



Pilootgroep: Bouwshift

Datum: 15 juni 2021 (via teams)

Aanwezigen:

Kathelijne Toebak (dOmg), Jan Van Damme (Merelbeke), Paul Wuillaume (studiebureau Omgeving, voor Pelt), Julie De Moerloose (Nazareth), Nele Verhiest (Brugge), Lucas Verbanck (Leiedal), Steven Hoornaert (VENECO, voor Merelbeke en Nazareth), Kaat De Bodt (Zwijndrecht), Tristan Gobyn (Brugge), Cindy Verhulst (Zwijndrecht), Martijn Tabak (Pelt), Heleen Kusters (Pelt), Tom De Keyser (Deinze), Anke Van Caudenberg (dOmg), Jaak Fransen (Pelt), Peter Beusen (dOmg), Nele Vandaele (Leiedal), Geert Stichelbaut (dOmg), Sandrien Luytens (Mechelen), Emilie Verwimp (dOmg), Koen Grootaert (dOmg), Wolfgang Vandevyvere (dOmg), Ben Michiels (Asse), Inge Coelmont (dOmg)

AGENDA

10u beleidskader bouwshift Leiedal: GIS-analyse en casekeuze ifv opbouw beleidskader bouwshift (Nele Vandaele, Lucas Verbanck)

10u45 beleidsplan Pelt: aanpak open ruimte mal + vertalen visie naar beleidsacties (Martijn Tabak, Paul Wuillaume)

11u45 plan-MER bij beleidsplan (Peter Beusen)

AANPAK BOUWSHIFT LEIEDAL

Leiedal wil van de bouwshift in ZW-Vlaanderen een positief verhaal maken: een verhaal van kernversterking om mensen samen te brengen en van versterking van de open ruimte. Als eerste stap wordt kaartmateriaal gebruikt om de discussie te voeren. Daartoe werden allerlei indicatoren in beeld gebracht die in samenhang moeten worden bekeken. De cijfers werden verzameld op verschillende schalen (tot op bouwblokniveau) om van daaruit te vertalen naar de regio. De conclusie is dat ruimtelijke dichtheid complex is en een combinatie van schalen, indicatoren, effecten en analyses. De regio kenmerkt zich door een hoog ruimtebeslag (42%) en heeft de ambitie het dagelijks bijkomend ruimtebeslag te halveren tegen 2025.

Daarnaast schuift Leiedal voorbeeldprojecten uit de regio naar voor:

- De bevestiging van het WUG Sint-Pieter in Kuurne
- De transformatie van het WUG Sint-Denys waarbij publieke grond als hefboom dient om een voedselbos te maken in het interfluvium.

Men ziet volgende onderzoeksmogelijkheden in functie van de realisatie van de bouwshift:

- Verstrenging interpretatie uitgeruste weg
- De herziening van het zoneringsplan
- De differentiatie van de onroerende voorheffing en opcentiemen.



Leiedal heeft cases voorgelegd aan de gemeentebesturen. Er was veel vraag om in te zetten op paarse sproeten. In Avelgem werd een deel van een vrijgekomen paarse sproet aangekocht i.f.v. omvorming naar groen. Het grote vraagstuk hierbij was de financiële haalbaarheid. In Harelbeke onderzoekt men de piste van planologische ruil. Hier is het vooral zaak om de juiste ruilgronden te vinden.

VENECO berekent woningdichtheid ook onrechtstreeks door het aantal adrespunten/ha te berekenen. Dit biedt ook inzicht op vlak van verdichtingspotentieel. Ze stellen dan vast dat er vaak 2 tot 5 keer zo veel verdichtingspotentieel is als de woonbehoefte voor de komende 20 jaar. Adrespunten zijn evenwel niet altijd gelijk te stellen aan woningen. Dit zou je kunnen corrigeren door de adrespunten te combineren met ondernemingen en het verschil te maken met het totaal aantal adrespunten.

In Mechelen wordt rekening gehouden met de impact van barrières op de werkelijke bereikbaarheid van voorzieningen en knooppuntwaarde. Ook woningtypes worden mee in rekening gebracht om het verdichtingspotentieel in beeld te brengen.

