

VERSLAG

Themawerkgroep Toekomstforum – Ruimtelijke Ordening & Wonen

Datum: 15 maart 2016 - 12-14 uur.

Plaats: Haviland

Aanwezig: Dirk Pieters (voorzitter), Michel Vanhaelewyck, Hugo Vandaele, Inez De Coninck, Elke Zelderloo, Veerle Leroy, Frédéric Petit, Koen Van Bouchout, Daan Demey, Tom De Bruyn (secretaris)

Verontschuldigd: Tom Troch, Cil Cuypers, Kris Leaerts, Filip De Maesschalck, Jan Desmeth, Tom Dehaene

Agendapunten:

1. Terugblik eerdere werkgroepen
2. Bespreking ontwerpnota woonlagenverhoging
3. Andere besproken actiepunten: leegstaande hoeves, serregebieden,...
4. Mogelijke nieuwe actiepunten volgende themawerkgroep

1. Terugblik eerdere werkgroepen

Er werd op de vorige werkgroepen opgebouwd naar een mogelijke kortetermijnactie rond woonlagen:

1. Tijdens de eerste werkgroep werd de mogelijke schrapping van artikel 8 geopperd als dringendste ruimtelijk probleem in de regio.
2. Tijdens de tweede werkgroep werden de voorkeursinstrumenten bepaald, in volgorde:
 - 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.
3. Tijdens de derde werkgroep werden de opmerkingen van de klankbordgroep verwerkt en enkele aandachtspunten toegevoegd:
 - a. Het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen, b.v. de bouw van meergezinswoningen en woonlagenverhogingen in landelijke kernen
 - b. Het milderen van negatieve effecten op parkeerdruk en algemene mobiliteit
 - c. Het rekening houden met de druk op en aanvulling aan lokale voorzieningen

Tijdens deze werkgroep wordt een samenvattende nota besproken.

2. Bespreking ontwerpnota woonlagenverhoging

De nota wordt per hoofdstuk besproken.

De inleidende hoofdstukken schetsen de context en probleemstelling. Hier wordt aan toegevoegd dat de bijgestelde prognoses van het Federaal Planbureau een extra woningbehoefte van 4.000 woningen verwachten tegen 2030, waardoor het cijfer van 8.500 in de nota in principe 12.500 wordt.

De juridische situatie schetst de feitelijke regeling in gewestplan en geeft een niet-exhaustief overzicht van ruimtelijke uitvoeringsplannen die reeds woonlagenverhogingen hebben doorgevoerd of zullen doorvoeren. Er wordt opgemerkt dat Wezembeek-Oppem in de lijst ontbreekt.

De bestaande situatie geeft een overzicht van de bevolkingsdichtheden in de kernen van het arrondissement, en geeft aan dat deze lager liggen dan typische dichtheden van vergelijkbare stedelijke gebieden in Vlaanderen. Een overzicht van de winkelleegstand in het arrondissement is minder nuttig in deze context. Er wordt vermoed dat 'winkelruimtes' die louter werden gecreëerd door het gewestplan zelfs niet in de gegevens voorkomen en leegstand eerder wordt veroorzaakt door andere factoren zoals veroudering van het winkelbestand of mobiliteitsproblemen. Daarom wordt voorgesteld om in deze alinea louter de problematiek van verloedering en leegstand van tientallen ongebruikte bouwlagen te bespreken, zonder cijfermatige onderbouwing vanuit de leegstandsstudie.

Bij 'uitwerking en instrumentarium' worden drie mogelijke pistes besproken: de regionale, de bovenlokale en de lokale piste, waarbij telkens op een ander overheidsniveau en op een andere manier gewerkt wordt. Op Vlaams niveau kan het artikel worden geschrapt of gewijzigd maar zouden flankerende maatregelen ontbreken, op bovenlokaal niveau kan een integrale aanpak worden gevolgd die weliswaar een hele tijd in beslag kan nemen en op lokaal niveau zijn de gemeenten vrij maar ontbreekt een coördinatie op arrondissementeel niveau.

Er ontstaat een discussie over het gebruik van de termen 'woonlaag' en 'bouwlaag', waar een woonlaag in principe een bouwlaag met woonfunctie is. In het bewuste artikel van het gewestplan, en bijgevolg in de meeste gemeentelijke beleidsinstrumenten, wordt de term 'woonlaag' gehanteerd. Elders in Vlaanderen en in enkele recente ruimtelijke uitvoeringsplannen wordt enkel de term 'bouwlaag' gebruikt. Bovendien gaat de ruimtelijke problematiek eerder om 'bouwlagen' gezien een 'woonlaag' slechts een functionele divisie van 'bouwlaag' is. De verwarring tussen deze termen heeft al tot problemen geleid. Uiteraard moeten beide termen in een ruimtelijk uitvoeringsplan duidelijk omschreven worden, maar eigenlijk kan de verwarring enkel worden opgelost door de term 'woonlagen' te verlaten en enkel nog te werken met (combinaties van) de termen 'bouwlagen' en 'wooneenheden'.

