



STAD OUDENAARDE

DECEMBER 2018

**INTEGRERENDE NOTA
WOONBEHOEFTESTUDIE EN
RUIMTELIJKE-ECONOMISCHE
STUDIE**



DOSSIERSAMENSTELLING

Integrerende nota woonbehoeftestudie en
ruimtelijk-economische studie
Woonbehoeftestudie
Ruimtelijk-economische studie

VERSIE

19/12/2018

OPDRACHTGEVER

Stad Oudenaarde
Contactpersoon: Maaïke Bockstal
Tussenmuren 17
9700 OUDENAARDE
Tel: 055/33 51 49
maaïke.bockstal@oudenaarde.be

OPDRACHTHOUDER

SOLVA
Projectteam: Ewout Depauw, Alexander De Wit,
Yiqiao Wang
Gentsesteenweg 1B
9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM
Tel: 053/73 74 23
yiqiao.wang@so-lva.be

INHOUDSOPGAVE

1	WOONBEHOEFTESTUDIE	1
1.1	DEMOGRAFISCH PROFIEL	2
1.2	BEHOEFTERAMING CONFORM DE OMZENBRIEF RO/2002/03	5
1.3	RAMING VAN HET WOONAAVBOD	9
1.4	CONFRONTATIE BEHOEFTERAMING MET REALISTISCH AANBOD 2018-2027	15
1.5	CONCLUSIE.....	16
2	RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STUDIE.....	17
2.1	AANBODZIJDE	17
2.2	CONCLUSIE AANBODZIJDE	19
2.3	VRAAGZIJDE.....	20
2.4	CONCLUSIE VRAAGZIJDE.....	22
2.5	CONFRONTATIE VRAAG EN AANBOD	24
3	BELEIDSAANBEVELINGEN.....	25

LIJST VAN TABELLEN

Tabel 1	Woonbehoefte volgens de open gezinsprognose stad Oudenaarde, 2018-2027.....	9
Tabel 2	Aandeel tweede verblijven (%) ten opzichte van het totale aantal woongelegenheden, arrondissement Oudenaarde, 2017	10
Tabel 3	Totale potentieel woonaanbod 2018-2027, register van de onbebouwde percelen stad Oudenaarde, 2018.....	11
Tabel 4	Realistisch woonaanbod 2018-2027 stad Oudenaarde, 2018.....	13
Tabel 5	Confrontatie behoefteeraming volgens de open prognose en realistisch woonaanbod, 2018-2027	15
Tabel 6	Gecorrigeerd effectief aanbod per bedrijventerrein	19
Tabel 7	Behoeftematrix voor ruimte op bedrijventerreinen	21
Tabel 8	Behoeftematrix voor ruimte op bedrijventerreinen	22

LIJST VAN FIGUREN

Figuur 1	Bevolkingsevolutie met relatieve groei (2005 = 100) (%) stad Oudenaarde, 2005-2017	2
Figuur 2	Totale bevolking Oudenaarde per leeftijdsklasse (5 jaar), 2017.....	3
Figuur 3	Totale bevolking per leeftijdsklasse en aandeel leeftijdsklasse in totale bevolking (%) van Vlaams Gewest, provincie Oost-Vlaanderen, arrondissement Oudenaarde, stad Oudenaarde, 2017.....	3
Figuur 4	Evolutie aantal huishoudens Oudenaarde, 2005-2016.....	4
Figuur 5	Evolutie gezinsgrootte Oudenaarde (aantalen en aandeel t.o.v. totaal aantal gezinnen %), 2000-2005-2010-2015.....	4
Figuur 6	Totale bevolking volgens de gesloten bevolkingsprognose stad Oudenaarde, 1 januari 2017-1 januari 2027	6
Figuur 7	Vergelijking gesloten en open bevolkingsprognose stad Oudenaarde, 2017-2027.....	6
Figuur 8	Vergelijking aandeel in leeftijdsklassen ten opzichte van de totale bevolking, de bestaande feitelijke toestand (2017) versus de open bevolkingsprognose (2027), relatieve groei 2027 versus 2017 in % stad Oudenaarde	7
Figuur 9	Vergelijking gesloten en open gezinsprognose stad Oudenaarde, 2017-2027.....	8
Figuur 10	Aandeel tweede verblijven (%) ten opzichte van het totale aantal woongelegenheden, 2016..	10
Figuur 11	Overzichtsschema indeling register van de onbebouwde percelen en berekening aantal wooneenheden, 2018	14

1 WOONBEHOEFTESTUDIE

De stad Oudenaarde gaf SOLVA de opdracht tot opmaak van een woonbehoeftestudie en ruimtelijk-economische studie voor haar grondgebied. In de woonbehoeftestudie wordt onderzocht of het huidige planologisch-juridische aanbod aan ruimte om te wonen de komende 10 jaar zal volstaan om de woningnood op te vangen. De ruimtelijk-economische studie onderzoekt op haar beurt of het huidige planologisch-juridische aanbod aan ruimte om te ondernemen volstaat op korte (2025) en middellange termijn (2030). Voorliggende nota synthetiseert beide studies.

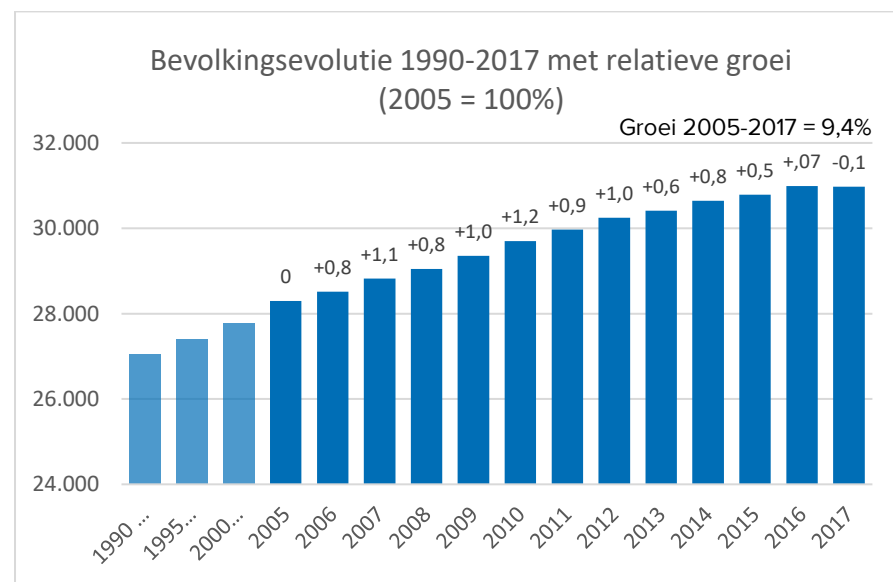
Een woonbehoeftestudie maakt een inschatting van de woonbehoefte in een bepaalde stad of gemeente. Het uitgangspunt is steeds het demografisch profiel en hoe dit zal evolueren doorheen de tijd. Naast de huidige bevolkingssamenstelling volgens leeftijd en de geboorte- en sterftecijfers, vormt ook migratie een belangrijke parameter die bepaalt hoe de bevolking evolueert. Aan de hand van de gemiddelde gezinsgrootte en hoe deze doorheen de tijd wijzigt, kan de ruimtelijke vertaalslag van bevolking naar huisvesting gemaakt worden gezien elk gezin een woning nodig heeft. Door deze woningvraag te vergelijken met het huidige en het aanwezige juridisch-potentiële woningaanbod, kan een inschatting gemaakt worden of dit aanbod al dan niet zal volstaan om te kunnen voldoen aan de toekomstige woningbehoefte. Indien blijkt dat het bestaande aanbod niet volstaat, dient bijkomend juridisch-planologisch aanbod gecreëerd te worden.

Deze studie maakt een inschatting van de woningbehoefte in de stad Oudenaarde voor de periode 2018-2027, gebruik makend van de meest recent beschikbare bevolkingcijfers uit 2017, en laat toe om gefundeerde beleidsbeslissingen op het vlak van wonen te nemen.

1.1 DEMOGRAFISCH PROFIEL

1.1.1 BEVOLKINGSEVOLUTIE

Op 1 januari 2017 telde de stad Oudenaarde 30 972 inwoners. Met uitzondering van een zeer beperkte daling (-0,1% of 18 inwoners)¹ in 2016 kent de stad een gestage bevolkingsgroei. Sinds 2005 laat de stad een groei optekenen van 2 673 inwoners (+9,4%). Dit is een forsere groei dan waargenomen op arrondissementeel, provinciaal of gewestelijk niveau waar deze respectievelijk 6,9%, 8,4% en 7,8% bedroeg.



Figuur 1 Bevolkingsevolutie met relatieve groei (2005 = 100) (%) stad Oudenaarde, 2005-2017

Bron: eigen verwerking, Statbel, 2017

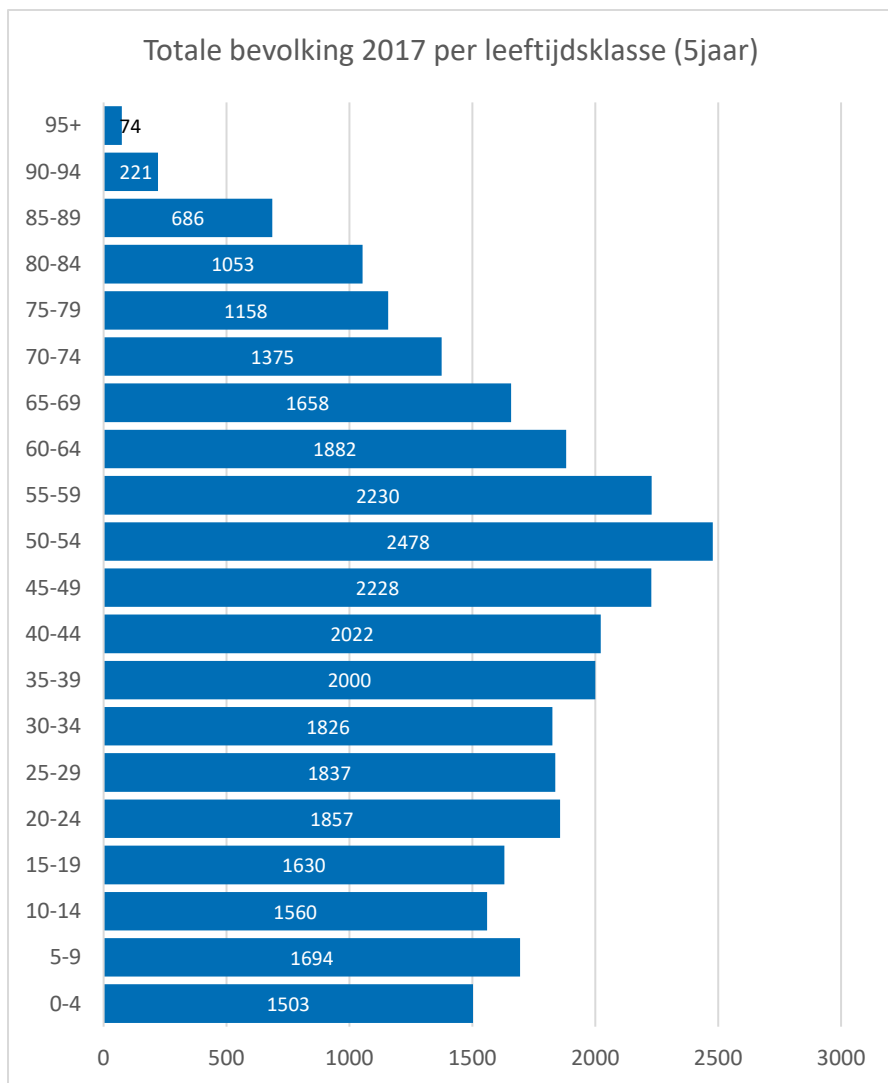
¹ Bij opmaak van deze woonbehoeftestudie was het bevolkingscijfers van 1 januari 2018 nog niet bekend. Alle volgende berekeningen zijn gebaseerd op het bevolkingscijfer 2017 en de trend 1990-2017. De bevolking in Oudenaarde op 1 januari

1.1.2 BEVOLKINGSSAMENSTELLING NAAR LEEFTIJD

Gegevens over de leeftijdsopbouw van de bevolking geven meer inzicht in het maatschappelijk gebeuren binnen de gemeente. Door rekening te houden met deze evoluties en trends kan ingespeeld worden op de planning van belangrijke infrastructuren en structuren zoals het onderwijs, de tewerkstelling, de voorzieningen, de noden van de bevolking op vlak van huisvesting en woningdifferentiatie.

