

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 708
van **INGRID PIRA**
datum: 2 juni 2016

aan **JOKE SCHAUVLIEGE**
VLAAMS MINISTER VAN OMGEVING, NATUUR EN LANDBOUW

Aanpassing verkavelingsvoorschriften - Villawijken

In een artikel van De Morgen van 23 mei 2016 op blz. 8 ('Schauvliege hertekent Ruimtelijke Ordening') staat te lezen dat de minister voorstelt om verouderde verkavelingsvoorschriften af te schaffen in een poging het mogelijk te maken dat goed beschermde 'villaverkavelingen' toch gerenoveerd of afgebroken kunnen worden.

De minister haalt in het artikel terecht aan dat afgelegen villa's, waar geen openbaar vervoer is, best afgebroken worden en dat vooral villa's gelegen dicht bij dorpscentra best verdicht worden.

1. Hoeveel procent van de vrijstaande huizen is op dit moment onderbenut?
2. Hoeveel procent daarvan is gelegen aan knooppunten van openbaar vervoer en in de buurt van voorzieningen? Over hoeveel woningen gaat het?
3. Wat zijn de bestaande woondichtheden? Naar welke woondichtheden moeten we evolueren volgens de minister?
4. Welke woonbehoefte zou met deze verdichting opgevangen kunnen worden?
5. Is de herziening van de verkavelingsvoorschriften voor elke verkaveling van toepassing? Ook voor de slecht gelegen verkavelingen?
6. Denkt de minister dat de gemeenten ter zake de juiste afweging zullen maken? Welke acties zullen door de Vlaamse overheid ondernomen worden (richtinggevend, sturend, monitoring,...)?
7. Indien wordt geoordeeld dat bepaalde villawijken best uitdoven, is daar op een of andere manier in een compensatie voorzien voor de eigenaars?

ANTWOORD

op vraag nr. 708 van 2 juni 2016

van **INGRID PIRA**

1. Mijn administratie beschikt niet over exacte cijfers over het percentage van de vrijstaande huizen dat momenteel onderbenut is.
2. Aangezien er geen exact overzicht bestaat van de onderbenutte huizen, kan dit ook niet afgetoetst worden t.o.v. de knooppunten van openbaar vervoer en voorzieningen.
- 3-4. Bestaande woondichtheden binnen villaverkavelingen kunnen berekend worden aan de hand van de 285900 verkavelingsaanvragen die opgenomen werden in de vergunningenregisters. Voor de analyse wordt gebruik gemaakt van data vanaf 1962 uit 265 goedgekeurde vergunningenregisters (toestand 31 december 2015; data binnengekregen tegen 1 maart 2016).

De bestaande woondichtheden in verkavelingen kunnen uitgedrukt worden als de gemiddelde kavelgrootte van een kavel in een verkaveling. In de jaren 60 en 70 was een gemiddelde kavel 750 m² groot, midden de jaren 80 groeide de kavelgrootte naar 850 m². In de jaren 90 daalde de gemiddelde kavelgrootte tot rond de 530 m².

Iets algemener kunnen woondichtheden ook berekend worden aan de hand van het aantal inwoners per hectare ruimtebeslag. Vandaag telt Vlaanderen gemiddeld 14,7 inwoners per hectare ruimtebeslag. In vergelijking met andere regio's is dit zeer laag (Wallonië 20,4; Nederland 26,5; Nordrhein-Westfalen 22,5; Nord-Pas-de-Calais 19; Verenigd Koninkrijk 18,8).

We moeten evolueren naar een toestand waarbij we geen bijkomend ruimtebeslag meer nodig hebben. Het verhogen van het ruimtelijk rendement betekent dat het maatschappelijk gebruik van het bestaand ruimtebeslag wordt verhoogd. Dit wil zeggen dat via intensivering, hergebruik, verweving of tijdelijk ruimtegebruik een hogere dichtheid van wonen, werken en voorzieningen wordt nagestreefd in het huidige ruimtebeslag.

Deze efficiëntieslag in het reeds gebruikte ruimtebeslag kan een verhoging van woningdichtheden met zich meebrengen, maar zeker niet overal hetzelfde. Het verhogen van het ruimtelijk rendement is immers vooral aangewezen op plekken die hoog scoren op vlak van collectief vervoer en over voldoende voorzieningen beschikken.

In een theoretische oefening heeft VITO berekend dat deze beste plekken nog ca. 235.000 extra inwoners kunnen opnemen, indien overal op deze plekken een dichtheid van minstens 25 woningen per hectare zou gerealiseerd worden.

Abstractie makend van de locatiekeuze, kan theoretisch worden berekend welke dichtheidsverhoging de in het regeerakkoord voorziene 93.000 woongelegenheden met zich mee brengen. Indien -in een extreem scenario- alle 93.000 woningen worden voorzien binnen het huidige ruimtebeslag zal de inwonersdichtheid in het ruimtebeslag stijgen van 14,7 naar 15,2 inwoners per hectare.

