabitatie zoals boven omschreven, leidt voor Wervik tot circa 6.980 gezinnen in 1991 in plaats van 6.650. Aangenomen mag worden dat in de periode 1981-91 er te Wervik een aangroei zal zijn van gemiddeld ongeveer 65 gezinnen per jaar in de hypotese van evenwicht tussen in- en uitwijking.

In de voorbije jaren was Wervik evenwel gekenmerkt door bijna permanente vertrekoverschotten.

Tussen 31 december 1970 en 1 maart 1981 (volkstellingen) was er te Wervik een uitwijkingsoverschot van circa 600 personen. Volgens de bevolkingsregisters zou er in de periode 1970-82 slechts in 1974 en 1981 een inwijkingsoverschot geweest zijn.

Wervik, dat enigermate als verzorgingscentrum fungeert, zij het op zeer

Raming van de woningbehoefte

beperkte schaal, moet gezien worden als een centrum dat in het beleid als oogmerk heeft ten minste de eigen gezinnenaangroei ter plaatse te kunnen opvangen.

Bij de berekening van de woningbehoefte dient men, naast de groei van het aantal gezinnen, ook de noodzakelijke leegstand voor een vlotte woonwisseling in rekening te brengen; voor een verstedelijkt centrum als Wervik is de reserve voor woonwisseling te ramen op circa 2,5% van het aantal gezinnen.

Volgens de gegevens van de volkstelling van 1 maart 1981, bedroeg het totaal aantal leegstaande woningen te Wervik 393 eenheden. Volgens de woningschouwing NIH waren er in 1979 134 onbewoonde woningen daterend van vóór 1946. Het aantal onbewoonde woningen daterend van na 1946 zou derhalve circa 260 bedragen. Onder de onbewoonde woningen daterend van vóór 1946 waren er 46 (van de 134) van slechte kwaliteit. Volgens de waarnemingen van het WES in april 1983 waren er 17 onbewoonde woningen van slechte kwaliteit niet opgenomen in de woningschouwing NIH. De feitelijke reserve aan onbewoonde woningen die, met inachtneming van het kwalitatieve aspekt, kan tegemoet komen aan de behoefte aan onbewoonde woningen ten behoeve van een vlotte woonwisseling, bedraagt in Wervik ongeveer 330 eenheden [393 - (46 + 17)].

Ten opzichte van het huidig totaal van circa 6.330 private gezinnen komt deze reserve overeen met 5%. Rekening houdend met een gewenst percentage van 2,5% (circa 160 woningen) is er in het huidige woningenbestand een overschot van circa 170 woningen. Er wordt niet ingegaan op de vraag of het aanbod van leegstaande woningen tegemoet komt aan de woonwensen inzake ligging, grootte, huurprijs en dergelijke.

Voor de te verwachten bijkomende gezinnen (circa 650 over 10 jaar) is een leegstand van een vijftiental woningen nodig.

Konkluderend moet worden gesteld dat, over een periode van 10 jaar, en rekening houdend met het huidig overschot aan leegstand voor woonwisseling, te rekenen valt met een behoefte van circa 500 woningen.

HOOFDSTUK VI:

Besluiten

1. *Gistel*

Via inbreidende nieuwbouw kunnen te Gistel, mits benutting van alle mogelijkheden, in totaal circa 820 woningen worden gebouwd; voor circa 410 woningen hiervan is echter nog basisinfrastruktuur nodig.

Een beleid van inbreidende nieuwbouw moet echter gepaard gaan met vervangende nieuwbouw. Een geïntegreerde vervangende nieuwbouw zou circa 165 woningen opleveren voor nagenoeg 230 te verdwijnen woningen.

Het resultaat van inbreidende nieuwbouw en vervangende nieuwbouw zou derhalve een aanwinst van circa 750 woningen opleveren.

Indien aangenomen wordt dat de dekohabitatie te Gistel grosso-modo doorloopt zoals in de voorbije 10 jaar en dat Gistel verder een inwijkingsoverschot noteert, dan kan de behoefte aan bijkomende woningen op gemiddeld 50 per jaar worden geraamd.

De inbreidingsgebieden van Gistel vertegenwoordigen dus een reserve voor circa 15 jaar.

2. *Hooglede*

Gebruikt men alle mogelijkheden, dan kan men te Hooglede via inbreidende nieuwbouw circa 675 woningen bouwen; voor circa 360 woningen is echter nog basisinfrastruktuur nodig. Een geïntegreerde vervangende nieuwbouw zou op zijn beurt circa 230 woningen opleveren terwijl er circa 250 moeten verdwijnen. Al deze ingrepen zouden samen dus een aanwinst opleveren van circa 650 woningen.

Neemt men aan dat de dekohabitatie te Hooglede grosso modo doorloopt zoals in de voorbije 10 jaar en dat Hooglede verder een licht inwijkingsoverschot noteert, dan kan de behoefte aan bijkomende woningen op gemiddeld 55 per jaar worden geraamd.

Een en ander betekent dat de inbreidingsgebieden van Hooglede een reserve bieden voor circa 12 jaar.

3. *Ruiselede*

Te Ruiselede biedt inbreidende nieuwbouw mogelijkheden voor circa 220 woningen; voor circa 70 woningen hiervan is bijkomende basisinfrastruktuur nodig.

De vervangende nieuwbouw kan te Ruiselede voor 130 woningen zorgen; er moeten evenwel 135 woningen verdwijnen.

Inbreidende en vervangende nieuwbouw leiden dus tot een aanwinst van circa 215 woningen. In de veronderstelling dat de dekohabitatie te Ruiselede grosso modo doorloopt zoals in de voorbije 10 jaar en dat Ruiselede verder een licht inwijkingsoverschot noteert, dan kan de behoefte aan bijkomende woningen op gemiddeld circa 25 per jaar worden geraamd.

Dit betekent dat het inbreidingsgebied van Ruiselede tegemoet kan komen aan de behoeften gedurende circa 9 jaar.

4. *Tielt*

Inbreidende nieuwbouw te Tielt kan leiden tot circa 1.340 woningen; voor ongeveer 530 hiervan is nog basisinfrastruktuur nodig. Vervangende nieuwbouw kan circa 470 woningen opleveren; er gaan evenwel circa 690

Besluiten

woningen verloren.

Het resultaat van inbreidende nieuwbouw en vervangende nieuwbouw zou derhalve een aanwinst van circa 1.120 woningen opleveren.

Indien aangenomen wordt dat de dekohabitatie te Tielt grosso modo doorloopt zoals in de voorbije 10 jaar en dat Tielt verder geen uitwijkingsoverschot meer noteert, dan kan de behoefte aan bijkomende woningen op gemiddeld circa 95 per jaar worden geraamd.

Precies zoals bij Hooglede blijken de inbreidingsgebieden van Tielt te kunnen voldoen aan de woonbehoeften gedurende circa 12 jaar.

5. *Wervik*

De inbreidingsgebieden van Wervik bieden via inbreidende nieuwbouw mogelijkheden voor circa 1.430 woningen; circa 780 hiervan vergen nog basis-infrastruktuur.

De vervangende nieuwbouw binnen de inbreidingsgebieden kan leiden tot circa 465 woningen; hierbij zouden echter circa 670 woningen verdwijnen. Inbreidende en vervangende nieuwbouw kunnen in Wervik dus een aanwinst van circa 1.225 woningen opleveren.

In de hypotese dat de dekohabitatie te Wervik grosso modo doorloopt zoals in de voorbije 10 jaar en dat Wervik verder geen uitwijkingsoverschot meer noteert, dan kan de behoefte aan bijkomende woningen op gemiddeld circa 50 per jaar worden geraamd. Dit lage aantal is mede bepaald door het huidig teveel aan leegstaande woningen van voldoende kwaliteit.

Uit dit alles blijkt dat de inbreidingsgebieden van Wervik een reserve vormen voor niet minder dan 25 jaar.

6. *Bespreking*

Bij wijze van overzicht worden de voornaamste gegevens nogmaals samengevat in tabel 20.

TABEL 20: Samenvattend overzicht

	Gistel	Hooglede	Ruiselede	Tielt	Wervik
Totale bevolking, 1 maart 1981	9.531	9.008	5.026	19.103	18.086
Aantal private gezinnen, 1 maart 1981	3.211	2.788	1.633	6.372	6.327
Aangroei private gezinnen					
31 december 1970 - 1 maart 1981	404	350	197	747	453
raming periode 1981-'91	500	500	200 à 250	900	650
Huidig tekort of overschot aan onbewoonde woningen van voldoende kwaliteit	+10	−25 à 35	−25 à 35	−30 à 60	+170
Reële mogelijkheden tot inbreidende en vervangende nieuwbouw					
totaal	754	650	215	1.116	1.227
waarvan: mits aanleg infrastruktuur	409	357	67	528	782
aandeel in totaal	54,2	54,9	31,2	47,3	63,7

Besluiten

Uit voorgaande analyse blijkt dat in elk van de vijf bestudeerde gemeenten er via inbreidende nieuwbouw en vervangende nieuwbouw een bijkomende bouwkapaciteit aanwezig is voor 10 à 15 jaar of zelfs meer (Wervik).

Hieruit mogen evenwel geen simplistische konklusies getrokken worden; de realiteit van het werkelijk beleid is immers complex.

De ervaring wijst uit dat bij de noodzakelijke geïntegreerde aanpak, diverse elementen optreden waar het beleid weinig of helemaal geen vat op heeft ofwel slechts na verloop van tijd.

Het laat geen twijfel dat het niet mogelijk is de bijkomende bouwkapaciteit uitputtend te benutten binnen de tijdsperiode die werd berekend en die zich voor vier van de vijf gemeenten situeert binnen een periode van ongeveer tien tot vijftien jaar. Het is onder meer een onbetwistbaar feit dat sommige percelen twintig jaar en meer onbenut blijven als bouwgrond (1). Op het lokale vlak heeft het beleid, in de huidige kontekst, nauwelijks invloed op de toch vrij talrijke onbebouwde percelen in goedgekeurde verkavelingen en langs uitgeruste wegen. Er kan worden opgeworpen dat er ook buiten de inbreidingsgebieden nog heel wat mogelijkheden zijn van opvullingsbouw, maar stedebouwkundig en sociaal-ekonomisch mag dit in wezen niet worden gestimuleerd; onder meer uitbreiding van, door de gewestplannen nog toegelaten, lintbebouwing is geen vorm van verantwoord beleid.

Het beleid op het lokale vlak blijkt dan ook zeer sterk te worden beperkt tot de mogelijkheden van bouwrijp maken van grondstukken van een zekere omvang, die nog basisinfrastruktuur vergen; dit vraagt tijd, zoals dit trouwens ook het geval zou zijn bij het aanspreken van woonuitbreidingsgebieden. Ook is het zo dat, wanneer men op korte termijn zou komen tot een effektief programma van vervangende nieuwbouw, de mogelijkheid bestaat dat in de eerste faze het verlies aan woningen betrekkelijk groot is (zoals te Tielt en Wervik).

Indien de werkelijke werkingsruimte voor het beleid zich grosso-modo zou situeren in de orde van grootte die geboden wordt door de grondstukken van een zekere omvang die nog basisinfrastruktuur vergen, dan is de bijkomende bouwkapaciteit voldoende voor ongeveer 3 jaar te Ruiselede, 5 à 6 jaar te Tielt en te Hooglede, 8 jaar te Gistel en 16 jaar te Wervik.