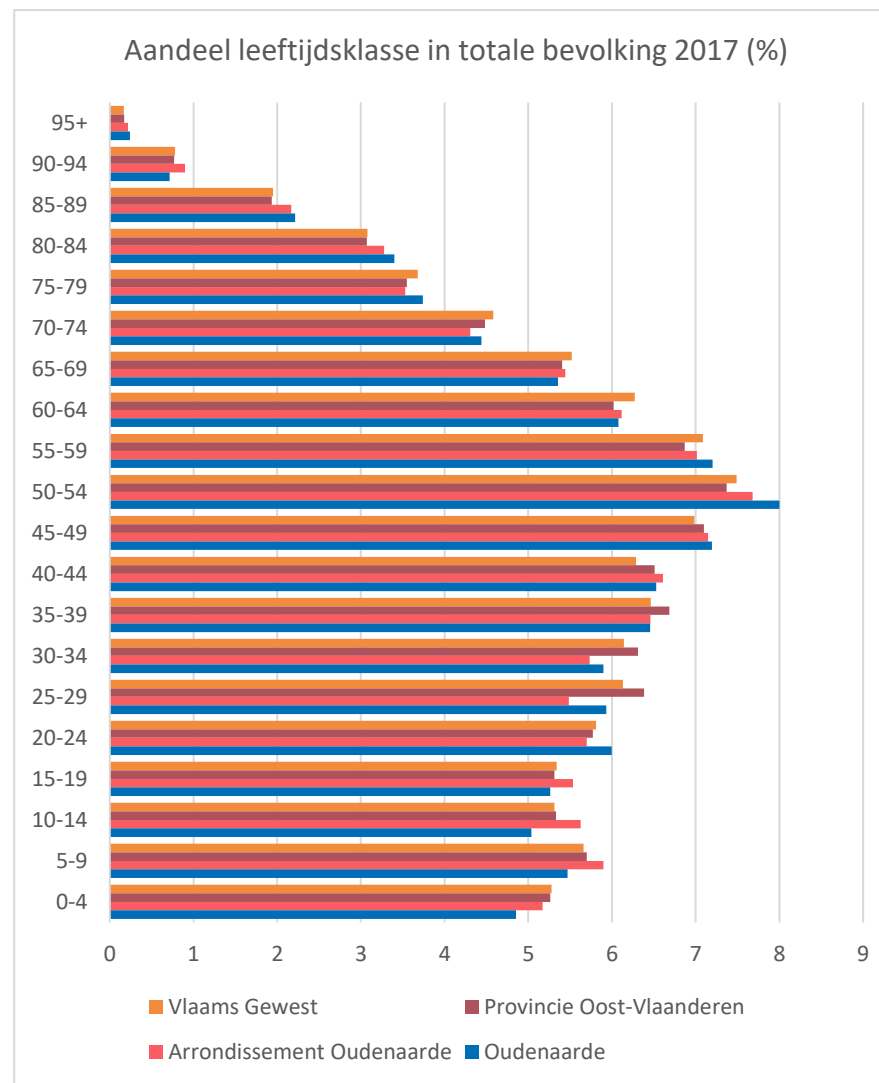
Figuur 2 visualiseert de huidige bevolking van Oudenaarde volgens leeftijdsklassen van 5 jaar. De stad Oudenaarde wordt het sterkst vertegenwoordigd door de leeftijdsklassen 50-54 jaar. Ten opzichte van de hogere schalen blijkt de stad Oudenaarde hierin ook het sterkst vertegenwoordigd met een aandeel van 8% ten opzichte van de provincie Oost-Vlaanderen (7,37%) en het Vlaamse Gewest (7,49%) (zie Figuur 3). Ook de omliggende klassen (45-49-jarigen en 55-59-jarigen) zijn sterker dan gemiddeld vertegenwoordigd in Oudenaarde. Het aandeel 75-plussers is in Oudenaarde groter dan in de provincie en in het gewest. Met uitzondering van de leeftijdsklasse 20-24-jarigen kent Oudenaarde een ondervertegenwoordiging van de jongere leeftijdsklassen (tot en met leeftijdsklasse 30-34-jarigen). De bevolking van Oudenaarde is dus grijzer en minder groen dan in de rest van de provincie.

2018 bedraagt 31 132 personen. Dat is een toename van 160 inwoners ten opzichte van 1 januari 2017.



Figuur 2 Totale bevolking Oudenaarde per leeftijdsklasse (5 jaar), 2017

Bron: eigen verwerking, Statbel, 2017



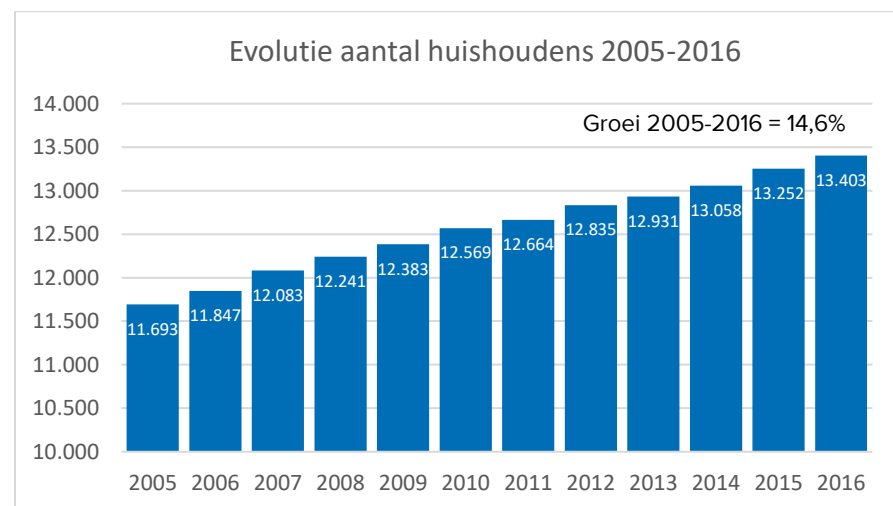
Figuur 3 Totale bevolking per leeftijdsklasse en aandeel leeftijdsklasse in totale bevolking (%) van Vlaams Gewest, provincie Oost-Vlaanderen, arrondissement Oudenaarde, stad Oudenaarde, 2017

Bron: eigen verwerking, Statbel, 2017

1.1.3 GEZINSEVOLUTIE

Om na te gaan of een gemeente of stad nood heeft aan bijkomende woningen, wordt gekeken naar de bevolkingsevolutie. Nog interessanter is om te kijken naar het aantal huishoudens; zij staan, in tegenstelling tot het bevolkingsaantal, in een 1:1 verhouding met het aantal woningen. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen private en collectieve huishoudens. Laatstgenoemde groep vervat de religieuze gemeenschappen, de rusthuizen, de weeshuizen, de studenten- en wekliedenhuizen, de ziekenhuizen en de gevangenis. Bij de berekening van het aantal gezinnen wordt enkel rekening gehouden met de private huishoudens.

Figuur 4 laat zien dat het aantal gezinnen sinds 2005 is toegenomen van 11 693 naar 13 403 gezinnen wat een stijging van 14,6% betekent, dit terwijl de populatie in dezelfde periode Oudenaarde met 9,4% toenam. De sterkere stijging van het aantal gezinnen kan toegeschreven worden aan de gezinsverdunding.

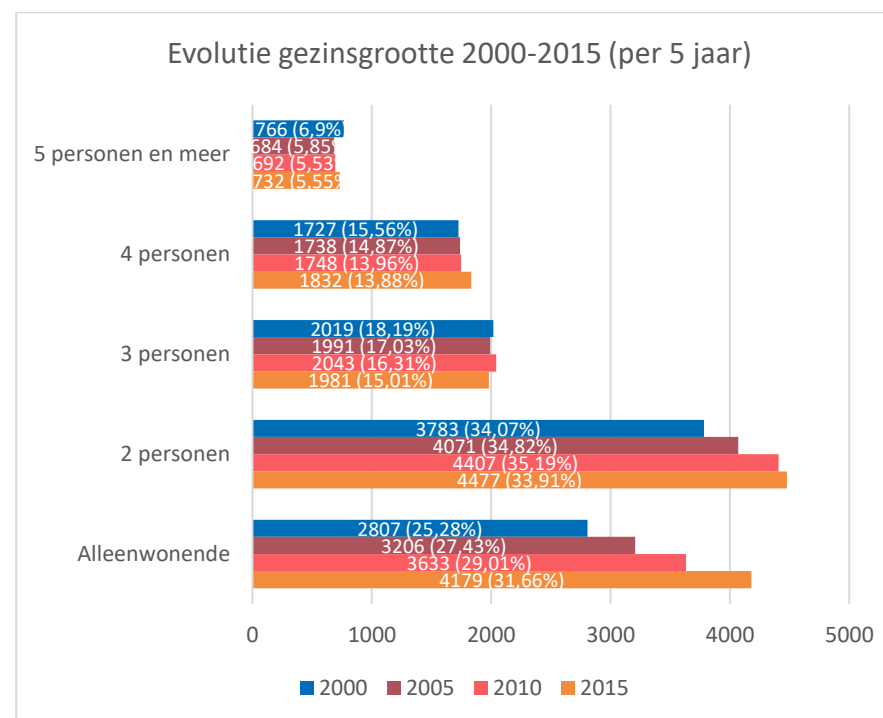


Figuur 4 Evolutie aantal huishoudens Oudenaarde, 2005-2016

Bron: eigen verwerking, Statbel, 2017

1.1.4 GEZINSGROOTTE

Inzichten in de gezinsgrootte laten toe de woningmarkt hierop af te stemmen naar grotere of kleinere woonentiteiten. Tussen 2000 en 2015 is de gemiddelde gezinsgrootte afgenomen (zie Figuur 5). Hoofdzakelijk komt dit door de toename van het aantal alleenstaanden met 6,38%. Waar in 2000 nog een vierde van het aantal huishoudens uit slechts één persoon samengesteld is, vertegenwoordigen de alleenstaanden in 2015 bijna een derde van het aantal huishoudens. Tezamen met de tweepersoonsgezinnen vormen de alleenstaanden in 2015 twee derde van het aantal Oudenaardse huishoudens.



Figuur 5 Evolutie gezinsgrootte Oudenaarde (aantalen en aandeel t.o.v. totaal aantal gezinnen %), 2000-2005-2010-2015

Bron: eigen verwerking, Statbel, 2017

1.2 BEHOEFTERAMING CONFORM DE OMZENBRIEF RO/2002/03

1.2.1 Methodiek

De omzendbrief RO/2002/03 bepaalt de berekening van de behoefte-raming als volgt:

De behoefte aan bijkomende woonegelegenheden in een bepaalde periode wordt berekend door het verschil te nemen tussen het geraamde aantal huishoudens op het einde van de periode, vermenigvuldigd met de gewenste frictieleegestand, en het aantal gezinnen in het begin van de periode.

