

VERSLAG

Stuurgroep Toekomstforum

Datum: 17 september 2015 - 12-14 uur.

Plaats: Haviland

Aanwezig: Dirk Pieters (voorzitter), Kris Leaerts, Hugo Vandaele, Inez De Coninck, Elke Zelderloo, Fabienne Mineur-Boucau, Koen Van Bouchout, Daan Demey, Tom De Bruyn (secretaris)

Verontschuldigd: Tom Troch, Cil Cuypers, Michel Vanhaelewyck, Filip De Maesschalck, Jan Desmeth, Frédéric Petit, Veerle Leroy, Tom Dehaene

Agendapunten:

1. Terugblik eerste werkgroep
2. Bespreking doelstelling en finaliteit van de werkgroep
3. Mogelijke kortetermijnacties:
 1. Hinderpalen gewestplan
 - a. Gewestplan Halle-Vilvoorde art. 8
 - b. Gewestplan Halle-Vilvoorde art. 6
 2. Opsplitsen van:
 - a. Bestaande gebouwen binnen woongebied (meergezinswoningen, zorgwonen)
 - b. Bestaande gebouwen buiten woongebied (hoeves)
4. Formuleren van aanbevelingen naar de stuurgroep

1. Terugblik eerste werkgroep

De conclusies van de vorige werkgroep worden kort overlopen. Uit de voorstelling van het dossier 'Wisselwerking Vlaams-Brabant en Brussel' is gebleken dat de migratie van actieve jonge gezinnen naar de Rand nu ook gezinnen van niet-Belgische origine omvat. Tegelijk blijft de dagelijkse pendel naar Brussel voor werk, school en voorzieningen constant, wat erop wijst dat de Rand onafhankelijker wordt, deels genoodzaakt door capaciteitsproblemen in Brussel. Daarnaast blijkt dat interne verschillen in Brussel gespiegeld worden in de Rand, wat erop wijst dat de hele regio één metropolitaan geheel is.

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. Een bijkomende migratie vanuit Brussel zou zo'n 16.000 extra woningen vragen. Er is vooral nood aan woningen voor kleine huishoudens via kwalitatieve verdichting. Tegelijk is een groot gedeelte (53%) van de beschikbare bouwpercelen ruimtelijk niet geschikt. Hier zal een verplaatsingsmechanisme moeten worden gevonden, al kan op bepaalde plaatsen een hoogwaardige ontsluiting ook soelaas bieden.

Er werden op de eerste werkgroep twee mogelijke kortetermijnacties gedefinieerd:

1. De restrictie op het aantal bouwlagen in het gewestplan Halle-Vilvoorde is een belangrijke factor die niet alleen de verdichting verhindert (en dus spreiding veroorzaakt) maar ook

leegstand en verloedering in de hand werkt. Door verdeeldheid tussen gemeenten ligt de sleutel bij de Vlaamse (of eventueel provinciale) overheid.

2. Het is zeer moeilijk om grote woningen te splitsen in meerdere woonegelegenheden, waardoor leegstand dreigt. Het probleem is dat deze zich niet allemaal op goede locaties bevinden. Naast grote woningen gaat het ook om percelen, hoeves en splitsen voor zorgwonen.

2. Bespreking doelstelling en finaliteit van de werkgroep

De voorzitter herhaalt de doelstelling van de werkgroep. Deze bestaat in hoofdzaak uit het formuleren van enkele concrete acties op korte, middellange en/of lange termijn die de uitdagingen op vlak van wonen en ruimtelijke ordening op bovengemeentelijk vlak mee kunnen helpen opvangen en de levenskwaliteit in het arrondissement te verhogen.

3. Mogelijke kortetermijnacties

- *Actie 1a: opheffen van gewestplan artikel 8*

Het gewestplan Halle-Vilvoorde bevat een voorschrift, artikel 8, dat de bouwhoogte in het volledige arrondissement beperkt tot 2 woonlagen, of een winkel en 2 woonlagen erbovenop. Dit is een onnodige beperking die bovendien verloedering in de hand werkt.

Een ruwe becijfering geeft aan dat indien bepaalde kernen, na het schrappen van artikel 8, hun bevolkingsdichtheid kunnen verhogen naar het niveau van vergelijkbare, leefbare kernen, dit reeds enkele duizenden tot zelfs tienduizend woningen kan opleveren op middellange termijn.

De werkgroep bespreekt de mogelijke valkuilen. Een belangrijke bezorgdheid is dat dan ook op plaatsen waar je slechts 2 bouwlagen wilt de restrictie wordt opgeheven. Er zijn verschillende argumenten die aantonen dat deze bezorgdheid ongegrond is:

- In de rest van Vlaanderen bestaat deze regel niet, en kent men toch geen problemen;
- De voorschriften van het gewestplan vragen altijd een inpassing in de omgeving;
- De stedenbouwkundig ambtenaar en het college moeten nog steeds een beoordeling maken van de goede ruimtelijke ordening.

Het is vooral van belang een mogelijke schrapping van artikel 8, en de inhoudelijke en praktische gevolgen hiervan, goed te communiceren naar de ambtenaren én de burgers.

