

## Pilootgroep :

### Ruimtelijk Rendement en 10 Ruimtelijke Kernkwaliteiten

////////////////////////////////////  
**datum:** 23 juni 2020, 10u – 12u (via Teams)  
**aanwezig:** Anke Van Caudenberg (BJO), Gilke Pee (BJO), An Maeyens (BJO), Marleen Duflos (BJO), Stefaan Van Rossum (BJO), Emilie Verwimp (BJO), Ellen Van de Water (BJO), Leen Mermans (Vorselaar), Steven Hoornaert (Veneco), An Vandeplass (IOK), Magali Decloedt (Stadsregio Turnhout), Marc Boeckx (Stadsregio Turnhout), Kirsten De Reu (PBM), Patrick De Clerck (GOP)  
**verontschuldigd:** Peggy De Wit (Oud-Turnhout), Thierry Goossens (Stedenbeleid Vlaanderen), Johan Thomas (Zoutleeuw), Willem Geens (Vilvoorde), Elke Muylaert (Vilvoorde), Edegem, Cedric.heerman@turnhout.be  
**voorzitter:** Ellen Van de Water  
**Chat-beheerder:** Emilie Verwimp

Presentaties pilootgroep 23/06/2020 zijn terug te vinden via volgende link (bij kennisdeling):  
<https://omgeving.vlaanderen.be/ruimtelijk-rendement-en-10-ruimtelijke-kernkwaliteiten>

## AGENDA

- 10u00 Opdracht beknopt + plan van aanpak – stap 3 (10')
- 10u10 **Gedeelde ruimte, gedeelde aanpak** – Stadsregio Turnhout (35')
- 10u45 **Omslag Ruimtedenken** – Vorselaar (35')
- 11u20 **Instrumenten voor het schrappen van ontwikkelingsmogelijkheden en vermijden van ongewenste verdichting** - Departement Omgeving (30')
- 11u50 Varia

# 1 OPDRACHT + PLAN VAN AANPAK

## Opdracht:

Hoe voeren we een beleid over waar verdicht kan worden en waar niet?

Welke instrumenten zetten we in?

Hoe sturen we het vergunningenbeleid?

Kortom: hoe combineer je rendement en kwaliteit en voer je een beleid rond de 10 RKK om die structureel in te brengen tot in je projecten en vergunningenbeleid?

## Voorstel plan van aanpak:

Stap 1: Waar liggen de kansrijke locaties in je gemeente en hoe breng je die in beeld opdat ze doorwerken in het vergunningenbeleid? (meer op goed = waar wel) (*overleg dd. 22.10.2019*)

Stap 2: Hoe ontwikkel je structurele aanpak op kwaliteit (en wat is voor jouw gemeente kwaliteit)? (meer op goed maar wel kwalitatief) (*overleg dd. 03.03.2020*)

Stap 3: Hoe afremmen van ontwikkeling en verdichting op plekken waar je die niet wilt? (minder op slecht) (*deze bijeenkomst*)

⇒ Website Pilotprojecten: <https://www.omgevingvlaanderen.be/pilootprojecten-strategische-visie-beleidsplan-ruimte-vlaanderen>

Deze website is dynamisch en wordt aangevuld met verslagen, presentaties...

# 2 GEDEELDE RUIMTE, GEDEELDE AANPAK – STADSREGIO TURNHOUT

Toelichting door Magali Decloedt (zie presentatie)

## Samenvatting:

- Doel is een kader voor de 4 gemeenten van de stadsregio. Het hele gebied functioneert als één daily urban system. Het gaat dus verder dan 4 gemeenten die willen samenwerken.
- Men werkt hiervoor aan een plan voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor de hele stadsregio:
  - o Welke plaatsen zijn geschikt om te verdichten en welke niet? Welke instrumenten hebben we hiervoor?
  - o Stadsregio wordt enerzijds gekenmerkt door sterk aaneengesloten bebouwing (woonweefsel loopt in elkaar over), maar anderzijds ook door open ruimte die diep tot in de kernen doorloopt. Dit laatste wil men behouden en versterken.