De raming van het aantal huishoudens gebeurt op basis van de berekening van het aantal inwoners in overeenstemming met de omzendbrief:

- In het **buitengebied** geldt de **gesloten** bevolkings- en gezinsprognose;
- in het **kleinstedelijk gebied** wordt de **open** bevolkings- en gezinsprognose toegepast.

De gesloten prognose houdt enkel rekening met de natuurlijke bevolking (geboortes en sterftes), terwijl de open prognose daarbovenop de migratiebewegingen (in- en uitwijkingen van de stad Oudenaarde) meerekent.

De resultaten van de gesloten en open bevolkings- en gezinsprognose dienen met de nodige omzichtigheid behandeld te worden. Het blijft nog steeds een inschatting die uitgaat van de huidige toestand en tendensen en die makkelijk door verschillende (economische, politieke, sociale, ...) factoren beïnvloed kunnen worden.

Afhankelijk van de migratiedruk wordt de frictieleegestand, dit is de leegstand die noodzakelijk is om de woningmarkt naar behoren te doen functioneren,

geschat op 2,5 à 3,5%. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen “Deel 1B: Prognoses – informatief gedeelte” wordt dit percentage nader verklaard:

De frictieleegestand werd, onder andere in navolging van de Administratie voor Huisvesting (1989) en de N.C.B. (De Roock, 1988), gedifferentieerd in functie van de migratiedruk. Hierbij wordt vertrokken van een basispercentage van 3%. In functie van de migratiedruk zal dit percentage worden verhoogd of verlaagd. Wanneer de migratiedruk in een arrondissement hoger is dan zowel het Vlaamse als het provinciale gemiddelde dan wordt een frictieleegestand van 3,5% verrekend. Scoort een arrondissement onder zowel het provinciale als het Vlaamse gemiddelde, dan wordt de frictieleegestand verlaagd tot 2,5%. In de andere gevallen wordt het basispercentage van 3% behouden.

Voor de stad Oudenaarde wordt het basispercentage van 3% gehanteerd.

In de volgende paragrafen komt eerst de bevolkingsprognose aan bod vooraleer de doorrekening naar het aantal gezinnen plaatsvindt. Ten slotte wordt de vertaling naar het aantal woningen gemaakt.

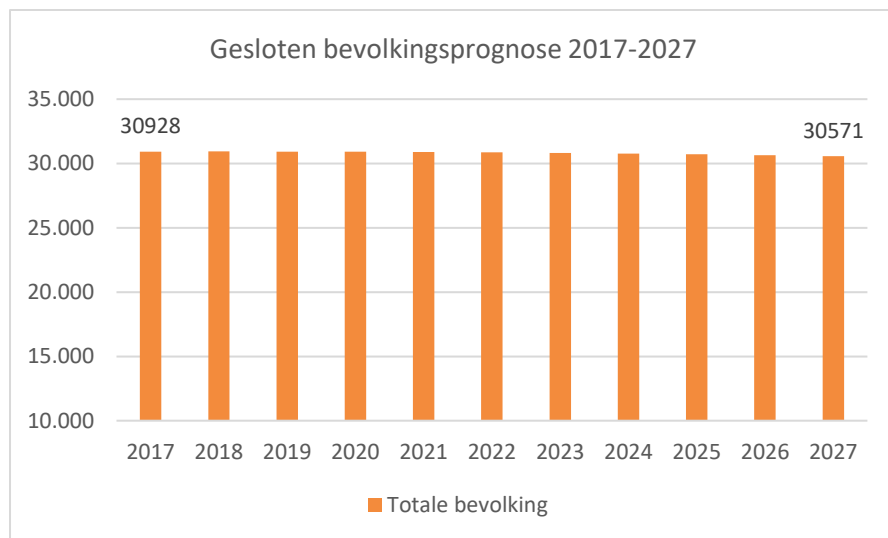
1.2.2 BEVOLKINGSPROGNOSE

Op basis van de bevolkingscijfers van 1 januari 2017 wordt een inschatting van de bevolking gemaakt voor een periode van 10 jaar, namelijk van 1 januari 2018 tot en met 1 januari 2027.

1.2.2.1 GESLOTEN BEVOLKINGSPROGNOSE

Op 1 januari 2027 bedraagt de totale bevolking in Oudenaarde volgens de gesloten bevolkingsprognose 30 571 inwoners (zie Figuur 6). Ten opzichte van de 30 928 inwoners op 1 januari 2017 is dat een afname van -357 inwoners (-1,15%). Er is een grotere afname bij de vrouwen (-229 inwoners) dan bij de mannen (-128 inwoners). In het kleinstedelijk gebied (-1,27%) is de afname procentueel groter dan in het buitengebied (-0,75%). De grotere afname in het kleinstedelijk gebied is te wijten aan het grotere aandeel van

de vergrijzende en verwitte bevolking en de daaraan gekoppelde grotere sterftekans, tezamen met een afname van het geboorteaantal.



Figuur 6 Totale bevolking volgens de gesloten bevolkingsprognose stad Oudenaarde, 1 januari 2017-1 januari 2027

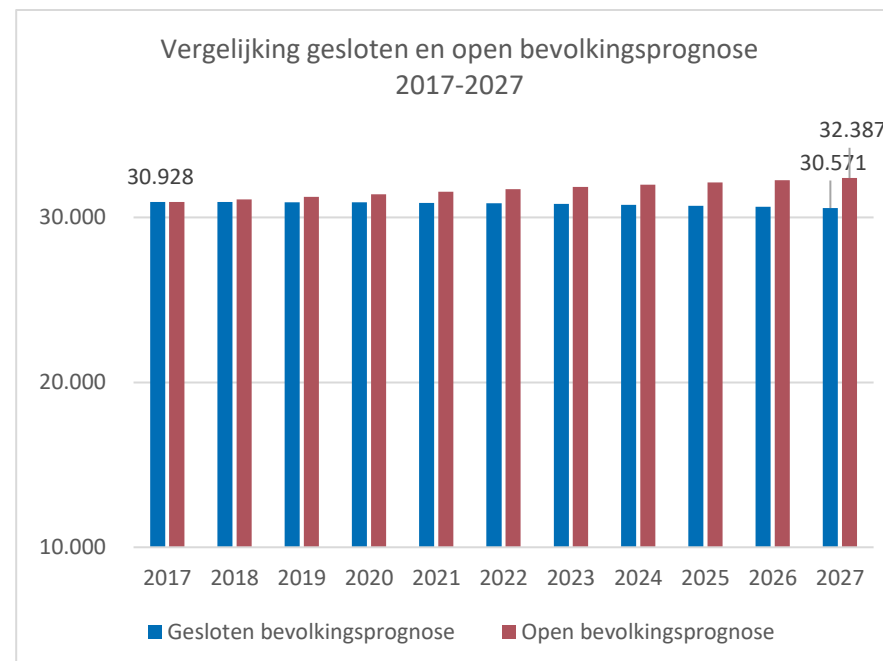
Bron: eigen berekening, cijfers Statbel en Dienst Burgerzaken stad Oudenaarde, 2018

1.2.2.2 OPEN BEVOLKINGSPROGNOSE

Gelet op het feit dat de stad Oudenaarde afgebakend is als kleinstedelijk gebied, kan voor dit kleinstedelijk gebied de open prognose worden toegepast, waarbij rekening wordt gehouden met de migratiebewegingen van de stad Oudenaarde. Voor het buitengebied blijft de gesloten prognose van toepassing. Om de resultaten vergelijkbaar te maken aan de gesloten bevolkingsprognose worden de resultaten de totale bevolking volgens boven aangehaalde methodiek besproken.

De totale bevolking van de stad Oudenaarde volgens de open bevolkingsprognose telt op 1 januari 2027 32 387 inwoners. Dit is een toename van +1 459 inwoners (+4,72%) ten opzichte van 1 januari 2017.

Figuur 7 maakt een vergelijking tussen de gesloten en open bevolkingsprognose. Waar de natuurlijke bevolking tegen 1 januari 2027 afneemt met -357 inwoners, zorgt de migratie voor een bevolkingsgroei van 1 459 inwoners. In 2027 is er een verschil van 1 816 inwoners waar te nemen tussen de gesloten en open bevolkingsprognose.



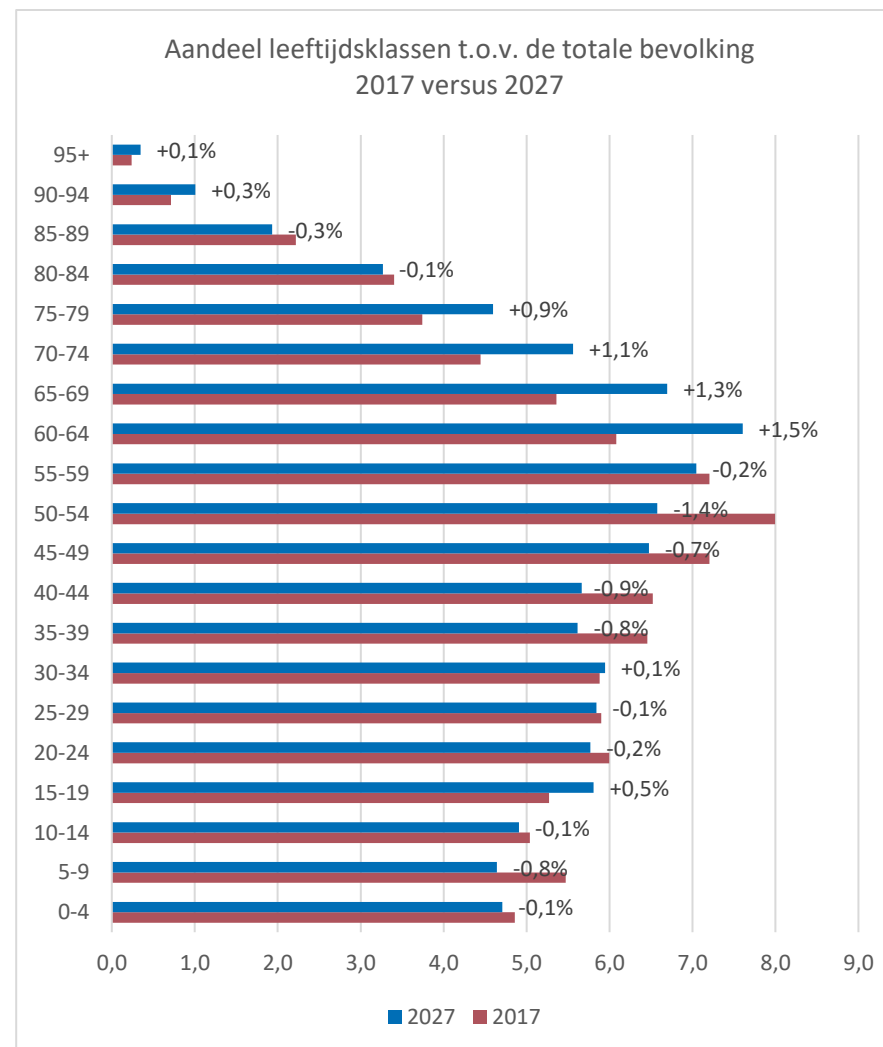
Figuur 7 Vergelijking gesloten en open bevolkingsprognose stad Oudenaarde, 2017-2027

Bron: eigen berekening en cijfers Statbel en Dienst Burgerzaken stad Oudenaarde, 2018

De totale bevolking op 1 januari 2027 wordt onderverdeeld in verschillende leeftijdsklassen om een vergelijking te kunnen maken met de feitelijke bevolking op 1 januari 2017. Op deze manier wordt een overzicht geboden van welke leeftijdsklassen zullen aangroeien en dewelke zullen afnemen. De vergelijking is geïllustreerd op Figuur 8.