In het beleid is ook uit te maken hoe de toekomstige uitbreiding van het woningbestand over de diverse deelkernen zou moeten verdeeld worden. Uit het onderzoek komt bijvoorbeeld naar voren dat te Wervik de bijkomende bouwkapaciteit in het inbreidingsgebied voor ongeveer 51 % te situeren is in de deelgemeente Wervik en voor 49 % in de deelgemeente Geluwe, terwijl de deelgemeente Wervik thans bijna 70 % van het aantal gezinnen huisvest. Waar het gaat om grondstukken van enige omvang waar basisinfrastruktuur

(1) Tijdens het persklaar maken van voorliggende publikatie kwamen voor Wervik de gegevens beschikbaar omtrent het geciteerde DABRO-onderzoek naar de verkoopbereidheid. Voor de inbreidingsgebieden van Wervik gaat het om 834 onbebouwde percelen. Opvallend is dat voor 350 percelen (42 %) de vraag naar de verkoopbereidheid onbeantwoord bleef en dat slechts 87 percelen (10 %) werkelijk op de markt waren («verkopen»). Respektievelijk 20 (2 %) en 84 (10 %) percelen werden door de eigenaar voorbehouden voor zichzelf («zelf bouwen») of voor familie («voorbehouden voor familie»). In 284 gevallen (34 %) werd «niet verkopen» geantwoord. Voor de overige 9 percelen ging het om onbekenden (adresveranderingen...).

is vereist, komt de deelgemeente Wervik tot een aandeel van nagenoeg 56%. Indien zou gestreefd worden naar een aandeel van 70% voor de deelgemeente Wervik, dan zou de bijkomende bouwkapaciteit, geboden door dergelijke grondstukken, voor de deelgemeente Wervik volstaan voor ongeveer 12 jaar, terwijl dit voor de deelgemeente Geluwe zou oplopen tot circa 23 jaar. Het is duidelijk dat een en ander nader beraad vergt, dat moet kunnen uitgaan van afdoende basisgegevens voor een gedegen besluitvorming.

Hoewel er na 1990 een minder sterke aangroei van het aantal gezinnen zal zijn, blijft het toch zo dat er in elk van de bestudeerde gemeenten zeker tot omstreeks het jaar 2000 moet gerekend worden met een stijgend aantal gezinnen en derhalve met een vraag naar een bijkomend aantal woningen. Door verschillen in de huidige leeftijdsstruktuur van de bevolking, nuptialiteit en dergelijke zal naar verwachting de teruggang in de gezinnenaangroei van gemeente tot gemeente nogal uiteenlopen; zonder verdergaande dekohabitatie en in hypotese van evenwicht tussen in- en uitwijking zou in de periode 1996-2001 de aangroei van het aantal gezinnen te Wervik nog slechts een vijfde belopen van de toename in de periode 1981-'86, terwijl dit te Hooglede circa tweederde zou zijn. Een verdere aangroei van het aantal gezinnen betekent dat steeds een reserve aan bouwpercelen moet op de markt zijn; deze behoefte aan een reserve van uitgeruste bouwpercelen fluktueert in de tijd, medebepaald door de toekomstige vergroting van het aantal gezinnen. Deze behoefte aan reserve is dan ook verschillend van gemeente tot gemeente en van tijdsperiode tot tijdsperiode. Onbetwistbaar is dat, indien deze reserve met een spreiding naar aard van de percelen en dergelijke, te krap wordt, de wet van vraag en aanbod prijsopdrijvend zal werken.

Om sociaal-ekonomische en planologische redenen is het evenwel wenselijk de reserves zo beperkt mogelijk te houden. Het is dan ook aangewezen de huidige procedure voor het bouwrijp maken van gronden die in de gewestplannen woonbestemming kregen en in het inbreidingsgebied liggen, nog in te korten.

Al bij al kan besloten worden dat in elk van de bestudeerde gemeenten er reële mogelijkheden zijn om aan de behoefte aan uitbreiding van het woningbestand via inbreidende nieuwbouw en vervangende nieuwbouw tijdens een aantal jaren tegemoet te komen; de analyse heeft aangetoond dat er verschillen zijn van gemeente tot gemeente en dat de omvang van deze mogelijkheden alleen op een zinvolle wijze voor het beleid kan dienstig gemaakt worden via een specifieke benadering op het vlak van de gemeenten en zelfs van de deelgemeenten.

Bijlagen

BIJLAGE 1: Bouwmogelijkheden op onbebouwde percelen: DABRO- en WES-benadering

Het grootste deel van de mogelijkheden tot inbreidende nieuwbouw, zoals berekend in dit onderzoek, wordt geboden via bebouwing van onbebouwde percelen in het inbreidingsgebied. Ook DABRO onderzocht de bouwmogelijkheden op onbebouwde percelen. Het is interessant de resultaten van beide onderzoeken naast elkaar te plaatsen en na te gaan in hoever de DABRO-inventaris sinds zijn opmaak aan bruikbaarheid verloor.

Voor de in dit onderzoek afgelijnde inbreidingsgebieden en enkel rekening houdend met de door DABRO vermelde onbebouwde percelen (1) leidt de WES-benadering tot de resultaten die zijn samengebracht in het eerste deel van tabel 1 (gegevens afgeleid uit de bijlagetabellen 1).

Voor dezelfde studiegebieden is door DABRO een raming uitgevoerd volgens drie varianten. De resultaten vindt men eveneens in tabel 1.

Zeer belangrijk is dat in de WES-benadering de bebouwingsdichtheid werd bepaald op basis van het eventuele BPA en/of de goedgekeurde verkaveling. In gebieden zonder BPA of verkaveling werd de regel van de integratie in de onmiddellijke omgeving toegepast (zie deel I).

DABRO daarentegen maakte gebruik van normen die wel verschillen naargelang het niveau van de gemeente, de aard van het woongebied (effektief woongebied, woongebied met landelijk karakter, woonuitbreidingsgebied) en het al of niet aan een weg gelegen zijn van de percelen, maar die toch niet specifiek zijn voor de zeer lokale ruimtelijke omstandigheden in elk der bestudeerde gemeenten. Wel werden, zoals gezegd, door DABRO telkens drie varianten berekend.

De verschillen tussen deze drie varianten slaan op de berekening van het aantal bouwmogelijkheden op percelen die in het (landelijk) woongebied langs een weg gelegen zijn (zie tabel 1). In de eerste berekeningswijze wordt eenvoudig de breedte van de geïnventariseerde kadasterpercelen gedeeld door een «verwachte» breedte van de bouwpercelen (2). Hierbij ontstaan «restbreedten» waarmee geen rekening wordt gehouden. In de twee andere varianten worden deze restbreedten wel in rekening gebracht en ook gedeeld door vaste getallen (3).

(1) Andere in het WES-onderzoek betrokken kategorieën zijn: aanvullende bebouwing op onderbezette percelen, bebouwing van in onbruik zijnde panden (niet woongebouwen) in slechte staat, vervanging van leegstaande woningen van slechte kwaliteit. In het WES-onderzoek werden in de vijf gemeenten in totaal nog 78 onbebouwde percelen verwerkt die niet in de DABRO-inventaris voorkwamen, dit is 2,5 % van het totaal van DABRO.

(2) In de inbreidingsgebieden van de bestudeerde gemeenten: 20 m, tenzij voor de deelgemeenten Tielt (15 m), Kanegem, Schuiferskapelle en deel van Zevekote (woongebieden met landelijk karakter: 25 m).

(3) Variante 2: in de inbreidingsgebieden van de bestudeerde gemeenten: 15 m, tenzij voor de deelgemeenten Tielt (10 m), Kanegem, Schuiferskapelle en deel van Zevekote (woongebieden met landelijk karakter: 20 m).
Variante 3: in de inbreidingsgebieden van de bestudeerde gemeenten: 6 m, tenzij voor de deelgemeenten Kanegem, Schuiferskapelle en deel van Zevekote (woongebieden met landelijk karakter: 10 m).

Aantal mogelijke woningen op de onbebouwde percelen van de DABRO-inventaris

Gemeente	WES-benadering				DABRO-benadering				
	Reële mogelijkheden	Twijfelachtige mogelijkheden	Reeds gebouwd sinds DABRO-inventaris	Totaal	Variante	Aantal bouwpercelen (a) In woongebied aan de straat (b)	In woongebied ingesloten (b)	In woonuitbreidingsgebied	Totaal
Gistel	617	26	239	882	1	ca. 345	ca. 440		ca. 785
					2	ca. 450	ca. 440		ca. 890
					3	ca. 600	ca. 440		ca. 1.040
Hooglede	595	29	125	749	1	223	408		631
					2	276	408		684
					3	353	408		761
Ruiselede	201	10	57	268	1	109	109	c . 90	ca. 310
					2	135	109	ca. 90	ca. 335
					3	167	109	ca. 90	ca. 370
Tielt	1.239	122	379	1.740	1	ca. 600	ca. 1.370		ca. 1.970
					2	ca. 810	ca. 1.370		ca. 2.180
					3	ca. 965	ca. 1.370		ca. 2.335
Wervik	1.289	74	248	1.611	1	397	1.042	ca. 115	ca. 1.555
					2	473	1.042	ca. 115	ca. 1.630
					3	747	1.042	ca. 115	ca. 1.905

(a) Voor de bestudeerde gemeenten: gelijk te stellen met «woningen».
(b) Terminologie van DABRO.

A. *Gistel*

Volgens de raming van DABRO beliep het aantal te bouwen woningen op basis onbebouwde percelen in de inbreidingsgebieden van de fusiegemeente Gistel 785 à 1.040 eenheden (inventaris begin 1979). Op basis van veldonderzoek uitgevoerd door het Westvlaams Ekonomisch Studiebureau (december 1982) bedroeg het aantal op deze percelen te bouwen woningen 882 eenheden: 617 reële mogelijkheden, 26 twijfelachtige mogelijkheden en 239 reeds gerealizeerde woningen (of in aanbouw). Volgens het WES-onderzoek waren er bovendien een 30-tal onbebouwde percelen die niet in de DABRO-inventaris waren opgenomen, waar een 50-tal woningen konden worden gebouwd. In december 1982 (datum WES-onderzoek) waren er in de inbreidingsgebieden mogelijkheden op onbebouwde percelen voor ongeveer 670 (617 + 50) woningen (reële mogelijkheden).

De cijfers van DABRO geven, wat de toestand op het einde van 1982 betreft op het vlak van onbebouwde percelen in het inbreidingsgebied, een overschatting van 17 % voor de minimale raming en van 55 % voor de maximale hypotese.

Indien men niet enkel de onbebouwde percelen beschouwt, doch ook de onderbezette percelen, de in onbruik zijnde niet-woongebouwen in slechte staat en de leegstaande woningen van slechte kwaliteit en tevens het aspekt van de vervangende nieuwbouw integreert in het geheel, dan waren er volgens het WES-onderzoek mogelijkheden te Gistel voor circa 750 bijkomende woningen. De gegevens van de DABRO-raming inzake onbebouwde percelen in de inbreidingsgebieden sluiten hier goed op aan voor de minimale raming (785 woningen) maar geven bij de maximale raming (1.040 woningen) een overschatting van circa 39 %.

