

# HANDLEIDING LOKAAL WOONBELEID

## DEEL IV: WONEN EN

## RUIMTELIJKE ORDENING



# **HANDLEIDING LOKAAL WOONBELEID**

## **DEEL IV: WONEN EN RUIMTELIJKE ORDENING**

# Inhoud

<b>Voorwoord</b>	4
<b>Inleiding</b>	5
<b>Hoofdstuk 1 : Basisprincipes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen</b>	6
<b>Hoofdstuk 2 : Visie-ontwikkeling in het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan</b>	8
2.1. Subsidiariteitsprincipe	8
2.2. Structuurplanning	9
<b>Hoofdstuk 3 : Analyse van de gemeentelijke woonsituatie</b>	11
3.1. Bestaande toestand	11
3.1.1. Demografie	11
3.1.2. Patrimonium	11
3.2. Prognoses	12
<b>Hoofdstuk 4 : Realisatiemogelijkheden aan de hand van concrete instrumenten</b>	13
4.1. Bestemmingsplannen en verordeningen	13
4.1.1. Bestemmingsplannen	13
4.1.2. Verordeningen	15
4.2. Grond- en pandenbeleid	15
4.3. Verdichting	17
4.3.1. Twee doelstellingen	17
4.3.2. Algemene principes	17
4.3.3. Instrumenten	18
<b>Hoofdstuk 5 : Enkele praktijkvoorbeelden</b>	21
5.1. Informatief gedeelte: Lebbeke	21
5.2. Richtinggevend gedeelte: Staden	22
5.3. Bindend gedeelte: Zemst	27
<b>Besluit</b>	28

## Voorwoord

In de beleidsnota 2000-2004 "Vlaams woonbeleid" worden de krachtlijnen van het Vlaamse woonbeleid voor de huidige legislatuur uiteengezet. Het Vlaamse woonbeleid erkent daarbij het lokale bestuursniveau als een belangrijke partner: in de Vlaamse Wooncode staat de gemeente ingeschreven als coördinator van alle huisvestingsinitiatieven op haar grondgebied.

Ter ondersteuning van de gemeenten werd in 2000 door de afdeling Woonbeleid van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (V.V.S.G.), in samenwerking met het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (V.O.B.) en de Vlaamse Provincies, een "Draaiboek lokaal woonbeleid" gepubliceerd. Dit bevatte naast een algemeen overzicht van de huisvestingssituatie in Vlaanderen ook een theoretische beschrijving van de methodiek en de randvoorwaarden om te komen tot een lokaal woonbeleid, gevolgd door een overzicht van de instrumenten waarover de gemeenten kunnen beschikken. In mei 2001 volgde een tweede herziene uitgave.

De ambitie om het draaiboek een praktischer karakter te geven resulteert in de voorliggende publicatie die kadert in een nieuwe reeks "Handleiding lokaal woonbeleid". Deze reeks van zes thema's over lokaal woonbeleid wil aan de hand van praktijkervaringen en tips een praktische aanvulling op het draaiboek zijn voor de lokale huisvestingsactoren. Voor de theoretische achtergrondinformatie over het thema kan u dus terecht in het eerste "Draaiboek lokaal woonbeleid".\*

In de reeks "Handleiding lokaal woonbeleid" verschijnen in de loop van 2002 zes publicaties rond de volgende thema's :

- Woonplan
- Klantgerichte dienstverlening
- Intergemeentelijke samenwerking
- Wonen en ruimtelijke ordening
- Wonen en welzijn
- Lokaal woonoverleg

Ik durf te hopen dat deze reeks "Handleiding lokaal woonbeleid" zowel voor de gemeentelijke mandatarissen en ambtenaren als voor alle betrokken actoren een praktisch hulpmiddel mag betekenen bij de invulling van het lokaal woonbeleid.

Jaak Gabriels  
Vlaams minister van Economie, Buitenlands Beleid,  
Buitenlandse Handel en Huisvesting

---

\* De tweede herziene uitgave van het "draaiboek lokaal woonbeleid" d.d. mei 2001 kan worden besteld bij Uitgeverij Politeia nv, Kolenmarkt 7, 1000 Brussel, tel : (02) 289 26 10, e-mail : info@politeia.be

## Inleiding

De regelgeving en het beleid rond ruimtelijke ordening scheppen belangrijke randvoorwaarden voor de huisvestingssector. Vandaar dat het belangrijk is dat iedereen die werkzaam is op het vlak van huisvesting goed op de hoogte is van de regelgeving van de ruimtelijke ordening.

Deze brochure wil op praktische wijze de raakvlakken tussen ruimtelijke ordening en huisvesting toelichten. Hierbij wordt vooral geconcentreerd op de structuurplanning. Het structuurplan is immers een document dat verplicht door alle gemeenten moet worden opgemaakt. Bovendien is het een integraal beleidsdocument dat verschillende sectoren overstijgt. Daarnaast wordt aandacht besteed aan verschillende instrumenten om de uitgangspunten die in het structuurplan worden geformuleerd ook daadwerkelijk op het terrein gerealiseerd te krijgen.

Hoofdstuk 1 van de brochure gaat nader in op enkele basisprincipes en sleutelbegrippen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). Belangrijk, want dit plan schetst immers de kaders van het ruimtelijk beleid, waar ook de gemeenten en provincies zich in moeten passen. Bedoeling van het hoofdstuk is om de niet-planoloog kort kennis te laten maken met een aantal begrippen uit het RSV.

Vervolgens komt in hoofdstuk 2 het gemeentelijke niveau aan bod. Iedere gemeente dient een ruimtelijk structuurplan op te maken. Juist omdat dit dus een 'verplicht' document is, vormt het bij uitstek een belangrijk plan voor de huisvestingssector. In dit hoofdstuk wordt besproken welke aspecten van huisvesting in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) aan bod kunnen komen en welke structuur het GRS heeft, namelijk een informatief, richtinggevend en bindend gedeelte.

Hoofdstuk 3 geeft concreet aan welke aspecten van belang kunnen zijn om op te nemen in het informatief gedeelte van het GRS.

Daarna worden in hoofdstuk 4 verschillende instrumenten om te komen tot een huisvestingsbeleid vanuit de ruimtelijke ordening toegelicht. Allereerst wordt ingegaan op de bestemmingsplannen en verordeningen. In tegenstelling tot het structuurplan hebben die wel een juridische binding naar de bevolking. Momenteel bereiden veel gemeenten zich voor op de overgang van de opmaak van bijzondere plannen van aanleg (BPA's) naar ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's). Dat deze overgang meer is dan alleen een naamswijziging zal u hier lezen. Vervolgens worden verschillende instrumenten toegelicht die daadwerkelijk op gemeentelijk niveau kunnen worden ingezet ter realisatie van de opties in het ruimtelijk structuurplan. Bovendien wordt nader ingegaan op de mogelijkheden om te komen tot verdichting. Het realiseren van hogere woondichtheden vormt immers een van de belangrijke opties in het RSV.

In hoofdstuk 5 treft u verschillende praktijkvoorbeelden aan uit gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen en BPA's. Zij kunnen dienen als inspiratiebron voor andere gemeenten om te komen tot een huisvestingsbeleid binnen de ruimtelijke ordening.

Het besluit geeft een aantal bedenkingen weer over de rol die gemeenten kunnen spelen om een aantrekkelijk woonklimaat te realiseren binnen het kader van de ruimtelijke planning.

# 1. Basisprincipes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Sinds halverwege de jaren negentig vormt het begrip 'structuurplanning' het sleutelwoord voor de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen. Een structuurplan is een beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur. Het geeft een langetermijnvisie weer op de ruimtelijke ontwikkeling van het betroffen gebied. Het is erop gericht samenhang te brengen in de voorbereiding, vaststelling en uitvoering van beslissingen die betrekking hebben op de ruimtelijke ordening. Ook voor de sector huisvesting is structuurplanning dus een belangrijk instrument. Wel is er de beperking dat het moet gaan om een langetermijnvisie met ruimtelijke aspecten.

De ruimtelijke structuurplannen worden opgemaakt door de drie beleidsniveaus: gewest, provincie en gemeente, uitgaande van het subsidiariteitsprincipe. De gemeente vormt het vertrekpunt: een hoger niveau treedt slechts op als de doelstelling niet op een lager niveau kan worden verwezenlijkt. Zo gebeurt de selectie van de stedelijke gebieden op Vlaams niveau en de selectie van hoofddorpen en woonkernen op provinciaal niveau. De gemeente zal dan aangeven hoe de verschillende kernen verder ontwikkeld kunnen worden en welke initiatieven mogelijk zijn om dit te realiseren (cfr. infra).

Gemeenten zijn dus mee verantwoordelijk voor de keuze van nieuwe woningbouwlocaties, het type woningen waaraan behoefte is (eengezinswoningen, appartementen, sociale woningen) en de kwaliteitshandhaving van de woningvoorraad. Wel geldt een hiërarchische ordening van de structuurplannen. Het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan (**GRS**) is ondergeschikt aan de provinciale ruimtelijke structuurplannen en het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (**RSV**). Dit betekent dat de gemeentelijke structuurplannen, en dus ook het huisvestingsbeleid dienen te kaderen in deze plannen. Een korte toelichting van enkele centrale begrippen van het RSV is dan ook op zijn plaats.

Een belangrijk onderscheid dat wordt gemaakt in het RSV is het verschil tussen stedelijk gebied en buitengebied; dit om te voorkomen dat de open ruimte nog verder dichtslibt én om de steden leefbaar te houden en verder te versterken. Welke steden en gemeenten tot een stedelijk gebied behoren staat exhaustief opgesomd in het RSV. De concrete begrenzing van de stedelijke gebieden wordt er echter niet in vastgelegd. Dat komt aan bod tijdens de zogenaamde 'afbakeningsprocessen'. Hierbij bepaalt het Vlaamse Gewest of de Provincie in nauw overleg met de stad en randgemeenten welke delen zullen worden opgenomen binnen het stedelijk gebied en welke niet. Maar er wordt niet alleen een grenslijn getrokken. Voor die delen die tot het stedelijk gebied behoren wordt er ook een visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling gegeven. Deze visie heeft wel alleen betrekking op belangrijke zaken van bovenlokaal belang. Zaken van lokaal belang worden geregeld in het GRS. Voor de sector wonen betekent dit dat tijdens de afbakeningsprocessen wordt nagegaan waar er hoeveel woningen kunnen bijkomen.