5. De huidige wetgeving ruimtelijke ordening bevat reeds procedures om verkavelingen te wijzigen of op te heffen.

Wijzigen kan op initiatief van één of meer particuliere eigenaars of op initiatief van de overheid; opheffen kan door de overheid, al dan niet via een ruimtelijk uitvoeringsplan. Ik verwijs naar de artikelen 4.6.5 tot 4.6.7 van de VCRO, waar geen onderscheid wordt gemaakt tussen "goed gelegen verkavelingen" en "slecht gelegen verkavelingen". Uiteraard is een beoordeling door de (gemeentelijke) overheid vereist.

Ik werk momenteel aan een versoepeling van de procedures: geen procedurestappen meer die dubbel op zijn (bijv. vandaag gaat een eigenaar die een wijziging wil, handtekeningen verzamelen, en daarna wordt ook nog eens een openbaar onderzoek georganiseerd), en in een aantal gevallen de vervanging van aangetekende zendingen door gewone zendingen. We willen die versoepeling doorvoeren opdat ook wijzigingen van verkavelingsvergunningen die ruimtelijk rendement verhogen, vlotter zouden kunnen verlopen of gewoon frequenter zouden gebeuren.

We kunnen bezwaarlijk gaan bepalen dat de soepelere procedure enkel geldt voor "goed gelegen verkavelingen" en de minder soepele voor "slecht gelegen verkavelingen", onafgezien van het feit we er zouden in slagen om decretaal of bij uitvoeringsbesluit – in regels dus – te gaan bepalen wat "goed gelegen" dan wel "slecht gelegen" verkavelingen zijn. De vergunningverlenende overheid moet oordelen wat op de plek aangewezen is of niet. Vanuit de Vlaamse overheid zullen we informatie en handleidingen ter beschikking stellen, en de gemeenten begeleiden. Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen – minstens de meer concrete beleidskaders ervan – moet ook ingaan op de locatie-afweging bij de verhoging van ruimtelijk rendement.

6. De ruimtelijke ontwikkeling is het resultaat van een samenwerking tussen overheden, maatschappelijke organisaties, burgers en ondernemingen. Iedereen heeft hierin een eigen verantwoordelijkheid. Het Vlaams beleid moet vooral de juiste condities scheppen zodat andere overheidsniveaus naar behoren hun opdrachten kunnen uitvoeren.

Ik zal met het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen een klemtoon leggen op het transformeren en vernieuwen van de ruimte om maatschappelijke behoeften een plaats te geven. Dat is een stuk complexer dan de uitbreidings- en bestemmingsaanpak uit het verleden, onder meer door het groter aantal betrokkenen en eigenaars. Het Vlaams ruimtelijk beleid heeft daarom in relatie tot de ruimtelijke keuzes een aantal bijzondere permanente opdrachten:

- (1) een goede toepassing van beleidskeuzes stimuleren en ondersteunen door kennisopbouw en -deling,
- (2) de operationele betekenis en ontwikkelingskansen van beleidskeuzes duiden,
- (3) de wet- en regelgeving en het instrumentarium optimaliseren en afstemmen
- (4) in dialoog treden met andere actoren, overheden in het bijzonder, over de correcte toepassing van beleidskeuzes,
- (5) beleidsafstemming op Vlaamse niveau bevorderen
- (6) eigen acties ondernemen ter bevordering van de vooropgestelde waarden.

Provincies en gemeenten passen de kaders die Vlaanderen in het BRV zal aangeven toe in hun ruimtelijk beleid en hebben een motiveringsplicht. Maatwerk zal nodig zijn om verschillende overwegingen in samenhang en in functie van het gebied toe te passen. Het Vlaams ruimtelijk beleid ondersteunt de provincies en gemeenten in de uitvoering van hun opdracht. De werkpraktijk van geïntegreerde gebiedsontwikkeling is hierbij een voornaam middel.

7. In het artikel van De Morgen van 23 mei 2016 staat letterlijk: *"Een afgelegen villa vervangen door een appartementsgebouw, waar geen openbaar vervoer is, lijkt haar geen goed idee. "Maar als dat huis in het dorpscentrum ligt, moet dat wél kunnen. Al zal de finale beslissing hiervoor niet bij mij liggen, maar bij de gemeentebesturen."*

Het is zeer voorbarig te stellen dat het voorgestelde ruimtelijk beleid de afbraak van afgelegen villa's beoogt. Het is eveneens voorbarig te concluderen dat bepaalde villawijken best uitdoven. De afbraak van patrimonium van overheidswege, is een maatregel die slechts bij uitzondering kan. Het argument van ontbrekend openbaar vervoer, zal in dergelijke uitzondering niet de enige motivatie zijn. Het voorzien van een breed toegepaste compensatieregeling, lijkt dan ook een overdreven instrumentele ingreep.

De beleidsfocus ligt op het voorkomen dat slecht gelegen locaties worden aangesneden. Hiervoor is het alleszins nodig om inspanningen voor rendementsverhogingen op goed gelegen locaties op te drijven.