B. *Hooglede*

Op basis van de berekeningen van DABRO zijn er op de onbebouwde percelen binnen de inbreidingsgebieden van Hooglede mogelijkheden voor 631 à 761 woningen (inventaris begin 1979). Volgens WES-terreinonderzoek (februari 1983) zou het gaan om 749 woningen (595 reële mogelijkheden, 29 twijfelachtige mogelijkheden en 125 woningen reeds gebouwd). Het WES-onderzoek leidde verder tot 17 onbebouwde percelen die niet in de DABRO-inventaris waren opgenomen; zij bieden plaats aan een 60-tal woningen. In februari 1983 (datum WES-onderzoek) waren er in de inbreidingsgebieden mogelijkheden op onbebouwde percelen voor ongeveer 660 (595 + 60) woningen (reële mogelijkheden).

De cijfers van DABRO geven, wat de toestand in het begin van 1983 betreft, op het vlak van onbebouwde percelen in het inbreidingsgebied een lichte onderschatting van 4 % voor de minimale raming en een lichte overschatting van 15 % voor de maximale hypotese.

Wanneer men niet alleen de onbebouwde percelen beschouwt, maar ook de onderbezette percelen, de in onbruik zijnde niet-woongebouwen in slechte staat en de leegstaande nieuwbouw integreert in het geheel, dan waren er volgens het WES-onderzoek mogelijkheden te Hooglede voor circa 650 bijkomende woningen (4). Aangezien dit aantal nagenoeg gelijk is aan de mogelijkheden die de onbebouwde percelen afzonderlijk bieden (circa 660), blijft de vergelijking met de DABRO-ramingen ongewijzigd (3 % onderschatting en 17 % overschatting).

C. *Ruiselede*

In het geval van Ruiselede komt DABRO binnen het inbreidingsgebied tot mogelijkheden voor 310 à 370 woningen, te bouwen op onbebouwde percelen (inventaris begin 1979). Het terreinwerk van het WES (januari 1983) leidde voor deze percelen tot 268 woningen (201 reële mogelijkheden, 10 twijfelachtige mogelijkheden en 57 woningen reeds gerealizeerd).

Wat de onbebouwde percelen in het inbreidingsgebied betreft, toestand begin 1983, geven de DABRO-cijfers een overschatting van 55 % voor de minimale raming en van 85 % voor de maximale hypotese.

Indien men niet enkel de onbebouwde percelen beschouwt, doch ook de andere mogelijkheden voor inbreidende nieuwbouw en tevens het aspekt van de vervangende nieuwbouw integreert in het geheel, dan waren er

(4) De mogelijkheden door de bijkomende kategorieën worden (meer dan) geneutralizeerd door het relatief hoog aantal hierbij te verdwijnen woningen.

volgens het WES-onderzoek mogelijkheden te Ruiselede voor circa 215 bijkomende woningen. De gegevens van de DABRO-raming inzake onbebouwde percelen in het inbreidingsgebied geven nog steeds een overschatting aan van 44 % bij de minimale raming (310 woningen) en van 72 % bij de maximale raming (370 woningen).

D. *Tielt*

De raming van DABRO bepaalde het aantal te bouwen woningen op onbebouwde percelen in de inbreidingsgebieden op circa 1.970 à 2.335 eenheden (inventaris begin 1979). Op basis van veldonderzoek uitgevoerd door het WES (oktober 1982) is dit aantal te bepalen op 1.740 eenheden (1.239 reële mogelijkheden, 122 twijfelachtige mogelijkheden en 379 gebouwde woningen). Het WES-onderzoek toonde ook een 5-tal onbebouwde percelen aan die niet door DABRO werden geïnventarizeerd; hierop konden een 5-tal woningen gebouwd worden. In oktober 1982 (datum WES-onderzoek) waren er in de inbreidingsgebieden mogelijkheden op onbebouwde percelen voor ongeveer 1.245 (1.239 + 5) woningen (reële mogelijkheden).

Wat de toestand op het einde van 1982 betreft, geven de DABRO-cijfers inzake onbebouwde percelen in de inbreidingsgebieden van Tielt, een overschatting van 58 % voor de minimale raming en van 88 % voor de maximale hypotese.

Indien men niet enkel de onbebouwde percelen beschouwt, doch ook de onderbezette percelen, de in onbruik zijnde niet-woongebouwen in slechte staat en de leegstaande woningen van slechte kwaliteit en tevens de vervangende nieuwbouw integreert in het geheel, dan waren er volgens het WES-onderzoek mogelijkheden te Tielt voor circa 1.120 bijkomende woningen (5). Aangezien dit aantal lager is dan de mogelijkheden die de onbebouwde percelen afzonderlijk bieden (circa 1.245) loopt de overschatting van DABRO op tot 76 % (minimale raming) en 108 % (maximale raming).

E. *Wervik*

Op de onbebouwde percelen binnen de inbreidingsgebieden zouden volgens de DABRO-ramingen circa 1.555 à 1.905 woningen kunnen gebouwd worden (inventaris begin 1979). Het WES-terreinwerk (april 1983) toonde op deze percelen mogelijkheden aan voor 1.611 woningen (1.289 reële mogelijkheden, 74 twijfelachtige en 248 reeds gebouwde woningen). Het WES-onderzoek wees bovendien een 25-tal onbebouwde percelen die niet in de DABRO-inventaris waren opgenomen en waarop circa 30 woningen konden worden gebouwd. In april 1983 (datum WES-onderzoek) waren er in het inbreidingsgebied mogelijkheden op onbebouwde percelen voor ongeveer 1.320 (1.289 + 30) woningen (reële mogelijkheden).

De cijfers van DABRO geven, wat de toestand in het begin van 1983 betreft, op het vlak van onbebouwde percelen in het inbreidingsgebied, een overschatting van 18 % voor de minimale raming en van 44 % voor de

(5) De mogelijkheden door de bijkomende kategorieën worden (meer dan) geneutralizeerd door het relatief hoog aantal te verdwijnen woningen.

maximale hypotese.

Als men niet enkel de onbebouwde percelen beschouwt, doch ook de onderbezette percelen, de in onbruik zijnde niet-woongebouwen in slechte staat en de leegstaande woningen van slechte kwaliteit en tevens het aspekt van de vervangende nieuwbouw integreert in het geheel, dan waren er volgens het WES-onderzoek mogelijkheden te Wervik voor circa 1.230 bijkomende woningen (6). Aangezien dit aantal lager is dan de mogelijkheden die de onbebouwde percelen afzonderlijk bieden (circa 1.320), loopt de overschatting van DABRO op tot 26 % (minimale raming) en 55 % (maximale raming).

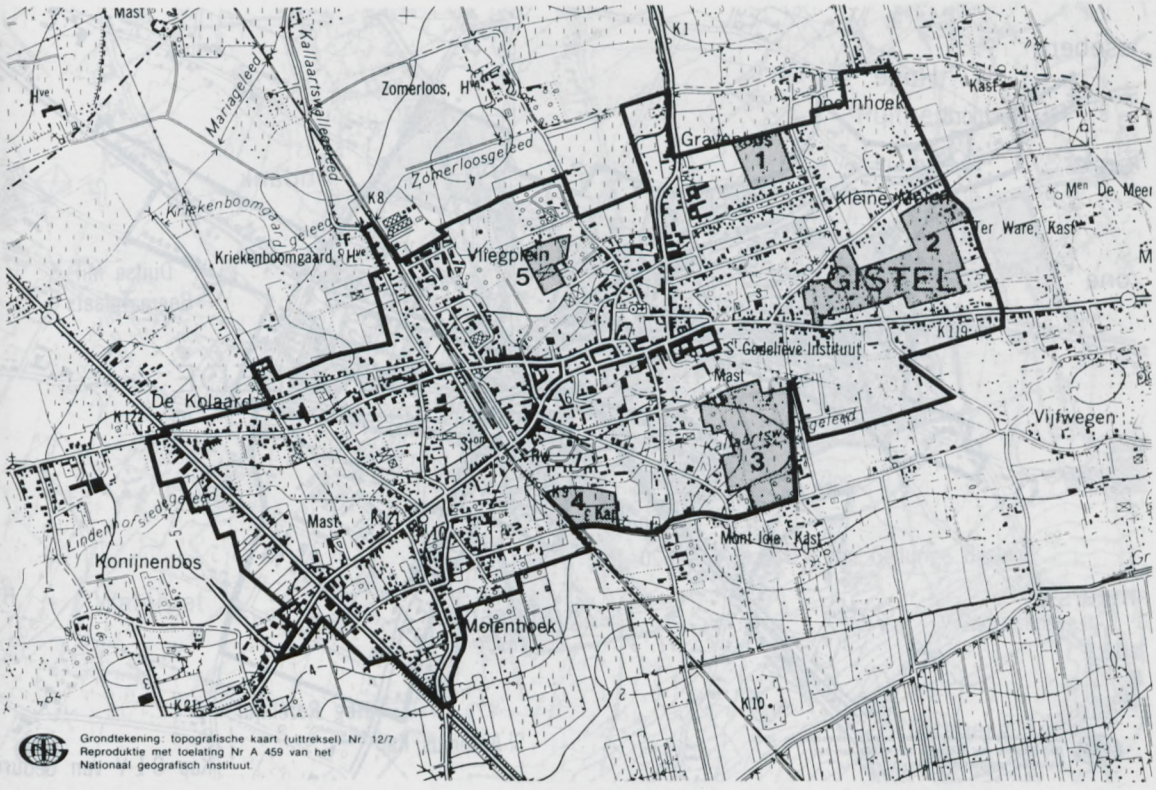
* * *

Wanneer men de DABRO-resultaten inzake onbebouwde percelen (toestand begin 1979) vergelijkt met de WES-resultaten inzake onbebouwde percelen (toestand 1982 - begin 1983) dan stelt men vast dat in vier van de vijf onderzochte gemeenten (Gistel, Ruiselede, Tielt en Wervik) de DABRO-resultaten een duidelijke overschatting inhouden. De graad van overschatting varieert nogal: van 17 tot 58 % voor de minimale raming en van 44 tot 88 % voor de maximale raming. Slechts in 1 geval (Hooglede) liggen de DABRO- en WES-gegevens vrij dicht bij elkaar (onderschatting van 4 % voor de minimale raming en overschatting van 15 % voor de maximale raming).

Wanneer men de DABRO-resultaten inzake onbebouwde percelen (toestand begin 1979) vergelijkt met de WES-resultaten inzake alle reële mogelijkheden tot inbreidende en vervangende nieuwbouw (toestand eind 1982 - begin 1983) dan ziet men voor Tielt en Wervik dat de graad van overschatting door DABRO nog iets stijgt omdat de mogelijkheden, geboden door de bijkomende kategorieën, meer dan geneutralizeerd worden door het vrij hoog aantal te slopen woningen bij het proces van vervangende nieuwbouw. Voor Gistel daalt de overschatting terwijl voor Hooglede het beeld nagenoeg ongewijzigd blijft.

(6) De mogelijkheden door de bijkomende kategorieën worden (meer dan) geneutralizeerd door het relatief hoog aantal te verdwijnen woningen.