Het RSV onderscheidt verschillende types van stedelijk gebied: de grootstedelijke gebieden en het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel, de regionaalstedelijke gebieden, de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden en de kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau. Deze indeling heeft te maken met de ontwikkelingsmogelijkheden voor een bepaalde stad. Bovendien bepaalt de indeling welk beleidsniveau verantwoordelijk is voor de opmaak van een structuurplan voor

het stedelijk gebied. De grootstedelijke en regionaalstedelijke gebieden worden afgebakend door de Vlaamse overheid, de andere stedelijke gebieden door de Provincies.

Het afbakeningsproces houdt in dat een grenslijn wordt getrokken rond de stad. Binnen deze lijn wordt een stedelijk gebied-beleid gevoerd, daarbuiten een buitengebied-beleid. Voor het gebied binnen de grenslijn, dat dus tot het stedelijk gebied behoort, wordt een gewenste ruimtelijke structuur uitgewerkt. De grenzen van het stedelijk gebied vallen uitdrukkelijk niet samen met de gemeentegrenzen: het stedelijk gebied kan delen omvatten die buiten de gemeentegrenzen vallen, en vice versa.

De uitwerking van een gewenste ruimtelijke structuur beperkt zich tot het uittekenen van een gewenste structuur voor zaken van bovenlokaal belang. Die zaken waarvoor een stad in het bijzonder een rol heeft te spelen. Maar nauw overleg met de steden blijft noodzakelijk en het Vlaamse of provinciale afbakeningsproces moet in nauwe samenhang met de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen worden opgesteld. In het kader van de afbakeningsprocessen steunen de Vlaamse overheid of de provincie bepaalde projecten die een bijzondere meerwaarde hebben voor het stedelijk gebied, de zogenaamde strategische projecten. Deze kunnen betrekking hebben op huisvesting. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om het steunen van een bijzonder invullingsproject, het aansnijden van een grote nieuwbouwlocatie, ...

Alle gebieden die niet tot een stedelijk gebied behoren behoren tot het buitengebied. In dit buitengebied moeten natuur, landbouw, bos maar ook het wonen en werken versterkt worden. Het RSV stelt duidelijk dat het wonen in het buitengebied vele vormen kan aannemen: in de hoofddorpen, in woonkernen, in linten en als bebouwing verspreid over de open ruimte, maar wil vooral de "hoofddorpen" (kernen met een grote concentratie aan voorzieningen) versterken.

Woningbouw wordt dus niet tegengehouden in het buitengebied. Wel wordt er naar gestreefd de groei zodanig te sturen dat de procentuele verhouding tussen de woningvoorraad in de stedelijke gebieden en in de kernen van het buitengebied behouden blijft op het niveau van 1992 (de zogenaamde '60/40 verhouding': 60% van de Vlaamse woningvoorraad situeerde zich toen in de stedelijke gebieden, 40 % in het buitengebied). De keuze voor concentratie en het behoud van de 60/40 verhouding betekent een trendbreuk met het verleden inzake het omgaan met de ruimte. Op dit moment worden nog steeds meer woongelegenheden bijgebouwd in het buitengebied dan in het stedelijk gebied. Door het aantrekkelijker maken van de stedelijke gebieden wil men deze tendens doen omkeren.

## 2. Visie-ontwikkeling in het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

### 2.1. Subsidiariteitsprincipe

In het vorige hoofdstuk kwam het subsidiariteitsprincipe reeds ter sprake. Dit houdt in dat alle taken worden verricht op het meest adequate niveau. Het zal duidelijk zijn dat de vraag welk beleidsniveau het meest geschikt is om uitspraken te doen over een bepaald structuurbepalend element niet altijd even helder is te beantwoorden.

Het decreet van 24 juli 1996 houdende de ruimtelijke planning (B.S. 27/07/1996) en het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (B.S. 08/06/1999) bepalen dat de ruimtelijke ordening op 3 beleidsniveaus geregeld wordt: Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau. Elk niveau heeft specifieke taken toebedeeld gekregen.

Het volgende overzicht geeft aan hoe momenteel de taken met betrekking tot de sector wonen tussen de verschillende bestuursniveaus zijn verdeeld. Deze lijst is niet limitatief en de wijze van verdeling tussen de bestuursniveaus is niet vrij van discussie:

#### Vlaams niveau:

- de opmaak van de hiërarchie van de stedelijke gebieden
- de afbakening van de stedelijke gebieden: aangeven welke gemeenten (of delen ervan) behoren tot het stedelijk gebied en welke behoren tot het buitengebied
- de procentuele verdeling van woningbouwbehoefte tussen stedelijke gebieden en buitengebied per provincie
- het aangeven van de behoefte aan bijkomende woongelegenheden in grootstedelijke en regionaalstedelijke gebieden
- het aangeven van de behoefte aan bijkomende woongelegenheden per provincie
- de selectie en indeling in categorieën van de stedelijke netwerken
- het aangeven van streefwaarden voor minimumdichtheden van het aantal woningen per hectare

#### provinciaal niveau:

- het uitwerken van een ruimtelijke visie voor het geheel van de kleinstedelijke gebieden in de provincie
- de selectie van hoofddorpen en woonkernen
- de verdeling van de behoefte aan bijkomende woningen naar buitengebiedgemeenten en gemeenten opgesomd als kleinstedelijk gebied
- de selectie en de uitwerking van stedelijke netwerken op provinciaal niveau
- de selectie en het aangeven van ontwikkelingsperspectieven voor bebouwde perifere landschappen op provinciaal niveau

#### gemeentelijk niveau:

- het ontwikkelen van een visie en het uitwerken van een actief woonbeleid door het nemen van maatregelen inzake woningbouw. Hiermee wordt het ruimtelijke kader aangegeven voor het gemeentelijk huisvestingsbeleid, waaronder uitspraken over aantal en spreiding van bijkomende sociale huisvesting.
- het aanduiden van de lokalisatie van nieuw te bouwen woningen met fasering en minimale en maximale dichtheden
- het nader uitwerken van de ruimtelijke bestemming, inrichting en beheer van een woongebied door het opstellen van een bestemmingsplan



## 2.2. Structuurplanning

Op de drie niveaus (Vlaams, provinciaal, gemeentelijk) wordt gekozen voor de structuurplanning als planningsmethodiek. In het document "Structuurplanning, een handleiding voor gemeenten"<sup>1</sup> wordt structuurplanning omschreven als een dynamisch en continu proces van visie- en beleidsvorming en actie, gericht op de kwaliteit van de ruimte. Het hele proces van structuurplanning is gericht op het onderbouwen en uitwerken van het ruimtelijk beleid. In de loop van het proces zal men bepaalde keuzes moeten maken. Deze vertalen zich in het structuurplan. Het structuurplan vormt dan ook "het product dat op een bepaald ogenblik voor een bepaalde beleidsperiode en een bepaalde ruimte de ruimtelijke visie weergeeft, een concept over de gewenste ruimtelijke structuur, de beleidsdoelstellingen en de maatregelen om ze te realiseren"<sup>2</sup>.

Elk structuurplan, dus ook een gemeentelijk, bestaat uit drie onderdelen:

### 1. Een informatief gedeelte

Dit deel bevat een grondige analyse van de bestaande ruimtelijke structuur en een aantal prognoses. Het informatieve gedeelte (en ook het richtinggevende gedeelte) is dikwijls sectoraal van opzet: huisvesting, economie, natuur, landbouw, mobiliteit, toerisme enz. worden bestudeerd door een weergave van de bestaande situatie en trends. Belangrijk is echter de onderlinge samenhang tussen de verschillende sectoren. Daarom wordt ook veel gebiedsgericht gewerkt, waarbij voor een deel van de gemeente (een wijk, een straat, ...) de onderlinge interacties tussen de verschillende sectoren wordt beschreven. Bij het realiseren van bijkomende woongelegenheden wordt bijvoorbeeld ook gekeken naar aspecten van mobiliteit en de aanwezigheid van groen- en andere voorzieningen.

Voor de aspecten van huisvesting die aan bod kunnen komen in het informatieve gedeelte wordt verwezen naar het volgende hoofdstuk.

De omzendbrief RO 97/03 in verband met het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden en het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie vermeldt duidelijk de relatie met het GRS: "De kwantitatieve en kwalitatieve elementen van de woonbehoeftestudie leveren het basismateriaal voor het opstellen van de bestaande ruimtelijke structuur en de prognoses van het GRS (informatief gedeelte). De aanzet tot visievorming in de gemeentelijke woonbehoeftestudie maakt onderdeel uit van de visie op de ruimtelijke structuur in de gemeente die past binnen het richtinggevende gedeelte van het GRS. De elementen van de prioriteitenbepaling behoren in essentie tot het bindende gedeelte van het GRS."

De woonbehoeftestudie wordt dan ook best volledig geïntegreerd binnen het structuurplanningsproces. Ze bevat immers alle basisgegevens die nodig zijn voor het deel wonen van het GRS. Gemeenten die echter vooruit willen met hun woonbeleid kunnen alvast starten met het opstellen van een woonbehoeftestudie maar kaderen het ontwikkelen van een visie het best binnen het ruimtelijk structuurplanningsproces.

### 2. Een richtinggevend gedeelte

In dit deel komt de gewenste ruimtelijke structuur aan bod. De visie die in het GRS opgebouwd wordt, heeft betrekking op het ruimtelijk functioneren van de hele gemeente. Het karakter van de gemeente en de rol die ze wil opnemen zal zich vertalen in de gewenste ruimtelijke structuur.

<sup>1</sup> Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, AROHM, Bestuur Ruimtelijke Ordening, Structuurplanning, een handleiding voor gemeenten, Brussel 1994.

<sup>2</sup> omzendbrief RO 97/02 van 14 maart 1997 over het gemeentelijk structuurplanningsproces

Het ontwikkelen van een visie, het uitwerken van de gewenste woon- en leefstructuur en het nemen van maatregelen inzake woningbouw zijn belangrijke inhoudelijke taken inzake gemeentelijk ruimtelijk beleid. Op die manier zal het ruimtelijk kader geschetst worden waarbinnen het gemeentelijk huisvestingsbeleid verder ontwikkeld wordt.

Concreet betekent dit dat de toekomstige ontwikkeling van de verschillende kernen bepaald wordt. Daartoe zal de bebouwde ruimte en de gewenste toekomstige ontwikkelingsrichting aangegeven worden.

### 3. Een bindend gedeelte

De bindende bepalingen bevatten de maatregelen die nodig zijn om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente op het terrein verder te kunnen realiseren. Het resultaat is een concreet actieprogramma.