Vanuit het departement wordt ten slotte opgemerkt dat de techniek van ‘bevriezen’ van een woonuitbreidingsgebied kan stuiten op grondwettelijke bezwaren en bezwaren vanuit het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens. Er is in dit verband een arrest van de Raad van State gekend (Schilde, Jachthoornlaan). Planschade wordt zo niet ontlopen. Terugkomend op het idee te werken met fiscale stimuli: de effecten daarvan zijn vermoedelijk klein, mensen laten hun gedrag hier niet zozeer door beïnvloeden. Het idee om de definitie van uitgeruste weg aan te scherpen is zeker goed.

AANPAK BELEIDSPLAN PELT

Pelt gaat uit van een aanpak met een open ruimtemal en contramal en probeert van daaruit een visie met beleidsacties te formuleren. De gemeente zoekt daarbij naar spelregels om het ruimtebeslag minimaal te houden in de open ruimtemal. De gemeente heeft ook een klassieke woonbehoeftestudie uitgevoerd om tot de conclusie te komen dat het aanbod (ca. 3.400 wo) de behoefte (ca. 1300 wo) ruim overschrijdt. De gemeente heeft daarbij onderzocht hoeveel van het potentieel woonaanbod gelegen is in de statistische sector van verspreide bebouwing. 400 van de potentieel 1800 wo liggen in dit segment.

De gemeente heeft de mogelijke effecten voor de eigenaars in de open ruimtemal beschreven. Het beleidsplan wijzigt de bestemming niet. De mogelijkheden voor zonevreemde gebouwen blijven behouden. Wel stelt men aan het bestuur voor om in de open ruimtemal geen nieuwe harde bestemmingen te realiseren: geen nieuwe woonzones of bedrijventerreinen. Grootschalige recreatiezones en/of infrastructures enkel wanneer aangetoond kan worden dat er behoefte is en deze niet binnen de contramal gerealiseerd kan worden of bestaande locaties niet herontwikkeld of efficiënter gebruikt kunnen worden.

Binnen de contramal zoekt men naar intenties om te ontwikkelen, bv. door het aankopen van strategische locaties. Ook kan ontwerp onderzoek helpen om andere kansen in beeld te brengen.

Discussiepunten die men naar voorschuijft:

- Respecteren bouw- en eigendomsrechten (1 kavel = 1 woning) versus durven wegbestemmen?



- Projectontwikkelaars en projectzones gelijk behandelen als kleine grondeigenaars? Wat met SHM?
- Werken met grotere of kleinere contramal? Begrenzen we dit op objectieve wijze of is de grens nog onderhandelbaar?
- Beleid vraagt inzicht in gevolgen en consequenties op perceelsniveau terwijl er nog te weinig zicht is op het instrumentarium
- Kan je nog wat doen met verhandelbare ontwikkelingsrechten (VOR) in geval van overaanbod?
- Er is een paradox tussen heldere regels en gebiedsgericht maatwerk. Hoe houden we het 'maatwerk' in de hand?
- Wat met het subsidiariteitsbeginsel? Wat doen Vlaanderen, provincie?
- In woongebied kan je geen ontwikkelingen weigeren (cfr. verhaal BGO). Is dit niet dubbel?

Steven geeft aan dat VENECO werkt met een kleine variant op de 'mal'. Men kijkt vooral naar verdichtingspotenties. Gemeentes kijken volgens hem vooral naar grote gebieden om te herbestemmen. Kleine onbebouwde percelen buiten de contramal kunnen in vraag worden gesteld maar gemeentes geven hier geen prioriteit aan. Hij ziet brood in een RUP waar meergezinswoningen worden beperkt in woonlinten en waarin bepaald wordt dat men maximaal 1 gezinswoning per kavel mag bouwen. De stap naar het wegnemen van bouw mogelijkheden wordt nog niet gezet maar het beleidsplan kan hiervoor wel een kapstok bieden. Eerst wordt gekeken naar waar de prioriteiten liggen in het vermijden van het bijkomend ruimtebeslag.