Kaarten



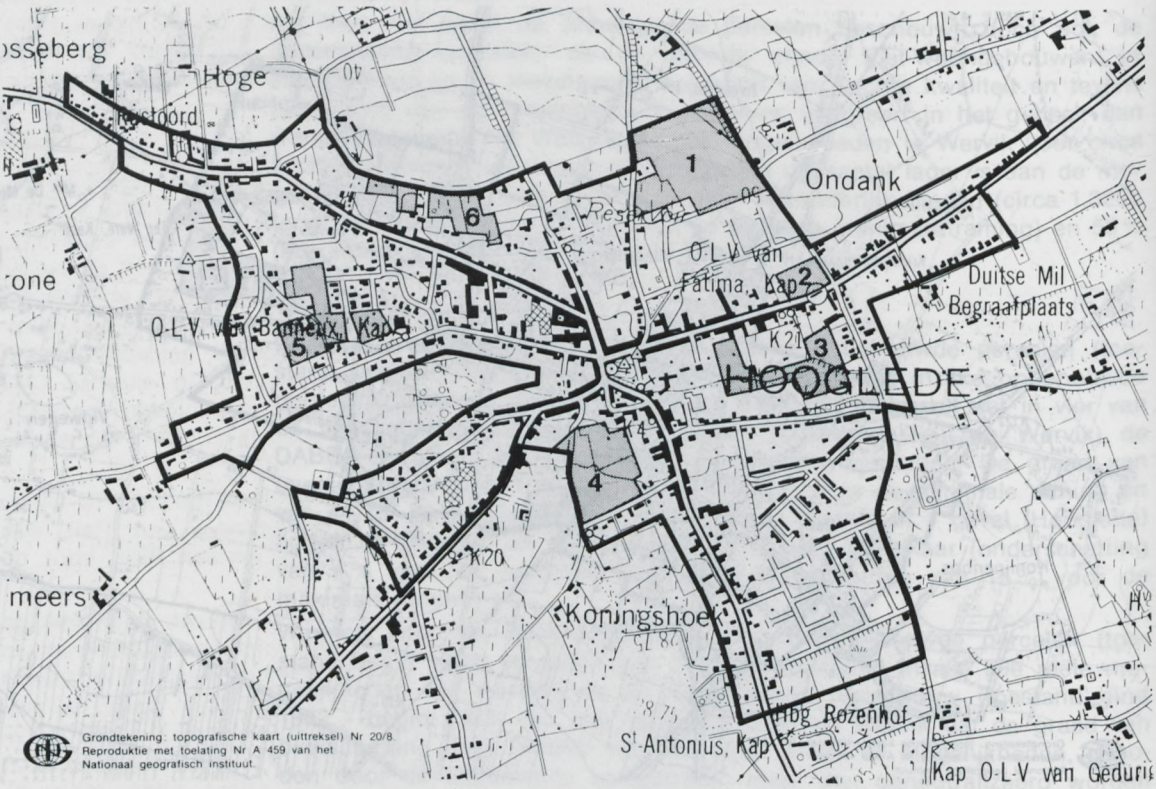
Kaart 1: Deelgemeente GISTEL

0 200 400 600 m

INBREIDINGSGEBIED; voornaamste mogelijkheden tot inbreidende nieuwbouw mits infrastruktuurwerken

omlijning inbreidingsgebied

voornaamste mogelijkheden tot inbreidende nieuwbouw mits infrastruktuurwerken



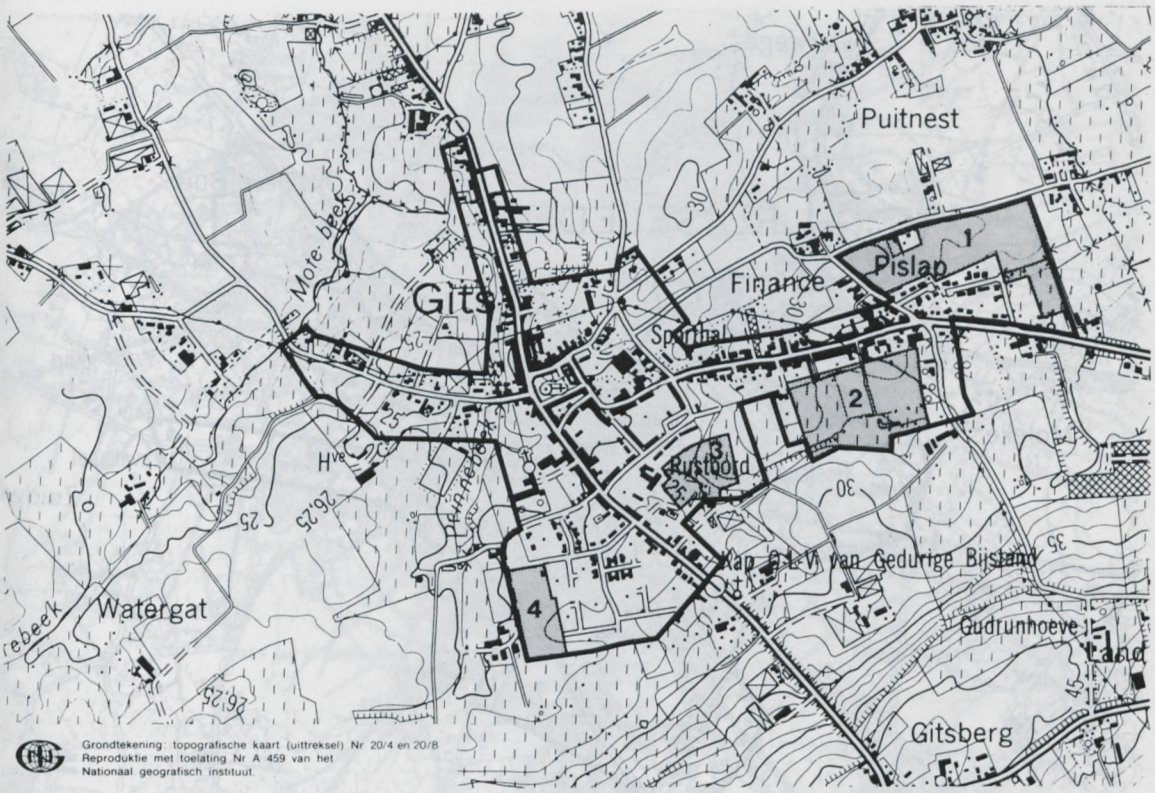
Kaart 2 : Deelgemeente HOOGLEDE

0 200 400 600 m

INBREIDINGSGEBIED ; voornaamste mogelijkheden tot inbreidende nieuwbouw mits infrastruktuurwerken

omlijning inbreidingsgebied

voornaamste mogelijkheden tot inbreidende nieuwbouw mits infrastruktuurwerken



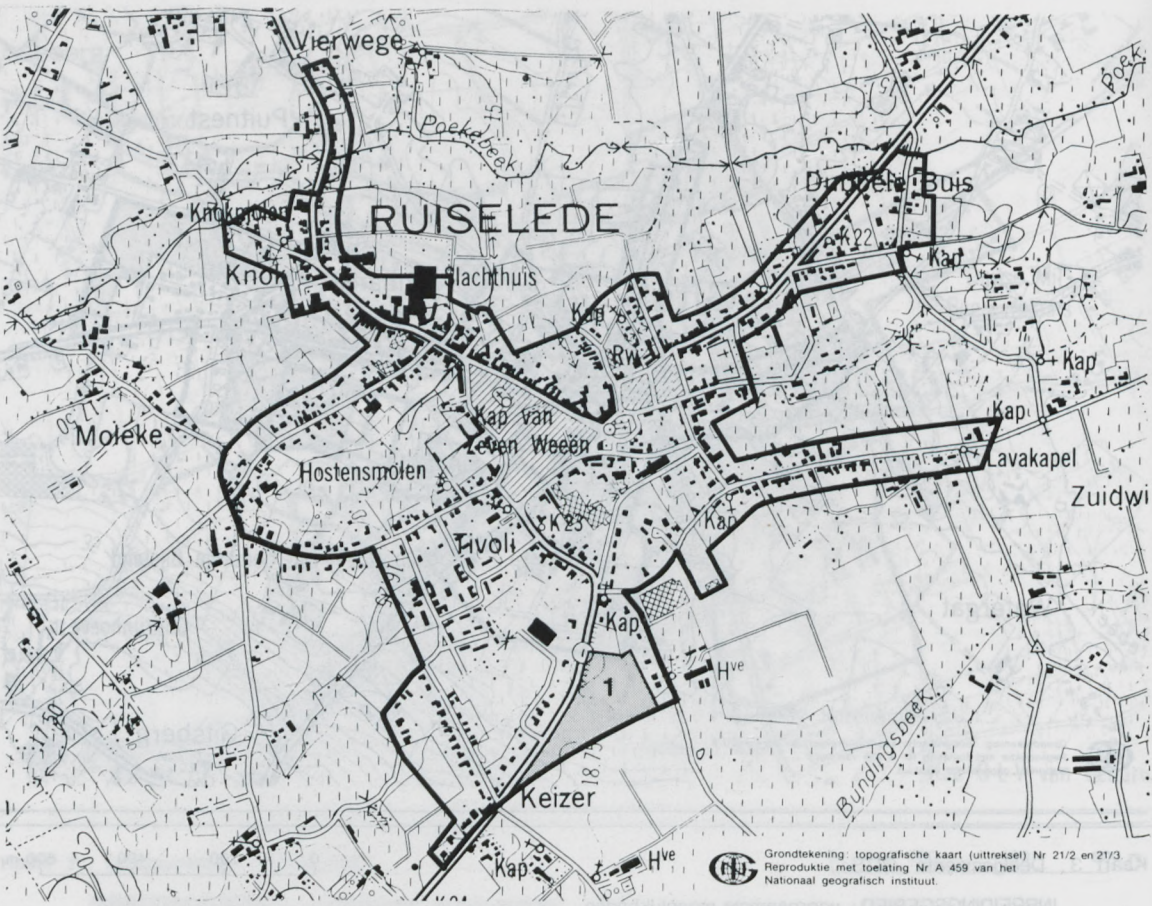
Kaart 3: Deelgemeente GITS

0 200 400 600 m

INBREIDINGSGEBIED; voornaamste mogelijkheden tot inbreidende nieuwbouw mits infrastruktuurwerken