- Er wordt ingezet op een sterke koppeling tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit (knooppuntwaarde)
- De uitdagingen zijn:
  - Het ontwikkelen van een integrale visie (ipv de huidige fragmentaire ruimtelijke richtlijnen):
    - Bepalen van collectieve vervoersknopen en voorzieningen
    - Stimuleren van gewenste ontwikkelingen
    - Tegengaan van ontwikkelingen op slecht gelegen locaties
  - Het inzetten van de geschikte instrumenten
  - Komen tot kwaliteitsvolle projecten (link met de 10 kernkwaliteiten uit het BRV)
- Er wordt een visie op de ontwikkeling van mobipunten uitgewerkt: Welke plaatsen bouwen we in de stadsregio als mobipunten uit? Welke krijgen prioriteit?
- De aanpak verloopt via verschillende thematische werkpakketten voor hele grondgebied, met daarbinnen concrete gebiedsgerichte projecten tot op straatniveau. Deze gebiedsgerichte projecten lopen op verschillende snelheden.
- Er werd een analyse gedaan van de macrostructuren in de verschillende kernen in de regio.
- Het project Heizijdse Velden (Turnhout) is een voorbeeld van hoe bij een groter project omgegaan wordt met de 10 kernkwaliteiten en welk traject/proces hiervoor dan opgezet wordt. Hierover is een toelichting van Ive Van Bouwel te bekijken op het digitale beleidsforum "Bouwshift en ruimtelijk rendement in Vlaanderen"
- Het doel is om in november te landen met de producten cfr de projectaanvraag (pilotgroep): nota beleidskader en een visie op de inzet van instrumenten. Maar vermoedelijk zal er wat vertraging op zitten.

### Bespreking:

- Wat is de relatie tussen de visie die ontwikkeld wordt binnen de stadregio enerzijds en de Vervoerregio Kempen anderzijds?
  - Het is belangrijk om goed af te stemmen, zodat niet naast elkaar gelegd wordt. Hier is aandacht voor.
  - Er werd een toelichting over het proces van de stadsregio gegeven aan de partners van de vervoerregio.
  - De oriëntatienota in het kader van de vervoerregio werd aangepast na opmerkingen vanuit de stadsregio.
- Is het mogelijk om meer informatie te krijgen over het opleggen van lasten in kader van het project Heizijdse Velden?
  - Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting "[Praktijkvoorbeeld stadsregio Turnhout](#)" op het online beleidsforum "[Bouwshift en ruimtelijk rendement in Vlaanderen](#)".
- Departement Omgeving laat weten dat de producten cfr de projectaanvraag (pilotgroep) nog tot 6 maanden na 17 november 2020 kunnen opgeleverd worden.

### 3 OMSLAG RUIMTEDENKEN – VORSELAAR

Toelichting door Leen Mermans (zie presentatie)

#### Samenvatting:

- Welke instrumenten inzetten? Hoe in de toekomst omgaan met het “RUP Kern”?
- Het plan van aanpak bestaat uit 6 bouwstenen: 1. Overlegstructuur GECORO, 2. Intergemeentelijke samenwerking Neteland, 3. Handhavingsplan, 4. Beeldkwaliteitsplan, 5. Vademecum openbaar domein, 6. RUP Kern
- De nieuwe samenstelling van de GECORO is zo ruim mogelijk genomen, zodat het aantal deskundigen zo maximaal mogelijk is.
- Binnen de intergemeentelijke samenwerking Neteland wordt gestreefd naar de mini beleidsplan ruimte. Ook is men in het traject geWOONtebreker gestapt, onder begeleiding van de provincie Antwerpen. Hier moeten focus en verwachtingen nog verder scherp gesteld worden: Hoe aanbod afstemmen op vraag? Potenties voor ontharding en vergroening?
- Voor het Handhavingsplan is overleg met de gewestelijk inspecteur gepland.
- Via een masterplan wordt een globale visie voor de dorpskernvernieuwing opgesteld: Lepelstraat, Markt en Nieuwstraat. Eén van de uitgangspunten daarbij is de kernversterking maar ook de vergroening van het centrum. Het masterplan heeft ook een aantal tentakels naar andere delen in het centrum; oost-west-as (visie zorg en welzijn), kinder- en jongerencampus, kasteeldomein,...
- Het Vademecum openbaar domein zorgt sinds 2009 voor een consequente lijn in materiaalkeuzes voor wegen, openbaar domein, paden, straatmeubilair, verlichting. Het is een organisch gegroeid document. Men overweegt om dit op te nemen in het ‘RUP Kern’.
- Het ‘RUP kern’ (2014) wordt gedeeltelijk herzien. De basis van het RUP zit goed, maar men wil het optimaliseren. Er worden namelijk een aantal fouten en tekortkomingen ervaren bij het toepassen van het oorspronkelijke RUP.
  - o Het RUP maakt een onderscheid tussen twee soorten aanvragen: bijzonder aanvragen en gewone aanvragen.
    - Voor de bijzondere aanvragen zijn geen te strikte voorschriften opgenomen, zodat de beoordelingscriteria per project kunnen ingevuld worden. Onder bijzondere aanvragen verstaat men een project waarbij nieuw openbaar domein en/of erfdienstbaarheid van openbaar nut gecreëerd wordt of een gemengd project met gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en/of recreatieve voorzieningen als hoofdfunctie.
    - De gewone aanvragen worden wel beoordeeld op basis van concrete voorschriften in het RUP.
  - o De focus bij de gedeeltelijke herziening ligt op het verhogen van het ruimtelijk rendement zonder het dorps karakter te verliezen. Er wordt gewerkt aan een bijkomend toetskader ‘bouwtypologie – behoud dorps karakter – dorpsarchitectuur’. Men bekijkt of bijzondere projecten ruimer geformuleerd kunnen worden en hoe omgegaan wordt met parkeren en kleinere woonvormen, tiny houses en mobiele zorgwoningen. Ook wordt de relatie met de 10 kernkwaliteiten uit het BRV gelegd.