Het bindende gedeelte is het kortste deel van het structuurplan, maar daarom zeker niet het minst belangrijke. Het bevat bindende uitspraken over de maatregelen die nodig zijn om de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente te realiseren. Bindend houdt in dat de uitspraken vastliggen voor de overheid. Er kan dus niet van worden afgeweken, tenzij het GRS wordt herzien. De acties die in het bindend gedeelte worden opgenomen moeten controleerbaar zijn. Men mag zich dus niet beperken tot vage omschrijvingen. Bovendien kan het wenselijk zijn een fasering van de acties op te nemen in het bindend gedeelte.

De beslissingen omtrent huisvesting die in het bindend gedeelte worden vastgelegd zullen van gemeente tot gemeente verschillen, afhankelijk van de plaatselijke noden.

Dit kan bijvoorbeeld gaan over:

- welke kernen verder ontwikkeld zullen worden
- welke woon(uitbreidings)gebieden zullen worden aangesneden, 'bevroren' of herbestemd en de fasering ervan
- de differentiatie van het woningaanbod zowel naar woningtypologie als naar specifieke doelgroepen
- welke gebieden nader dienen uitgewerkt te worden in de vorm van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)
- de zaken waarvoor een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt opgesteld (bijvoorbeeld zonegerichte verkaveling, afwatering, minimale of maximale woondichtheden)
- welke maatregelen worden genomen om de kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving te verbeteren
- hoe het aantal sociale woningen kan worden vergroot.

### 3. Analyse van de gemeentelijke woonsituatie

Wie een visie op de toekomstige woonontwikkeling wil kunnen opbouwen moet eerst een duidelijk beeld hebben van de huidige toestand ter plaatse. Cijfers en de interpretatie ervan kunnen die toestand tot uitdrukking brengen.

De analyse van de gemeentelijke woonsituatie heeft enerzijds betrekking op de bestaande toestand, maar anderzijds ook op de toekomst aan de hand van een aantal prognoses. Zoals hierboven reeds vermeld, kadert deze analyse binnen de opbouw van het GRS (informatief gedeelte). De opmaak van een analyse van een gemeentelijk woonsituatie wordt uitvoerig besproken in het thema "Woonplan" van de reeks "Handleiding lokaal woonbeleid".

Het verzamelen van gegevens vormt een eerste stap. Zowel interne (gemeentelijke) als externe bronnen moeten geraadpleegd worden. Belangrijke leveranciers van statistieken zijn bijvoorbeeld het NIS, de Vlaamse overheid, de sociale huisvestingsmaatschappijen. Belangrijk om te weten is dat een groot aantal gegevens kan teruggevonden worden in het 'gemeentelijk woondossier' dat door de provinciebesturen ter beschikking wordt gesteld.

#### 3.1. Bestaande toestand

De analyse van de bestaande toestand valt uiteen in twee delen: een luik demografie en een luik patrimonium. Daarbij moet men steeds voor ogen houden dat een gemeente geen op zichzelf staande entiteit is, maar kadert in een ruimere geografische context, waarbinnen de gemeentelijke gegevens moeten worden geïnterpreteerd.

##### 3.1.1. Demografie

Het eerste luik demografie maakt een analyse van de huidige bewoners van de gemeente. Volgende elementen komen daarin aan bod:

- Leeftijdsstructuur (bevolkingspiramide): nadere analyse van de leeftijdsgroepen: jongeren, middengroep (die de meeste kandidaat-bouwers bevat), ouderen (die een specifieke aandacht vanwege het woonbeleid vergen).
- Huishoudens: we kunnen er van uitgaan dat elk huishouden nood heeft aan een woongelegenheid. De evolutie van de huishoudens in de gemeente is dan ook bepalend voor de woningvraag.
- Migratie: de analyse van de migratie laat zien in hoeverre de gemeente nieuwe inwoners aantrekt. De woonsituatie is een belangrijke factor in de keuze van een vestigingsplaats.
- Bijzondere groepen: alleenstaanden, gezinnen met een bescheiden inkomen, eenoudergezinnen, huurders, gehandicapten, camping- en woonwagenbewoners, studenten, kamerbewoners, ouderen, jongeren...

##### 3.1.2. Patrimonium

Het tweede luik gaat nader in op de ruimtelijke aspecten van het wonen in de gemeente:

- het nederzettingspatroon
- de situering van de woonzones
- het aanbod aan woongelegenheden
  - bewoonde woningen: aantal, ouderdom, comfort
  - zonevreemde woningen
  - leegstaande en verwaarloosde gebouwen

- sociaal woningaanbod (sociale bouwkavels)
- huurwoningen (private en sociale)
- Het aanbod aan onbebouwde percelen
  - Het opmaken van de inventaris van onbebouwde percelen is een noodzakelijke stap. Het analyseren en actualiseren van de inventaris is eveneens erg belangrijk.
  - Het juridische aanbod: geeft alle percelen aan waarop volgens het gewestplan nog gebouwd mag worden. Bouwpercelen langs een verharde weg met alle nutsvoorzieningen kunnen 'direct' worden bebouwd, maar de beleidsmogelijkheden op dergelijke percelen zijn klein omdat op deze percelen de vrije markt speelt. Vooral de percelen die zich situeren in binnengebieden (= gronden die zijn ingesloten door bebouwde straten) en reservegebieden zijn van belang voor het gemeentelijke grondbeleid.
  - Het planologische aanbod: geeft binnen dit juridische aanbod de percelen aan waarvan het uit ruimtelijk oogpunt gewenst of mogelijk is dat ze worden bebouwd. Het kan immers zinvol zijn bepaalde bouwkavels niet te bebouwen. Binnen- en reservegebieden zijn dan weer plaatsen waar het, omwille van de ligging en grootte, zinvol kan zijn een gemeentelijk grondbeleid te voeren.
  - Privé-eigendom
  - Eigendom van openbare besturen (gemeente, OCMW, kerkfabriek, huisvestingsmaatschappij)
- Het onderzoek naar de mogelijkheden voor verdichting
- De vermelding van bijzondere gebieden: woningbouw- en woonvernieuwingsgebieden
- De concentratie van voorzieningen van een bepaalde kern
- De aanduiding van op stapel staande huisvestingsprojecten
- De evolutie van vastgoedprijzen in de gemeente

### 3.2. Prognoses

Naast het analyseren van de bestaande toestand zijn twee verschillende prognoses noodzakelijk:

1. de prognose van de (kwantitatieve) behoefte aan bijkomende woningen
  2. de prognose van de (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte aan renovatie
1. De behoefte aan bijkomende woningen wordt bepaald op basis van de prognose van het toekomstige aantal huishoudens in de gemeente en de toekomstige bewonersgroepen. De behoefte zal uiteen vallen in een aantal deelbehoeften naargelang de verschillende doelgroepen in de gemeente. Zo zal bepaald worden wat de behoefte is aan sociale (huur)woningen, serviceflats, e.a. Afhankelijk van de vraag of het gaat over een prognose voor een stedelijk gebied of voor een gemeente in het buitengebied wordt voor het bepalen van de woonbehoefte een open respectievelijk gesloten bevolkingsprognose gehanteerd. Een open bevolkingsprognose houdt zowel rekening met de natuurlijke bevolkingsgroei (veroorzaakt door overlijden, geboorte, gezinsverdunding) als met de groei veroorzaakt door migratie (vertrek uit en vestiging in de gemeente). Een gemeente in het buitengebied mag alleen rekening houden met de natuurlijke bevolkingsgroei. Nochtans vormt in veel gemeenten migratie de belangrijkste demografische factor. Recentelijk werd daarom voorgesteld af te stappen van de gesloten woonbehoefte per gemeente en voorgesteld te werken met een woonbehoefte per bestuurlijk arrondissement<sup>3</sup>. Op die manier is er enige ruimte om te schuiven met de verdeling van de woningaantallen.
  2. De nood aan renovatie blijkt uit een analyse van het huidige woningbestand (ouderdom, comfort enz.). Het Vlaamse woningpatrimonium is relatief oud. Daarom zijn veel woningen in slechte staat, maar de verschillen zijn groot van streek tot streek. Belangrijk is dat men een idee krijgt van waar in de gemeente zich ernstige kwaliteitsproblemen voordoen en hoe de woningkwaliteit in de toekomst zal evolueren.

<sup>3</sup> Synthesenota leefmilieu en ruimtelijke ordening (d.d. 21/06/2002) van de Vlaamse regering

## 4. Realisatiemogelijkheden aan de hand van concrete instrumenten

In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de uitvoerende fase van structuurplanning. Om de acties uit het bindend gedeelte te realiseren kunnen een aantal concrete instrumenten worden aangewend. Binnen de ruimtelijke ordening zijn er verschillende instrumenten op gemeentelijk niveau: de opmaak van bestemmingsplannen, de opmaak van stedenbouwkundige en verkavelingsverordeningen en het voeren van een grond- en pandenbeleid. Een aparte paragraaf wordt gewijd aan de mogelijkheden voor de gemeente om te komen tot verdichting van de bebouwde kern.

### 4.1. Bestemmingsplannen en verordeningen

#### 4.1.1 Bestemmingsplannen

Een bijzonder plan van aanleg (**BPA**) en een ruimtelijk uitvoeringsplan (**RUP**) vormen de concrete neerslag van de strategische ruimtelijke opties die in een GRS zijn genomen. Het kan de bestemming van een gebied volgens het gewestplan wijzigen of nuanceren. De opmaak van een BPA of een RUP wordt reeds aangekondigd in het bindend of richtinggevend gedeelte van het GRS. Op die manier wordt onmiddellijk duidelijk dat de opmaak van het betreffende BPA of RUP past binnen, of sterker, noodzakelijk is voor de realisatie van een langetermijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Het is dan ook aan te raden bij de opmaak van het BPA of het RUP zoveel mogelijk dezelfde terminologie en begrippen te hanteren als in het GRS.

De stedenbouwkundige voorschriften omvatten alle instrumenten ter realisatie van een BPA of RUP. Ze bepalen concreet de ordening van een gebied en maken het uitreiken van vergunningen mogelijk. De stedenbouwkundige voorschriften vormen een onderdeel van een bestemmingsplan. Ze hebben een verordenend karakter, en verschillen sterk naargelang de schaal, de plaats en functie. Het is dan ook niet mogelijk om standaardvoorschriften te geven: ieder nieuw BPA of RUP vereist maatwerk.

