

## Pilootgroep (inter)gemeentelijke beleidsplanning

////////////////////////////////////  
**datum:** 30 april 2020, 10u-12u00

**aanwezig:** Bram Tack (Leiedal), Elyne Dewulf (Leiedal), Ann Embrechts (Hoogstraten), Jurgen De Maeyer (Bornem), Paul Wullaume (Omgeving, voor Bornem), Steven Hoornaert (VENECO, voor Lochristi), Martine Dhollander (Puurs-St-Amands), Griet Boodts (Puurs-St-Amands), Sarah Desmet (Bornem), Wolfgang Vandevyvere (dOmg, BJO), Emilie Verwimp (dOmg, BJO), Cindy Vandenbogaerde (dOmg, PBM), , Em Peeters (dOmg, BJO), Pieter-Jan Lijnen (dOmg, BJO), Els Willems (dOmg, BJO), Koen Grootaert (dOmg, GOP - verslag), Kathelijne Toebak (dOmg, BJO)

**verontschuldigd:** Cathy Vermeulen (Bornem), Rob Krabbenborg (Geel), Ellen De Mey (Lochristi), Tom Leenders (Antwerpen), Rhea Denissen (IOK, voor Hoogstraten), Sandra Vanveldhoven (Antwerpen)

**Bijlages:** presentaties strategie voor wonen in gemengde leefomgeving (Kathelijne Toebak, Emilie Verwimp) en werklocaties (Em Peeters)

////////////////////////////////////

## AGENDA

10u-11u10:

In het beleidsplan aan de slag met een strategie op wonen in gemengde leefomgevingen

11u10-11u50:

In het beleidsplan aan de slag met een strategie op werklocaties

11u50-12u:

Afspraken voor vervolgtraject

## 1 STRATEGIE OP WONEN IN GEMENGDE LEEFOMGEVINGEN

Kathelijne overloopt aan de hand van de ppt het voorstel van Lokale strategie op wonen in een gemeentelijk beleidsplan in functie van de interbestuurlijke opdracht. Het verschil tussen goed gelegen en slecht gelegen locaties wordt geduid alsook de aanpak binnen en buiten het ruimtebeslag. Vervolgens wordt ingegaan op de filosofie van trapsgewijze aanpak van het thema wonen.

De aanwezigen wordt gevraagd of ze de lokale strategie (h)erkennen en akkoord gaan met het stapsgewijs denken. Vervolgens werden een aantal vragen op de ppt geponeerd om het debat te voeden.

De aanwezigen kunnen zich algemeen vinden in het voorstel van strategie en filosofie. Wel ziet men nog een onderscheid tussen de aanpak in functie van de aansnijding van woonreservegebieden en het aansnijden van zachte bestemmingen in functie van een bijkomend woonaanbod. Een derde kolom in het afwegingskader vindt men wenselijk. De herbestemming van zachte bestemmingen naar woongebied beschouwt men als niet wenselijk en kan alleen in zeer uitzonderlijke gevallen worden toegestaan.

In een structuurplanningscontext lag de focus op het kwantitatieve verhaal. Het kwalitatieve verhaal kwam nauwelijks aan bod. Een dergelijke benadering zou moeten worden omgekeerd. Eerst zou men het kwalitatieve verhaal moeten brengen met een focus op de inrichting binnen het bestaande ruimtebeslag. Het kwantitatieve verhaal is pas van belang als men wil overgaan tot herbestemmen van bijvoorbeeld woonuitbreidingsgebied naar wonen. De opmerking wordt gegeven dat veel gemeentebesturen nog gediend zijn met de klassieke manier van werken. Het is een eye-opener voor vele gemeentebesturen wanneer ze vaststellen hoeveel (over)aanbod er in hun gemeente aanwezig is. Men pleit bijgevolg voor een meer genuanceerd EN EN-verhaal.