Koen geeft aan dat naast een RUP ook een verordening mogelijk is waarbij men strenge kwaliteitseisen stelt aan bijkomende woningen in de open ruimte. Hij geeft het voorbeeld van de verordening weekendverblijven van de provincie Oost-Vlaanderen. De SHM zijn ook getroffen door het principe ruimtelijk uitbreiden als uitzondering cfr. de strategische visie van het BRV. Zeker wanneer het sociaal objectief is bereikt zal men specifiek moeten motiveren waarom nog bijkomend ruimte moet worden aangesneden. Ingeval een dergelijke behoefte blijkt zal men zeker in geval van sociale huisvesting moeten inzetten op goed gelegen plekken op vlak van knooppuntwaarde en voorzieningenniveau.

Wolfgang verduidelijkt dat in het amendement op het voorontwerp van instrumentendecreet de VOR zijn geschrapt omdat uit een studie ([Adviesnota Verhandelbare Ontwikkelingsrechten | FRIS onderzoeksportaal \(researchportal.be\)](#)) bleek dat de markt onvoldoende kan werken in geval van een overaanbod aan bouw mogelijkheden. Wat wel kan is de verschuiving van bouwrechten. Hij geeft een voorbeeldtoepassing van het instrument herverkaveling met planologische ruim uit kracht van wet cfr. het decreet landinrichting.

PLAN-MER BIJ BELEIDSPLAN

Peter (team MER) geeft aan dat de FAQ's over beleidsplanning op de website zijn aangevuld (https://omgeving.vlaanderen.be/sites/default/files/atoms/files/FAQ_beleidsplanning_210525_0.pdf, 6.4 en 6.5).

Deze aanvullingen betreffen de methodiek en de aanwijzingen voor het bestek. Peter stelt dat de opmaak van een plan-MER voor een ruimtelijk beleidsplan een zoektocht is voor alle diensten en bureaus. Er is nog geen standaard. Intussen zijn 4 van de 5 provincies gestart met de opmaak van een



plan-MER alsook o.m. de gemeentes Essen en Zwijndrecht. Belangrijkste aandachtspunt is dat je op moment van de kennisgevingsnota weet waarover je beleidskaders wil maken en welke inhoud je daaraan wil geven. Dit geeft het studiebureau houvast om mee aan de slag te gaan.

De “Road Map”-studie zit nu in maand 8 van de 10. Zodra deze studie bekend is, zal een mogelijke standaard voorliggen om een plan-MER voor een ruimtelijk beleidsplan op te maken. De eerste teksten zijn klaar en worden aan een adviesronde onderworpen.

VENECO pakt de plan-MER voor 4 gemeentelijke beleidsplannen samen op intergemeentelijk niveau aan. Steven vraagt wat er zal gebeuren met de plan-MERs die reeds een kennisgevingsnota hebben. Hoe zal men omspringen met reeds afgelegde trajecten. Volgens Peter hangt dit vooral af van de adviesverlening die bepaalde inzichten over het op te maken plan-MER kan wijzigen. Peter sluit niet uit dat er aanvullende richtlijnen zullen komen. Het is echter niet de bedoeling van team Mer om verschillende malen de richtlijnen aan te passen.

Steven geeft ook aan dat volgens het schema van het departement de kennisgevingsnota van het plan-MER samenspoort met de conceptnota. Dit is niet altijd haalbaar omdat men op moment van de conceptnota vaak nog niet weet welke richting men wil uitslaan. Men wacht dan liever op een meer uitgewerkt eerste voorontwerp om een kennisgevingsnota op te maken.

SLOT

Op 5 oktober komen we samen met de pilootgroep groenblauw voor een workshop in Brussel. We willen ingaan op het instrumentarium dat we ter beschikking hebben om de bouwshift te realiseren. Suggesties voor aanpak en cases als voorbeeld mogen aan Kathelijne bezorgd worden.

In december doen we het overleg opnieuw online.