In afwachting van een goedgekeurd GRS wordt een BPA opgemaakt. Beschikt de gemeente over een goedgekeurd GRS, dan wordt vanaf dan een RUP gestart. Lopende BPA's worden wel nog volgens de oude procedure afgewerkt. Echter ook gemeenten die nog BPA's opmaken dienen deze plannen al zoveel mogelijk in te passen in een gewenste ruimtelijke structuur. Zo bestaat er een zekere garantie dat de ruimtelijke inrichting van een gebied past binnen een langetermijnvisie en wordt de rechtszekerheid van de burger gegarandeerd.

Artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22/10/1996 geeft aan waaruit een BPA bestaat. Voor de RUP's is de inhoud opgenomen in artikel 38 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18/05/1999.

De overgang van BPA's naar RUP's is duidelijk meer dan een naamwijziging. De kritiek op de BPA's is dat zij onvoldoende flexibel, te statisch zijn. RUP's bieden wel meer flexibiliteit. Zo kunnen de stedenbouwkundige voorschriften pas na bepaalde tijd in werking treden. Dit kan nuttig zijn om bijvoorbeeld de ontwikkeling van een woonwijk te faseren of afhankelijk van de wijkontwikkeling bepaalde buurtvoorzieningen te ontwikkelen. Bovendien kunnen in een RUP de voorschriften in de loop van de tijd worden aangepast of verder genuanceerd. Het is daarmee goed mogelijk om de globale ordening van een gebied te regelen. De verfijning of nadere invulling van het plan is dan

later nog mogelijk. Zo kan men in de stedenbouwkundige voorschriften bepalen dat een nadere inrichtingsschets wordt gemaakt voor een bepaalde verkaveling of een beeldkwaliteitsplan moet worden opgesteld.

Onderstaande tabel geeft kort de verschillen tussen een RUP en een BPA op een rijtje:

VAN BPA NAAR RUP	
BPA	RUP
• indien nog geen goedgekeurd GRS	• in uitvoering van een goedgekeurd GRS
• kan onder voorwaarden afwijken (bijvoorbeeld sectoraal BPA)	• verfijning van een gewestplan (subsidiariteit)
• voorschriften inzake bestemming en inrichting	• voorschriften inzake bestemming, inrichting en beheer
• weinig flexibiliteit	• flexibiliteit mogelijk
• nooit planbaten bij functiewijziging	• soms planbaten bij functiewijziging

Zowel een BPA als een RUP geven inlichtingen over:

- de bestemming van een gebied: het toewijzen van de ruimte aan bepaalde functies of maatschappelijke activiteiten en het uitsluiten van andere. Welk gebruik kan een gebied in de toekomst hebben? Bepaalde functies worden in een gebied toegelaten en andere weer niet. Bovendien kan de vraag aan bod komen in welke mate verschillende functies (bijvoorbeeld wonen en werken) met elkaar gemengd moeten of mogen worden. Ook zaken als typologie van functies, (bouw-)verboden en erfdienstbaarheden moeten aan bod komen.
- de inrichting van een gebied: het geschikt maken van de ruimte voor haar bestemming door het aanleggen van infrastructuur, het oprichten van constructies of het aanbrengen van groene ruimte. De voorschriften geven aan hoe het gebied concreet wordt ingericht met het oog op de realisatie van de gewenste ordening. De stedenbouwkundige voorschriften moeten zodanig worden opgesteld dat het mogelijk wordt dat de juiste functie op de juiste plek wordt ontwikkeld, in samenhang tussen de activiteiten onderling en de ruimere omgeving. Het kan hierbij onder andere gaan over vormvereisten, esthetische voorschriften en inplantingswijzen, kavels-grootte, rooilijnen, ontsluiting, parkeernormering, afstandsregels, dichtheden.
- het beheer van een gebied: de voorschriften geven aan hoe de bestemming en inrichting beheerd en/of gerealiseerd kunnen worden. Dit gaat zowel om het behouden en beschermen van het huidige gebruik als om de ontwikkeling van nieuw gebruik. De verschillende instrumenten van het grond- en pandenbeleid, die hierna worden besproken, komen hierbij aan bod: waar wenst de gemeente een recht van voorkoop uit te oefenen (zie art. 63 Decreet Ruimtelijke Ordening), onteigening, voorschriften voor onderhoud, aanleg, beheersmethoden, ...

Alleen een RUP kan tijdsgebonden elementen bevatten. Een latere nadere invulling van bepaalde stedenbouwkundige voorschriften is alleen te verantwoorden als het de ruimtelijke orde ten goede komt. Het zou te betreuren zijn indien bepaalde tijdsgebonden bepalingen worden opgenomen alleen om bepaalde moeilijke ruimtelijke keuzes in tijd vooruit te schuiven. Een latere invulling van een RUP is gerechtvaardigd indien een aantal delen van een gebied moeten worden voorbehouden voor bepaalde functies of omwille van de fasering van de uitvoering van een gebied. Bepalingen kunnen ook tijdelijk zijn.

Het kan hierbij gaan om voorschriften die zich bepaalde delen van het gebied voorbehouden voor bepaalde functies of om fasering van de uitvoering van een gebied en tijdelijke bepalingen.

### 4.1.2 Verordeningen

Stedenbouwkundige verordeningen en verkavelingsverordeningen stellen algemene regels rond de concrete opbouw van het individuele gebouw of van beperkte gebouwencomplexen vast. Stedenbouwkundige verordeningen zijn reglementen die het kwalitatief beter invullen of gebruiken van de ruimte moeten bevorderen. Ze kunnen bijvoorbeeld eisen stellen rond de bewoonbaarheid of toegankelijkheid van bouwwerken. In de verkavelingsverordeningen worden technische en financiële lasten opgelegd voor de verkavelaar, bijvoorbeeld om de wegenis na aanleg af te staan aan de gemeente of lasten omtrent de reservering van grond voor openbaar nut. In theorie is het mogelijk dat de voorschriften van deze verordeningen samenvallen met de stedenbouwkundige voorschriften van een RUP of een BPA.

## 4.2. Grond- en pandenbeleid

Zowel voor de private als voor de sociale woningbouw wordt de verwerving van bebouwbare gronden tegen betaalbare prijzen steeds moeilijker, zodat de bestaande Vlaamse woningmarkt verder onder druk komt. In het kader van een geïntegreerd woonbeleid is de afstemming met het ruimtelijk beleid van essentieel belang. Een belangrijk uitgangspunt van het beleid is de versterking van de bestaande kernen, waardoor de invulling van de woongebieden - met name in woonkernen en stedelijke kernen - nog belangrijker wordt.

Het rationeel inrichten en beheren van de beschikbare gronden betekent concreet:

- het tijds- en ruimtegebonden afwegen en selecteren van gronden met specifieke bestemming volgens de behoeften
- de correctie van ruimtelijk nefast grondgebruik
- het blijvend garanderen van betaalbare grondprijzen.

Om op een ruimtelijk verantwoorde manier tegemoet te komen aan de lokale woonbehoeften is een afstemming en samenwerking aangewezen tussen de betreffende gemeente en alle mogelijke actoren in het woonbeleid. Vaak kan ook publiek-private samenwerking een sleutel tot succes vormen, door het samenbrengen van kennis en ervaring van de overheid en het bedrijfsleven. Van de overheid wordt hierbij een actieve inzet verondersteld in de domeinen openbare nutsvoorzieningen, gemeenschapsvoorzieningen, sociaal en ecologisch doelgroepenbeleid; zij kan aldus een voorbeeldfunctie vervullen in de realisatie van dergelijke *strategische projecten*, die een markante ruimtelijke meerwaarde voor de woonomgeving creëren.

De gemeente kan daarenboven een gericht 'sociaal grondbeleid' voeren om een oplossing te bieden aan ongewenste effecten van vastgoedspeculatie en andere marktmechanismen. Opnieuw is een *actief* ingrijpen van de lokale overheid noodzakelijk; o.a. de Vlaamse wooncode biedt hiertoe een aantal bruikbare instrumenten:

- De gemeentelijke *heffing op onbebouwde percelen* zodat bouwgrond in particulier bezit en langs uitgeruste wegen vlotter op de markt komt.
- Een maximale inzet van gronden in eigendom van erkende sociale huisvestingsmaatschappijen. Tot de eventuele mogelijkheden behoort ook 'een ruil' van minder goed gelegen gronden met beter gelegen locaties, verwijzend naar de woonbehoeftestudie en meer specifiek het GRS waar de aanzet hiertoe dient te worden gegeven. Mogelijke aanwending van het instrument *ruil- en herverkaveling* kan één van de agendapunten zijn van een lokaal woonoverleg.
- Een *herverkaveling* beoogt een herstructurering van specifieke delen van het stedelijk gebied om tevens de doelstellingen binnen de stadsvernieuwing te bereiken.
- Het opstellen van *bestemmingsplannen* al dan niet in combinatie met *onteigeningsplannen* teneinde te bewerkstelligen dat niet uitgeruste en toch inbreidingsgerichte woongebieden effectief bouwrijp kunnen worden gemaakt.

- Bij het opstellen van verkavelingsplannen kan men heel gericht opteren voor kleinere bouwpercelen met een maximale omvang van 500 à 600 m<sup>2</sup>, althans in het buitengebied, en algemeen beperkingen opleggen voor het open bebouwingstype. Sociale verkavelingen bieden altijd de nodige garanties opdat minder kapitaalkrachten niet van de grond- en woningmarkt verdrongen worden.
- Een optimale inzet van de Vlaamse subsidies voor sociale woonprojecten; voor verwerving van gronden en gebouwen, voor bouwrijp maken van gronden en voor infrastructuurwerken, voor bouw en renovatie van woningen en in voorkomend geval voor verbetering en aanpassing van gebouwen. Bepaalde tegemoetkomingen zijn onderling combineerbaar, hetzij van het Vlaams Gewest, hetzij van andere instanties, in zoverre ze voldoen aan de effectieve lokale behoefte en aan de criteria, omschreven in het Ministerieel Besluit van 13/12/2000 betreffende de subsidiëring van operaties en werken van een sociaal woonproject of een bijzonder woonproject. Dit MB dd. 13/12/2000 behandelt in feite de uitvoeringsmodaliteiten van het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 19/12/1996 houdende de subsidiëring van de renovatie van woningen en gebouwen en van de bouw van nieuwe sociale woningen. De gemeente kan ook zelf aanvullende maatregelen nemen (bijvoorbeeld een saneringspremie).
- Toepassing van het voorkeurecht voor bouwpercelen, bestemd voor woningbouw en gelegen in speciaal afgebakende gebieden waar sociale woningbouw wenselijk is, bv. in erkende woningbouwgebieden, na gemotiveerd voorstel van de gemeente. Dit betreft de instrumenten *recht van voorkoop en onteigening*. Eveneens toepasselijk zijn de principes van *erfpacht, opstalrecht en domeinconcessie*.
- Planschadevergoedingen kunnen worden toegekend aan particulieren wanneer tengevolge van een nieuw RUP hun percelen niet langer in aanmerking komen voor bebouwing of verkaveling. Planbaten, anderzijds, kunnen worden berekend wanneer RUP's bij bestemmingswijziging voor bepaalde percelen meerwaarde doen ontstaan. *Planbaten* en *planschade* worden derhalve ook als bruikbare instrumenten van grond- en pandenbeleid beschouwd.