Voornameijk zal het aandeel van de oudere leeftijdsklassen, dit zijn de 65-plussers, tegen 2027 toenemen (+3,3% of in absolute aantallen +1 356 inwoners) door onder meer de sterke stijging van het aandeel van de leeftijdsklassen 65-69-jarigen (+1,3% of +510 inwoners in absolute aantallen) en 70-74-jarigen (+1,1% of +426 inwoners in absolute aantallen). Het aandeel van de leeftijdsklasse 60-64-jarigen kent ten opzichte van 2017 een sterke groei (+1,5% of +582 inwoners in absolute aantallen). De actieve bevolking (20-64-jarigen) neemt af in aandeel met -2,7%. Daarentegen blijft dit bevolkingsaandeel in absolute aantallen gelijk. Het aandeel van de leeftijdsklassen -20-jarigen kent een afname van -0,6%. In absolute aantallen gaat het om een daling van 116 inwoners.

Tegen 2027 zijn het vooral de 65-plussers die ten opzichte van het totale bevolkingsaandeel het sterkst zullen toenemen.



Figuur 8 Vergelijking aandeel in leeftijdsklassen ten opzichte van de totale bevolking, de bestaande feitelijke toestand (2017) versus de open bevolkingsprognose (2027), relatieve groei 2027 versus 2017 in % stad Oudenaarde

Bron: eigen berekening en cijfers Statbel, 2018

1.2.3 GEZINSPROGNOSE

1.2.3.1 GESLOTEN GEZINSPROGNOSE

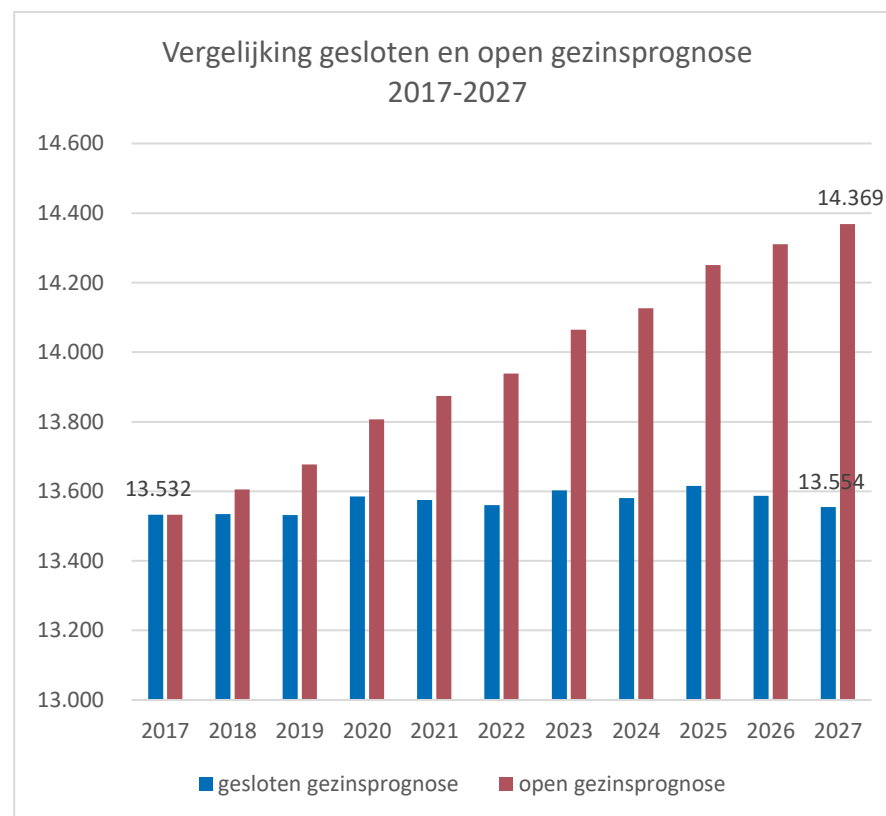
De bevolkingsdaling tussen 1 januari 2017 en 1 januari 2027 van 30 928 naar 30 571 inwoners resulteert in 13 532 gezinnen respectievelijk 13 554 gezinnen. Dit is een gezinstoename van 22 gezinnen (+0,16%). De grootste gezinstoename in deze periode doet zich voor in het buitengebied (+18 gezinnen), terwijl in het kleinstedelijk gebied slechts een toename van +4 gezinnen wordt verwacht. Ondanks de bevolkingsdaling wordt toch een beperkte stijging van het aantal gezinnen waargenomen. Dit kan toegeschreven worden aan de gezinsverdunning.

1.2.3.2 OPEN GEZINSPROGNOSE

De berekeningen van de open gezinsprognose zijn analoog aan die van de gesloten gezinsprognose, maar hier wordt gebruik gemaakt van de resultaten van de open bevolkingsprognose voor het kleinstedelijk gebied.

Het aantal gezinnen in 2017 en 2027 bedraagt respectievelijk 13 532 en 14 369 gezinnen. Dit is een stijging met 836 gezinnen (+6,18%). De gezinsgroei situeert zich grotendeels in het kleinstedelijk gebied (+818 gezinnen) wat te wijten is aan de instroom van nieuwe gezinnen door migratie.

Figuur 9 illustreert de vergelijking tussen gesloten en open gezinsprognose. In 2027 wordt een verschil van 815 gezinnen tussen beide vastgesteld.



Figuur 9 Vergelijking gesloten en open gezinsprognose stad Oudenaarde, 2017-2027

Bron: eigen berekening en Rijksregister via gezinskubus, 2018

1.2.4 WOONBEHOEFTE

De open bevolkings- en gezinsprognose duiden een bevolkings- en gezinsgroei aan voor de periode 1 januari 2017-1 januari 2027. Er worden in 2027 meer gezinnen verwacht dan vandaag, wat resulteert in een woonbehoefte. Omdat paragraaf 1.3 uitgaat van het beschikbaar woonaanbod in 2018, wordt de woonbehoefte ook berekend ten opzichte van dit referentiejaar.

Het aantal bijkomende gezinnen representeert het aantal bijkomende woonegelegenheden die noodzakelijk zijn. Bijkomend dient ook rekening gehouden te worden met de in 1.2.1 aangehaalde frictieleegstand van 3% die nodig is om de vastgoedmarkt te laten werken. Tabel 1 geeft een overzicht van de bijkomende gezinnen tot 2027, opgesplitst volgens kleinstedelijk gebied en buitengebied. In 2027 worden er ten opzichte van 2018 763 bijkomende gezinnen verwacht. Samen met de frictieleegstand van 3% wordt de woonbehoefte geraamd op 786 woonegelegenheden.

Tabel 1 Woonbehoefte volgens de open gezinsprognose stad Oudenaarde, 2018-2027

	2018	2027	EVOLUTIE 2018-2027
Aantal gezinnen	13 606	14 369	+763
▣ Kleinstedelijk gebied	10 553	11 300	+747
▣ Buitengebied	3 053	3 069	+16
Frictieleegstand (+3%)			+23
Bijkomende woonbehoefte in 2027			+786

Bron: eigen berekening, cijfers Statbel en Dienst Burgerzaken stad Oudenaarde, 2018

1.3 RAMING VAN HET WOONAAANBOD

1.3.1 BESCHIKBAAR WOONAAANBOD

Om in te schatten of het bestaande woonaanbod volstaat om de bijkomende woonbehoefte op te vangen tegen 2027 wordt nagegaan hoeveel potentiële woonegelegenheden er binnen de bestaande juridisch-planologische context bijkomende gerealiseerd kunnen worden. Enerzijds gaat het over de betere benutting van het bestaande woningpatrimonium, anderzijds over de potenties om nieuwe woonegelegenheden te creëren.

1.3.2 BESTAAND WONINGPATRIMONIUM

Volgens de omzendbrief wordt er in principe vanuit gegaan dat het aantal bewoonde woonegelegenheden in een bepaald jaar gelijk is aan het aantal gezinnen. Ook bevat ze gegevens over de leegstand.

Gezien het aantal gezinnen op 1 januari 2018 nog niet beschikbaar is⁵, wordt gewerkt met het geraamde aantal gezinnen volgens de open gezinsprognose van voorliggende studie (zie 1.2.3).

In totaal worden er op 1 januari 2018 13 606 private huishoudens geraamd. Als uitgegaan wordt van de domiciliëring van één gezin in één woning zijn er in Oudenaarde evenveel woonegelegenheden aanwezig. Aangevuld met de 38 gebouwen van het leegstandsregister komt dit neer op een bestaand woningpatrimonium van minstens 13 644 woonegelegenheden. Vermoedelijk liggen de leegstandscijfer hoger gezien het leegstandsregister pas sinds 2016 actief wordt opengehouden. Daarnaast dient ook de frictieleegstand van ± 3% (zie onderdeel 1.2.1) die verhuisbewegingen binnen een gemeente of stad mogelijk maakt in rekening gebracht te worden. Deze vorm van leegstand is echter nodig om de vastgoedmarkt te laten werken en kan niet als onderbenut woningaanbod beschouwd worden. Uit kadastrale cijfers van het gebouwenpark blijkt het aantal beschikbare woonegelegenheden in

⁵ De studie werd opgestart in het najaar van 2017.

Oudenaarde 14 208 te bedragen. Naast de bemerking dat de kadastrale statistiek niet geheel accuraat is vermits woningopsplitsing e.d. niet altijd wordt aangegeven⁶, biedt de studiedienst van de Vlaamse Regering een verklaring voor dit verschil. Voor de jaren 2014 en 2016 becijferde de dienst het aantal tweede verblijven in Vlaanderen per gemeente⁷. Tweede verblijven worden in ruime zin gedefinieerd als die woongelegenheden waar diegene die er kan verblijven, niet is ingeschreven in het bevolkingsregister op dit adres. Het zijn dus woningen waarop geen domicilie is gevestigd. Voor Oudenaarde wordt het aantal tweede verblijven geraamd op 755 in 2014 en 760 in 2016. Dit betreft een aandeel van ± 5,2% van het totale aantal woongelegenheden. Zoals blijkt uit Tabel 2 en Figuur 10 is een dergelijk aandeel tweede verblijven niet ongewoon in regio's met toeristisch potentieel zoals de Vlaamse Ardennen. In Ronse en Maarkedal (7%), Kluisbergen (6,1%) en Horebeke (5,7%) ligt het aandeel tweede verblijven zelfs nog hoger.