omlijning inbreidingsgebied

voornaamste mogelijkheden tot inbreidende nieuwbouw mits infrastruktuurwerken



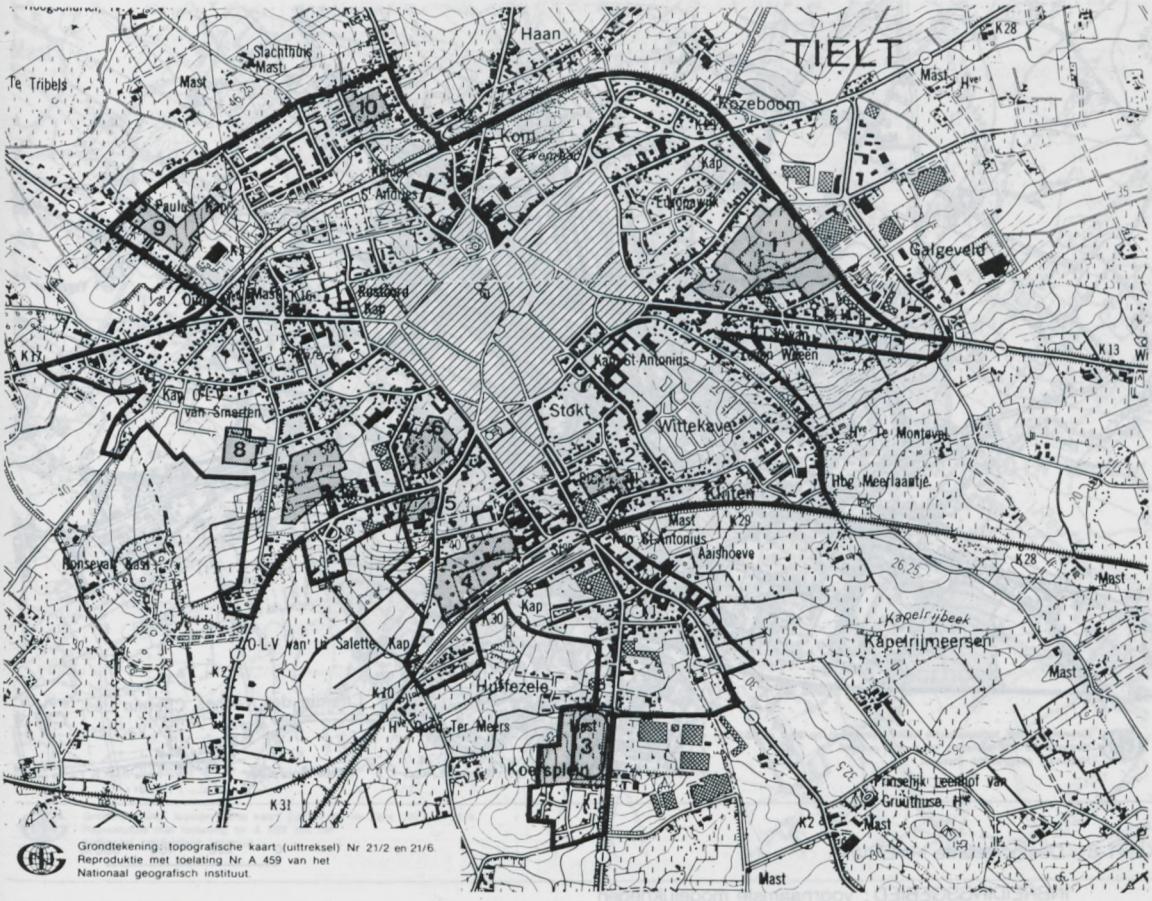
Kaart 4 : Gemeente RUISELEDE

0 200 400 600 m

INBREIDINGSGEBIED ; voornaamste mogelijkheden
tot inbreidende nieuwbouw mits infrastruktuurwerken

omlijning inbreidingsgebied

voornaamste mogelijkheden tot inbreidende
nieuwbouw mits infrastruktuurwerken



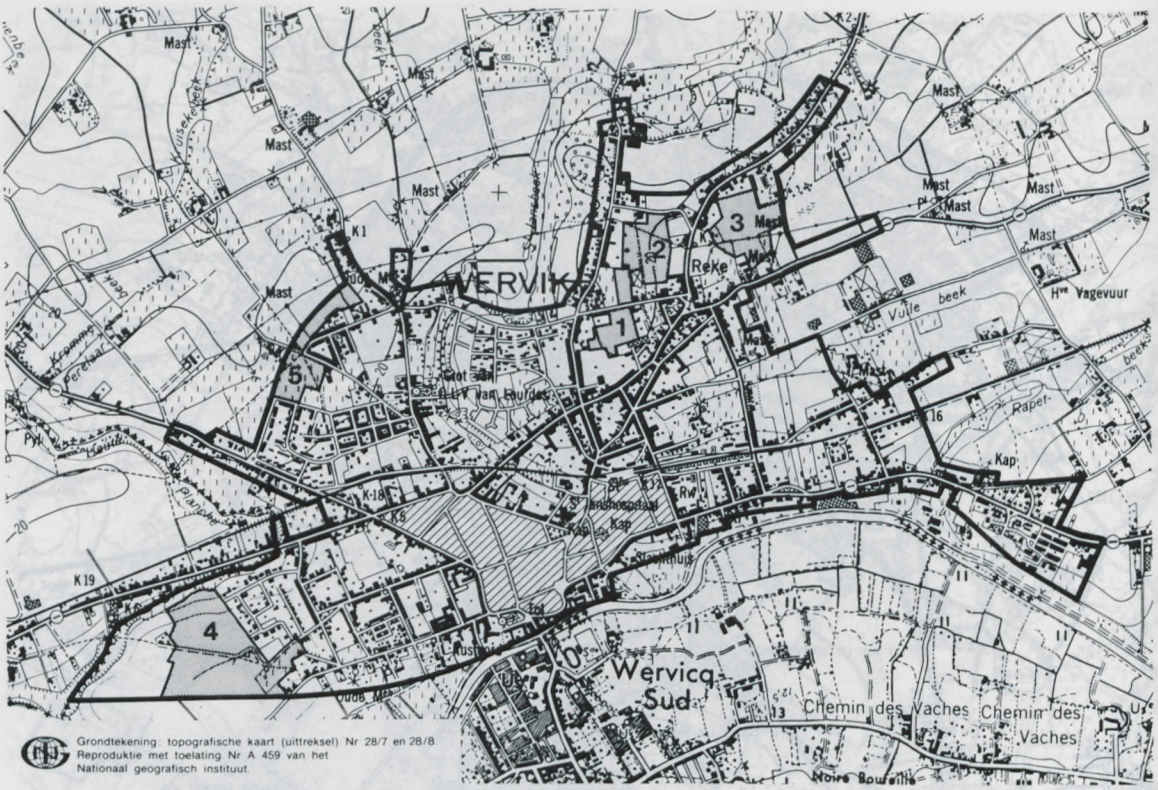
Kaart 5 : Deelgemeente TIELT

0 200 400 600 m

INBREIDINGSGEBIED ; voornaamste mogelijkheden
tot inbreidende nieuwbouw mits infrastruktuurwerken

omlijning inbreidingsgebied

voornaamste mogelijkheden tot inbreidende
nieuwbouw mits infrastruktuurwerken



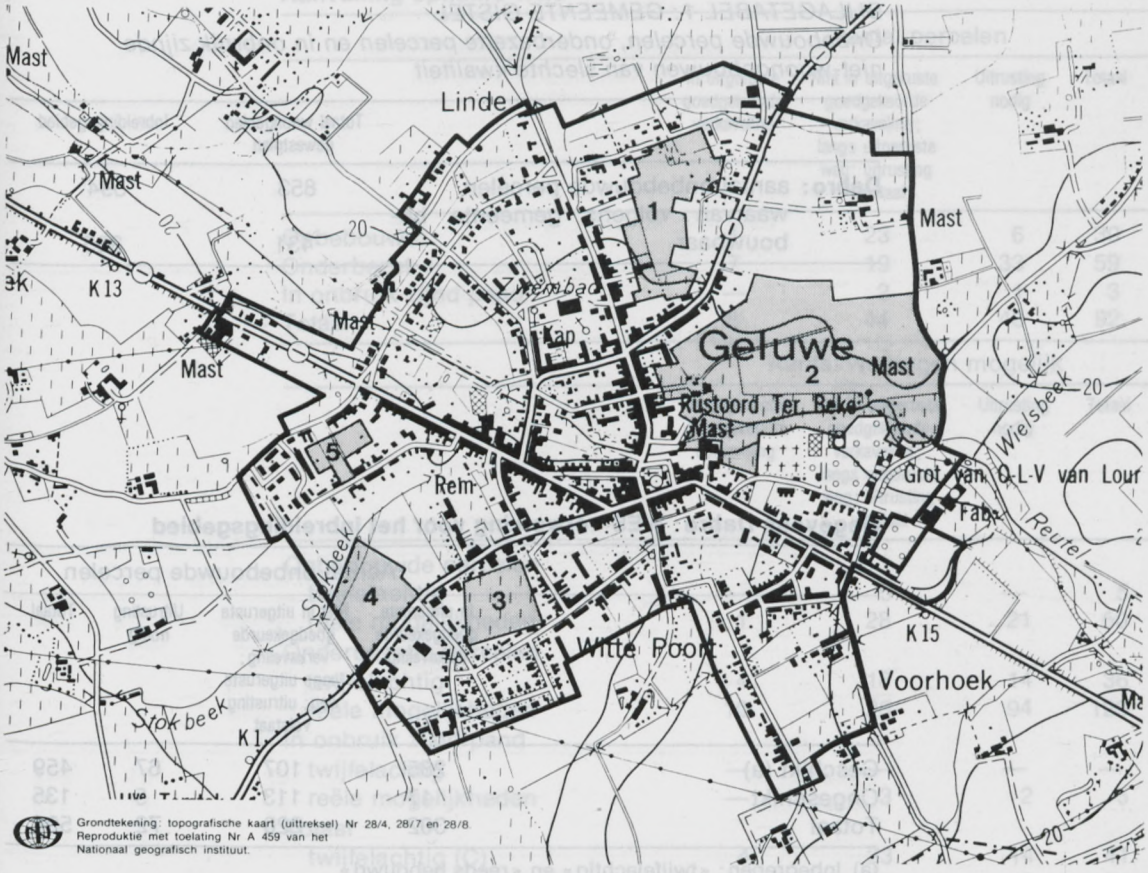
Kaart 6: Deelgemeente WERVIK

0 200 400 600 m

INBREIDINGSGEBIED; voornaamste mogelijkheden tot inbreidende nieuwbouw mits infrastruktuurwerken

omlijning inbreidingsgebied

voornaamste mogelijkheden tot inbreidende nieuwbouw mits infrastruktuurwerken



Kaart 7: Deelgemeente GELUWE

0 200 400 600 m

INBREIDINGSGEBIED; voornaamste mogelijkheden tot inbreidende nieuwbouw mits infrastruktuurwerken

omlijning inbreidingsgebied

voornaamste mogelijkheden tot inbreidende nieuwbouw mits infrastruktuurwerken

Bijlagetabellen

BIJLAGETABEL 1: GEMEENTE GISTEL
Onbebouwde percelen, onderbezette percelen en in onbruik zijnde niet-woongebouwen van slechte kwaliteit

	Totaal woongebied gewestplan	Inbreidingsgebied
Dabro: aantal onbebouwde percelen	853	594
waarvan volgens gemeente bebouwbaar	431	325

Gegevens Dabro: WES-verwerking voor het inbreidingsgebied

Aantal onbebouwde percelen

	In uitgeruste goedgekeurde verkaveling	Niet in uitgeruste goedgekeurde verkaveling; langs uitgeruste weg; uitrusting volstaat	Uitrusting nodig	Totaal
Geschikt (a)	285	107	67	459
Ongeschikt	17	113	5	135
Totaal	302	220	72	594

(a) Inbegrepen: «twijfelachtig» en «reeds bebouwd»

Aantal woningen mogelijk op geschikte percelen

	In uitgeruste goedgekeurde verkaveling	Niet in uitgeruste goedgekeurde verkaveling; langs uitgeruste weg; uitrusting volstaat	Uitrusting nodig	Totaal
Reeds bebouwd	180	59	—	239
Twijfelachtig (A)	*9*	*14*	*3*	*26*
Reële mogelijkheid (B)	196	129	292	617

Aanvulling opname WES

	Aantal percelen			
	In uitgeruste goedgekeurde verkaveling	Niet in uitgeruste goedgekeurde verkaveling; langs uitgeruste weg; uitrusting volstaat	Uitrusting nodig	Totaal
Onbebouwd	1	23	6	30
Onderbezet	7	19	33	59
In onbruik zijnd pand	—	2	1	3
Totaal	8	44	40	92