Er zijn drie mogelijke kanalen om deze kortetermijnactie te realiseren. De werkgroep kiest ervoor deze volgorde te hanteren:

1. Het gewestplan is een Vlaamse bevoegdheid. Zowel qua subsidiariteit als qua procedure is de schrapping van artikel 8 door de Vlaamse overheid de meest logische en correcte werkwijze. De stuurgroep kan in dit verband het signaal naar Vlaanderen overmaken.
2. In tweede instantie kan de provincie een perimeter-RUP opmaken dat het artikel schrapt. Dit is een complexere oplossing, die enkel haalbaar is indien voldoende gemeenten erachter staan.
3. In laatste instantie kan elke gemeente het artikel schrappen voor haar grondgebied door middel van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit is eveneens complex en zeer tijdrovend, maar kan een oplossing zijn indien verscheidene gemeenten een afwachtende houding aannemen en er dus enkele 'pioniers' moeten opstaan.

- *Actie 1b: aanpassen van gewestplan artikel 6*

Het gewestplan Halle-Vilvoorde bevat een voorschrift, artikel 6, dat serregebieden afbakent in de gemeenten Hoeilaart en Overijse. In deze gebieden hebben zonevreemde woningen minder rechten dan in andere zones - waar de basisrechten uit de codex gelden - en kunnen grotere gebouwen geen reconversie naar wonen ondergaan, ook al bevinden deze zones zich grotendeels aan bebouwd gebied. De extra bepalingen uit dit artikel schenden dus het gelijkheidsbeginsel.

Een snelle scan geeft aan dat het aanpassen van artikel 6 geen grootschalige reconversies mogelijk maakt op ruimtelijk ongeschikte locaties.

De werkgroep gaat akkoord met eenzelfde werkwijze als voor actie 1a:

1. Het gewestplan is een Vlaamse bevoegdheid. Zowel qua subsidiariteit als qua procedure is de aanpassing van artikel 6 door de Vlaams overheid de meest logische en correcte werkwijze. De stuurgroep kan in dit verband het signaal naar Vlaanderen overmaken.
2. In tweede instantie kan de provincie een perimeter-RUP opmaken dat het artikel schrapt. Dit is een complexere oplossing, die enkel haalbaar is indien de beide gemeenten erachter staan.
3. In laatste instantie kunnen beide gemeenten zelf het artikel schrappen voor haar grondgebied door middel van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit is eveneens complex en tijdrovend, maar kan een oplossing zijn indien een van beide gemeenten een afwachtende houding aanneemt.

- *Actie 2a: bestaande gebouwen binnen woongebied*

Het probleem wordt feitelijk veroorzaakt door stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan, die meergezinswoningen, of zelfs gesloten bebouwing, niet altijd toelaten, zelfs niet op geschikte locaties. Sommige gemeenten gebruiken hiervoor nu reeds een verordening in verband met de inrichtings- en bouwprincipes die dienen gehanteerd te worden bij de bouw van meergezinswoningen. Zo'n verordening dient echter vooral als signaal dient gezien ze geen echte toelating of verboden bevat.

Anderzijds gaat zulke maatregel samen met andere maatregelen om ervoor te zorgen dat alle woongelegenheden voldoende parkeergelegenheden hebben op eigen terrein, aan de brandnormen voldoen en/of aan alle kwaliteitseisen qua oppervlakte en buitenruimte voldoen. Hier kan een verordening, specifiek per onderwerp of een algemene bouwverordening zoals die van de stad Leuven, wel een juridisch afdwingbaar instrument zijn.

De schrapping van artikel 8 (zie hoger) zou hier al gedeeltelijk soelaas bieden, maar daarnaast is de enige echte oplossing een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat meergezinswoningen op bepaalde locaties toelaat en op andere verbiedt. Er kan een nota met good practices en een voorbeeld-ruimtelijk uitvoeringsplan worden verspreid.

Woningopsplitsing voor zorgwonen is vooral moeilijk door de zorgwetgeving, die dit zou beperken binnen eenzelfde familie. Hiervoor kan men vanuit ruimtelijke ordening slechts een signaal geven naar de bevoegde minister.

De werkgroep stelt volgende acties voor:

- Het opstellen en verspreiden van een nota met good practices, voorbeeldverordeningen en een voorbeeld-ruimtelijk uitvoeringsplan inzake meergezinswoningen.
- Het geven van een signaal aan de bevoegde minister inzake woningopsplitsing voor zorgwonen.

