

Strategische Adviesraad voor Landbouw en
Visserij (SALV)

Aan mevrouw Freya Van den Bossche
Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en
Sociale Economie
Martelaarsplein 7
1000 Brussel

SALV-secretariaat
Koning Albert II-laan 35 bus 39
1030 Brussel

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk SALV-U-20130222-kvn	bijlagen /
vragen naar / e-mail kris.vannieuwenhove@lv.vlaanderen.be	telefoonnummer 02/552.79.84	datum 22 februari 2013	

Betreft: Briefadvies over “Wonen in Vlaanderen 2050: klijtlijnen van een toekomstvisie.”

Mevrouw de minister,

Op 13 december 2012 ontving de Strategische Adviesraad voor Landbouw en Visserij een adviesvraag over “Wonen in Vlaanderen 2050: klijtlijnen van een toekomstvisie” en het bijhorende doelstellingenkader. De Raad keurde op 22 februari 2013 dit briefadvies goed.

In de visienota van het woonbeleidsplan staat “[...] *vermijden dat er her en der in Vlaanderen nieuwe woningen worden gebouwd* [...]”. Verder wordt vermeld dat bijbouwen kan op plekken waar er voldoende voorzieningen zijn, dit kan “*in de binnenstedelijke gebieden, maar ook in goed ontsloten gebieden rond de grote openbare vervoersassen in de stadsrand of waar verantwoord ook op het platteland.*” In het doelstellingenkader wordt vermeld dat het aansnijden van de resterende open ruimte in Vlaanderen om woningen te bouwen geen duurzame oplossing is.

De SALV is blij met de aandacht voor de open ruimte in het woonbeleidsplan. In zijn advies van 12 november 2012 over de beleidsbrief Landbouw, Visserij en Plattelandsbeleid stelde de SALV dat “*ruimte voor land- en tuinbouw in Vlaanderen vrijwaren*” een van de drie belangrijkste Vlaamse beleidsuitdagingen voor land- en tuinbouw in 2013 is.

De Raad formuleert echter nog een aantal bedenkingen en aanbevelingen:

[1] Doorbreken van de verstedelijkingsspiraal: Op lange termijn moet meer aandacht gaan naar een van de belangrijke drijvende krachten achter de verdere verstedelijking, namelijk dat door het aansnijden van open ruimte gemeenten bijkomende belastinginkomsten genereren. Het doorbreken van deze spiraal vereist een heroriëntering van de verdelingscriteria van het gemeentefonds, zodat open ruimte bewaren voor gemeenten lonend wordt. Daarnaast is er nood aan een plattelandsfonds om het platteland kwaliteitsvol in te richten en te beheren.

[2] Inzetten op inbreiding: Het inbreidingsbeleid, nodig om de voortdurende druk op de open ruimte af te remmen, mag zich niet beperken tot stadsvernieuwing, kernversterking, renovatie en vernieuwbouw met gerichte afbraak. Even essentiële instrumenten zijn: de strijd tegen leegstand en verkrotting, het effectief op de markt brengen van onbebouwde bouwpercelen, en het aanpassen

van het woningenbestand aan de kleinere gezinnen. Door te grote woningen op te delen, kan ingespeeld worden op nieuwe woonconcepten zoals kangoeroewonen en zorgwonen, intergenerationeel wonen (alleenstaande ouderen die hun woning delen met een jong gezin) en cohousingprojecten. Deze meer gemeenschappelijke woonvormen komen stilaan meer van de grond in Vlaanderen. Verder moet nagegaan worden hoe ook in oudere, ruimte-intensieve verkavelingen verdichting kan gerealiseerd worden. Voor de noodzakelijke modernisering van de vroegere verkavelingsvoorschriften is een Vlaams beleidskader noodzakelijk.

[3] Meerdere bouwlagen in de dorpskern: Door de versnelde gezinsverdunding en veroudering moeten ook kleinere plattelandskernen inzetten op kleinere woongelegenheden, op een verdere verdichting en op het gericht transformeren van oude bouwblokken in toekomstgerichte en kwaliteitsvolle woongelegenheden. Een eventuele verhoging van het aantal bouwlagen moet de eigenheid van de buurt en de privacy van de omwonenden respecteren en moet de buurt- en dorpsidentiteit versterken. Gemeenten moeten zich richten op het globale proces en vooral faciliteren, coördineren en maximale inspraak realiseren. Aansluitend moeten zij streven naar een multifunctioneel gebruik van openbare gebouwen (bv. scholen open stellen voor verenigingen).

[4] Bouwgrondreserve kritisch evalueren: Globaal bestaat er tussen de woonbehoeften en de resterende bouwgrondreserve een dubbele mismatch: ruimtelijk (beperkte reserve in de steden en in Oost- en West-Vlaanderen) en juridisch (actuele versus gewenste bestemming: achterhaalde woongebieden omwille van overstromingsrisico's, van grotere openruimtestructuren, versnipperde restpercelen in kernen niet afgebakend als woonzone, ...). Een verdere ontwikkeling van perifeer gelegen bouwgrondreserves leidt bovendien tot verdere suburbanisatie, versnippering van de open ruimte en verzadiging van het wegennet.

Daarom is een grondige inventaris van de achterhaalde woon(uitbreidings)gebieden en de mogelijke herlokalisatie nodig. De ruimtelijke ordening heeft immers vooral op de lange termijn een sterk sturend effect. Door een win-win te realiseren voor alle betrokken actoren kan bovendien maximaal draagvlak gecreëerd worden. Via een planologische ruil kunnen bouwgronden in slecht gelegen woonzones geruild worden met bouw mogelijkheden op goed gelegen terreinen in of aansluitend bij de kernen.

[5] Energiezuinig wonen mag de open ruimte niet onder druk zetten: Een drastische verstrenging van de energienormen voor bestaande woningen dreigt onrechtstreeks de druk op de open ruimte te verhogen, omdat de kostprijs van de aankoop en de afbraak van een niet-aanpasbare woning steeds hoger zal zijn dan de aankoop van een 'naakte' bouwgrond. Energiezuinige verbouwingen van bestaande woningen moeten daarom meer ondersteund worden. Door bestaande woningen te verbouwen of vernieuwbouw¹ neemt de druk op de open ruimte immers af.

[6] Een rationele uitbreiding: Als verdere inbreiding niet meer mogelijk is, moet de inplanting van nieuwe voorzieningen, nieuwe woonwijken en nieuwe bedrijventerreinen gebaseerd zijn op volgende principes:

- 1) het objectief vaststellen van de behoeften;
- 2) maximale aansluiting bij bestaande kernen en voorzieningen;
- 3) een adequate ontsluiting voor autoverkeer en openbaar vervoer met aangepaste randinfrastructuur zoals bushokjes, fietsenstallingen, parkeergelegenheid;

¹ Een woning zodanig renoveren dat de kwaliteit vergelijkbaar is met die van een nieuwbouwwoning.

- 4) het multi-functioneel inrichten van wijken met meer aandacht voor de publieke ruimte, gemeenschapsvoorzieningen en duurzaamheidsaspecten zoals waterbeheersing en energievoorziening;
- 5) een goede landschappelijke inkleding en buffering;
- 6) het niet-overschrijden van de fysische en natuurlijke draagkracht;
- 7) aandacht voor de openruimtebeleving en de waarde die de gronden hebben voor de land- en tuinbouw.

Hoogachtend,

Piet Vanthemsche
Voorzitter SALV