	Aantal woningen mogelijk			
	In uitgeruste goedgekeurde verkaveling	Niet in uitgeruste goedgekeurde verkaveling; langs uitgeruste weg; uitrusting volstaat	Uitrusting nodig	Totaal
Onbebouwde percelen				
twijfelachtig	—	5	—	5
reële mogelijkheden	1	28	21	50
Onderbezette percelen				
twijfelachtig	4	18	14	36
reële mogelijkheden	10	25	94	129
In onbruik zijnd pand				
twijfelachtig	—	—	—	—
reële mogelijkheden	—	3	2	5
Totaal				
twijfelachtig (C)	4	23	14	41
reële mogelijkheden (D)	11	56	117	184

Syntese: totaal aantal mogelijke woningen

	In uitgeruste goedgekeurde verkaveling	Niet in uitgeruste goedgekeurde verkaveling; langs uitgeruste weg; uitrusting volstaat	Uitrusting nodig	Totaal
Twijfelachtig (A) + (C)	13	37	17	67
Reële mogelijkheden (B) + (D)	*207*	*185*	*409*	*801*

BIJLAGETABEL 1: GEMEENTE HOOGLEDE

Onbebouwde percelen, onderbezette percelen en in onbruik zijnde niet-woongebouwen van slechte kwaliteit

	Totaal woongebied gewestplan	Inbreidingsgebied
Dabro: aantal onbebouwde percelen	726	360
waarvan volgens gemeente bebouwbaar	412	163

Gegevens Dabro: WES-verwerking voor het inbreidingsgebied

Aantal onbebouwde percelen

	In uitgeruste goedgekeurde verkaveling	Niet in uitgeruste goedgekeurde verkaveling; langs uitgeruste weg; uitrusting volstaat	Uitrusting nodig	Totaal
Geschikt (a)	79	102	61	242
Ongeschikt	18	59	41	118
Totaal	97	161	102	360

(a) Inbegrepen: «twijfelachtig» en «reeds bebouwd»

Aantal woningen mogelijk op geschikte percelen

	In uitgeruste goedgekeurde verkaveling	Niet in uitgeruste goedgekeurde verkaveling; langs uitgeruste weg; uitrusting volstaat	Uitrusting nodig	Totaal
Reeds bebouwd	71	54	—	125
Twijfelachtig (A)	6	13	10	29
Reële mogelijkheid (B)	104	175	316	595

Aanvulling opname WES

	Aantal percelen			
	In uitgeruste goedgekeurde verkaveling	Niet in uitgeruste goedgekeurde verkaveling; langs uitgeruste weg; uitrusting volstaat	Uitrusting nodig	Totaal
Onbebouwd	2	8	7	17
Onderbezet	2	10	—	12
In onbruik zijnd pand	—	—	—	—
Totaal	4	18	7	29

	Aantal woningen mogelijk			
	In uitgeruste goedgekeurde verkaveling	Niet in uitgeruste goedgekeurde verkaveling; langs uitgeruste weg; uitrusting volstaat	Uitrusting nodig	Totaal
Onbebouwde percelen				
twijfelachtig	1	1	—	2
reële mogelijkheden	6	14	41	61
Onderbezette percelen				
twijfelachtig	—	1	—	1
reële mogelijkheden	4	12	—	16
In onbruik zijnd pand				
twijfelachtig	—	—	—	—
reële mogelijkheden	—	—	—	—
Totaal				
twijfelachtig (C)	1	2	—	3
reële mogelijkheden (D)	10	26	41	77

Syntese: totaal aantal mogelijke woningen

	In uitgeruste goedgekeurde verkaveling	Niet in uitgeruste goedgekeurde verkaveling; langs uitgeruste weg; uitrusting volstaat	Uitrusting nodig	Totaal
Twijfelachtig (A) + (C)	7	15	10	32
Reële mogelijkheden (B) + (D)	114	201	357	672

BIJLAGETABEL 1: GEMEENTE RUISELEDE
Onbebouwde percelen, onderbezette percelen en in onbruik zijnde niet-woongebouwen van slechte kwaliteit

	Totaal woongebied gewestplan	Inbreidingsgebied
Dabro: aantal onbebouwde percelen	441	181
waarvan volgens gemeente bebouwbaar	116	58

Gegevens Dabro: WES-verwerking voor het inbreidingsgebied

Aantal onbebouwde percelen

	In uitgeruste goedgekeurde verkaveling	Niet in uitgeruste goedgekeurde verkaveling; langs uitgeruste weg; uitrusting volstaat	Uitrusting nodig	Totaal
Geschikt (a)	77	42	12	131
Ongeschikt	2	40	8	50
Totaal	79	82	20	181

(a) Inbegrepen: «twijfelachtig» en «reeds bebouwd»

Aantal woningen mogelijk op geschikte percelen

	In uitgeruste goedgekeurde verkaveling	Niet in uitgeruste goedgekeurde verkaveling; langs uitgeruste weg; uitrusting volstaat	Uitrusting nodig	Totaal
Reeds bebouwd	55	2	—	57
Twijfelachtig (A)	4	6	—	10
Reële mogelijkheid (B)	95	45	61	201

Aanvulling opname WES

	Aantal percelen			
	In uitgeruste goedgekeurde verkaveling	Niet in uitgeruste goedgekeurde verkaveling; langs uitgeruste weg; uitrusting volstaat	Uitrusting nodig	Totaal
Onbebouwd	—	1	—	1
Onderbezet	1	2	3	6
In onbruik zijnd pand	—	—	—	—
Totaal	1	3	3	7

	Aantal woningen mogelijk			
	In uitgeruste goedgekeurde verkaveling	Niet in uitgeruste goedgekeurde verkaveling; langs uitgeruste weg; uitrusting volstaat	Uitrusting nodig	Totaal
Onbebouwde percelen				
twijfelachtig	—	—	—	—
reële mogelijkheden	—	1	—	1
Onderbezette percelen				
twijfelachtig	—	1	—	1
reële mogelijkheden	1	1	6	8
In onbruik zijnd pand				
twijfelachtig	—	—	—	—
reële mogelijkheden	—	—	—	—
Totaal				
twijfelachtig (C)	—	1	—	1
reële mogelijkheden (D)	1	2	6	9

Syntese: totaal aantal mogelijke woningen

	In uitgeruste goedgekeurde verkaveling	Niet in uitgeruste goedgekeurde verkaveling; langs uitgeruste weg; uitrusting volstaat	Uitrusting nodig	Totaal
Twijfelachtig (A) + (C)	4	7	—	11
Reële mogelijkheden (B) + (D)	96	47	67	210

BIJLAGETABEL 1: GEMEENTE TIELT
Onbebouwde percelen, onderbezette percelen en in onbruik zijnde niet-woongebouwen van slechte kwaliteit

	Totaal woongebied gewestplan	Inbreidingsgebied
Dabro: aantal onbebouwde percelen	1.410	1.079
waarvan volgens gemeente bebouwbaar	739	625

Gegevens Dabro: WES-verwerking voor het inbreidingsgebied

Aantal onbebouwde percelen

	In uitgeruste goedgekeurde verkaveling	Niet in uitgeruste goedgekeurde verkaveling; langs uitgeruste weg; uitrusting volstaat	Uitrusting nodig	Totaal
Geschikt (a)	505	207	88	800
Ongeschikt	78	113	88	279
Totaal	583	320	176	1.079

(a) Inbegrepen: «twijfelachtig» en «reeds bebouwd».

Aantal woningen mogelijk op geschikte percelen

	In uitgeruste goedgekeurde verkaveling	Niet in uitgeruste goedgekeurde verkaveling; langs uitgeruste weg; uitrusting volstaat	Uitrusting nodig	Totaal
Reeds bebouwd	357	22	—	379
Twijfelachtig (A)	39	42	41	122
Reële mogelijkheid (B)	554	200	485	1.239

Aanvulling opname WES

	Aantal percelen			
	In uitgeruste goedgekeurde verkaveling	Niet in uitgeruste goedgekeurde verkaveling; langs uitgeruste weg; uitrusting volstaat	Uitrusting nodig	Totaal
Onbebouwd	4	1	—	5
Onderbezet	13	11	11	35
In onbruik zijnd pand	1	3	3	7
Totaal	18	15	14	47

	Aantal woningen mogelijk			
	In uitgeruste goedgekeurde verkaveling	Niet in uitgeruste goedgekeurde verkaveling; langs uitgeruste weg; uitrusting volstaat	Uitrusting nodig	Totaal
Onbebouwde percelen				
twijfelachtig	—	1	—	1
reële mogelijkheden	5	—	—	5
Onderbezette percelen				
twijfelachtig	8	5	7	20
reële mogelijkheden	9	14	30	53
In onbruik zijnd pand				
twijfelachtig	—	—	—	—
reële mogelijkheden	1	4	13	18
Totaal				
twijfelachtig (C)	8	6	7	21
reële mogelijkheden (D)	15	18	43	76

Syntese: totaal aantal mogelijke woningen

	In uitgeruste goedgekeurde verkaveling	Niet in uitgeruste goedgekeurde verkaveling; langs uitgeruste weg; uitrusting volstaat	Uitrusting nodig	Totaal
Twijfelachtig (A) + (C)	47	48	48	143
Reële mogelijkheden (B) + (D)	569	218	528	1.315

BIJLAGETABEL 1: GEMEENTE WERVIK
Onbebouwde percelen, onderbezette percelen en in onbruik zijnde niet-woongebouwen van slechte kwaliteit

	Totaal woongebied gewestplan	Inbreidingsgebied
Dabro: aantal onbebouwde percelen	986	834
waarvan volgens gemeente bebouwbaar	439	372

Gegevens Dabro: WES-verwerking voor het inbreidingsgebied

Aantal onbebouwde percelen

	In uitgeruste goedgekeurde verkaveling	Niet in uitgeruste goedgekeurde verkaveling; langs uitgeruste weg; uitrusting volstaat	Uitrusting nodig	Totaal
Geschikt (a)	264	158	118	540
Ongeschikt	28	121	145	294
Totaal	292	279	263	834

(a) Inbegrepen: «twijfelachtig» en «reeds bebouwd»

Aantal woningen mogelijk op geschikte percelen

	In uitgeruste goedgekeurde verkaveling	Niet in uitgeruste goedgekeurde verkaveling; langs uitgeruste weg; uitrusting volstaat	Uitrusting nodig	Totaal
Reeds bebouwd	221	27	—	248
Twijfelachtig (A)	18	23	33	74
Reële mogelijkheid (B)	362	202	725	1.289

Aanvulling opname WES

	Aantal percelen			
	In uitgeruste goedgekeurde verkaveling	Niet in uitgeruste goedgekeurde verkaveling; langs uitgeruste weg; uitrusting volstaat	Uitrusting nodig	Totaal
Onbebouwd	8	10	7	25
Onderbezet	3	35	45	83
In onbruik zijnd pand	—	6	2	8
Totaal	11	51	54	116

	Aantal woningen mogelijk			
	In uitgeruste goedgekeurde verkaveling	Niet in uitgeruste goedgekeurde verkaveling; langs uitgeruste weg; uitrusting volstaat	Uitrusting nodig	Totaal
Onbebouwde percelen				
twijfelachtig	—	1	—	1
reële mogelijkheden	19	5	5	29
Onderbezette percelen				
twijfelachtig	—	2	—	2
reële mogelijkheden	3	20	50	73
In onbruik zijnd pand				
twijfelachtig	—	—	—	—
reële mogelijkheden	—	7	2	9
Totaal				
twijfelachtig (C)	—	3	—	3
reële mogelijkheden (D)	22	32	57	111

