

VERSLAG

Toekomstforum Halle-Vilvoorde - Themawerkgroep Ruimtelijke Ordening & Wonen

Datum: 14 december 2015 - 12-14 uur.

Plaats: Haviland

Aanwezig: Dirk Pieters (voorzitter), Michel Vanhaelewyck, Veerle Leroy, Jan Desmeth, Daan Demey, Tom De Bruyn (secretaris)

Verontschuldigd: Koen Van Bouchout, Tom Troch, Cil Cuypers, Kris Leaerts, Hugo Vandaele, Inez De Coninck, Elke Zelderloo, Filip De Maesschalck, Frédéric Petit, Tom Dehaene

Agendapunten:

1. Terugblik eerdere werkgroepen
2. Feedback klankbordgroep:
 1. Verordening meergezinswoningen
 2. Mobiliteit en parkeren
 3. Voorzieningen en ontwikkelingen
 4. Amnestie vermijden
3. Overbezetting van woningen
4. Opmaken van een ontwerptekst naar de stuurgroep

1. Terugblik eerdere werkgroepen

De conclusies van de vorige werkgroepen worden kort overlopen. De woningbehoefte voor het totale arrondissement tot 2030 is 24.675 volgens huidige trends, waarvan 4.445 woningen niet in het huidige aanbod kunnen worden opgevangen en van de 20.230 andere er 53% eigenlijk op ruimtelijk niet geschikte plaatsen zou terechtkomen. Een bijkomende migratie vanuit Brussel zou zo'n 16.000 extra woningen vragen, vooral door migratie van actieve jonge gezinnen naar de Rand, die nu ook gezinnen van niet-Belgische origine omvat, en die ook hun voorzieningen vaker en vaker in de Rand zoeken.

Er werden op de tweede werkgroep enkele kortetermijnacties gedefinieerd:

1. De schrapping van artikel 8 en de aanpassing van artikel 6 van het gewestplan, in deze volgorde van mogelijke instrumenten:
 - a. Rechtstreekse schrapping/aanpassing door de Vlaamse overheid
 - b. Een provinciaal perimeter-ruimtelijk uitvoeringsplan indien een voldoende aantal gemeenten participeert
 - c. Gemeentelijke perimeter-ruimtelijke uitvoeringsplannen, eventueel gebaseerd op een voorbeeld-ruimtelijk uitvoeringsplan.
2. Het opstellen en verspreiden van een nota met good practices, voorbeeldverordeningen en een voorbeeld-ruimtelijk uitvoeringsplan inzake

meergezinswoningen en het geven van een signaal aan de bevoegde minister inzake woningopsplitsing voor zorgwonen.

3. Het opmaken van een verordening of perimeter-ruimtelijk uitvoeringsplan en/of een lijst van mogelijke toelaatbare alternatieve functies voor verlaten landbouwbedrijfszetels.

2. Feedback klankbordgroep

Op 28 oktober 2015 werden deze kortetermijnacties aan de klankbordgroep voorgesteld. Hun feedback beperkte zich tot de eerste twee acties, en valt grotendeels te groeperen in volgende punten, die elk besproken worden op de werkgroep:

1. Verordening meergezinswoningen

Bij de opheffing van artikel 8 hoort een kader rond meergezinswoningen (welke dichtheden/bouwhoogtes op welke plaats?), dat de gemeenten kan begeleiden in hun beleid hierrond. Veel gemeentes hebben nu reeds, of zijn bezig met, een eigen kader voor meergezinswoningen. Dit kan op korte termijn reeds voort gebruikt worden en wederzijdse afstemming lijkt nuttig.

Deze vraag is in principe gelijk aan actiepunt 2, en het lijkt dan ook logisch om deze twee actiepunten aan elkaar te koppelen. Dit houdt in dat, onafhankelijk welk bestuursniveau het initiatief neemt om artikel 8 aan te passen, er een kader rond meergezinswoningen aan moet gekoppeld worden om deze ontwikkelingen ook op de juiste plaats te laten plaatsvinden.

De werkgroep bespreekt de bedenkingen die enkele gemeenten nog hebben. Het doel van het schrappen van artikel 8 en het aanbrengen van een kader voor meergezinswoningen kan tweeledig zijn: het oplossen van leegstand op benedenverdiepingen of het mogelijk maken van hogere bebouwing, met andere woorden: bestaande problemen oplossen of nieuwe mogelijkheden creëren. Er is onenigheid over welk van deze effecten de feitelijke focus van deze kortetermijnactie is. Het oplossen van de bestaande leegstand wordt niet betwist, maar het mogelijk maken van hogere bebouwing werd reeds afgewogen en mogelijk gemaakt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel'.

Er is een belangrijk verschil in het eindresultaat tussen enerzijds het behoud van de huidige voorschriften (maximaal twee woonlagen tenzij het lokaal bestuur een initiatief neemt), en anderzijds de loutere schrapping van artikel 8 (alles kan tenzij het lokaal bestuur een initiatief neemt). Om de slinger niet in de andere richting te laten overslaan wordt overeengekomen dat artikel 8 ook buiten het VSGB nog een hinderpaal vormt, maar dat ongebreidelde groei niet wenselijk is en we dus eerder spreken over de vervanging of aanpassing van artikel 8 naar een afgewogen en vooral meer werkbare invulling van het aantal bouwlagen in het hele arrondissement.

2. Mobiliteit en parkeren

Automobiliteit: zowel qua ontsluiting en parkeerbeleid moet er een duidelijk kader zijn dat hand in hand gaat met verdichting.