- *Actie 2b: bestaande gebouwen buiten woongebied*

Dit knelpunt gaat vooral om de moeilijkheid voor het opsplitsen van leegstaande hoeves in verschillende woonentiteiten, met leegstand en verloedering tot gevolg. Dit wordt veroorzaakt door het uitvoeringsbesluit zonevremde functiewijzigingen, dat voor landbouwbedrijfszetels slechts één woongelegenheid toelaat, waarbij de andere bebouwing slechts als bijgebouwen kunnen functioneren. Erfgoed vormt hier een uitzondering op. Een ruwe analyse van de feitelijke aantallen en de locaties toont echter aan dat het probleem zich elders situeert:

- Enerzijds blijkt dat 3% van de landbouwbedrijven per jaar verdwijnt. Van de vrijkomende landbouwbedrijfszetels wordt ongeveer 1/3^e overgenomen door andere landbouwbedrijven en blijft dus in gebruik voor landbouw. Nog 1/3^e kan worden aangewend voor functies die weinig aanpassing aan de gebouwen vragen, bijvoorbeeld KMO's, opslag van materialen, dierenpensions, paardenhouderijen,... Slechts voor het resterende 1/3^e dreigt leegstand en is omzetting naar woningen de enige oplossing.
- Anderzijds blijkt dat in het arrondissement Halle-Vilvoorde 30% van de landbouwbedrijven zich in woongebied bevinden, en een bijkomende 8% op de erfgoedlijst staat. Deze kunnen, mits schrapping van artikel 8 of een ruimtelijk uitvoeringsplan 'meergezinswoningen' (zie hoger), in principe makkelijker worden opgesplitst in wonen en zijn samen voldoende om het 1/3^e, waarvoor leegstand dreigt, op te vangen. Dit zou in principe zelfs nog kunnen uitgebreid worden naar bijna de helft indien opsplitsing van landbouwbedrijven in bepaalde gebieden (bv stedelijk gebied, stationsomgevingen,...) ook wordt toegelaten.

Het bijkomend opsplitsen van leegstaande hoeves naar woningen in landbouwgebied blijkt dus niet nodig te zijn, gezien er voldoende mogelijkheden zijn voor alternatief hergebruik (landbouw, andere functies). Een probleem dat zich wel stelt is het 'wegdrukken' van landbouw uit bestaande landbouwbedrijven door deze andere functies, die vaak meer financiële slagkracht hebben en zelf geen nieuwe gebouwen kunnen optrekken in landbouwgebied. Dit verplicht landbouwbedrijven om nog bijkomende infrastructuren te bouwen, een ongewenste evolutie. Daarom kan wel worden gedacht aan een verordening of perimeter-ruimtelijk uitvoeringsplan om functiewijzigingen van landbouw naar andere functies in bepaalde gebieden te verbieden. Ook een leegstandsheffing of een afbreek- of saneringssubsidie zouden maatregelen kunnen zijn.

Een mogelijk discussiepunt behelst een aantal landbouwbedrijfszetels die 2 woningen bevatten, bijvoorbeeld voor de ouders en de meewerkende zoon. Gezien de wetgeving stipuleert dat een tweede woning enkel mogelijk is indien deze nodig is voor de bedrijfsvoering, kan deze tweede woning enkel worden verder verhuurd aan medewerkers van het landbouwbedrijf en niet aan particulieren. Het is echter zo dat, zeker als men vergelijkt met het absolute maximum van één conciërgewoning per bedrijf in bedrijvenszones, een tweede woning eigenlijk een privilege is, en dat deze inderdaad enkel kan beschouwd worden als een woning horende bij het bedrijf.

Er kan dus geen draagvlak gevonden worden voor een generieke regeling voor het opsplitsen van leegstaande landbouwbedrijfszetels in woningen. Bijkomende maatregelen, zoals een verordening functiewijzigingen of perimeter-ruimtelijk uitvoeringsplan of zelfs maar een (al dan niet exhaustieve) lijst van mogelijke toelaatbare alternatieve functies, zouden interessanter kunnen zijn om de bestaande knelpunten in deze materie op te lossen.

4. Formuleren van aanbevelingen naar de stuurgroep

De werkgroep suggereert volgende kortetermijnacties binnen het werkveld 'ruimtelijke ordening en wonen':

- De schrapping van artikel 8 en de aanpassing van artikel 6 van het gewestplan, in deze volgorde van mogelijke instrumenten:
 1. Rechtstreekse schrapping/aanpassing door de Vlaamse overheid
 2. Een provinciaal perimeter-ruimtelijk uitvoeringsplan indien een voldoende aantal gemeenten participeert
 3. Gemeentelijke perimeter-ruimtelijke uitvoeringsplannen, eventueel gebaseerd op een voorbeeld-ruimtelijk uitvoeringsplan.
- 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.
- Het opmaken van een verordening of perimeter-ruimtelijk uitvoeringsplan en/of een lijst van mogelijke toelaatbare alternatieve functies voor verlaten landbouwbedrijfszetels.

5. Vervolgstappen

De werkgroep suggereert volgende discussiepunten voor de volgende vergadering:

- Het bespreken van de feedback van de stuurgroep en de klankbordgroep op bovenstaande conclusies
- Bijkomend onderzoek en voorstellen in verband met bovenstaande conclusies
- De relatie tussen wonen en voorzieningen om bijvoorbeeld verzadiging van bestaande voorzieningen door nieuwe projecten te voorkomen
- Controle op overbevolking van appartementen en woonruimtes door seizoensarbeiders

De volgende vergadering wordt gepland op maandag 23/11 om 11u30 in de kantoren van Haviland.

Tom De Bruyn
Secretaris

Dirk Pieters
Voorzitter