

VERSLAG

Themawerkgroep Toekomstforum – Ruimtelijke Ordening & Wonen

Datum: 23 juni 2016 - 12-14 uur.

Plaats: Haviland

Aanwezig: Dirk Pieters (voorzitter), Michel Vanhaelewyck, Hugo Vandaele, Inez De Coninck, Frédéric Petit, Koen Van Bouchout, Jan Desmeth, Kris Leaerts, Tom De Bruyn (secretaris)

Verontschuldigd: Tom Troch, Elke Zelderloo, Veerle Leroy, Daan Demey, Cil Cuypers, Filip De Maesschalck, Tom Dehaene

Agendapunten:

1. Goedkeuring verslag vorige vergadering
2. Bouwlagen
 - a. Feedback stuurgroep – ontwerpbrief kabinet Schauvliege
 - b. Kernversterking
 - c. Verhandelbare ontwikkelingsrechten
3. Assistentiewoningen
4. Agenda en datum volgende werkgroep

1. Goedkeuring verslag vorige vergadering

Er werd op het verslag een opmerking via mail gegeven, die nog niet tot een nieuw verslag heeft geleid. Er wordt gevraagd om de focus op een gebiedsgerichte werking toe te voegen aan het verslag. Daarnaast wordt gevraagd de optie 2a te nuanceren. Het nieuwe verslag wordt rondgestuurd.

2. Bouwlagen

a. Feedback stuurgroep – ontwerpbrief kabinet Schauvliege

De stuurgroep heeft het standpunt van de themawerkgroep en het bijkomende standpunt van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw besproken en de volgende opdracht toegekend aan de themawerkgroep:

- De vraag te stellen aan de bevoegde minister om in samenspraak met de werkgroep een kader te creëren binnen dewelke de woonbehoeftes kunnen ingevuld worden.
- Enkele voorbeelden uit te werken op basis van het juridisch kader
- Te respecteren dat art. 8 niet zomaar kan worden afgeschaft.

Er wordt gesuggereerd dat een brief naar de minister een zwakke conclusie is voor de werkgroep, gezien de kracht net zou moeten zijn een gezamenlijk standpunt te bepalen en niet om hogerop te vragen om het probleem op te lossen.

Daarenboven garandeert zo'n brief niet dat het probleem ook echt wordt opgenomen, om verschillende redenen:

- De minister kan dit misschien wel allesomvattend doen, maar is dat wel gewenst voor een lokale problematiek?
- Er zou geen lokale differentiatie meer zijn, iets wat echter wel uitdrukkelijk gevraagd werd door de werkgroep. Een vraag aan de minister hoort per definitie vooral bij generieke oplossingen.
- Reeds tijdens het vooronderzoek van het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel werd deze vraag opgenomen door de Vlaamse overheid, en toen werd reeds geen oplossing gevonden.

Daarom wordt geopperd om een concreet instrumentarium en een overzicht van deelnemende gemeenten bij te voegen en inzetbaar te houden, als input voor een overleg of om zelf een initiatief op te starten in geval de brief geen effect zou hebben.

In principe is een eigen initiatief zelfs de gewenste en snelste optie, waarbij in clusters van gemeenten een gedifferentieerd beleid wordt vormgegeven dat vervolgens samen in één provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan kan worden gegoten. Dit is dus niet de voorkeur van de stuurgroep, gezien zij eerst de Vlaamse overheid willen inschakelen.

Er wordt een duidelijk verschil opgemerkt tussen enerzijds het probleem van leegstand op het gelijkvloers en de nood aan regularisatie van deze bestaande situaties enerzijds, 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 een generieke oplossing dus wel. Er wordt voorgesteld de minister te suggereren een proces op te starten om het artikel 8 te herformuleren zonder de term 'woonlagen' en zodoende ook een woonfunctie toe te laten op bestaande gelijkvloerse verdiepingen in gebouwen van 3 bouwlagen. Dat kan wel pas na het burgemeestersoverleg, gezien alle gemeenten in het arrondissement hun goedkeuring moeten geven voor zulke generieke maatregel. De nieuwe ontwerpbrief en een aan de opmerkingen van vorige keer aangepaste bijhorende nota worden volgende werkgroep voorgelegd.

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

b. Kernversterking

Een recent interbestuurlijk onderzoek heeft geresulteerd in een brochure 'recepten voor kernversterking' die [hier](#) gedownload kan worden. Deze kan van pas komen om de gemeenten bij te staan als leidraad bij het verdichten van de kern, een bezorgdheid die werd geuit tijdens vorige besprekingen van een eventuele bouwlagenverhoging.

c. Verhandelbare ontwikkelingsrechten

Op Vlaams niveau loopt een onderzoek naar het mogelijk inzetten van verhandelbare ontwikkelingsrechten als instrument om verdere spreiding van de bebouwing tegen te gaan. Dit houdt grosso modo in dat eigenaars van slecht gelegen bouwgronden hun bouwrecht kunnen verkopen aan eigenaars van goed gelegen gronden, die vervolgens aan hogere dichtheden zullen mogen bouwen.

In het arrondissement bevinden zich nog zeer veel bouwgronden buiten de kernen. Het zou een grote gemiste kans zijn als bij een mogelijke (gedifferentieerde) verhoging van de bouwlagen, die zeer veel nieuwe woningen zou creëren, hier geen rekening mee wordt gehouden. Een (nog onbekend) mechanisme dat compensatie voor slecht gelegen bouwgronden inbouwt zou verdere spreiding mee kunnen voorkomen én ervoor kunnen zorgen dat zij die bestaande wetgeving reeds overtraden niet zomaar amnestie krijgen.

3. Assistentiewoningen

Er wordt kort stilgestaan bij het punt 'assistentiewoningen', dat vorige keer werd geopperd, en dat nu duidelijker wordt omschreven. De probleemstelling is 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.

Een eerste aanvoelen is dat de handhaving hier dan zijn werk moet doen, maar misschien zijn er toch bepaalde tools om reeds bij de vergunningverlening voorwaarden in te bouwen die ervoor zorgen dat dit risico vermeden wordt.

4. Agenda en datum volgende werkgroep

De volgende werkgroep wordt vastgelegd op 20 september 2016, één dag voor de stuurgroep. De voorlopige agenda is:

- Bouwlagen: definitieve goedkeuring brief en nota
- Assistentiewoningen
- Kleinschalig wonen en campings

Tenslotte wordt gevraagd aan de leden om bij bevestiging van aanwezigheid gewoon 'beantwoorden' te gebruiken in plaats van 'allen beantwoorden', om een overvloed aan mails te voorkomen.

Tom De Bruyn
Secretaris

Dirk Pieters
Voorzitter