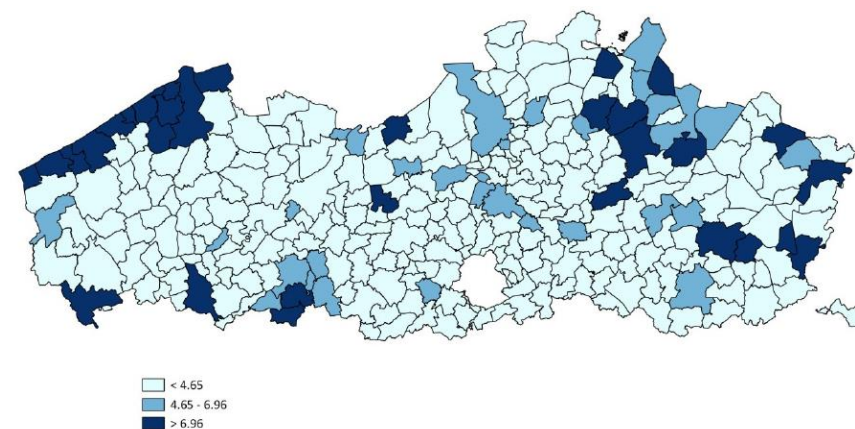
Tabel 2 Aandeel tweede verblijven (%) ten opzichte van het totale aantal woongelegenheden, arrondissement Oudenaarde, 2017

GEMEENTEN	AANDEEL 2DE VERBLIJVEN T.O.V. HET TOTAAL AANTAL WOONGELEGENHEDEN (%)
Brakel	4,7
Horebeke	5,7
Kluisbergen	6,1
Kruishoutem	2,6
Lierde	2,3
Maarkedal	7
Oudenaarde	5,2
Ronse	7
Wortegem-Petegem	4,2
Zingem	0,7
Zwalm	4,7

Bron: K. Weekers, Studiedienst Vlaamse Regering, 2017

⁶ <https://www.statistiekvlaanderen.be/spreiding-van-het-woningbestand-naar-aard-van-de-woning>

⁷ <https://www.statistiekvlaanderen.be/sites/default/files/atoms/files/aantal-tweede-verblijven-vlaanderen.pdf> en



Figuur 10 Aandeel tweede verblijven (%) ten opzichte van het totale aantal woongelegenheden, 2016..

Bron: K. Weekers, Studiedienst Vlaamse Regering, 2017

In deze studie wordt ervan uitgegaan dat een bestaande woongelegheden vandaag ook in de toekomst één woongelegheden zal blijven. In realiteit is er echter een duidelijke trend merkbaar waarbij bestaande woongelegenheden worden opgedeeld in verschillende entiteiten of waarbij een bestaande woning wordt vervangen door meerdere woongelegenheden op dezelfde ruimte. In die zin is het berekende woonaanbod in deze studie conservatief; in realiteit zal het aanbod hoogstwaarschijnlijk nog hoger liggen door dergelijke verdichtingsoperaties.

<https://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/het-aantal-tweede-verblijven-in-vlaanderen-in-2014>

1.3.3 POTENTIEEL WOONAANBOD

Het potentieel woonaanbod is de som van het aantal wooneenheden voortkomend uit het register van de onbebouwde percelen (ROP) en enkele toekomstige, geplande grootschalige woonprojecten in de stad Oudenaarde die binnen de 10 jaar gerealiseerd zullen worden of die al gestart en in 2018 (deels) opgeleverd zijn.

Een opdeling volgens onderstaand schema (zie Figuur 11) laat toe de percelen opgenomen in het ROP om te rekenen naar het aantal mogelijke wooneenheden. Verschillende complementaire berekeningsmethoden zijn toegepast om dit aantal te bekomen: de terreinkenmerken van het perceel, de geldende stedenbouwkundige voorschriften voor het perceel in kwestie en een gemiddelde woondichtheid van 18 wooneenheden/ha en 25 wooneenheden/ha voor respectievelijk het buitengebied en het kleinstedelijk gebied voor percelen aan de niet-uitgeruste weg. Deze dichtheden zijn bepaald op basis van recent gerealiseerde projecten in Oudenaarde. De in totaal 1 221 percelen opgenomen in het ROP zijn goed voor 2 244 wooneenheden. Ongeveer twee derde ervan is gelegen in het kleinstedelijk gebied.

Tabel 3 Totale potentieel woonaanbod 2018-2027, register van de onbebouwde percelen stad Oudenaarde, 2018

REGISTER VAN DE ONBEOUWDE PERCELEN	AANTAL WOONEENHEDEN		
	KSG	BG	TOTAAL
Goedgekeurde niet-vervalen verkavelingen	286	200	486
Niet in een verkaveling			
▼ Uitgeruste weg	568	444	1 012
▼ Niet-uitgeruste weg	78	42	120
Signaalgebied (niet-uitgeruste weg)	165	0	165
Effectief overstromingsgevoelig gebied (niet-uitgeruste weg)	20	3	23
▼ Woonuitbreidingsgebied			
uitgeruste weg	15	41	56
niet-uitgeruste weg	323	59	382
TOTAAL	1 455	798	2 244

Bron: eigen berekening, cijfers stad Oudenaarde, 2018

Naast het potentieel woonaanbod op basis van het ROP zijn er een aantal nieuwe woonprojecten als gevolg van gebouwen en terreinen die hun vroegere gebruikswaarde hebben verloren. Het betreft volgende grootschalige woonprojecten: Schelde-eiland, Saffrou en Linkeroever. Het potentieel woonaanbod van deze woonprojecten bedraagt minstens ±485-tal wooneenheden (zonder project Linkeroever mee te rekenen). Het potentieel woonaanbod op basis van het ROP en de grootschalige woonprojecten bedraagt 2702 wooneenheden.

1.3.4 HET REALISTISCH WOONAANBOD

Het potentieel woonaanbod geeft een statisch aanbod weer op een bepaald moment in de tijd, in casu 2018. Een groot deel van dit aanbod wordt echter niet onmiddellijk op de markt gebracht. Verschillende redenen kunnen aan de basis liggen, bijvoorbeeld het 'reserveren' van bouwpercelen voor kinderen of kleinkinderen, een versnipperde eigendomsstructuur, een ontsluiting die niet gerealiseerd kan worden, ...

Om te komen tot een realistisch woonaanbod over een periode van 10 jaar dient daarom rekening gehouden te worden met de factor realisatiegraad. Er wordt uitgegaan van een realisatiegraad van 30% van de bouwmogelijkheden op onbebouwde percelen aan de uitgeruste weg de komende 10 jaar, wat het realistisch aanbod op 295 wooneenheden brengt. Voor de goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen wordt een realisatiegraad van 50% aangenomen de komende 10 jaar. Dit resulteert in een bijkomend aanbod van 243 wooneenheden.

De percelen die niet aan een uitgeruste weg gelegen zijn, worden in deze studie niet als realistisch woonaanbod de komende 10 jaar beschouwd. 60% van deze percelen is gelegen in signaalgebied⁹ en/of effectief overstromingsgevoelig gebied, wat het sowieso niet wenselijk maakt deze te ontwikkelen. De ontwikkeling van de overige binnengebieden vergt grootschalige infrastructuurwerken die de nodige tijd in beslag nemen.

⁹ Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde ruimtelijke bestemming (vb. woonuitbreidingsgebied, industriegebied...) met een mogelijke tegenstrijdigheid tussen de huidige bestemmingsvoorschriften en de belangen van het watersysteem. Voor het signaalgebied in kwestie (Schapendries en Nonnemolen) wordt gesteld dat vanuit een grondig gemotiveerd woonbehoefteverhaal een deel van het woongebied elders binnen de grenzen van het kleinstedelijk gebied

Aangezien de woonbehoeftestudie de noodzaak onderzoekt tot het al dan niet ontwikkelen van een woonuitbreidingsgebied, worden deze gronden initieel niet als realistisch woonaanbod de komende 10 jaar beschouwd. Indien blijkt dat er na de confrontatie tussen aanbod en behoefte nood is aan bijkomende ruimte voor woningbouw, kunnen deze gronden wel in aanmerking komen, mits de ligging ervan in overeenstemming is met de ruimtelijke beleidsvisie.

Het bestaande leegstaande woningpatrimonium bedraagt 39 woningen¹⁰. Dit is prioritair in te vullen aanbod. Ook de grootschalige woonprojecten Schelde-eiland en Saffrou, samen goed voor 485 wooneenheden, kunnen tot het realistisch woonaanbod de komende 10 jaar gerekend worden.

In totaal bedraagt het realistisch woonaanbod voor de periode 2018-2027 ±1 062 wooneenheden waarvan 77% gesitueerd is in het kleinstedelijk gebied.

Oudenaarde gecompenseerd kan worden. Het stadsbestuur geeft te kennen akkoord te gaan met het vrijwaren van het gebied voor bebouwing, maar neemt hiervoor zelf geen initiatief tot herbestemming.

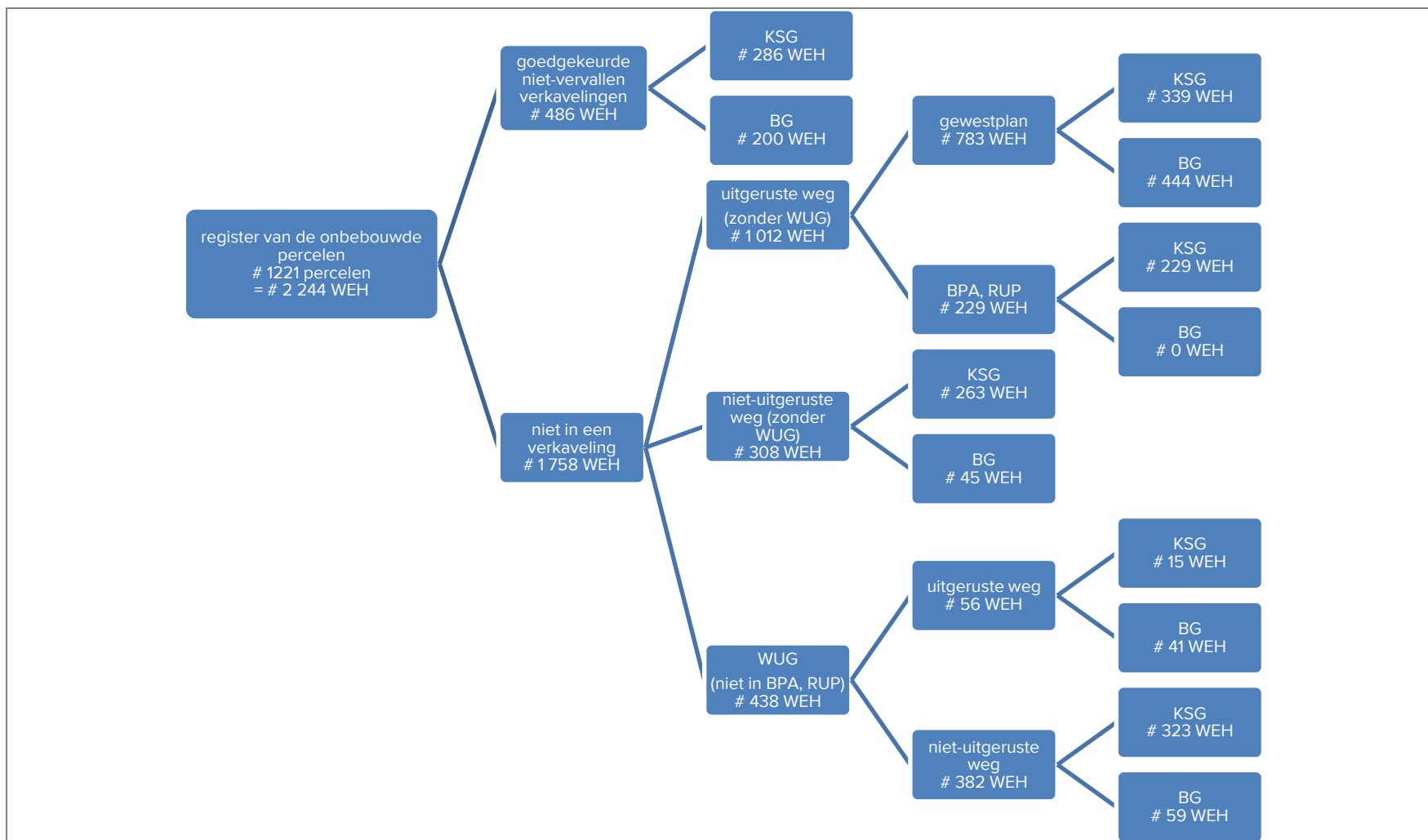
¹⁰ Het gaat om de toestand in 2017.