Er wordt een pleidooi gehouden om de strategische visie voldoende concreet te maken. De strategische visie heeft een langere tijdshorizon dan beleidskaders. Het is belangrijk om keuzes die men voor de lange termijn wil vastleggen, duidelijk in de strategische visie te verankeren. Een opname in de strategische visie dat men geen open ruimte zal aansnijden moet worden aangehouden in de beleidskaders en zal krachtiger overkomen dan een wollige benadering. Vanuit Zuidwest-Vlaanderen komt anderzijds de bemerking dat visie-ontwikkeling die een paar jaar als vooruitstrevend werd onthaald, inmiddels achterhaald kan zijn. Er zit veel evolutie op dit thema. Men dient er voor te zorgen dat de strategische visie niet te veel verankert. Vanuit juridische hoek wordt opgemerkt dat beleidskaders de operationele uitwerking zijn van de strategische visie. Men kan op grond van bepaalde motieven van deze beleidskaders afwijken als je andere methodes hebt om de strategische visie uit te voeren.

Algemeen zijn weinig gemeentes actief bezig om het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden te verankeren in hun beleidsplan. VENECO licht toe dat uit hun kwantitatieve verkennende onderzoeken blijkt dat elke gemeente beschikt over een voldoende aanbod. Men maakt bij de afweging van de woonuitbreidingsgebieden een onderscheid tussen reservegebieden die worden behouden voor de lange termijn (niet ontwikkelen voor b.v. 2030, erna kan wel als de behoefte daarvoor dan kan worden aangetoond) en gebieden die men wenst te herbestemmen. Algemeen kunnen vragen gesteld worden bij het behoud van gebieden voor de lange termijn, vooral bij het gebrek aan rechtszekerheid die men aan eigenaars geeft. De houding is ook dubbelzinnig gezien de eigenaars perspectief houden op ontwikkeling die er misschien nooit kan komen.

De vraag wordt gesteld hoe er moet worden omgegaan met goed gelegen woonuitbreidingsgebieden in gebieden met een hoge knooppuntwaarde en voorzieningenniveau. Ook hier geldt dat deze gebieden pas in aanmerking kunnen komen als de behoefte wordt aangetoond en/of ze worden gecompenseerd door het schrappen van woongebied.

Sommige gemeentebesturen zijn toch nog bezig met oefeningen om open ruimte aan te snijden. Vanuit de gemeente Hoogstraten wordt opgemerkt dat zij bijkomende ruimte nodig hebben voor sport- en recreatie.

In bepaalde gemeentes zien de lokale besturen geen graten om zachte bestemmingen om te zetten naar harde bestemmingen om de vitaliteit van hun dorpen te beschermen. De vraag wordt gesteld of de provinciebesturen een sturende rol op dit vlak zullen opnemen dan wel of ze afzijdig zullen blijven.

Het niet-verdichten van slecht gelegen woonlinten achten de gemeentes haalbaar. Het schrappen van bouwlocaties in woonlinten wordt daarentegen als een moeilijke, zo niet onhaalbare zaak ervaren. Men beschouwt dit als een de facto onteigening van de eigenaars wat politiek zeer moeilijk ligt. Ondanks het feit dat er mogelijkheden zijn vanuit het decreet landinrichting (ruilverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil) vindt men dit verre van evident om vanuit het lokale niveau een dergelijke herbestemming uit te voeren. De gemeentebesturen vragen dat Vlaanderen hier zijn verantwoordelijkheid neemt. Minstens zal Vlaanderen de gemeentes moet ondersteunen. Een scenario zou kunnen zijn een interbestuurlijk fonds in het leven te roepen om (plan)schadevergoedingen uit te kunnen betalen.