Syntese: totaal aantal mogelijke woningen

	In uitgeruste goedgekeurde verkaveling	Niet in uitgeruste goedgekeurde verkaveling; langs uitgeruste weg; uitrusting volstaat	Uitrusting nodig	Totaal
Twijfelachtig (A) + (C)	18	26	33	77
Reële mogelijkheden (B) + (D)	384	234	782	1.400

BIJLAGETABEL 2: GEMEENTE GISTEL

Aantal woningen gebouwd vóór 1946, van slechte kwaliteit

A. Leegstaande woningen

(in aanmerking komend voor inbreidende nieuwbouw)

1. Totaal woongebied, volgens woningschouwing NIH: 49
2. Inbreidingsgebied:

	gegevens NIH		aanvullende opname WES	
	voor nieuwbouw		voor nieuwbouw	
	geschikt	ongeschikt	geschikt	ongeschikt
Oorspronkelijk gegeven	19	8	2	3
Aangepast gegeven volgens gebruik (WES-onderzoek	14	9	—	—
Aantal nieuwe woningen mogelijk:				
reeds nieuwbouw; grondig verbeterd; te behouden	2	—	—	—
twijfelachtige mogelijkheden	—	—	—	—
reële mogelijkheden	19	—	2	—

Totaal reële mogelijkheden voor inbreidende nieuwbouw: 19 + 2 = 21

B. Bewoonde woningen

(in aanmerking komend voor vervangende nieuwbouw)

1. Totaal woongebied, volgens woningschouwing NIH: 390
2. Inbreidingsgebied:

	gegevens NIH		aanvullende opname WES	
	voor nieuwbouw		voor nieuwbouw	
	geschikt	ongeschikt	geschikt	ongeschikt
Oorspronkelijk gegeven	173	58	29	8
Aangepast gegeven volgens gebruik (WES-onderzoek)	177	57	—	—
Aantal nieuwe woningen mogelijk:				
reeds nieuwbouw; grondig verbeterd; te behouden	52	—	—	—
twijfelachtige mogelijkheden	3	—	—	—
reële mogelijkheden	133	—	30	—

Totaal reële mogelijkheden voor vervangende nieuwbouw: 133 + 30 = 163
Totaal hiertoe te slopen woningen: 177 + 57 + 29 + 8 − 52 = 219
Saldo: 163 − 219 = − 56

Bewoonde woningen die niet (in kombinatie met andere) bruikbaar zijn voor vervangende nieuwbouw: 29.

BIJLAGETABEL 2: GEMEENTE HOOGLEDE

Aantal woningen gebouwd vóór 1946, van slechte kwaliteit

A. Leegstaande woningen

(in aanmerking komend voor inbreidende nieuwbouw)

1. Totaal woongebied, volgens woningschouwing NIH: 27
2. Inbreidingsgebied:

	gegevens NIH		aanvullende opname WES	
	voor nieuwbouw		voor nieuwbouw	
	geschikt	ongeschikt	geschikt	ongeschikt
Oorspronkelijk gegeven	6	2	—	—
Aangepast gegeven volgens gebruik (WES-onderzoek)	5	2	—	—
Aantal nieuwe woningen mogelijk:				
reeds nieuwbouw; grondig verbeterd; te behouden	2	—	—	—
twijfelachtige mogelijkheden	—	—	—	—
reële mogelijkheden	3	—	—	—

Totaal reële mogelijkheden voor inbreidende nieuwbouw: 3

B. Bewoonde woningen

(in aanmerking komend voor vervangende nieuwbouw)

1. Totaal woongebied, volgens woningschouwing NIH: 756
2. Inbreidingsgebied:

	gegevens NIH		aanvullende opname WES	
	voor nieuwbouw		voor nieuwbouw	
	geschikt	ongeschikt	geschikt	ongeschikt
Oorspronkelijk gegeven	235	26	28	7
Aangepast gegeven volgens gebruik (WES-onderzoek)	236	26	—	—
Aantal nieuwe woningen mogelijk:				
reeds nieuwbouw; grondig verbeterd; te behouden	46	—	—	—
twijfelachtige mogelijkheden	1	—	—	—
reële mogelijkheden	194	—	33	—

Totaal reële mogelijkheden voor vervangende nieuwbouw: 194 + 33 = 227
Totaal hiertoe te slopen woningen: 236 + 26 + 28 + 7 − 46 = 251
Saldo: 227 — 251 = −24.

Bewoonde woningen die niet (in kombinatie met andere) bruikbaar zijn voor vervangende nieuwbouw: 10

BIJLAGETABEL 2: GEMEENTE RUISELEDE

Aantal woningen gebouwd vóór 1946, van slechte kwaliteit

A. Leegstaande woningen

(in aanmerking komend voor inbreidende nieuwbouw)

1. Totaal woongebied, volgens woningschouwing NIH: 60
2. Inbreidingsgebied:

	gegevens NIH		aanvullende opname WES	
	voor nieuwbouw		voor nieuwbouw	
	geschikt	ongeschikt	geschikt	ongeschikt
Oorspronkelijk gegeven	11	5	3	3
Aangepast gegeven volgens gebruik (WES-onderzoek)	8	7	—	—
Aantal nieuwe woningen mogelijk:				
reeds nieuwbouw; grondig verbeterd; te behouden	—	—	—	—
twijfelachtige mogelijkheden	—	—	—	—
reële mogelijkheden	9	—	3	—

Totaal reële mogelijkheden voor inbreidende nieuwbouw: 9 + 3 = 12

B. Bewoonde woningen

(in aanmerking komend voor vervangende nieuwbouw)

1. Totaal woongebied, volgens woningschouwing NIH: 433
2. Inbreidingsgebied:

	gegevens NIH		aanvullende opname WES	
	voor nieuwbouw		voor nieuwbouw	
	geschikt	ongeschikt	geschikt	ongeschikt
Oorspronkelijk gegeven	107	16	19	5
Aangepast gegeven volgens gebruik (WES-onderzoek)	108	14	—	—
Aantal nieuwe woningen mogelijk:				
reeds nieuwbouw; grondig verbeterd; te behouden	12	—	—	—
twijfelachtige mogelijkheden	—	—	—	—
reële mogelijkheden	102	—	25	—

Totaal reële mogelijkheden voor vervangende nieuwbouw: 102 + 25 = 127
Totaal hiertoe te slopen woningen: 108 + 14 + 19 + 5 − 12 = 134
Saldo: 127 — 134 = −7

Bewoonde woningen die niet (in kombinatie met andere) bruikbaar zijn voor vervangende nieuwbouw: 4

BIJLAGETABEL 2: GEMEENTE TIELT

Aantal woningen gebouwd vóór 1946, van slechte kwaliteit

A. Leegstaande woningen

(in aanmerking komend voor inbreidende nieuwbouw)

1. Totaal woongebied, volgens woningschouwing NIH: 116
2. Inbreidingsgebied:

	gegevens NIH		aanvullende opname WES	
	voor nieuwbouw		voor nieuwbouw	
	geschikt	ongeschikt	geschikt	ongeschikt
Oorspronkelijk gegeven	28	22	7	4
Aangepast gegeven volgens gebruik (WES-onderzoek)	24	20	—	—
Aantal nieuwe woningen mogelijk:				
reeds nieuwbouw; grondig verbeterd; te behouden	4	—	—	—
twijfelachtige mogelijkheden	2	—	—	—
reële mogelijkheden	18	—	7	—

Totale reële mogelijkheden voor inbreidende nieuwbouw: 18 + 7 = 25

B. Bewoonde woningen

(in aanmerking komend voor vervangende nieuwbouw)

1. Totaal woongebied, volgens woningschouwing NIH: 1.283
2. Inbreidingsgebied:

	gegevens NIH		aanvullende opname WES	
	voor nieuwbouw		voor nieuwbouw	
	geschikt	ongeschikt	geschikt	ongeschikt
Oorspronkelijk gegeven	524	211	31	29
Aangepast gegeven volgens gebruik (WES-onderzoek)	528	213	—	—
Aantal nieuwe woningen mogelijk:				
reeds nieuwbouw; grondig verbeterd; te behouden	122	—	—	—
twijfelachtige mogelijkheden	7	—	—	—
reële mogelijkheden	429	—	39	—

Totaal reële mogelijkheden voor vervangende nieuwbouw: 429 + 39 = 468
Totaal hiertoe te slopen woningen: 528 + 213 + 31 + 29 − 122 = 679
Saldo: 468 − 679 = − 211

Bewoonde woningen die niet (in kombinatie met andere) bruikbaar zijn voor vervangende nieuwbouw: 85.

BIJLAGETABEL 2: GEMEENTE WERVIK

Aantal woningen gebouwd vóór 1946, van slechte kwaliteit

A. Leegstaande woningen

(in aanmerking komend voor inbreidende nieuwbouw)

1. Totaal woongebied, volgens woningschouwing NIH: 46
2. Inbreidingsgebied:

	gegevens NIH		aanvullende opname WES	
	voor nieuwbouw		voor nieuwbouw	
	geschikt	ongeschikt	geschikt	ongeschikt
Oorspronkelijk gegeven	17	4	13	4
Aangepast gegeven volgens gebruik (WES-onderzoek)	17	7	—	—
Aantal nieuwe woningen mogelijk:				
reeds nieuwbouw; grondig verbeterd; te behouden	1	—	—	—
twijfelachtige mogelijkheden	—	—	—	—
reële mogelijkheden	19	—	13	—

Totaal reële mogelijkheden voor inbreidende nieuwbouw: 19 + 13 = 32

B. Bewoonde woningen

(in aanmerking komend voor vervangende nieuwbouw)

1. Totaal woongebied, volgens woningschouwing NIH: 954
2. Inbreidingsgebied:

	gegevens NIH		aanvullende opname WES	
	voor nieuwbouw		voor nieuwbouw	
	geschikt	ongeschikt	geschikt	ongeschikt
Oorspronkelijk gegeven	427	165	114	56
Aangepast gegeven volgens gebruik (WES-onderzoek)	423	159	—	—
Aantal nieuwe woningen mogelijk:				
reeds nieuwbouw; grondig verbeterd; te behouden	90	—	—	—
twijfelachtige mogelijkheden	2	—	—	—
reële mogelijkheden	347	—	117	—

Totaal reële mogelijkheden voor vervangende nieuwbouw: 347 + 117 = 464
Totaal hiertoe te slopen woningen: 423 + 159 + 114 + 56 − 90 = 662
Saldo: 464 − 662 = − 198

Bewoonde woningen die niet (in kombinatie met andere) bruikbaar wijn voor vervangende nieuwbouw: 57

Lijst van tabellen

Tabel 1:
Aantal inwoners, gezinnen en woningen, 1 maart 1981 27

Tabel 2:
Evolutie van de bevolking en van het aantal gezinnen, 31 december 1970 - 1 maart 1981 27

Tabel 3:
Evolutie van enkele elementen die bepalend zijn in het verloop van het aantal gezinnen, 31 december 1970 - 1 maart 1981 28

Tabel 4:
Aantal begonnen woningen in woongebouwen en in niet-woongebouwen, 1970-81 29

Tabel 5:
Aantal onbebouwde percelen in Dabro-inventaris 33

Tabel 6:
Aantal onbebouwde percelen, al of niet bebouwbaar volgens de gemeenten, Dabro-inventaris 35