Tabel 4 Realistisch woonaanbod 2018-2027 stad Oudenaarde

REGISTER VAN DE ONBEOUWDE PERCELEN EN WOONPROJECTEN	AANTAL WOONEENHEDEN		
	KSG	BG	TOTAAL
Leegstand ¹¹	31	8	39
Goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen	143	100	243
Niet in een verkaveling			
✔ Uitgeruste weg	162	133	295
Grootschalige woonprojecten	±485	0	±485
✔ Schelde-eiland	±220	0	±220
✔ Saffrou	±265	0	±265
✔ Linkeroever	Nog te bepalen	0	Nog te bepalen
TOTAAL	±821	241	±1 062

Bron: eigen berekening, cijfers stad Oudenaarde, 2018

¹¹ Aangezien het om gebouwen gaat en niet woongelegenheden, kan ervan uitgegaan worden dat het om een minimum gaat.



Figuur 11 Overzichtsschema indeling register van de onbebouwde percelen¹² en berekening aantal wooneenheden, 2018

Bron: eigen berekening, cijfers Stad Oudenaarde, 2018

¹² WEH = wooneenheden, WUG = woonuitbreidingsgebied, BPA = bijzonder plan van aanleg, RUP = ruimtelijk uitvoeringsplan, KSG = Kleinstedelijk gebied, BG = Buitengebied

1.4 CONFRONTATIE BEHOEFTERAMING MET REALISTISCH AANBOD 2018-2027

De confrontatie tussen de behoefte van bijkomende woningen en het juridisch-planologische realistisch woonaanbod zal duidelijk maken of de stad Oudenaarde over een voldoende woonaanbod beschikt om de behoefte voor de periode 2018-2027 te kunnen opvangen. Het gaat om een kwantitatieve vergelijking tussen het aantal gezinnen en het aantal wooneenheden voor zowel het kleinstedelijk gebied als het buitengebied.

Het realistisch woonaanbod voor de komende 10 jaar in Oudenaarde bedraagt ±1 062 wooneenheden, waarvan ±821 wooneenheden gelegen zijn in het kleinstedelijk gebied en 241 in het buitengebied. De behoefte volgens de open gezinsprognose geeft voor dezelfde periode een totaal van 786 bijkomende wooneenheden, waarvan 769 wooneenheden zijn gesitueerd in het kleinstedelijk gebied en 17 ervan in het buitengebied.

De confrontatie tussen het aantal bijkomende gezinnen en het realistisch woonaanbod wordt in Tabel 5 weergegeven. Zowel in het kleinstedelijk gebied als in het buitengebied kan de woonbehoefte opgevangen worden binnen het realistisch woonaanbod. De woonreserve, dit is het juridisch-planologisch aanbod dat nog resteert na invulling van de behoefte, bedraagt in het kleinstedelijk gebied +52, in het buitengebied +224.

Tabel 5 Confrontatie behoefte volgens de open prognose en realistisch woonaanbod, 2018-2027

	KSG	BG	TOTAAL
Realistisch woonaanbod 2018-2027	±821	241	±1 062
Bijkomende woonbehoefte voor 2018-2027	769	17	786
WOONRESERVE	+52	+224	+276

Bron: eigen berekening, cijfers Statbel en stad Oudenaarde, 2018

1.5 CONCLUSIE

Sinds 2005 kent de bevolking van de stad Oudenaarde een positief en gestaag verloop tot en met in 2016. In 2017 wordt een kleine daling van 0,1% vastgesteld¹³. In de periode 2005-2017 is er een bevolkingstoename van 9,4%. De grootste leeftijdsklassen worden in 2017 vertegenwoordigd door de 45-59-jarigen. In de periode 2005-2016 neemt het aantal huishoudens toe met 14,6%. Voornamelijk de alleenwonenden en 2-persoonsgezinnen nemen sterk toe. Algemene trends die zich in Vlaanderen voordoen, zoals vergrijzing en gezinsverdunding, komen ook in Oudenaarde voor.

De resultaten van de huidige woningmarktanalyse tonen aan dat het aantal transacties van bouwgronden tussen de periode 1990-2016 afneemt. In dezelfde periode kent het aantal transacties van woonhuizen en villa's e.d. een (lichte) stijging. Opvallend is de sterke stijging van het aantal transacties van appartementen, flats en studio's. Een vraag naar kleinere wooneenheden doet zich voor. Op vlak van sociale huisvesting is er reeds 73,9% van het sociaal bindend objectief gerealiseerd en wordt, met de nog geplande projecten en uit te voeren projecten, een realisatiegraad van 108% van het sociaal bindend objectief voorzien. Er dient opgemerkt dat er alsnog een wachtlijst van 939 kandidaten voor sociale huisvesting genoteerd is. Iets meer dan de helft zijn alleenstaanden.

Uitgaande van de woningbehoefteraming op basis van de gesloten en open bevolkings- en gezinsprognose voor respectievelijk het buitengebied en het kleinstedelijk gebied en het realistisch woonaanbod, beschikt de stad Oudenaarde over een voldoende juridisch beschikbaar woonaanbod om de woningbehoefte en de taakstelling voor de periode 2018-2027 volledig op te vangen. Hierbij dient opgemerkt dat de kwantitatieve optie van Oudenaarde voor het kleinstedelijk gebied een minimumcijfer betreft, terwijl

dit in het buitengebied een maximum is. Bijgevolg is de kwantitatieve optie voor het kleinstedelijk gebied eerder richtinggevend; het voeren van een aanbodbeleid in het kleinstedelijk gebied is mogelijk en kan beleidsmatig gestuurd worden. Bij voorkeur betreft het dan reconversieprojecten of nieuwe aansnijdingen die op mobiliteits- en voorzieningenvlak goed gelegen zijn. In het buitengebied kan geen bijkomende juridisch-planologische ruimte voor woningbouw worden gecreëerd gezien het een maximumcijfer betreft en er voldoende woonaanbod is om zowel de woonbehoefte en de taakstelling op te vangen en te verwezenlijken.

¹³ Bij opmaak van deze woonbehoeftestudie was het bevolkingscijfers van 1 januari 2018 nog niet bekend. Alle volgende berekeningen zijn gebaseerd op het bevolkingscijfer 2017 en de trend 1990-2017. De bevolking in Oudenaarde op 1 januari

2018 bedraagt 31 132 personen. Dat is een toename van 160 inwoners ten opzichte van 1 januari 2017.

2 RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STUDIE

De ruimtelijk-economische studie geeft een inschatting van de behoefte aan regionale bedrijvigheid voor de tijdshorizonten 2025 en 2030, in termen van ontwikkeling van bedrijventerreinen is dit het 'vandaag' en 'morgen', op basis van demografische en economische projecties en weegt deze af bij het bestaande en potentiële aanbod aan bedrijventerreinen.

2.1 AANBODZIJDE

Het aanbod omvat de bedrijventerreinen die planologisch bestemd zijn voor bedrijfseconomische activiteiten. Het aanbod aan (regionale) bedrijventerreinen wordt op basis van de datasets 'Bedrijventerreinen' en 'Gebruikspercelen' van het Agentschap Innoveren en Ondernemen opgemaakt die een globaal overzicht geven van de ruimte bestemd voor bedrijvigheid. Vervolgens wordt via een sequentie van eliminerende selectiecriteria het effectieve aanbod aan bedrijfsruimte van de stad Oudenaarde berekend.

In totaal is er door het Agentschap Innoveren en Ondernemen **365,4 ha** oppervlakte aan bedrijventerreinen geïnventariseerd.

2.1.1 SELECTIECRITERIA

2.1.1.1 GEBRUIKSPERCELEN IN FUNCTIE VAN BEDRIJVIGHEID

Om het realistische huidig aanbod aan ruimte voor bedrijvigheid in Oudenaarde te bepalen worden verschillende selecties op het totaal aanbod toegepast. Als eerste selectie criterium worden enkel gebruikspercelen in functie van bedrijvigheid weerhouden. Het gaat om de gebruikspercelen agrarische functie, bos, braakliggende grond, economische functie en gemengde functies. Deze gebruikspercelen kunnen, met het oog op bedrijvigheid, nog ontwikkeld worden of in gebruik genomen worden.

In totaal gaat het om **311,1 ha**. Het grootste aandeel (85,67%) van de gebruikspercelen heeft een economische functie, namelijk 266,5 ha.

2.1.1.2 EIGENDOMSBEPERKING

Een tweede selectie wordt gemaakt op basis van de eigendomsbeperkingen. Gebruikspercelen waarop eigendomsbeperking rusten kunnen om diverse redenen niet op de markt komen. Het gaat om gebruikspercelen die ofwel door de overheid of door de eigenaar bevroren zijn, ofwel de (ruimtelijke) uitbreidingsreserves van bedrijven treft. Een niet-onbelangrijk deel van de ruimte op bedrijventerreinen in Oudenaarde wordt door de bedrijven als uitbreidingsreserve aangehouden. In het totaal komt dit neer op 14,7 ha bedrijfsgrond. 22,3 ha en 0,5 ha zijn respectievelijk bevroren door de eigenaar of overheid. Vanwege deze eigendomsbeperkingen worden desbetreffende gebruikspercelen niet tot het aanbod meegerekend, omdat deze gronden op korte termijn vermoedelijk niet ontwikkeld zullen worden. Deze gebruikspercelen worden uit het realistisch aanbod gefilterd.

In totaal blijft er na deze selecties nog een aanbod over van **293,6 ha**.

2.1.1.3 GEBRUIK

Als derde selectie criterium wordt het effectieve gebruik van de percelen bekeken. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen gebruikspercelen die deels in gebruik zijn en die niet in gebruik zijn. Laatstgenoemde kunnen nog onderverdeeld worden in gebruikspercelen die braakliggend zijn of gebruikspercelen die leegstaan. De gebruikspercelen met leegstand worden met gegevens van het leegstandregister van handelspanden en

bedrijfsruimten van de stad Oudenaarde afgetoetst.¹⁴ Alle overige gebruikspcelen kunnen beschouwd worden als volledig in gebruik. Aangezien deze gebruikspcelen reeds volledig in gebruik zijn, kunnen zij uit het effectieve aanbod verwijderd worden. Er wordt hierop een uitzondering gemaakt: de gebruikspcelen met agrarische functie en bos worden behouden. Ondanks het reeds volledig in gebruik genomen van deze gebruikspcelen in functie van landbouw en bos, bestaat er nog steeds de ruimtelijke mogelijkheid om er bedrijfsvestigingen op te ontwikkelen.

Na toepassing van dit derde selectie criterium blijft nog een aanbod over van **46,6 ha**:

- Deels in gebruik: 2,4 ha;
- niet in gebruik (braakliggend): 22,7 ha;
- niet in gebruik (leegstand): 19,8 ha;
- gebruikspcelen met agrarische functie en bos die volledig in gebruik, maar onbebouwd zijn: 1,7 ha.

2.1.2 PLANNEN VAN AANLEG

Het aanbod aan bedrijventerreinen volgens het Agentschap Innoveren en Ondernemen omvat alle gebieden met economische bestemming op basis van de geldende digitale referentiebestanden zoals het gewestplan, bijzondere plannen van aanleg (BPA) en ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP). Daarnaast werden echter deze zones uitgebreid met de werkelijke contouren van gebruikspcelen die in één blok aansluiten aan het terrein en dus deel uitmaken van de bedrijvenzone zoals in werkelijkheid gekend. Om het planologische aanbod in kaart te brengen worden daarom de gebruikspcelen die geen regionaal economische bestemming hebben op de plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen geschrapt.