#### Aanbevelingen

Een lokaal grond- en pandenbeleid betekent dat de gemeente actief participeert en ingrijpt in de markt en de bezitsstructuur van gronden en gebouwen om de RUP's te verwezenlijken. Hiertoe verdient het aanbeveling:

- een inhoudelijke koppeling te maken met het GRS, het vormen van een visie en bijdragen bij de voorbestemming van woon- en/of woonuitbreidingsgebieden
- een inzicht te krijgen in het maatschappelijk draagvlak en stimuleren van betrokkenheid van bewoners
- sociaal gemengde projecten te bevorderen via alle genoemde instrumenten, en de RUP's aan deze instrumenten te toetsen
- grote strategische projecten gefaseerd uit te voeren, om overleg ruimte te creëren en om begrotingsdruk te verminderen

Naast de gemeentelijke *inventaris van leegstand en verkrotting van gebouwen en woningen* en de gemeentelijke *inventaris van verwaarloosde en leegstaande bedrijfsruimten* blijkt een *inventaris van onbebouwde percelen (IOP)* met hun eigendomstoestand een onmisbaar basisgegeven binnen het grond- en pandenbeleid. Deze inventaris moet een jaarlijks geactualiseerd informatiesysteem zijn, gebaseerd op eenvormigheid en onderlinge afstemming, gecoördineerd tot een grond- en pandenbank om relevante gegevens voor alle actoren beschikbaar te stellen. Zo werd bijvoorbeeld in Vlaams-Brabant (als initiatiefnemer) tussen de provincie enerzijds en de gemeentebesturen anderzijds een samenwerkingsovereenkomst afgesloten waarin de partijen zich engageerden om respectievelijk in te staan voor de coördinatie en periodieke actualisatie van de IOP. De betrokken gemeentebesturen dringen er bij de Vlaamse overheid op aan om de IOP te waarderen en te erkennen als onderdeel voor op te maken studies en ruimtelijk onderzoek. Een en ander is momenteel in behandeling.



## 4.3. Verdichting

### 4.3.1. Twee doelstellingen

Verdichting gaat uit van twee doelstellingen: het verhogen van de *weefselcapaciteit* of draagkracht enerzijds en het verhogen van de *weefselkwaliteit* (samenhang, vitaliteit, verscheidenheid, verhouding publiek - privaat) anderzijds. Kwantiteit en kwaliteit zijn de twee essentiële componenten in het stedelijke wonen. De samenleving streeft een kleiner kwantitatief grondgebruik van de gezinnen na, maar dient hen daartoe een voldoende kwalitatief woningaanbod aan te bieden. Verdichting betekent dus niet alleen het streven naar het bereiken van minimumdichtheden (25 woningen per ha in de stedelijke gebieden en 15 woningen per ha in de kernen van het buitengebied, cfr. het RSV), maar ook: het differentiëren van het woningaanbod, het concentreren van wonen en werken en het versterken van de multifunctionaliteit door verweving.

Elke gemeente krijgt een taakstelling voor wonen toegewezen, vanuit het Vlaamse Gewest voor wat betreft de grootstedelijke en regionaalstedelijke gebieden en vanuit de provincie voor de overige gebieden. Deze taakstelling gaat uit van de gegeven 60/40 verhouding tussen stedelijke gebieden en kernen van het buitengebied, een verhouding die werd bestendigd door het RSV.

Het is de taak van de gemeente om die toegewezen taakstelling en de voor het gebied beoogde dichtheid via een goede woonprogrammatie waar te maken. Van zodra dit vastgelegd is in de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen kan de gemeente starten met de opmaak van RUP's en verordeningen.

In de toekomst zal elke nieuwe invulling van woongebied (verkaveling, RUP, ...) door de Vlaamse overheid worden geadviseerd in functie van de minimumdichtheden vermeld in het GRS of - bij het ontbreken hiervan - vermeld in het RSV. Een plan voor nieuwe woningen met een lagere dichtheid behoeft een grondige ruimtelijke motivatie.

De overheid zal vooreerst inspelen op de huidige maatschappelijke tendenzen: kleinere, wisselende huishoudens, vergrijzing van de bevolking, ruimere oppervlakte per inwoner, ...

Om de stadsvlucht af te remmen en om het stedelijk gebied en de kernen van het buitengebied aantrekkelijker te maken zal de lokale overheid een woonpolitiek voeren die enerzijds gericht is op inbreidingsgerichte nieuwbouw en anderzijds het gedifferentieerde aanbod aan kwalitatieve woningen in bestaande kernen verhoogt. Concrete acties hierbij kunnen zijn: tegengaan van leegstand, vervangen van minder kwalitatieve woningen, optimaliseren van omgevingskwaliteiten via studieaandacht voor het openbaar domein, ...

De rol van de lokale overheid bestaat erin om beleidsplannen en RUP's op te maken die een volwaardige en kwalitatieve basis vormen voor woonprojecten die tegemoetkomen aan de vereiste minimumnormen van dichtheid enerzijds en van ruimtelijke woonkwaliteit anderzijds.

### 4.3.2. Algemene principes

Een verhoging van woondichtheid moet gepaard gaan met een verhoging van de ruimtelijke woonkwaliteit. Bij verdichting van het woonweefsel worden bestaande structuren eerst herbekeken om het aanwezige potentieel optimaal te benutten. De gemeente verwerft eerst inzicht in de effectieve woondichtheden om dan de mogelijkheden tot verdichting per deelgebied te onderzoeken. Een verdichtingsstrategie kan reeds toegepast worden op perceels- of op bouwblokkniveau, reconversie van gebouwen en recuperatie van restgronden behoren tevens tot de mogelijkheden.

Door het werken met projectzones voor specifieke deelruimten kan men bijkomend inrichtings- en beheersmaatregelen vastleggen.

Zowel de analyse, het formuleren van een visie, als de specifieke duiding van strategische verdichtingszones kan integraal in het kader van het GRS gebeuren of als onderdeel van een afbakingsproces. De eigenlijke realisatie van een verdichtingsproject zit in de fase van een RUP.

Naargelang de schaal van de ingreep zijn volgende basisprincipes bruikbaar:

Het nastreven van

- een optimaal kwalitatief en efficiënt ruimtegebruik binnen de deelruimte
- een heterogene samenstelling van de bevolking en een vermenging van woontypologieën
- een kwalitatief en aangenaam openbaar domein, voldoende groenvoorzieningen en ontspanningsmogelijkheden (vaak ter compensatie van verminderde private buitenruimte en kleinere woningen)
- een voor iedereen identificeerbaar en eenduidig interpreteerbaar woongebied
- de aanwezigheid van primaire voorzieningen en diensten
- verweving van aanwezige natuurlijke structuren zoals beekvalleien, bomen(rijen), hagen, ...
- harmonieuze afmetingen voor de gebouwen: bouwhoogte, rooilijnen, perceelsafmetingen, ...
- tegengaan van leegstand, via wonen boven winkels, ...
- bewonersparticipatie
- waarborgen van voldoende afscherming, zorgen voor een evenwicht tussen 'geborgenheid' en 'uitkijk'
- voldoende (private / semi-private) buitenruimte
- architecturale kwaliteit: stilistische samenhang, aanmoedigen van het gebruik van natuurlijke materialen, karakter, interne samenhang, ...
- duurzaamheid, flexibiliteit en cultuurhistorisch kwaliteitsbehoud
- een voldoende ontsluiting zowel verkeerstechnisch, op niveau van openbaar vervoer als voor voetgangers en fietsers
- verkeersveiligheid en -leefbaarheid

In het verleden werd vaak het basisprincipe van verdichting gereduceerd tot pure dichtheidsverhoging waardoor hoge dichtheden nog dikwijls en onterecht vereenzelvigd worden met een te loorgang van ruimtelijke kwaliteit. Voldoende recente goede voorbeelden echter, met lokalisaties in heel Vlaanderen, bewijzen het tegendeel.

Een veelheid aan concrete voorbeelden werd verzameld in de onlangs (maart 2002) verschenen publicatie 'Dichter Wonen - Voorbeeldenboek', een uitgave van AROHM in samenwerking met CIBE en Architectuur als Buur vzw. We citeren hieruit de onderverdeling van de voorbeeldprojecten in zes categorieën:

1. herbestemming en herinrichting van niet-woongebouwen zoals fabriekspanden, leegstaande bedrijfs- of kantoorgebouwen
2. sluiten van bouwblokken, bedoeld als invulling en inrichting van onder- of onbenutte percelen aan randen van gesloten bouwblokken
3. invulling en reorganisatie van eerder onbenutte binnengebieden of vrijgekomen gebieden na sloop van verwaarloosde pand(en)
4. grootschalige autonome projecten op locaties zonder stedenbouwkundige randvoorwaarden
5. reorganisatie van gesloten bouwblokken met behoud van structuurbepalende elementen binnen het gebied
6. verkavelingsprojecten met bindende minimumdichtheden

Voor specifieke en concrete voorbeelden uit elk van de categorieën verwijzen we naar bovengenoemde uitgave.

#### 4.3.3. Instrumenten

Verdichting van het wonen dient in eerste instantie een gemeentelijk initiatief te zijn, daar de voornaamste kansen en middelen zich op dat niveau situeren. Het is de taak van de hogere overheden (Gewest / Provincie) om hiervoor een kader aan te reiken, bv. door de afbakening van de

stedelijke gebieden, de verdeling van de taakstelling voor nieuwe woningen, het aangeven van minimumdichtheden en de selectie van strategische stedelijke projecten.