Tabel 7:
Onbebouwde percelen, geschikt voor inbreidende nieuwbouw: aanvullende gevallen - eigen waarnemingen 35

Tabel 8:
Woningschouwing NIH: woningen van slechte kwaliteit, gelegen in het inbreidingsgebied 36

Tabel 9:
Woningen van slechte kwaliteit, gelegen in het inbreidingsgebied: aanvullende gevallen - eigen waarnemingen 37

Tabel 10:
Mogelijkheden tot inbreidende nieuwbouw: aantal mogelijke woningen 39

Tabel 11:
Inbreidende nieuwbouw in relatie tot het huidig aantal gezinnen 42

Tabel 12:
Mogelijkheden tot vervangende nieuwbouw: aantal woningen; te slopen woningen; verlies of winst 43

Tabel 13:
Vervangende nieuwbouw in relatie tot het aantal bewoonde partikuliere woningen (in procent) 44

Tabel 14:
Aangroei van het woningenbestand bij realizatie van de inbreiding 45

Tabel 15:
Deelgemeenten Gistel en Moere: voornaamste reële mogelijkheden voor inbreidende nieuwbouw mits aanleg van infrastruktuur; ruimtelijke situering 47

Tabel 16:
Gemeente Hooglede: voornaamste reële mogelijkheden voor inbreidende nieuwbouw mits aanleg van infrastruktuur; ruimtelijke situering 49

Tabel 17:
Gemeente Ruiselede: voornaamste reële mogelijkheden voor inbreidende nieuwbouw mits aanleg van infrastruktuur; ruimtelijke situering 50
Tabel 18:
Deelgemeente Tielt: voornaamste reële mogelijkheden voor inbreidende nieuwbouw mits aanleg van infrastruktuur; ruimtelijke situering 51
Tabel 19:
Gemeente Wervik: voornaamste reële mogelijkheden voor inbreidende nieuwbouw mits aanleg van infrastruktuur; ruimtelijke situering 53
Tabel 20:
Samenvattend overzicht 65

Bijlagen

Bijlage 1:
Bouwmogelijkheden op onbebouwde percelen: Dabro- en WES-benadering 68

Kaarten

Kaart 1:
Deelgemeente Gistel: inbreidingsgebied; voornaamste mogelijkheden tot inbreidende nieuwbouw mits infrastruktuurwerken 73

Kaart 2:
Deelgemeente Hooglede: inbreidingsgebied; voornaamste mogelijkheden tot inbreidende nieuwbouw mits infrastruktuurwerken 74

Kaart 3:
Deelgemeente Gits: inbreidingsgebied; voornaamste mogelijkheden tot inbreidende nieuwbouw mits infrastruktuurwerken 75

Kaart 4:
Gemeente Ruiselede: inbreidingsgebied; voornaamste mogelijkheden tot inbreidende nieuwbouw mits infrastruktuurwerken 76

Kaart 5:
Deelgemeente Tielt: inbreidingsgebied; voornaamste mogelijkheden tot inbreidende nieuwbouw mits infrastruktuurwerken 77

Kaart 6:
Deelgemeente Wervik: inbreidingsgebied; voornaamste mogelijkheden tot inbreidende nieuwbouw mits infrastruktuurwerken 78

Kaart 7:
Deelgemeente Geluwe: inbreidingsgebied; voornaamste mogelijkheden tot inbreidende nieuwbouw mits infrastruktuurwerken 79

Bijlagetabellen

Tabel 1:
Gemeente Gistel: onbebouwde percelen, onderbezette percelen en in onbruik zijnde niet-woongebouwen van slechte kwaliteit 80

Tabel 1:
Gemeente Hooglede: onbebouwde percelen, onderbezette percelen en in onbruik zijnde niet-woongebouwen van slechte kwaliteit 82

Tabel 1:
Gemeente Ruiselede: onbebouwde percelen, onderbezette percelen en in onbruik zijnde niet-woongebouwen van slechte kwaliteit 84

Tabel 1:
Gemeente Tielt: onbebouwde percelen, onderbezette percelen en in onbruik zijnde niet-woongebouwen van slechte kwaliteit 86

Tabel 1:
Gemeente Wervik: onbebouwde percelen, onderbezette percelen en in onbruik zijnde niet-woongebouwen van slechte kwaliteit 88

Tabel 2:
Gemeente Gistel: aantal woningen gebouwd vóór 1946, van slechte kwaliteit 90

Tabel 2:
Gemeente Hooglede: aantal woningen gebouwd vóór 1946, van slechte kwaliteit 91

Tabel 2:
Gemeente Ruiselede: aantal woningen gebouwd vóór 1946, van slechte kwaliteit 92

Tabel 2:
Gemeente Tielt: aantal woningen gebouwd vóór 1946, van slechte kwaliteit 93

Tabel 2:
Gemeente Wervik: aantal woningen gebouwd vóór 1946, van slechte kwaliteit 94

Woord vooraf

Deel I: Problematiek en metode 7
Inleiding 7
Hoofdstuk I: Situering van uitbreiding en inbreiding 9
Hoofdstuk II: Omschrijving van het onderzoek 11
1. Inbreidende nieuwbouw 11
2. Vervangende nieuwbouw in het inbreidingsgebied 12
Hoofdstuk III: Noodzakelijke onderzoeksgegevens 14
1. In verband met inbreidende nieuwbouw 14
2. In verband met vervangende nieuwbouw 14
Hoofdstuk IV: Voorstelling van het gebruikte basismateriaal 16
1. De inventaris van de onbebouwde percelen in woongebieden 16
2. De woningschouwing 17
Hoofdstuk V: Bruikbaarheid van het basismateriaal; noodzaak van aanvullend onderzoek 19
1. Dabro-inventaris in verband met inbreidende nieuwbouw 19
2. De NIH-woningschouwing in verband met inbreidende nieuwbouw 19
3. De NIH-woningschouwing in verband met vervangende nieuwbouw 20
Hoofdstuk VI: Beoordelingscriteria voor inbreidingsmogelijkheden 21
1. De mogelijkheden tot inbreidende nieuwbouw 21
2. De mogelijkheden tot vervangende nieuwbouw in het inbreidingsgebied 22
Deel II: Gevallenstudies 25
Inleiding 25
Hoofdstuk I: Algemene gegevens omtrent bewoning en huisvesting 27
Hoofdstuk II: Begrenzing van de studiegebieden 30
1. Gistel 30
2. Hooglede 30
3. Ruiselede 31
4. Tielt 31
5. Wervik 31
Hoofdstuk III: Gebruikte basisdokumentatie 32
1. Dabro-inventaris en aanvullend onderzoek 32
A. Onbebouwde percelen in Dabro-inventaris 32
B. Aanvullend terreinonderzoek bij de Dabro-inventaris 35
2. Woningschouwing NIH en aanvullend onderzoek 36
A. Woningschouwing NIH 36
B. Aanvullend terreinonderzoek in verband met woningen van slechte kwaliteit 36
Hoofdstuk IV: Mogelijkheden tot nieuwbouw binnen de inbreidingsgebieden 38
1. Inbreidende nieuwbouw 38
A. Gistel 40
B. Hooglede 40
C. Ruiselede 41

D. Tielt 42
E. Wervik 42
F. Bespreking 42
2. Vervangende nieuwbouw 42
A. Gistel 42
B. Hooglede 43
C. Ruiselede 43
D. Tielt 44
E. Wervik 44
F. Bespreking 44
3. Inbreidende nieuwbouw en vervangende nieuwbouw 45
A. Gistel 46
B. Hooglede 48
C. Ruiselede 48
D. Tielt 50
E. Wervik 52
F. Bespreking 54
Hoofdstuk V: Raming van de woningbehoefte 55
1. Gistel 55
2. Hooglede 57
3. Ruiselede 58
4. Tielt 60
5. Wervik 61
Hoofdstuk VI: Besluiten 64
1. Gistel 64
2. Hooglede 64
3. Ruiselede 64
4. Tielt 64
5. Wervik 65
6. Bespreking 65

Lijst van de tabellen 95

Bijlage 97
Kaarten 98
Bijlagetabellen 99

IN DE REEKS "FACETTEN VAN WEST-VLAANDEREN"
VERSCHENEN REEDS:

1. R. Simoen en O. Vanneste, De uitbouw van de haven van Zeebrugge: Openbare werken in verleden en toekomst - De haven en de toeristische belangen van de Oostkust, 1972, 48 blz. (uitgeput).
2. C. Vermeersch, Het rekreatief buitenverblijf - Inplantings- en aanlegmogelijkheden, 1973, 100 blz., 106 fr.
3. S. Beernaert, De waterverontreiniging in het IJzerbekken, 1973, 124 blz., 133 fr.
4. Distributiebedrijven en handelscentra in West-Vlaanderen, 1974, 68 blz., 74 fr.
5. S. Beernaert, De waterverontreiniging van de binnenwaters van Midden- en Oostkust, 1974, 105 blz., 133 fr.
6. N. Vanhove, Vakantiespreiding, Een nieuw voorstel voor België, 1975, 56 blz., 85 fr.
7. S. Beernaert, De waterverontreiniging in het hydrografisch bekken van de Leie en de Schelde, 1975, 88 blz., 133 fr.
8. De Haven van Brugge-Zeebrugge na de chunnel, 1975, 80 blz., 133 fr.
9. P. Boerjan, De toeristische statistiek in België, Analyse, evaluatie en voorstellen tot hervorming, 1976, 84 blz., 133 fr.
10. S. Beernaert e.a., Waterbeleid in West-Vlaanderen, 1976, 64 blz., 106 fr.
11. J. Theys, Evolutie van de werkloosheid in West-Vlaanderen, 1977, 104 blz., 159 fr.
12. S. Beernaert, De algemene waterbevoorrading van West-Vlaanderen in 1980 en 1985, 40 blz., 64 fr.
13. Kommissie GOM - West-Vlaanderen - Plan 1981-85, Prognose van de bevolking en aktieve bevolking in West-Vlaanderen, 1975-85, 48 blz., 87 fr.
14. P. Boerjan, De ontwikkeling van het vakantiegedrag van de Belgische bevolking, 1967-76, 124 blz., 230 fr.
15. J. Theys, Prognose van het aantal gezinnen en raming van de huisvestingsbehoeften in West-Vlaanderen, 1980-85, 60 blz., 111 fr.
16. Terreinbehoeften voor Tewerkstelling, Toerisme en Rekreatie in West-Vlaanderen, 1981-85, 80 blz., 148 fr.
17. Milieuzorg in West-Vlaanderen, 1975-1985, 76 blz., 141 fr.
18. Infrastrukturele behoeften, 1981-85, 80 blz., 148 fr.
19. Struktuuranalyse van de textielnijverheid in West-Vlaanderen, 140 blz., 260 fr.
20. Zeebrugge en de maritimisering van zijn achterland, 120 blz., 223 fr.
21. Struktuuranalyse van de metaalnijverheid in West-Vlaanderen, 1982, 156 blz., 289 fr.
22. Struktuuranalyse van de voedingsnijverheid in West-Vlaanderen, 1983.

Wettelijk Depot: D/1983/0624-2
Kaarten en grafieken: Tekenbureel WES, Brugge
Drukkerij: Sansen, Poperinge
Ontwerp kaft en ontwerp lay-out: B. Delaere, Kortrijk