Naast de politieke afweging om burgers geen bouwgrond af te nemen is er ook schrik voor de planschade. De plannende overheid moet betalen in geval van planschade. Er wordt toegelicht hoe de huidige regeling van planschade er eigenlijk op gericht is om de huidige eigenaars hun geïnvesteerde kapitaal terug te betalen (vergoeding gebaseerd op de geactualiseerde verwervingswaarde). Het grondwettelijk heeft de huidige berekeningswijze van de planschadevergoeding grondwettig verklaard. In het huidige voorontwerp van instrumentendecreet wordt voorgesteld om de planschadevergoeding meer te baseren op de actuele marktwaarde, wat merkkelijk hogere vergoedingen met zich mee zou brengen. Daarnaast zou de vereiste van ligging binnen de vijftig meter vanuit een uitgeruste weg geen uitsluitend criterium meer zijn. Het debat in het Vlaams parlement over de aanpassingen aan de planschaderegeling is nog lopende. VENECO licht toe dat dat een aantal gemeentes in hun werkingsgebied beslist hebben om nu al RUP's op te maken om woonuitbreidingsgebied te herbestemmen om zeker nog onder de oude planschaderegeling te vallen. De gemeentes maken daarbij dankbaar gebruik van de 50 m-regeling.

Het systeem van de regionale woonmarkten is gekend en leerrijk. Tegelijkertijd is niet duidelijk hoe de verdeling over de gemeentes binnen een woonmarkt zal gebeuren. Men voelt de nood aan een kader dat dit regelt. Er wordt opgemerkt dat de verdeling niet zozeer zou mogen gericht zijn naar gemeentes die gebonden zijn aan administratieve grenzen maar naar kernen en het belang dat deze kernen opnemen in de woonmarkt.

De vraag stelt zich of de selectie van de stedelijke gebieden nog relevant is binnen het systeem van beleidsplanning. Hoogstraten is bijvoorbeeld een kleinstedelijk gebied maar scoort niet bijzonder op het vlak van knooppuntwaarde en voorzieningenniveau. De RUP's die de afbakeningen regelen blijven behouden maar vanuit het Vlaamse niveau wil men de ontwikkelingspotenties vooral koppelen aan locatiekenmerken. Dat neemt niet weg dat Hoogstraten binnen de woonmarkt zijn centrumfunctie kan behouden. De Vlaamse overheid zoekt vooral naar locaties binnen de regio die potentieel hebben en hoedt zich vooralsnog voor afbakeningen en woonquota op gemeentelijk niveau.

Een generieke aanpak van de regio's vindt men niet aangewezen. Algemeen wordt nog opgemerkt dat voor een regionale benadering je soms ook eens over de provinciegrens moet kunnen kijken. Voor grensgemeentes is die niet altijd relevant.

## 2 STRATEGIE OP WERKLOCATIES

Em Peeters licht toe hoe vanuit Vlaanderen het aanbod voor ondernemen op lokaal niveau wordt benaderd. Er wordt geduid dat vanuit de doorwerking van het RSV het begrip verweving ondergesneeuwd raakte terwijl 70 à 80 % van de ondernemingen verweven zit in bestemmingszones die niet behoren tot economische bestemmingen. De scheiding van functies kreeg de bovenhand in de uitvoering van het RSV.

Het probleem van het onderzoek naar (verweven) ondernemingen is het gebrek aan betrouwbare databanken. Het begrip 'werklocaties' wordt ruim bekeken: onder werklocaties valt ook de tewerkstelling in voorzieningen b.v. ziekenhuizen. Aanbodbeleid voor ondernemingen omvat omgevingsbeleid voor zowel zelfstandigen (oa notarissen, tandarts, architecten), diensten (oa.handel, horeca, loodgieter, ICT) als klassieke productiebedrijven en moderne ambachten (ontwerp&3dprinting).

Belangrijk is dat de vraag wordt gesteld in welke buurten en wijken men bepaalde types van ondernemingen en werklocaties wil. Deze maken deel uit van de gemengde leefomgevingen cfr vorig agendapunt. Leegstaand en onbenut bedrijventerrein moet daarbij in de eerste plaats worden hergebruikt voor nieuwe ondernemingen. Het probleem overstijgt het domein van ruimtelijke ordening. Het voorbeeld wordt gegeven van laden en lossen op publiek domein dat soms cruciaal kan zijn om een bedrijf te kunnen behouden in de kern. Ook het lokaal fiscaal beleid kan van belang zijn.

