

## VERSLAG

### Themawerkgroep Toekomstforum – Ruimtelijke Ordening & Wonen

Datum: 20 september 2016 – 12u-13u15.

Plaats: Haviland

Aanwezig: Dirk Pieters (voorzitter), Michel Vanhaelewyck, Inez De Coninck, Elke Zelderloo, Veerle Leroy, Tom Dehaene, Frédéric Petit, Koen Van Bouchout, Jan Desmeth, Kris Leaerts, Tom De Bruyn (secretaris)

Verontschuldigd: Hugo Vandaele, Tom Troch, Daan Demey, Cil Cuypers, Filip De Maesschalck

#### Agendapunten:

1. Goedkeuring verslag vorige vergadering
2. Bouwlagen
  - a. ontwerpbrief kabinet Schauvliege
  - b. provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan
3. Woningdelen
4. Assistentiewoningen
5. Agenda en datum volgende werkgroep

#### 1. Goedkeuring verslag vorige vergadering

Het verslag wordt goedgekeurd.

#### 2. Bouwlagen

Tijdens de vorige vergadering werd een duidelijk verschil opgemerkt tussen enerzijds het probleem van leegstand op het gelijkvloers en de nood aan regularisatie van deze bestaande situaties, en anderzijds het verhogen van de bouwlagen met als gevolg het creëren van een bijkomend aanbod aan woningen.

Voor het eerste probleem bestaat een consensus en kan, zoals de stuurgroep voorstelt, een brief worden gestuurd naar het kabinet van de minister om een generieke oplossing uit te werken. De nieuwe ontwerpbrief en een aangepaste bijhorende nota worden voorgelegd en goedgekeurd. Indien de wijziging wordt goedgekeurd zoals hier wordt voorgesteld, kunnen illegaal bewoonde winkelruimtes geregulariseerd worden (mits vergunning) maar kan deze uitzondering in de toekomst niet meer worden vergund. In de praktijk gaat het dus ook om een lichte verstrenging.

Voor het tweede probleem, het opvangen van de woonbehoefte door verdichting (verhoging) van het bestaande weefsel bestaat (nog) geen consensus en hiervoor zou een gebiedsgericht initiatief kunnen worden opgestart dat kan uitmonden in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

De stuurgroep kan op 21 september hiermee verschillende kanten uit, zoals bijvoorbeeld:

- De brief wordt meteen verstuurd;
- De brief wordt na goedkeuring door de algemene vergadering in december verstuurd;
- De brief wordt na instemming van de burgemeesters van het arrondissement (en de deputatie) verstuurd.

De timing hangt af van welke beslissing de stuurgroep neemt.

Bij de derde optie moet er zeker op gelet worden dat de vraagstelling voldoende duidelijk is: de gemeentebesturen (en het provinciebestuur) dienen zich dan akkoord te verklaren met de voorgestelde aanpak (i.e. de brief aan de minister voor deelprobleem 1 en het bovenlokaal initiatief voor deelprobleem 2). Pas in een tweede fase zal aan de gemeentes gevraagd worden om voor zichzelf uit te maken of ze al dan niet willen meestappen in een bovenlokaal initiatief.

### 3. Woningdelen

De provincie heeft recent een campagne opgestart rond woningdelen om bij de problematiek hierrond – van cohousing over herbestemming van landbouwbedrijven tot zorgwonen – particulieren, ontwikkelaars en gemeenten te begeleiden en om de decretale drempels te identificeren en waar mogelijk te laten wijzigen. Een aantal van deze decretale aanpassingen zitten reeds in de pijplijn.

Op vlak van landbouwbedrijven zijn hier evenwel enkele contradicties mogelijk met de eerdere besprekingen hiervan op de themawerkgroep, die ook zullen worden verwerkt in de op te maken provinciale visienota ruimte. Deze contradicties dienen intern nog te worden uitgeklaard.

In verband met deze visienota, en de bijhorende decreetswijziging rond structuurplanning die er zit aan te komen, wordt bijkomend vermeld dat het de bedoeling van de Vlaamse overheid is op relatief korte termijn het instrumentarium voor de ruimtelijke beleidsplanning aan te passen naar een structuur met hoofdlijnen – als vaststaand document – en een losstaande, eenvoudigere beleidsplanning om kortetermijnvraagstukken aan te pakken. Hierbij zou de hiërarchie deels losgelaten worden en wordt het subsidiariteitsprincipe uitgediept. De procedure zou ook sneller gaan, al zijn hier nog geen uitvoeringsbesluiten rond. De provincie is reeds bezig een visienota op te stellen die mogelijk volgens het nieuwe principe in procedure kan worden gebracht. Het zou interessant zijn om de resultaten hiervan eind 2016 of begin 2017 op de themawerkgroep te brengen.

### 4. Assistentiewoningen

Er wordt kort stilgestaan bij het punt ‘assistentiewoningen’, dat vorige keer duidelijk werd omschreven. De probleemstelling dat assistentiewoningen, die zich vaak in woonzone bevinden maar ook in gemeenschapsvoorzieningen terecht kunnen komen, nu een bijzonder grote vraag kennen en dus vaak worden gebouwd, maar dat als de behoefte binnen enkele decennia gedaald is er een groot aantal (te) kleine woningen overblijft met risico op huisjesmelkerij en gettovorming.

De belangrijkste verantwoordelijkheid om dit te voorkomen zit bij het handhavingsbeleid, maar misschien zijn er ook enkele mogelijkheden om preventief te werk te gaan:

- Bij de vergunningverlening kunnen mogelijk voorwaarden worden ingebouwd die bij functiewijziging of adreswijziging gecontroleerd worden, zoals een maximaal aantal

bewoners bij kleine woningen (dit kan worden afgedwongen, cfr. kwaliteitsnormen woningdecreet);

- Er kan worden gestimuleerd om kleine assistentiewoningen in even aantal te schakelen en zo te concipiëren dat ze op termijn ook per twee kunnen worden samengevoegd tot één grotere woning;
- Mogelijk kan er via een verordening een aantal zaken worden opgelegd;
- Qua parkeernormen – die vaak lager zijn voor assistentiewoningen – kan de term ‘ruimte voor’ x aantal plaatsen gehanteerd worden, waardoor die ruimte er is maar ook bijvoorbeeld kan worden aangewend als tuin.

Deze mogelijkheden worden concreter onderzocht voor een volgend overleg. Er wordt gevraagd dit ook af te toetsen voor zorgwonen, een andere woonvorm binnen dezelfde categorie.

Mogelijke inspiratie is te vinden in de [VVSG-brochure over Freiburg](#), een stad waar verschillende vernieuwende oplossingen rond nieuwe woonvormen werden uitgewerkt.

## 5. Agenda en datum volgende werkgroep

De volgende werkgroep wordt vastgelegd wanneer dit nodig is, waarschijnlijk eind 2016 of begin 2017. Mogelijke agendapunten:

- Opvolging ‘Bouwlagen’
- Decreetwijziging beleidsplanning
- Beleidsplan Ruimte Vlaanderen
- Visienota Ruimte Vlaams-Brabant
- Assistentiewoningen

Tom De Bruyn  
Secretaris

Dirk Pieters  
Voorzitter