### Bespreking:

- Waarom wil men het vademecum verankeren in het RUP? Het gaat over openbaar gemeentelijk domein. Dat heeft de gemeente toch zelf in de hand. Door het vademecum op te nemen in het RUP kan je er op geen enkel moment van afwijken!
  - o Men is er nog niet uit of men het gaat verankeren in het RUP.
  - o Men is vooral bekommerd om de continuïteit. De gemeente Vorselaar heeft een vademecum, maar zou dit toch graag vatten in een instrument dat in de toekomst blijvend gebruikt kan worden. Men zoekt naar een oplossing zodat men als administratie sterk genoeg blijft staan om het instrument te kunnen blijven toepassen.
  - o Verankering in RUP maakt aanpassingen moeilijker, maar geeft inderdaad meer garantie op continuïteit.
- De bekommernis om niet overruled te worden door beroepen bij weigering van bijzondere projecten hebben ze meegenomen in het 'RUP kern', namelijk door de definitie van de bijzondere aanvragen waardoor deze aanvragen altijd via de gemeenteraad moeten passeren (zaak van de wegen).

## 4 INSTRUMENTEN OM PLEKKEN VRIJ TE HOUDEN VAN BEBOUWING EN HET VOORKOMEN VAN ONGEWENSTE VERDICHTING – DEPARTEMENT OMGEVING

Toelichting door An Maeyens (zie presentatie)

### Samenvatting:

Presentatie met overzicht van mogelijke pistes om ontwikkelingsmogelijkheden te schrappen of te beperken ifv het vermijden van ongewenste verdichting.

- Context is heel belangrijk: kader van het beleidsplan ruimte Vlaanderen. Een van de belangrijke principes van de strategische visie van het BRV is de optimale benutting van de mogelijkheden binnen het bestaande ruimtebeslag op goed gelegen locaties. Uitbreiden kan enkel nog in uitzonderlijke gevallen.  
Slechtst gelegen locaties neutraliseren: het wegnemen van ontwikkelingsmogelijkheden, door schrappen, of ruilen of beperken; door het wijzigen van een bestemming via decretaal initiatief of het voorzien van een decretale maatregel; Neutraliseren gebeurt niet in de fase van vergunnen.
- Basis is een strategie en ruimere visie op ruimtelijk rendement.

- Heel belangrijk is instrumentenmix en instrumentenafweging: er is niet 1 instrument dat alles zal oplossen, steeds afhankelijk van het probleem en het specifieke gebied, de parallelle inzet van meerdere instrumenten bekijken en afwegen

Overzicht:

	Schrappen	Vermijden verdichting	aandachtspunten
Gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan	Visie op ruimtelijk rendement met uitvoeringsgericht beleidskader als basis voor het voeren van een ruimtelijk beleid en inzet instrumenten		
Beleidsmatig gewenste ontwikkeling	niet	Beperkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Motivering</li> <li>- Bekendmaking</li> <li>- Is niet zonder meer een alternatief voor inzet andere instrumenten</li> </ul>
Verordening	niet	Beperkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Opletten met te stringente beperking</li> <li>- Territoriale differentiatie</li> <li>- Kader voor financiële last</li> </ul>
Ruimtelijk uitvoeringsplan	mogelijk	Mogelijk	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Juridisch robuust</li> <li>- planschade</li> </ul>
Stedenbouwkundige lasten	niet	Beperkt (werkt ontradend)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- beperkende criteria: proportionaliteit en nabijheid</li> </ul>
Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil	Deels mogelijk	Mogelijk	<ul style="list-style-type: none"> <li>- verruiming wenselijk via instrumentendecreet</li> </ul>
Regionale projecten met overdracht van ontwikkelingsrechten	Deels mogelijk	Mogelijk	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nog niet van toepassing (instrumentendecreet)</li> </ul>