Er zijn digitale platformen aanwezig in samenwerking met VLAIO, zoals bv. Spazio. Verweven strekt zich ook uit buiten het domein van de ruimtelijke ordening. Er wordt gewezen op het Kameleonproject van Leiedal en Vlaio die aangeven in welke mate je lokale tewerkstelling in de wijken kunt verweven. Naast verweven ondernemingen moet men soms ook ondernemingscheiden. Hier wordt kort op ingegaan: scheiden gebeurt op basis van milieuhygiëne, veiligheidsrisico, mobiliteitsprofiel en soms schaalbreuk. Generiek ziet men productie en industrie vooral op (bestaande) functionele bedrijventerreinen.

Vanuit de lokale aanpak van aanbodbeleid wordt er ook op gewezen dat men bewust dient te zijn dat veel ondernemingen slechts een schakel zijn in de productieketen.

Em wijst op de segmentatiestudies reeks I>V van het departement. Hierin wordt de product-markt-combinatie vertaald naar een matrix. Het aantal parameters is echter zeer groot. Het onderzoek is ook intensief zodat deze methode momenteel nog verder verwerking vraagt om te kunnen worden aangereikt aan de gemeentebesturen. Wel is duidelijk dat de benadering in de toekomst vooral een kwalitatieve inbreng zal hebben. Als gemeente een methode gebruikt voor haar aanbodbeleid moet het ruimtelijk betrouwbaar zijn en niet meer alleen gebaseerd op economische groeiscenario's of uitgiftebeleid. Economisch vastgoed dient behouden en mag niet zomaar worden omgezet naar niet-economische functies.

De opmerking komt dat het niet zo eenvoudig is om genuanceerder naar werklocaties te kijken. De neuzen van de economische actoren moet in dezelfde richting staan. Het voorbeeld wordt gegeven van de POM die

in Lier wil uitbreiden op een waterziek terrein terwijl de dienst ruimtelijke planning van dezelfde provincie niet akkoord gaat.

Er wordt ook naar de Vlaamse overheid gekeken om slecht gelegen aanbod te schrappen. Doet men dit niet dan blijven deze locaties openstaan voor ontwikkeling.

Het is ook niet duidelijk hoe men verdichting en verweving concreet gaat aanpakken. Hoe houd je rekening met reserves? Belangrijk is dat het concept van monofunctionele zones achterhaald is. De nood aan een bovenlokale Vlaamse aanpak wordt sterk gevoeld. Dit wordt erkend. Het wordt als positief ervaren als bedrijven op een bedrijventerrein zich aansluiten bij een beheerder.

Voorbeeldsites:

mix wonen/werken: [link naar Kameleon](#)

segmentatiestudies: [link naar segmentatiestudies](#)

zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen: [link naar saving - space](#)

draaiboek Spazio: [link naar draaiboek Spazio](#)

### 3 AFSPRAKEN VOOR HET VERVOLGTRAJECT

De gemeentebesturen denken na over hun noden. Wat zou er in een leidraad voor een gemengde leefomgeving moeten staan. Is het zinvol om zoiets op te nemen in een Vlaams beleidskader? De aanbevelingen naar de Vlaamse overheid kunnen per mail worden verstuurd naar Kathelijne Toebak. .

Vragen en opmerkingen over de strategie op werklocaties kunnen bezorgd worden aan Em.Peeters@vlaanderen.be.

Een uitwisseling met provincie Antwerpen wordt voorzien op 29 mei.

Op 23 juni willen we opnieuw samenkomen om in te spelen op actuele thema's. Er wordt verwacht dat de gemeentes hun project toelichten (niet rapporteren) en dat van elkaar kan geleerd worden. In eerste instantie zal de gemeente Bornem aan bod komen. Zijn er nog gegadigden voor deze datum?

Verder een oproep naar de samenkomsten van

- September/oktober: wie licht toe?

- November/december: wie licht toe?

In het voorjaar 2021 wordt een terugkomdag pilootprojecten BRV voorzien (alle thema's) met een brede toelichting voor alle deelnemende gemeenten.

**Meer info hier:**

<https://omgeving.vlaanderen.be/pilootprojecten-beleidsplan-ruimte-vlaanderen>

<https://omgeving.vlaanderen.be/lokale-ruimtelijke-beleidsplanning>