Verschillende gemeenten hebben reeds een parkeerverordening, al dan niet geïntegreerd in een algemene bouwverordening. Naast kwalitatieve randvoorwaarden, wordt vaak een hoeveelheid van 1 à 2 parkeerplaatsen per woning opgelegd, met een lichte trend naar een hogere norm dichter bij het stedelijk gebied. Vaak wordt het aantal ook gevarieerd volgens woningtype en/of grootte.

De werkgroep merkt op dat men enerzijds niet te laag kan gaan, omdat er dan overmijdelijk in openbaar domein zal geparkeerd worden, maar dat het anderzijds wel de bedoeling moet zijn om op langere termijn te streven naar een nieuwe mobiliteit met minder wagengebruik en een gemiddelde van één wagen per gezin. Mogelijke oplossingen zijn om meer fietsenstallingen te voorzien, normen te verlagen rondom stations, duurzaamheidsclausules te voorzien voor nieuwe woningen, opleggen van omkeerbaarheid van parkeerplaatsen of gewoon het handhavingsbeleid rond parkeren op openbaar domein.

Een ander element zijn de bestaande woningen, die vaak geen geïntegreerde parkeerplaatsen hebben of deze gebruiken voor iets anders en de wagen toch op openbaar domein laten staan. Voor het bestaande patrimonium moeten ook maatregelen worden getroffen, maar men kan hier niet te hard zijn, of men dient uitwegen te voorzien.

De algemene mobiliteit kan ook worden opgenomen in het kader voor meergezinswoningen, bijvoorbeeld door verdichting enkel te gaan voorzien waar dit kwalitatief nog wenselijk is qua mobiliteit.

3. Voorzieningen

Soms kan een kern geen extra inwoners aan doordat de voorzieningen verzadigd zouden raken. Hier dient een kader te zijn dat de link tussen woningen en voorzieningen bruikbaar maakt.

De provincie is hier in haar visienota reeds mee bezig. Er is een overzicht in voorbereiding van het aantal inwoners dat verschillende types voorzieningen aankunnen, waardoor verschillende categorieën van kernen kunnen worden geïdentificeerd met een eigen, typisch voorzieningenapparaat, dat een kern al dan niet zelfvoorzienend maakt. Er kan worden opgesplitst in publieke (te voorziene) en private (te verwachten) functies. Voor grotere kernen kan, bij bepaalde voorzieningen, het hinterland worden meegenomen, i.e. de omliggende kleinere kernen die voor specifieke voorzieningen op de grotere kern rekenen. Voor bepaalde voorzieningen kan een 'hoger aantal' ook 'uitbreiding van bestaande' betekenen, en er kunnen bepaalde afstanden/reikwijdtes aan de categorieën gekoppeld worden. Op deze manier kan men de groei van een kern, of de ontwikkeling van grote projecten, koppelen aan de druk op de voorzieningen en de nood aan bijkomende functies.

De werkgroep merkt op dat er vaak uitwisseling is tussen nabije kernen. Sommige kernen hebben veel inwoners maar plooiën toch volledig terug op het voorzieningenapparaat van een naburige kern, zoals bijvoorbeeld Huizingen en Buizingen/Halle. Ook wordt opgemerkt dat bepaalde voorzieningen echt enkel voor lokale inwoners zijn, ook al staan ze in een hoge categorie (bijvoorbeeld een stadspark). Specifiek voor een zwembad wordt de indeling in de categorie '15.000' als vreemd ervaren. Dit is echter slechts een indeling in de groep '10.000-50.000', waarbij een zwembad eerder richting 25.000-35.000 inwoners gaat. Zulke nuances zijn interessant extra materiaal. De werkgroep vraagt om het voorlopige document in detail te kunnen bekijken.

Een beleidsvraagstuk hierbij is hoe men ondervoorziene kernen kan revitaliseren, en welke maatregelen hier zouden kunnen werken. Ook het aspect 'mobiele voorzieningen' (bibliobus, markt,...) geeft veel extra flexibiliteit om met het aanbod te variëren.

4. Amnestie vermijden

De schrapping van artikel 8 behelst ook het regulariseren van onreglementaire situaties. Er mag niet zomaar amnestie volgen voor zij die een overtreding begingen.

De werkgroep overloopt verschillende mogelijkheden om hiermee om te gaan. Een soort planbatensysteem of een administratieve kost bij regularisatie zijn mogelijke pistes. Er moet wel aandacht blijven voor het verschil tussen moedwillige overtredingen en historisch gegroeide onreglementaire situaties (bijvoorbeeld échte voormalige winkelsruimtes).

Er wordt besloten dit juridisch te laten onderzoeken.

3. Overbezetting van woningen door seizoensarbeiders

Dit probleem werd op de tweede werkgroep geopperd en draait om de handhaving van woonkwaliteit en tegengaan van huisjesmelkerij. Het is geen ruimtelijk probleem, maar past wel onder het thema 'wonen'.

Er wordt geopperd om andere provinciale diensten hierbij te betrekken.

4. Opmaken van een ontwerptekst naar de stuurgroep

De werkgroep suggereert om (minstens enkele weken) voorafgaand aan de volgende werkgroep een ontwerptekst op te maken in verband met de discussiepunten 'verdichting, bouwlagen, meergezinswoningen'. Er kunnen verschillende scenario's worden voorgesteld, op onder andere volgende vlakken:

- Welk bestuursniveau is verantwoordelijk
- Gaat het om het oplossen van bestaande leegstand of om nieuwe ontwikkelingen
- Hoe wordt omgegaan met huidige beleidsdocumenten van gemeenten
- Wordt gekozen voor één grote operatie of een KT/LT-fasering, en welke dan

De volgende vergadering wordt gepland op dinsdag 1 maart om 12u in de kantoren van Haviland.

Tom De Bruyn
Secretaris

Dirk Pieters
Voorzitter