Andere pistes: decretale ingrepen, verwerving, soorten erfdienstbaarheden

### Bespreking:

- Verbod meergezinswoningen via verordening: roept wel wat vragen op...
  - o Er zijn voorbeelden die het wel toepassen
  - o Proeftuinen BRV: juridische analyse laat zien dat er mogelijkheden zijn om minimale/maximale dichtheden via een verordening op te leggen
  - o Oudere verordening met toewijzing van straten waar wel/niet appartementen kon – maar woning typologie wordt best opgelegd via RUP
  - o Is evenwicht zoeken, maar niet uitgesloten

- Voorbeeld van GBOL? Verbod op bepaalde functies in woongebied? Verbod op appartementen in woongebied?
  - o Het moet gaan over vrij extreme gevallen. Bijvoorbeeld een regeling die enkel woningen van maximaal 60 m<sup>2</sup> toelaat op grote percelen. Of een regeling die zegt dat je 8 meter van de zijdelingse percelen moet blijven, maar alle percelen zijn klein. Dat zijn regels die in theorie nog bebouwing toelaten, maar in de praktijk zo streng zijn dat niemand nog kan of wil bouwen.
  - o Als je de bestemming niet gaat wijzigen, dan is er geen planschade nodig. Als het perceel vol staat met bomen en men wilt de bomen behouden dan komt het eigenlijk neer op een bouwverbod en dat is niet de bedoeling. Voor een deel van het perceel als je dus effectief nog kan bouwen is er geen planschade nodig.
  
- Soms wordt een groennorm opgelegd bij nieuwe woonprojecten, maar met de mogelijkheid om dit ook financieel te compenseren voor een groenfonds. Mag dit dan niet als stedenbouwkundige last?
  - o Enkel indien het fonds gebruikt wordt voor de realisatie van het project in de buurt. De nabijheid van het project is belangrijk, het mag niet gebruikt worden voor iets wat niet met het project te maken heeft. Het moet ook gespecificeerd worden in de vergunning waar het budget wordt voor ingezet.
  
- Bij het schrappen van woonuitbreidingsgebieden via een RUP (herbestemmen tot open ruimte) stoten we soms op stroken die gelegen zijn langs uitgeruste wegen. Maar dan dreigt planschade. Kunnen we verhandelbare bouwrechten gebruiken om dit te vermijden: de bouwrechten binnen die 50m stroken herlokaliseren naar goed gelegen locaties?
  - o De verhandelbare bouwrechten bestaan op dit moment nog niet, een herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil is wel mogelijk. Bij de inzet van dit instrument worden planschade en planbaten uitgeschakeld en worden de min- en meerwaarden binnen het project zelf verevend. Je maakt daarbij een RUP op en je kan daarbij ook herlocalisaties van gebieden doen. Waardering van de gronden is vaak een probleem.
  
- Gemeenten willen RUP's wel inzetten om bestemmingen wijzigen, maar botsen op vergoedingen. Het financiële aspect is vaak een drempel, zeker nu de planschadevergoedingen zouden worden opgetrokken met het instrumentendecreet.
  - o 70-80% van gronden in WUG's momenteel niet langs uitgeruste weg, dus geen planschade nodig
  - o Probleem voor gemeenten dat planschade door gemeente moet betaald worden, maar planbaten niet gerecupereerd worden.
  - o Het financiële aspect is inderdaad een belangrijke factor: de studie lasten is daarom interessant. Je kan gerichte ingrepen (laten) doen en je hebt financiële mogelijkheden als gemeente. Maar het vraagt wel veel onderhandelingswerk en dat is niet makkelijk voor de gemeentes.

- Arrest grondwettelijk hof doet vragen rijzen over uitleg op website. Er wordt afgesproken dat Steven het arrest doorstuurt naar Ellen en Wolfgang.

## 5 VARIA

- Volgende bijeenkomst zal in **september of oktober 2020** plaatsvinden. Er wordt nog een **doodle** gestuurd.
- **Voorstellen tot agendapunten** voor volgende bijeenkomst kunnen via mail worden doorgegeven.