Het RSV biedt twee instrumenten voor het stimuleren en concentreren van activiteiten:

- *Strategische stedelijke projecten*

Door middel van een ontwikkelingsstrategie en een vernieuwd imago wordt getracht de stadsdelen attractief te maken voor nieuwe investeringen en functies. Naast aandacht voor economische activiteiten en stedelijke mobiliteit dient er ook bijzondere aandacht uit te gaan naar een verhoogd aanbod aan kwalitatieve woningen die qua typologie aangepast zijn aan nieuwe behoeften en meer gedifferentieerd van samenstelling zijn.

- *Stadsrenovatie en -vernieuwing*

Stadsvernieuwing is het geëigende instrument om de kwaliteit van het bestaande woningaanbod te verbeteren en de mogelijkheden van verlaten en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen te benutten. De middelen worden planmatig vastgelegd, geconcentreerd in prioritaire projecten.

Beide instrumenten zijn voorwerp van een ruimtelijk geïntegreerd beleid, wat betekent dat zij overeenstemmen met de doelstellingen en de gewenste ruimtelijke structuur van het GRS. Wanneer het meerwaarde-effect van dergelijk project op afdoende wijze kan worden aangetoond kunnen de initiatiefnemers (gemeenten, OCMW's) een tegemoetkoming krijgen van het Vlaamse Gewest voor de verwerving van de gronden. Deze tegemoetkoming loopt op naargelang de breedte van het werkingsveld (cfr. Besluit van de Vlaamse regering van 24/07/1996 houdende de tegemoetkoming van het Vlaamse Gewest in het kader van het grond- en pandenbeleid).

De gemeente zélf kan naast het aanwenden van instrumenten zoals de Vlaamse heffing op leegstand en verkrotting nog bijkomende maatregelen nemen zoals:

*De aanpak van de leegstand door:*

- Verhoging van de Vlaamse heffing op leegstand en verkrotting via opcentiemen
- Voeren van een gemeentelijk grond- en pandenbeleid
- Invoeren, verhogen, variabel en selectief maken van een gemeentelijke renovatiepremie (gericht op renovatie van woningen met lage kwaliteit)

*Het vrijmaken van potentiële woonlocaties door:*

- Het bijhouden van een 'inventaris van onbebouwde percelen', het zelf beheren van de 'inventaris voor leegstand en verkrotting van gebouwen en woningen' en de 'inventaris van verwaarloosde en leegstaande bedrijfsruimten' en alle inventarissen koppelen aan het GIS-systeem (Geografisch Informatiesysteem, dat op termijn voor alle actoren beschikbaar zal zijn).
- Een selectieve verscherping van de belasting op onbebouwde percelen met uitbreiding van de geldende regels tot buiten de begrenzing van verkavelingen (bijvoorbeeld hoe dichter bij het stadscentrum of de kern van het buitengebied, hoe hoger de belasting op het onbebouwde perceel).
- Het aanschrijven van eigenaars met meerdere potentiële bouwkvavels in de gemeente met de vraag een gedeelte hiervan te koop aan te bieden, te ruilen of aanmoedigen van publiek-private samenwerking.
- Verwerving van gronden voor overheidsprojecten of doorverkoop.
- Aankoop van strategische of verkrotte, verwaarloosde of leegstaande panden om zelf een actief woonbeleid te voeren (gebruiken van voorkeepsrecht en sociaal beheersrecht zoals geregeld in de Vlaamse Wooncode).
- Mobilisering van een aantal potentiële bouwkvavels: de gemeente verwerft de kvavels of onteigent ze en verkoopt ze door aan kandidaat-bouwers (o.a. moeilijk te ontwikkelen binnengebieden). Dit kan ook in participatie met sociale huisvestingsmaatschappijen zowel gericht op huur- als op koopwoningen.

- Herbestemming en vernieuwbouw van gebouwen op terreinen die vatbaar zijn voor de ontwikkeling van een nieuwe woonbestemming.
- Een regelmatig woonoverleg tussen gemeente, OCMW en sociale huisvestingsmaatschappijen; gezamenlijk aankoopbeleid van gronden, verderzetten van aankoop- en renovatieprogramma's, ...

Tenslotte heeft een verdichtingproject slechts optimaal resultaat bij het samengaan van zowel ruimtelijke vernieuwing, sociaal-economische vernieuwing als een herziening van het beheer. Daarom dient in ieder plan en op elk niveau extra aandacht geschonken te worden aan het ontwikkelen en vormgeven van deze samenhang.

Het GRS vormt het lokaal instrument bij uitstek om de potenties binnen het woonweefsel van de gemeente aan te geven en een visie te ontwikkelen die deze potenties optimaal benut. Hierbij zal naar een compromis gezocht worden tussen vraag en aanbod, taakstelling en minimumdichtheid. Van zodra deze structuurplannen bekrachtigd zijn kunnen hieruit een aantal RUP's en verordeningen vloeien die betrekking hebben op kwalitatief en verdicht wonen in de betrokken gemeente.

## 5. Praktijkvoorbeelden

Dit hoofdstuk geeft een aantal voorbeelden van goedgekeurde gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen, althans die delen die betrekking hebben op het wonen.

De cursieve tekstgedeelten citeren letterlijk het GRS.

### 5.1. Informatief gedeelte: Lebbeke

Hier vindt men conclusies van de **analyse van de gemeentelijke woonsituatie** (H. 4).

- Uit het luik “demografie” blijkt vooral dat de **inwijking** naar de gemeente een belangrijk aandachtspunt is.
- Wat betreft het deel “patrimonium” gaat de aandacht naar het **vernieuwen van het oude woningpatrimonium**, het grote aanbod aan onbebouwde percelen, **verdichting** en de nood aan **sociale huurwoningen**.

GRS Lebbeke, p 42-43:

- *De **vernieuwing van het oude woningpatrimonium** vraagt een zeer sterke aandacht. Een geleidelijke vernieuwing kan in bepaalde mate door het individuele particuliere initiatief gebeuren. Hiertoe dienen echter door de gemeente sterke stimulansen gegeven te worden: motivering, technische en administratieve steun, gerichte financiële steun,... De gemeente heeft hierin recent een belangrijk signaal gegeven door de premies voor gevelverfraaiing, woonsanering en -renovatie. Bovendien is het interessant om van overheidswege (gemeente, O.C.M.W., intercommunale en sociale huisvestingsmaatschappijen) op **behoorlijke schaal een aankoopbeleid** van oudere woningen van lagere kwaliteit, zo nodig met renovaties, te voeren. Hierbij dient vooral gemikt op leegstaande krotten en woningen van te ruim behuisde bejaarden. Op die manier kunnen mogelijk meer en sneller betaalbare huur- (en koop)woningen aangeboden worden.*
- *Zowel op korte als op lange termijn zijn **voldoende kavels** aanwezig om aan de behoeften van de huidige bevolking te voldoen. Zij bieden daarbovenop ook mogelijkheden om een eventuele inwijking op te vangen.*

**In elk geval is het dan ook weinig zinvol om juridisch nieuwe kavels te creëren; het overaanbod op lange termijn zou erdoor alleen maar vergroten.**

*Vermits er voor de lange termijn voldoende kavels aanwezig zijn, moet het gemeentebestuur geen enkele privé-verkaveling meer vergunnen die nog juridisch nieuwe kavels zou creëren (in landbouwgebied, woonuitbreidingsgebied of niet langs een weg in een woongebied). (Her)verkavelingen langs wegen in woongebied kunnen uiteraard vergund worden.*

- *De huidige **inwijking** vanuit het zuidoosten is dus geen reden om bijkomende bouwmogelijkheden te voorzien. Het ligt echter ook niet in de mogelijkheden van de gemeente om deze inwijking te stoppen. Hiervoor is een regionaal woonbeleid noodzakelijk. Van belang is echter dat de initiatieven worden genomen om deze bestaande inwijking ook naar de kern van Lebbeke-centrum te richten, zodat **de hoofdkern van de gemeente** erdoor versterkt kan worden in plaats van verder leeg te lopen. Aangepaste, hedendaagse woningen voor Lebbekenaren en nieuwkomers, een aantrekkelijker openbaar domein, het weren van onnodige verkeersdrukte uit de kern door effectief gebruik van de Flor Hofmanslaan als ringweg, het lichten van de hypotheek van rooilijnplannen langs de steenwegen,... kunnen hiertoe bijdragen.*

*Tegelijk worden best maatregelen getroffen om de recente inwijking trachten te beperken en zeker te beletten dat zij in de toekomst nog fors zou gaan stijgen en dat dan waarschijnlijk vooral buiten de kernen. De inwijking vanuit Halle-Vilvoorde is een fenomeen dat de gemeente alleen niet kan beheersen. Toch heeft zij een aantal instrumenten ter beschikking om deze inwijking te sturen.*

*Het **vermijden van grote verkavelingen** en projecten, waardoor grote aantallen woningen of kavels op korte tijd op de markt komen, meer dan er voor de lokale behoefte nodig is, is een eer-*

ste instrument. Dit vraagt een gepaste projectontwikkeling van overheden en het opleggen van zeer duidelijke faseringsvoorwaarden in grote bouw- en verkavelingsvergunningen (gemeente in samenspraak met Bestuur Ruimtelijke Ordening). Een recente grootschalige verkaveling als Meysveld dient in de toekomst absoluut vermeden te worden.

Een tweede instrument is het **vastleggen voor (een deel van) de toekomstige bebouwing van bepaalde regels: kleine kavelgrootten en bouwvormen die aansluiten bij de traditionele bebouwingstypes** in de gemeente. Dit laatste houdt in: meer halfopen en gesloten bebouwing (aaneensluitende rijtjes van drie, vier huizen) en meer huizen met twee bouwlagen en schuin dak. Qua grootte worden de kavels, behoudens een aantal uitzonderingen, best beperkt tot 3 à 7 are, waarbij echter vooral een smallere kavelbreedte die past bij meer gesloten bebouwing van belang is. De gemeente kan deze voorwaarden in een gemeentelijke bouwverordening vastleggen (voor de bouwmogelijkheden buiten reeds vergunde verkavelingen).

- Er is een **tekort aan sociale huurwoningen** in de drie deelgemeenten en aan sociale koopwoningen in Denderbelle en Wieze.
- Bijkomende huur- en koopwoningen voor volkshuisvesting worden best gerealiseerd in kleine projecten of individuele panden, vermengd met andere bewoning. Een behoorlijk gedeelte ervan zijn kleinere woningen.
- Bijkomende volkshuisvesting moet **continu en gefaseerd** gerealiseerd worden.

## 5.2. Richtinggevend gedeelte: Staden

Het structuurplan van Staden formuleert voor elke sector een aantal concrete **doelstellingen**; de doelstellingen inzake het wonen worden hieronder weergegeven, op basis van de analyse van de gemeentelijke woonsituatie.