¹⁴ Gebouwen die opgenomen zijn op het leegstandsregister van de stad Oudenaarde en nog niet door het Agentschap Ondernemen en innoveren als volgt werd aangeduid, worden meegerekend als aanbod.

Hieronder worden ook de detailhandel en kleine bedrijven verstaan. Het gaat om panden met een beperkte oppervlakte die in het woonweefsel verweven zijn, maar volgens de plannen van aanleg wel handel en (sommige) bedrijvigheid toelaten. Voor deze pcelen wordt bedrijvigheid evenwel als nevenbestemming gezien en ligt de nadruk op de woonfunctie. Deze pcelen kunnen vanuit dit oogpunt dus evenmin beschouwd worden als potentieel aanbod voor (regionale) bedrijvigheid. Aangezien deze studie kadert binnen bijkomende bedrijvigheid (aanbod) op bedrijventerreinen, wordt juridisch aanbod verweven met het woonweefsel ook uit het aanbod gefilterd. Het gaat hier eerder om beschikbaar aanbod met regionale uitstraling.

Na deze selectie blijft nog een aanbod over van **40,5 ha**.

2.1.3 EFFECTIEF AANBOD

Er dient opgemerkt dat het bedrijventerrein Bruwaan Noord nog niet ontwikkeld is. Het beschikbaar aanbod van Bruwaan Noord betreft momenteel dus een bruto-oppervlakte. Voor het toekomstige aanbod wordt er gerekend met een netto-oppervlakte van 8,7 ha¹⁵. Voor Bruwaan Noord wordt een bruto-oppervlakte van ±2,5 ha gerekend. Het effectieve aanbod bedraagt **38,0 ha**.

Het aanbod gecreëerd door Bruwaan Noord is vandaag evenwel nog niet beschikbaar. Deze geplande ontwikkeling staat daarom enigszins los van het effectieve aanbod. Daarnaast wordt ook de beschikbare ruimte op het bedrijventerrein Meersbloem (grotendeels) en Hauwaert – Varent niet als effectief aanbod beschouwd, omdat het respectievelijk een laadkade aan de Schelde en de onbebouwde delen van de brouwerijsite Roman, gelegen in het buitengebied, betreft. Naar ruimtelijke ontwikkelingen van nieuwe

¹⁵ Er wordt rekening gehouden met een factor van ±1,3 voor infrastructuurwerken, inrichting van groen, enzovoort..

(regionale) bedrijvigheid toe is het niet wenselijk om dit in het buitengebied te realiseren.

Rekening houdend met bovenstaande correcties blijft er vandaag nog een effectief aanbod over van **26,8 ha**, weergegeven in Tabel 6.

Tabel 6 Gecorrigeerd effectief aanbod per bedrijventerrein

NR	BEDRIJVENTERREIN	OPPERVLAKTE (M ²)
1	1/1 Maagdendale	1 386
7	Bruwaan - Ring II	26 537
13	Eine Stationsplein 2/1 2/7	41
16	Eine Stationsplein 2/1 5/7	19 494
20	Galgestraat	203 446
23	Hoge Bunders	9 332
24	Lindestraat	5 311
25	Meersbloem	1 766
27	Nieuwe Eindries 2/2	352
TOTAAL		267 665 = 26,8 ha

Bron: verwerking, gegevens Agentschap Ondernemen en Innoveren, 2018

Het grootste aandeel van het effectieve aanbod, namelijk 20,3 ha, behoort tot het bedrijventerrein Galgestraat. Het gaat om de vroegere bedrijfssite van Santens. Het bedrijventerrein Bruwaan – Ring II beschikt over een aanbod van 2,6 ha, terwijl het bedrijventerrein Eine Stationsplein 2/1 5/7 een aanbod van 1,9 ha heeft. Het overige aanbod van 1,8 ha is verspreid over de verschillende bedrijventerreinen. Het gaat hoofdzakelijk om opnieuw in te vullen gebouwen (leegstand, deels in gebruik) van verschillende grootteordes. Het is niet geweten hoe groot het aandeel is van het aanbod voor bedrijfspanden en -terreinen die deels in gebruik genomen zijn. Daardoor kan het effectieve aanbod nog afnemen.

Het aanbod afkomstig van de onbebouwde agrarische gebruikspcelen die volledig in gebruik zijn, werden met het oog op mogelijke ontwikkelingen in

functie van (regionale) bedrijvigheid meegenomen. In het effectieve aanbod blijkt dat dit juridisch aanbod eerder beperkt is: de ruimtelijke ligging aan de rand van het bedrijventerrein Bruwaan – Ring II en de ligging ten opzichte van de bestaande gebouwen is niet ideaal om er nieuwe bedrijfsgebouwen op te richten.

2.2 CONCLUSIE AANBODZIJDE

Het aanbod aan ruimte voor regionale bedrijvigheid in Oudenaarde op lange termijn bedraagt 38,0 ha. Dit cijfer omvat al het nog te realiseren bedrijventerrein Bruwaan Noord. Het aanbod dat vandaag bouwrijp is, bedraagt bijgevolg 29,3 ha. Twee locaties zijn echter niet geschikt om ontwikkeld te worden. Het betreft een braakliggend terrein op het bedrijventerrein Meersbloem dat gebruikt wordt als laadkade en het niet-ontwikkelde deel van het bedrijventerrein Hauwaert-Varent dat omwille van zijn ligging niet geschikt is voor nieuwe ontwikkelingen.

Na het uitvoeren van deze correctie rest er nog 26,8 ha, waarvan het leeuwendeel (20,3 ha) gevormd wordt door het bedrijventerrein Galgestraat, de voormalige bedrijfssite Santens. Naast enkele verspreid gelegen restpercelen en leegstaande panden (1,8 ha) zijn op de bedrijventerreinen Bruwaan-Ring II en Eine Stationsplein 2/1 5/7 respectievelijk nog 2,6 ha en 1,9 ha beschikbaar. Daarnaast houden de bedrijven in Oudenaarde 14,7 ha bedrijfsruimte in eigendom als uitbreidingsreserve. Een gedetailleerde locatiestudie kan inzicht bieden in welke mate deze terreinen op korte of middellange termijn (her)ontwikkeld kunnen worden.

2.3 VRAAGZIJDE

De vraag naar bedrijvigheid wordt berekend op basis van de demografische projecties¹⁶ voor de stad Oudenaarde. Vanuit de schatting naar de toekomstige beroepsbevolking wordt berekend hoeveel ruimte op bedrijventerreinen noodzakelijk is om in voldoende arbeidsplaatsen te voorzien.

De ruimtelijk-economische studie gaat uit van de demografische methode, maar gebruikt daarnaast vier economische parameters om de toekomstige beroepsbevolking te vertalen naar ruimtebehoefte voor bedrijvigheid op bedrijventerreinen.

Deze economische parameters zijn:

- De **werkzaamheidsgraad** of het percentage van de bevolking op arbeidsactieve leeftijd dat ook daadwerkelijk een (minstens deeltijdse) job uitoefent;
- de **jobratio** of de verhouding van het aantal beschikbare arbeidsplaatsen ten opzichte van de beroepsactieve bevolking;
- de **verwevenheid van bedrijvigheid** of het aantal arbeidsplaatsen die verweven kunnen worden met andere functies (bijv. wonen) dan op een bedrijventerrein;
- de **jobdensiteit** of het aantal arbeidsplaatsen per ha, ook wel gekend als de terreinquotiënt.

2.3.1 BELEIDSSOPTIES

Voor elk van de economische parameters worden verschillende beleidsopties voorzien.

2.3.1.1 WERKZAAMHEIDSGRAAD

De huidige werkzaamheidsgraad in Oudenaarde is 76%. Daarmee doet Oudenaarde het beter dan het Vlaamse gemiddelde (73%). Zowel het federale, als Vlaamse beleid is erop gericht om de werkzaamheidsgraad de volgende jaren te verhogen.

Er wordt, in de ruimtelijk-economische studie, voorzien dat in 2030 de werkzaamheidsgraad in Oudenaarde zal gestegen zijn tot 78%.

2.3.1.2 JOBRATIO

De gemiddelde jobratio in Vlaanderen bedraagt 75%. Oudenaarde heeft echter een historische functie als tewerkstellingspool voor de regio. Dat blijkt ook uit de bovengemiddeld hoge jobratio van 96%. Tot 2008 lag de jobratio in Oudenaarde zelfs boven de 100%, maar de laatste 10 jaar is er een beperkte afname merkbaar.

Twee beleidsopties worden naar voren geschoven:

1. De huidige jobratio van 96% blijft behouden: er worden met andere woorden geen bijkomende tewerkstellingsplaatsen gecreëerd ten opzichte van de demografische evolutie;
2. de jobratio evolueert naar 100% in 2030 en speelt Oudenaarde ten volle haar rol als regionale tewerkstellingspool en wordt de verhouding tussen jobs en bevolking hersteld tot het niveau van voor 2008.

2.3.1.3 VERWEVEN VAN BEDRIJVIGHEID

In Oudenaarde wordt 39,8% van de jobs gecreëerd voor bedrijven die door hun activiteiten bestemd zijn voor een bedrijventerrein. Dit percentage zijn de niet-verweefbare jobs.

¹⁶ De demografische projectie maakt gebruik van de open bevolkingsprojectie van Statistiek Vlaanderen.

Er worden drie beleidsopties voorzien:

1. Het status quo: 39,8% van de jobs tot en met 2030 worden voorzien op bedrijventerreinen;
2. het percentage arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen daalt: omdat er in deze studie niet uitgegaan wordt van grootschalige herlocalisatie van jobs, kan deze daling slechts langzaam verlopen. Per jaar wordt een daling van 0,1% voorgesteld;
3. het percentage arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen stijgt: omdat er in deze studie niet uitgegaan wordt van grootschalige herlocalisatie van jobs, kan deze stijging slechts langzaam verlopen. Per jaar wordt een stijging van 0,1% voorgesteld.

2.3.1.4 TERREINQUOTIËNTEN

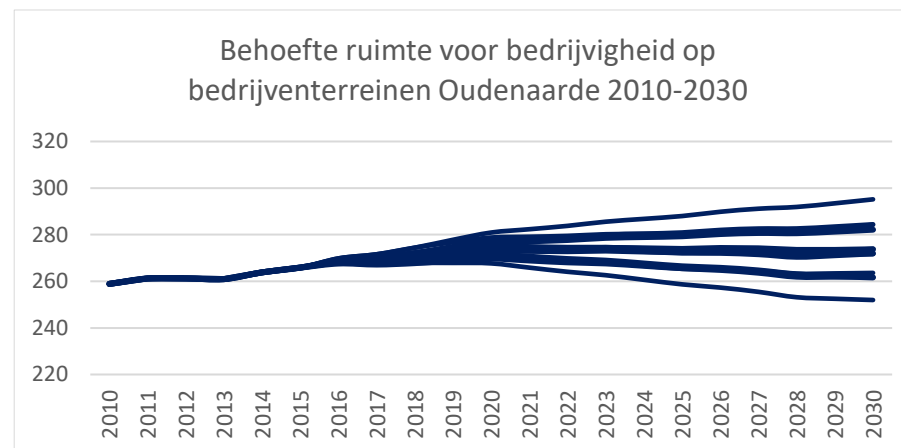
Het terreinquotiënt op de industrieterreinen in Oudenaarde bedraagt vandaag 26 werknemers/ha, wat iets minder is dan het Vlaams gemiddelde van 27 werknemers/ha.

