

TECHNISCHE FICHE VVSG-VERKIEZINGSMEMORANDUM

Fiche	Kwaliteitsvolle kernen en woonwijken met een hoger ruimtelijk rendement
Hoort bij strategisch dossier	<i>SD6: een kwaliteitsvolle leefomgeving door een trendbreuk op het vlak van omgeving en klimaat</i>
Korte omschrijving	<p>De sterk verspreide bebouwing in Vlaanderen is niet duurzaam. Vlaanderen kondigde daarom de <i>betonstop (bouwshift)</i> aan: het verhogen van het ruimtelijk rendement in bestaande bebouwde gebieden en het terugdringen van inname van niet bebouwde ruimte.</p> <p>Gemeenten willen hieraan meewerken door de slecht gelegen bouwgronden aan te wijzen en te stimuleren dat er in de bestaande kernen en in de nabijheid van goed collectief vervoer op een kwalitatieve wijze wordt verdicht. Het is daarbij essentieel dat Vlaanderen tussenkomt in de planschade die daarvan het gevolg is en dat het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen daadwerkelijk van kracht wordt.</p>

Wat ?

Vlaanderen kent nog ruim 41000 ha aan bouwgronden. Ondanks de verwachte bevolkingsgroei zijn die bouwgronden maar heel beperkt nodig: 5 tot 10% als wordt gekozen voor het verdichten van de bestaande bebouwde kernen en als niet zou worden verdicht moet maximaal 25% tot 30% van de bouwgronden worden gebruikt (bron: [regionale statistieken](#), p. 367) Het verdichten zorgt ervoor dat winkels en voorzieningen dicht bij de woningen gevestigd blijven en vergroot de kans op duurzame verplaatsingen.

Vlaanderen is van plan een betonstop in te voeren: tegen 2040 zou het ruimtebeslag niet meer mogen toenemen met een tussentijdse doelstelling van ten hoogste 3 ha extra ruimte-inname per dag in 2025, tegen 6 ha per dag nu. Vlaanderen nam al maatregelen die verdichting moeten ondersteunen, maar er is ook veel specifieke regelgeving in opmaak (het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, het Instrumentendecreet en de regelgeving over het aansnijden van de woonreservegebieden). Deze regelgeving is nog niet definitief en treedt dus op zijn vroegst in werking net voor de Vlaamse verkiezingen.

Op het terrein zijn het vooral de gemeenten die de beoogde verhoging van het ruimtelijk rendement in de bebouwde ruimten en het verminderen van de inname van de nog niet bebouwde ruimte moeten realiseren. Daarvoor is het wél belangrijk dat gemeenten over de juiste instrumenten beschikken en voldoende ondersteuning hebben.

Hoe ?

Aan de Vlaamse overheid vragen we:

- met spoed te komen tot een volwaardig Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Gemeenten moeten niet wachten tot Vlaanderen zijn visie op hoger ruimtelijk rendement heeft geformuleerd en geformaliseerd, maar het helpt natuurlijk wél.
- de vernieuwde planschaderegeling zo uit te werken dat er een billijke vergoeding is voor eigenaars van wie de bouwgrond niet nodig is. De in het voorontwerp Instrumentendecreet voorgestelde regeling is echter te ruim; zen geeft ook een vergoeding voor gronden die nooit bebouwd zouden worden, omdat er nu eenmaal een groot overschot is. Bovendien dreigen de grote bedragen die met planschade gemoeid zijn, een ruimtelijk beleid dat daadwerkelijk de bebouwing van slecht gelegen gronden voorkomt, in de weg te staan.
- als Vlaanderen toch vasthoudt aan de wijze waarop de planschade wordt berekend, het engagement aan te gaan om de planschade als gevolg van lokale ruimtelijke uitvoeringsplannen volledig te vergoeden;
- een moratorium op de ontwikkeling van woonreservegebieden en waterzieke gronden in te voeren tot de gemeente een actuele beleidsvisie heeft geformuleerd op zo'n gebied. Het voorontwerp van decreet over de ontwikkeling van de woonreservegebieden geeft aan dat de vraag tot ontwikkeling altijd gesteld kan worden, maar dit kan tot slechte beslissingen leiden als gemeenten geen actuele visie hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van de woonreservegebieden.
- (de eerste reeks van) gemeenten die met de instrumenten van het Instrumentendecreet aan de slag gaan, ondersteunen en de resultaten ervan actief onder de andere gemeenten verspreiden.
- gemeenten te belonen die initiatief nemen om een gebiedsgerichte, bovenlokale visie uit te werken op het vlak van ruimtelijke ordening.
- samen met gemeenten te zoeken naar manieren om meer ruimtelijke kwaliteit te creëren of te behouden. Het draagvlak voor verdichting wordt ondermijnd doordat in de praktijk door de verdichting de typische kwaliteiten van de dorpskernen en wijken aan het verdwijnen zijn, er een 'eenheidsworst' ontstaat en teveel druk op de publieke ruimte. Het bevorderen van het uitwisselen van goede praktijken ondersteunt dit.

Effect?

Als gemeenten en de Vlaamse overheid aan hetzelfde zeel trekken, kan de bijkomende ruimteinname worden gestopt, worden duurzame verplaatsingen ondersteund doordat (commerciële en niet commerciële) voorzieningen nabij zijn én worden buurten op een kwalitatieve wijze ingericht (voldoende groen,...) om zo het dichter wonen ook leefbaar te houden/maken.

Contactpersoon VVSG	<i>Xavier Buijs</i>
---------------------	---------------------