- De **woonbehoeften** werden berekend op basis van een gesloten bevolkingsprognose, d.w.z. dat enkel de evolutie van de eigen bevolking bekeken wordt. Extra aandacht gaat hier naar de jonge gezinnen.
- Wat betreft het **woningpatrimonium** zal de meeste aandacht gaan naar de sanering en/of renovatie van het bestaande patrimonium, met een maximale vrijwaring van de open ruimte.
- Concrete aandacht gaat naar de **differentiatie van het aanbod**: huurwoningen voor bejaarden en sociale woningen. Er wordt naar gestreefd om tegen 2012 een aanbod aan sociale woningen te hebben dat 10% uitmaakt van het totale woningbestand in de gemeente.

GRS Staden: p. 14-15

### 2.1. Doelstellingen met betrekking tot het wonen

#### 2.1.1. Voorzien in de eigen woonbehoeften

Gezien de gezinsverdunding en de aangroei van de eigen bevolking zal het aantal gezinnen stijgen. Hierdoor zal de behoefte aan woningen groeien. Iedere Stadenaar moet de kans krijgen om in de gemeente te blijven wonen. Dit betekent dat er mogelijkheden moeten zijn dat een Stadenaar in Staden een huis kan kopen en verbouwen, een nieuw huis kan bouwen, een huis kan huren of een sociale woning kan verkrijgen. Het gedifferentieerd aanbod is evenwel beperkt. Een evenwicht dient gezocht te worden op de huisvestingsmarkt. Daarom moet de gemeente regulerend optreden. In die zin is het principe van differentiëring van het woonbeleid belangrijk. Hierbij dient het evenwicht op de huisvestingsmarkt te worden hersteld per deelgemeente.

Vooraf jonge gezinnen verlaten de gemeente. Voorzien in de eigen woonbehoeften betekent dus dat er in de gemeente Staden wordt voorzien in voldoende woongelegenheden voor jonge gezinnen en in de aantrekkelijkheid van de woningen en de woonomgeving.

In het woningenbestand moeten genoeg woonmogelijkheden zijn die beantwoorden aan de specifieke eisen van jonge gezinnen. De woningen of percelen moeten tegen een gunstige prijs op de markt

komen, ze moet voldoen aan de huidige comforteisen en woonnormen waarbij ook de toekomstige gezinsuitbreiding gemakkelijk kan opgenomen worden. Daarom moet gestreefd worden naar een voldoende aantal en voldoende grote woningen met tuin en/of percelen waarop jonge gezinnen kunnen bouwen.

Bovendien moet de woonomgeving ook veilig en kindvriendelijk zijn, en is het voor de ouders van belang dat de nodige voorzieningen (scholen, winkels, ...) in de onmiddellijke omgeving of in een ruimere omtrek makkelijk te bereiken zijn.

Er moet echter voorkomen worden dat door een overaanbod aan woningen of bouwpercelen een inwijking wordt gegenereerd, wat gezien de ligging van Staden vlakbij het stedelijke gebied van Roeselare niet ondenkbaar is. Een grote inwijking zou immers kunnen leiden tot een tekort aan betaalbare woonmogelijkheden voor de eigen bevolking van de gemeente.

### **2.1.2. Evenwicht tussen het behoud van de open ruimte en het ter beschikking stellen van woningen en/of gebouwen**

Gezien het belang van de open ruimte, is het nodig te streven naar het maximaal behoud ervan. Er dient dus een evenwicht gezocht te worden tussen het behoud van de open ruimte en het ter beschikking stellen van woningen of bouwpercelen.

Het gebruik van het bestaande patrimonium is een eerste vereiste om de open ruimte te vrijwaren van bijkomende bebouwing.

### **2.1.3. Het herwaarderen van het bestaande woningpatrimonium**

In vergelijking met het gemiddelde voor het Vlaamse gewest, heeft de gemeente Staden een relatief verouderd woningpatrimonium en een groot aantal woningen waarin elementen van klein comfort ontbreken.

De open ruimte vrijwaren van bijkomende bebouwing kan door het bestaande woningbestand ten volle als woongelegenheid te benutten. De kwaliteit van de woningen is dan ook een belangrijk gegeven om het wonen aantrekkelijk te maken en alzo te voorzien in de eigen woonbehoeften. Het zal echter nodig zijn het bestaande patrimonium te saneren en/of te renoveren. Dit betekent echter dat ook voor bestaande woningen buiten de kernen de mogelijkheid om te saneren of aan te passen moet mogelijk zijn.

### **2.1.4. Aandacht voor de sociale dimensie van de huisvestingsmarkt**

Naast een voldoende aantal en een voldoende kwaliteit is ook de geschiktheid van de woningen een belangrijk aspect van de huisvestingsproblematiek.

Gezien de veranderende samenstelling van de bevolking en de gezinnen is het nodig woningen te hebben die aangepast zijn aan de verschillende behoeften. Bovendien moet erkend worden dat er in Groot-Staden een tekort aan huurwoningen en (in de deelgemeente Staden) een tekort aan sociale woningen is.

Om aan deze gedifferentieerde vraag tegemoet te kunnen komen, is het nodig om in het woningaanbod verschillende types te voorzien: gezinswoningen, bejaardenwoningen en woningen voor één- of tweepersoonsgezinnen en dit zowel in open, halfopen als gesloten bebouwing.

Daar niet elk gezin over dezelfde (financiële) mogelijkheden beschikt moet er gezorgd worden voor sociale woningen en sociale kavels, naast voldoende mogelijkheden voor privé-initiatieven.

Concreet wordt vooropgesteld dat er zal gestreefd worden naar een aanbod aan sociale woningen ten belope van 10% van het totale woningbestand in de gemeente, dit tegen 2012. De bijkomende behoefte die niet kan opgevangen worden door de bouw van deze sociale woningen, moet voor minstens de helft kunnen opgevangen worden door het voorzien van sociale kavels. Dit om prijsregulerend te kunnen optreden t.o.v. de privé-markt. Er moet een voldoende aantal huurwoningen voorzien worden om gezinnen die geen woning kunnen kopen of bouwen, op te vangen. Gezien het groeiend aantal ouderen in de totale bevolking, is het de taak van het gemeentebestuur om te voorzien in een voldoende aantal aangepaste huurwoningen voor bejaarden.

Bij de beleidsmatige vertaling van de gewenste ruimtelijke structuur wordt specifiek aandacht gegeven aan het **verdichten** van de woonkernen.

GRS Staden, p.26

### **1.2.1. Verdichting van de woonkernen**

*Om enerzijds te voldoen in de eigen woonbehoeften en anderzijds de open ruimte te behouden, wordt een beleid van verdichting van de woonkernen vooropgesteld. Dit streven naar verdichting vertaalt zich als :*

- *het bebouwen van vrije bouwrijpe percelen in de kernen,*
- *inbreiding op de niet-bouwrijpe gronden binnen de kernen*
- *het toelaten van stapelbouw, onder strikte randvoorwaarden*
- *het stimuleren van grotere bebouwingsdichtheden*

Eveneens in het richtinggevend gedeelte van het GRS Staden worden de doelstellingen m.b.t. het wonen omgezet in concrete **maatregelen**. Hierbij wordt het te bereiken doel duidelijk aangegeven, welke **instrumenten** (H. 4) daartoe gebruikt zullen worden en wie de initiatiefnemer(s) is (zijn):

- **Heffing** op onbebouwde percelen en op leegstand en verkrotting;
- Uitbouw **premiestelsel**;
- Opmaak **bestemmingsplannen**;
- Opmaken **bouwverordening**;
- Opstellen **richtnormen** voor verdichting;
- **Bouwverplichting**;
- Uitwerken **renovatiebeleid**;
- Concrete realisatie van sociale projecten.

GRS Staden, p. 74-78

## **2.1. MAATREGELLEN M.B.T. HET WONEN**

### **1) mobiliseren onbebouwde percelen**

doel:

- *stimuleren van het op de markt brengen van onbebouwde percelen*

uitwerking:

- *belasting op onbebouwde percelen. Deze maatregel geldt reeds op percelen in goedgekeurde verkavelingen maar zal worden uitgebreid naar uitgeruste percelen in woongebied. Hiervoor zal de inventaris van onbebouwde percelen blijvend geactualiseerd worden.*
- *eventueel aangevuld met positief stimulerende logistieke of financiële maatregelen indien het perceel effectief verkocht en bebouwd wordt (bv. aansluiting op het rioleringsnet)*

initiatiefnemers:

- *gemeentebestuur*

### **2) belasting op leegstand en verkrotting**

doel:

- *stimuleren van het optimaal gebruik van het bestaande patrimonium*
- *stimuleren van sanering en renovatie*
- *tegengaan van verloedering van de leefomgeving door verwaarloosde leegstand en verkrotting*

uitwerking:

- *de heffing op leegstand en verkrotting wordt uitgevaardigd door het Vlaamse Gewest*
- *het gemeentebestuur staat in voor een jaarlijks te actualiseren inventaris van leegstand en verkrotting, en speelt deze door naar de hogere overheid*



initiatiefnemers:

- gemeentebestuur
- Vlaamse Gewest

**3) invoeren van eigen gemeentelijke saneringspremie**doel:

- stimuleren en ondersteunen van verbetering, aanpassing of vernieuwbouw van oude en/of ongezonde woningen

uitwerking:

- de gemeente bouwt een eigen volwaardig premiestelsel uit, onafhankelijk van het Vlaamse Gewest en de Provincie

initiatiefnemers:

- gemeentebestuur

**4) uitwerken voorwaarden en procedure voor stapelbouw**doel:

- vrijwaren van het karakter van de omgeving, het wooncomfort, de privacy van bewoners en omwonenden, en een aangename leefomgeving bij stapelbouwprojecten
- beoordeling van projecten aan de hand van objectieve criteria (handleiding)

uitwerking:

- er wordt bij de ontwerper en bouwheer aangedrongen op een regelmatig contact tussen architect en gemeentebestuur tijdens de ontwerpfase, eventueel vast te leggen in een procedure met regelmatige overlegmomenten
- alvorens te vergunnen zal het project getoetst worden aan een aantal criteria in een op te maken checklist (handleiding)

initiatiefnemers:

- gemeentebestuur
- i.s.m. administratie ROHM

**5) bestemmen van gebieden waar stapelbouw wordt toegelaten**doel:

- vergunningenbeleid inzake stapelbouw koppelen aan de wensstructuur inzake stapelbouw
- perceelsgewijs afbakenen van de gebieden waar stapelbouw kan worden toegelaten

uitwerking:

- in nieuw op te maken of te herziene uitvoeringsmaatregel(en)

initiatiefnemers:

- gemeentebestuur

**6) uitwerken en invoeren van bouwverordening**doel:

- garanderen van een gepaste inkleding van woningen in het landschap, van het aangename karakter van de woonomgeving en van het nodige comfort voor de bewoners

uitwerking:

- d.m.v. uit te werken concrete voorschriften in een bouwverordening

initiatiefnemers:

- gemeentebestuur

**8) hanteren van richtnormen voor nieuwe verkavelingen**doel:

- verdichten van de kernen door het beperken van de perceelsoppervlakte
- verweving van woningen van verschillende aard en type in het ontwerp van sociale projecten

uitwerking:

- in nieuwe verkavelingen in de kernen en in de nieuw te bestemmen woongebieden aan de kernen, wordt gestreefd naar een gemiddelde (bruto)dichtheid van 15 woningen/ha.
- in nieuwe sociale projecten wordt er bij de ontwerper en de sociale bouwmaatschappij op aangedrongen om
- in de projecten een verweving te realiseren van gezins- en bejaardenwoningen,
- zowel open-, halfopen en gesloten bebouwing toe te passen,
- voldoende (openbaar) groen te voorzien

initiatiefnemers:

- gemeentebestuur
- i.s.m. derden (sociale huisvestingsmaatschappijen, private verkavelaars)

9) bouwverplichting

doel:

- voorkomen van overdreven ruimte-inname
- tegengaan van grondspeculatie

uitwerking:

- in sociale verkavelingen zal de gebruikelijke bouwverplichting verder toegepast worden
- bij private verkavelaars wordt aangedrongen een bouwverplichtingsclausule op te nemen in de verkoopsakte

initiatiefnemers:

- gemeentebestuur
- i.s.m. derden (sociale huisvestingsmaatschappijen, private verkavelaars)

10) beleidsplan in het kader van het Sociaal Impulsfonds

doel:

- concreet invullen van een sociaal huisvestingsbeleid

uitwerking:

- in het beleidsplan dat wordt opgemaakt in het kader van het SIF, worden doelstellingen m.b.t. het wonen, die zijn neergeschreven in het ruimtelijk structuurplan, geïmplementeerd. Hierbij zal o.a. de nodige aandacht gaan naar:
- uitwerken toewijzingsreglement voor sociale woningen en kavels
- uitwerken toewijzingsreglement voor bejaardenwoningen
- uitwerken van een renovatiebeleid
- uitbouwen van kleinschalige sociale projecten

initiatiefnemers:

- gemeentebestuur
- i.s.m. regionale werking, Vlaams Gewest

12) krachtig beleid t.o.v. partners in het realiseren van sociale projecten

doel:

- garanderen van de kwaliteit van de woonomgeving
- stimuleren van verweving van verschillende types en soorten woningen
- stimuleren van grotere bouwdichtheden
- inwijking voorkomen
- garanderen van een evenwichtige woningmarkt per deelgemeente

uitwerking:

- het gemeentebestuur zal eisen opleggen aan het ontwerp en de fasering in de realisatie van sociale projecten

initiatiefnemers:

- gemeentebestuur
- i.s.m. sociale huisvestingsmaatschappijen

### 5.3. Bindend gedeelte: Zemst

De gemeente Zemst zet zich in voor een actief woonbeleid: stimuleren van renovatie, voorzien van bejaardenhuisvesting en huisvesting voor mindervaliden

- de gemeente zal zelf een **voorbeeldfunctie** opnemen
- opstarten van een **woonoverleg**
- voeren van een **aankoopbeleid** voor sociale huisvestingsprojecten

GRS Zemst, p.119-120

#### **Ruimtelijke kernbeslissing 11 - stimuleren van renovatie**

*De gemeente zal (mogelijke) particuliere kandidaat-renoveerders extra ondersteunen. Deze ondersteuning behelst vooral aanmoediging, begeleiding bij premie-aanvragen en steunmaatregelen van hogere overheden.*

*De belasting op leegstaande en ongezonde woningen wordt verder onderzocht en in functie van de gewestelijke richtlijnen doorgevoerd.*

#### **Ruimtelijke kernbeslissing 12 - volkshuisvestingsprojecten**

*De gemeente zal de geïnteresseerde privé- en overheidsinitiatiefnemers stimuleren om de nodige kleinschalige projecten te ontwikkelen om aan de ingeschatte woonbehoeften terzake (129 sociale huur- en 135 sociale koopwoningen in de periode 1993-2003) te voldoen. Aansluitend en vermengd in deze projecten zal de gemeente, eventueel in samenwerking met privé-ontwikkelaars die eenzelfde doel beogen, betaalbare woningen en/of kavels voor middengroepen uit de gemeente voorzien. Prioriteit ligt hierbij op de renovatie en op kleinere woningen voor bejaarden; uiteraard worden ook een aantal woningen voor mindervaliden voorzien. Op deze manier kan het bestaande patrimonium op een betere manier (voor volkshuisvesting) worden benut. De gemeente zelf zal, weliswaar op bescheiden schaal, hiervoor het voorbeeld geven.*

*Prioritaire projecten voor nieuwbouw (huur- en koopwoningen) de komende tien jaar zijn :*

- Hofstade, oostelijk deel woonuitbreidingsgebied Zemstsesteenweg;
- Laar, zal verder onderzocht worden;
- Weerde, wordt verder onderzocht;
- Elewijt, volgende fase van de sociale wijk Wippendries, in dichtere bebouwing;
- En vooral Epegem, in Kompenhof (B.P.A. Dries) en door herbruik en gedeeltelijke vervanging van de school aan Grimbergsesteenweg, beide met een vermenging van sociale woningen en middenklassewoningen.

#### **Ruimtelijke kernbeslissing 13 - woonoverleg**

*De gemeente zal zelf nauwgezet de woonevolutie opvolgen en in overleg met de bevoegde overheidsinstanties maatregelen nemen om deze bij te sturen en:*

- de inspanningen te verhogen en te richten, zodat aan de geconstateerde behoeften kan voldaan worden;
- de aard van de reeds geplande projecten aan te passen in functie van de nood aan huur- en koopwoningen;
- een beperkt aankoop- en renovatieprogramma op te zetten;
- een programma voor de (ver)bouw van serviceflats en bejaardenwoningen op te zetten;
- maatregelen samen met en voor een andere huisvesting van campingbewoners uit te werken;
- de evolutie van de inwijking stringent op te volgen vanuit de woonprogrammatie en trachten deze

*af te remmen met het oog op de nagestreefde zachte groei van de gemeente. Indien deze inwijking op een te hoog peil zou blijven, de nodige signalen naar hogere overheden te geven en op geschikte plaatsen kleinschalige volkshuisvestingsprojecten met voorrang voor inwoners uit de gemeente te ontwikkelen.*

*Ook de bevolking zal regelmatig geconsulteerd worden.*

#### **Ruimtelijke kernbeslissing 14 - aankoopbeleid huisvestingsprojecten**

*Een aankoopbeleid wordt gevoerd voor die gronden die voor volkshuisvestingsprojecten en gemeentelijk initiatief op korte en lange termijn meest interessant zijn (Laar, Hofstade, Elewijt, Eppegem).*

## **Besluit**

Niet enkel spelen de gemeenten een belangrijke rol in het lokale woonbeleid, ze krijgen ook een grote verantwoordelijkheid op vlak van ruimtelijke ordening. Dit veronderstelt dat ze een GRS of gemeentelijk ruimtelijk structuurplan opstellen.

De visie op wonen vormt een belangrijk onderdeel van gemeentelijke ruimtelijke structuurplanning. Wonen is immers één van de belangrijkste ruimtebehoevende activiteiten. Bijgevolg heeft het belangrijke planologische en stedenbouwkundige implicaties. Het karakter en de leefbaarheid van de stads- en dorpskernen, van het platteland en de tussengebieden worden immers sterk bepaald door de stedenbouwkundige en architecturale kwaliteit van de woningen en de aansluitende infrastructuur en voorzieningen.

Het opmaken van een gemeentelijk woon(beleids)plan kan niet los gezien worden van de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in een gemeente. Stelselmatig overleg tussen beide domeinen is dan ook noodzakelijk.

Naast de woonbehoeftestudie vormt het GRS dan ook een essentieel element bij de uitwerking van een gemeentelijk woonplan.

Het Vlaamse Gewest, de Provincies en steden kunnen nauw samenwerken om nieuwe strategische projecten te ontwikkelen. Deze strategische projecten vervullen op hun beurt een voorbeeldfunctie voor weer nieuwe strategische ruimtelijke beleidsacties.

De instrumenten die de gemeenten krijgen aangeboden zoals de financiering van het sociale woonbeleid en het ruimtelijke beleid, kwaliteitsbewaking en handhaving, vormen een hulpmiddel om uitvoering te geven aan een gemeentelijk woonplan en een GRS.

Het uitvoeren van concrete woonprojecten, het voeren van een grond- en pandenbeleid, de opmaak van bestemmingsplannen, ... zijn manieren om op een ruimtelijk verantwoorde wijze tegemoet te komen aan een woonbehoefte in een gemeente.

Gemeenten kunnen autonoom beslissen in hoeverre zij gebruik maken van deze instrumenten. Deze instrumenten helpen lokale besturen om voor de verschillende doelgroepen in een gemeente een gedifferentieerd woningaanbod uit te bouwen. Het verstevigen van de woonkernen, het beter laten aansluiten van de woonfunctie met een aantal voorzieningen, het verhogen van de woon- en woningkwaliteit zijn beleidsopties die effect hebben op zowel het ruimtelijke als op het woonbeleid van de gemeente.

## Kolofon

Deze uitgave is een samenwerking van:  
Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap – afdeling Woonbeleid  
Vlaamse Huisvestingsmaatschappij  
Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten  
Vlaams Overleg Bewonersbelangen  
Provincie Vlaams-Brabant  
Provincie Antwerpen  
Provincie Limburg  
Provincie Oost-Vlaanderen  
Provincie West-Vlaanderen

### Verantwoordelijke uitgever:

Hugo Beersmans  
Wd. Directeur-generaal AROHM  
Koning Albert II-laan 20 bus 7  
1000 Brussel

**Depotnummer:** D/2002/3241/297

**Druk:** Goekint Graphics n.v., Oostende

**Uitgave:** september 2002