Voor de berekening van de ruimtebehoefte worden twee beleidsopties aangehouden:

1. Het terreinquotiënt blijft status quo op 26 werknemers/ha;
2. het terreinquotiënt evolueert naar het Vlaams gemiddelde van 27 werknemers/ha.

2.3.2 BEREKENING RUIMTEBEHOEFTE

Op basis van de demografische projectie voor de stad Oudenaarde, de projectie van de evolutie van de werkzaamheidsgraad, de twee voorgestelde scenario's voor de evolutie van de jobratio, de drie voorgestelde scenario's voor de verweefbaarheid van de jobs en de twee scenario's voor de jobdensiteit, worden 12 scenario's voor de ruimtebehoefte op bedrijventerreinen berekend. De scenario's worden getoond op Figuur 12 en in Tabel 7 en Tabel 8.



Figuur 12 Behoefte aan ruimte voor bedrijventerreinen in netto-oppervlakte (in ha), 12 scenario's 2010-2030

Bron: eigen berekening, 2018

Tabel 7 Behoeftematrix voor ruimte op bedrijventerreinen (netto-oppervlakte) in Oudenaarde in 2025

	JOB DENSITEIT =		JOB DENSITEIT ↑	
	JOBRATIO =	JOBRATIO ↑	JOBRATIO =	JOBRATIO ↑
% arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen ↓	+ 0 ha	+ 8 ha	- 7 ha	+ 1 ha
% arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen =	+ 7 ha	+ 15 ha	+ 0 ha	+ 8 ha
% arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen ↑	+ 14 ha	+ 22 ha	+ 6 ha	+ 15 ha

Bron: eigen berekening, 2018

Tabel 8 Behoeftematrix voor ruimte op bedrijventerreinen (netto-oppervlakte) in Oudenaarde in 2030

	JOBDENSITEIT =		JOBDENSITEIT ↑	
	JOBRATIO =	JOBRATIO ↑	JOBRATIO =	JOBRATIO ↑
% arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen ↓	- 4 ha	+ 8 ha	- 14 ha	- 2 ha
% arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen =	+ 6 ha	+ 19 ha	- 4 ha	+ 8 ha
% arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen ↑	+ 16 ha	+ 29 ha	+ 6 ha	+ 18 ha

Bron: eigen berekening, 2018

Op basis van de 4 parameters kan ingezet worden op volgende beleidsopties voor 2030:

- **Werkzaamheidsgraad**
 - streven naar een stijging van 78%.
- **Jobratio**
 - de huidige jobratio van 96% blijven aanhouden;
 - de huidige jobratio laten evolueren naar 100%.
- **Verwevenheid van bedrijvigheid**
 - het huidige percentage arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen van 39,8% blijven aanhouden;
 - het huidige percentage arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen met 0,1% per jaar laten dalen;
 - het huidige percentage arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen met 0,1% per jaar laten stijgen.
- **Terreinquotiënt**
 - De huidige terreinquotiënt van 26 jobs/ha blijven aanhouden;
 - De huidige terreinquotiënt laten evolueren naar 27 jobs/ha.

Gebaseerd op bovenstaande beleidsopties wordt gekomen tot een matrix met 12 verschillende scenario's voor 2025 en een voor 2030 die het nodige ruimtebeslag voor bijkomende bedrijventerrein berekent.

Een realistisch scenario voor de stad Oudenaarde wordt als volgt toegelicht: wanneer aangenomen wordt dat de stad Oudenaarde door het lokale vestigingsbeleid slechts een beperkte impact kan hebben op het percentage arbeidsplaatsen dat op een bedrijventerrein is gevestigd en op de densiteit van arbeidsplaatsen per ha bedrijventerrein, maar dat er wel een actief streven is om de jobratio terug richting 100% te brengen en Oudenaarde haar rol als regionale werkgelegenheidspool ten volle wil spelen, dan is er in dit scenario een bijkomende vraag aan ruimte voor bedrijvigheid op bedrijventerreinen van **15 ha** in 2025.

De matrix laat verder zien dat ten opzichte van dit scenario de vraag naar bijkomende ruimte kan worden beperkt door in te zetten op:

- Een vestigingsbeleid dat inzet op een hoge jobdensiteit (terreinquotiënt) per ha ruimte op bedrijventerreinen. Dit kan via het aantrekken van bedrijven uit sectoren met een hoge jobdensiteit, maar evenzeer door het verhogen van de ruimte-efficiëntie op bestaande bedrijventerreinen via tweede bouwlagen, efficiëntere parkeervoorzieningen, het maximaal aanwenden van uitbreidingsreserves van bedrijven, enz.;
- een vestigingsbeleid dat inzet op een maximale verweefbaarheid van economische functies met woon- en leef functies en met andere woorden extra ruimte creëert voor bedrijvigheid *buiten* bedrijventerreinen.

2.4 CONCLUSIE VRAAGZIJDE

De gebruikte methode om de vraag aan ruimte voor bedrijvigheid op bedrijventerreinen in Oudenaarde te berekenen, is gebaseerd op zowel demografische als economische projecties. Volgende parameters zijn in rekening gebracht:

- De open bevolkingsprognose voor de stad Oudenaarde;
- De jobdensiteit op bedrijventerreinen en het aandeel jobs op bedrijventerreinen ten opzichte van de totale tewerkstelling blijven ongewijzigd;
- een toename van de werkzaamheidsgraad en de jobratio.

Op basis van dit scenario wordt de nettovraag naar ruimte voor bedrijvigheid in Oudenaarde tot 2025 geschat op 15 ha. Volgens ditzelfde scenario is er nog een bijkomende vraag van 4 ha bedrijventerrein tegen 2030. Met een conversiefactor van 1,3 om van netto naar bruto bedrijfsoppervlaktes te gaan – dit omvat onder meer wegenis en groenbuffering – bedraagt de vraag naar bijkomende ruimte voor bedrijvigheid **19,5 ha** tegen 2025. Tegen 2030 wordt een bijkomende vraag van **5,2 ha** verwacht. Samen maakt dit **24,7 ha** vraag naar ruimte voor bedrijvigheid tegen 2030.

2.5 CONFRONTATIE VRAAG EN AANBOD

Het aanbod aan ruimte voor regionale bedrijvigheid in Oudenaarde op lange termijn bedraagt 38,0 ha. Dit cijfer omvat al het nog te realiseren bedrijventerrein Bruwaan Noord en enkele locaties waar ruimtelijke ontwikkelingen voor bedrijvigheid niet realistisch of wenselijk zijn. Na het uitvoeren van deze correctie rest er nog **26,8 ha**, waarvan het leeuwendeel (20,3 ha) gevormd wordt door het bedrijventerrein Galgestraat, de voormalige bedrijfssite Santens. Naast enkele verspreid gelegen restpercelen en leegstaande panden zijn op de bedrijventerreinen Bruwaan-Ring II en Eine Stationsplein 2/1 5/7 respectievelijk nog 2,6 ha en 1,9 ha beschikbaar. Daarnaast houden de bedrijven in Oudenaarde 14,7 ha bedrijfsruimte in eigendom als uitbreidingsreserve en wordt 8,7 ha netto bedrijfsoppervlakte voorzien op het bedrijventerrein Bruwaan Noord.

Om de vraag naar ruimte voor regionale bedrijvigheid te becijferen, zijn volgende parameters in rekening gebracht:

- De open bevolkingsprognose voor de stad Oudenaarde;
- een stabiele jobdensiteit op bedrijventerreinen en een stabiel aandeel jobs op bedrijventerreinen ten opzichte van de totale tewerkstelling;
- een toename van de werkzaamheidsgraad en de jobratio.

Op basis van dit scenario wordt de bruto ruimtevraag voor regionale bedrijvigheid in Oudenaarde tot 2025 geschat op 19,5 ha. Tegen 2030 wordt een bijkomende vraag van 5,2 ha verwacht. Samen maakt dit **24,7 ha** bijkomende vraag naar ruimte voor bedrijvigheid tegen 2030.

De confrontatie tussen vraag en aanbod aan ruimte voor regionale bedrijvigheid toont aan dat de stad Oudenaarde theoretisch gezien tot 2030 over voldoende juridisch aanbod beschikt om de vraag naar ruimte voor regionale bedrijvigheid op te vangen.

Een deel van de bijkomende vraag naar ruimte voor bedrijvigheid kan ten slotte opgevangen worden door te streven naar het verhogen van de ruimte-efficiëntie op de bestaande bedrijventerreinen door onder meer de (her)ontwikkeling van braakliggende en leegstaande percelen of via bijvoorbeeld het inzetten op bijkomende bouwlagen. Hierbij kan gewezen worden op de ruimte die als uitbreidingsreserve door bedrijven in eigendom wordt gehouden of percelen die slechts deels in gebruik zijn of slechts deels een economische functie vervullen. Een gedetailleerde locatiestudie kan inzicht bieden in welke mate deze terreinen op korte of middellange termijn (her)ontwikkeld kunnen worden.

3 BELEIDSAANBEVELINGEN

De opmaak van beide studies geeft het voordeel om de respectievelijke conclusies naast elkaar te leggen en enkele beleidsaanbevelingen eraan te koppelen.

Volgende beleidsaanbevelingen worden geformuleerd:

- Gezien de woonbehoefte volledig kan opgevangen worden binnen het realistische woonaanbod, dient er in principe geen bijkomend (planologisch) aanbod gecreëerd te worden.
- De woonuitbreidingsgebieden werden in deze studie niet aanzien als realistisch woonaanbod dat binnen de 10 jaar ontwikkeld wordt. Het is dan ook gebleken dat het aansnijden ervan niet strikt noodzakelijk is binnen deze planperiode en de woonuitbreidingsgebieden dusdanig als woonreserve dienen beschouwd te worden.
- Een herbestemming of bevestiging van woonuitbreidingsgebieden kan overwogen worden om deze beleidskeuze te ondersteunen. Hierbij zijn het voorzieningenniveau alsook de knooppuntwaarde van de omgeving richtinggevend bij het bepalen van de ontwikkelingskansen van deze gebieden.
- Zowel de gezinsverdunning als de vergrijzing doen zich in Oudenaarde voor. Aandacht voor aangepaste, flexibelere en kleinere woonvormen is nodig.
- Naast het bedrijventerrein Galgestraat beschikt Oudenaarde nog over een aanbod van 6,5 ha verspreid over andere bedrijventerreinen. Om te komen tot een optimaal ruimtegebruik wordt aangemoedigd een visie voor leegstand en deels in gebruik genomen percelen op te stellen voor die die nog wenselijk (opnieuw) in te vullen zijn

voor regionale bedrijvigheid opdat een optimaal ruimtegebruik wordt nagestreefd.

- De toekomstige vraag van 15 ha en 19 ha aan regionale bedrijventerreinen in respectievelijk 2025 en 2030 kan vandaag theoretisch door het effectieve aanbod opgevangen worden. Echter rekening houdend met de ligging en de ruimtelijke draagkracht van het bedrijventerrein Galgestraat dient de aard van de economische activiteiten op deze site zo gekozen worden dat deze verweefbaar zijn met andere functies zoals wonen en recreatie. Indien gekozen wordt om de huidige bestemmingszone van industrie te herbestemmen naar een gemengde zone van werken, wonen en recreatie, dient gezocht te worden naar een alternatieve locatie voor regionale bedrijvigheid. Een alternatievenonderzoek dient in dit geval te bepalen op welke locatie de nood aan bijkomende ruimte voor regionale bedrijvigheid het beste kan opgevangen worden.