Er wordt opgemerkt dat de regionale optie om de aanvullende voorschriften van het gewestplan rechtstreeks aan te passen of te overschrijven de meest efficiënte optie is, die bovendien de meeste autonomie aan de gemeenten geeft. De mate waarin en manier waarop met de aandachtspunten wordt omgegaan kan, afhankelijk van de consensus, reeds richtinggevend maar niet bindend worden aangegeven. Indien niet alle gemeenten deze graad van autonomie wensen op te nemen zal er toch bovenlokaal of lokaal gebiedsgericht moeten gewerkt worden.

Er wordt op gewezen dat de woningbehoefte hoe dan ook érgens moet worden ingevuld, en dat de keuze tussen verhogen - door de bouwlagen op te trekken - of verbreden - door de open ruimte aan te snijden - een zeer eenvoudige keuze zou moeten zijn. Eventuele bezorgdheden kunnen worden opgevangen door de juiste bewoording, die 'inpassing in de omgeving' als eerste voorwaarde stelt met 'stedelijk gebied of hoogwaardig openbaar vervoer' als eventuele afwijking of extra onderbouwing.

Het hoofdstuk 'aandachtspunten' beschrijft de opmerkingen van de klankbordgroep. Er wordt geopperd om het onderdeel over de mobiliteit meer te focussen op duurzame alternatieven en een differentiatie van de parkeernorm voor verschillende functies voor te stellen.

Er wordt overeengekomen dat de werkgroep via de aangepaste nota vraagt aan de stuurgroep om na te gaan of het draagvlak voor bovenstaande maatregel voldoende groot is of kan vergroot worden. Vervolgens zal de werkgroep het volgende besluit aan de stuurgroep voorleggen:

1. Artikel 8 dient op Vlaams niveau vervangen te worden door het volgende:
"Het aantal bouwlagen wordt bepaald in functie van de ligging, de ruimtelijke context en de inpassing in de omgeving. De ligging in stedelijk gebied of in de directe omgeving van een halte van het hoogwaardig openbaarvervoer kunnen een onderdeel van de afweging zijn."
2. Indien de Vlaamse regering nalaat deze aanpassing door te voeren wordt gevraagd aan de provincie Vlaams-Brabant om het bewuste artikel 8 te overschrijven met een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.
3. In verband met mogelijke effecten op de mobiliteit en het voorzieningenapparaat kunnen gemeenten steeds advies inwinnen bij elkaar, bij Haviland of bij het provinciebestuur.

3. Andere besproken actiepunten: leegstaande hoeves, serregebieden,...

De analyse van leegstaande hoeves uit werkgroep 2 werd intern binnen de provincie uitgebreid. Daaruit blijkt dat er inderdaad voldoende landbouwzetels zich in woongebied bevinden om de leegstand op te vangen, maar ook dat deze te vaak worden ingezet voor andere functies waardoor landbouwbedrijven nieuwe infrastructuur moeten bouwen in landbouwgebied, achter woongebied. Het gaat er dus vooral om de landbouwzetels te beschermen voor de landbouwfunctie, ook nabij de steden en dorpen, bijvoorbeeld door de opstart van jonge landbouwers meer te stimuleren.

De problematiek van de serregebieden, zoals aangehaald in werkgroep 2, blijkt niet meer relevant op bovenlokaal niveau. De gemeente Hoeilaart heeft reeds een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt specifiek voor deze problematiek. De gemeente Overijse zou dus indien gewenst een gelijkaardig ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen opmaken.

4. Mogelijke nieuwe actiepunten volgende themawerkgroep

Er wordt gesuggereerd een bespreking te houden van het concept 'assistentiewoningen'. Dit zijn woningen die specifiek gericht zijn op senioren en verband houden met sociale woningen of woonzorgcentra maar niet bij die categorieën horen en in principe als kleine privéwoningen kunnen verkocht worden. Een gemeente zou moeten kunnen afdwingen dat deze woningen enerzijds effectief voor ouderen zijn maar anderzijds op lange termijn ook multifunctioneel kunnen zijn. Er wordt gevraagd een overzicht te maken van de wetgeving en de opties hierrond voor ruimtelijke uitvoeringsplannen.

De volgende vergadering wordt gepland via een doodle.