

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 256

van **GWENNY DE VROE**

datum: 17 januari 2017

aan **JOKE SCHAUVLIEGE**

VLAAMS MINISTER VAN OMGEVING, NATUUR EN LANDBOUW

Creatie van extra woonentiteiten - Daken en parkings van supermarkketens

De Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS), die meer dan 150 projectontwikkelaars vertegenwoordigt, heeft een opmerkelijk voorstel gelanceerd om te verhelpen aan het chronische gebrek aan bijkomende woonentiteiten in Vlaanderen. BVS gaat ervan uit dat op bestaande parkings en platte daken van supermarkketens probleemloos huizen en appartementen gebouwd kunnen worden. De gedelegeerd bestuurder verduidelijkt dat niet het hele terrein zou worden volgebouwd, omdat er ook in ruimte zou worden voorzien voor sportvelden, parken en moestuintjes.

BVS motiveert haar voorstel vanuit de bekommernis dat de parkings 's avonds en 's nachts vaak leeg en verlaten zijn, terwijl die supermarkten vaak in de directe nabijheid van het stadscentrum liggen. Vanzelfsprekend moet de parkeergelegenheid voor de klanten van supermarkten worden gegarandeerd, maar daar ziet BVS mogelijkheden in het stijgend aantal (nieuwe) supermarkten dat in parkeergelegenheid ondergronds voorziet.

Uit een studie van de Universiteit Gent en de KU Leuven blijkt dat er heel wat percelen in aanmerking komen. Van de 1461 Vlaamse supermarkten die de onderzoekers onder de loep namen, bleken 336 sites geschikt te zijn voor de nieuwe trend. De andere sites niet, omdat de oppervlakte van de buitenparking te klein is: die moet minimum een halve hectare zijn. Als op de 336 sites gebouwd mag worden, is in totaal 200 tot 250 hectare bouwgrond beschikbaar.

Uiteraard kan dit plan enkel gerealiseerd worden indien er decretale aanpassingen gebeuren, meer bepaald voor het versoepelen van bijzondere plannen van aanleg (BPA) zodat retail en wonen mogelijk worden. Vandaag bepaalt een BPA vaak dat de grond waarop de supermarkt staat maar één bestemming kan hebben, namelijk een commerciële.

1. Heeft de minister kennis genomen van de studie van de UGent en de KU Leuven die aantoonde dat heel wat terreinen van supermarkten in aanmerking komen voor het creëren van extra woongelegenheden?
2. Hoe staat de minister tegenover het idee om wonen te bevorderen op daken en terreinen van supermarkten? Onder welke voorwaarden kan dit volgens de minister mogelijk worden?

3. Zal de minister overleggen met haar collega bevoegd voor Wonen om de haalbaarheid van dit plan te toetsen en na te gaan welke concrete decretale aanpassingen zowel binnen het domein Wonen als het domein Omgeving noodzakelijk zijn?

ANTWOORD

op vraag nr. 256 van 17 JANUARI 2017

van **GWENNY DE VROE**

1. Ik heb kennis genomen van de studie van de onderzoekers van de KU Leuven en de Universiteit van Gent. De door hen uitgevoerde analyse kwam tot stand in overleg met het departement Ruimte Vlaanderen. Binnenkort publiceren de onderzoekers hierover een artikel 'Super(woon)markten, Transformatie van supermarktsites naar aantrekkelijke woonmilieus' in het tijdschrift Ruimte & Maatschappij, Vlaams-Nederlands tijdschrift voor ruimtelijke vraagstukken.
2. De studie over de 'super(woon)markten' geeft één van de vele mogelijkheden weer om het bestaande ruimtebeslag in Vlaanderen beter te benutten. Supermarkten die in het verleden tot stand kwamen met een veeleer inefficiënt ruimtegebruik, zouden kunnen worden omgebouwd tot verdichte en leefbare woonomgevingen. Daarmee dragen de inzichten van de studie bij tot de beleidsintenties van de Vlaamse Regering in het recent goedgekeurde witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. De zogenaamde super(woon)markten zijn immers een concrete vorm van verhoging van het ruimtelijk rendement.

De inhoudelijke randvoorwaarden voor een kwalitatieve ontwikkeling van de zogenaamde super(woon)markten zijn ingebed in het witboek voor het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. De belangrijkste randvoorwaarden zijn:

- Het verhogen van het ruimtelijk rendement is locatie-afhankelijk. De ligging van de supermarkt is daarom van belang. Ontwikkelingen van de voorgestelde omvang gebeuren bij voorkeur op plaatsen met een hoog voorzieningenniveau en een hoge knooppuntwaarde op vlak van collectieve ontsluiting. De onderzoekers hielden hiermee al gedeeltelijk rekening in hun studie.
- Rendementsverhoging gebeurt met maatwerk voor leefkwaliteit, klimaatbestendigheid en verhardingsbeperking. Het groenblauw dooraderen van rendementsprojecten is een belangrijk aandachtspunt. De onderzoekers hielden hiermee al rekening in hun studie. Tevens lijkt het belangrijk dat iedere super(woon)markt een project op maat blijft van de omgeving, zonder te vervallen in banale standaardontwerpen.
- Ruimtelijke projecten voorzien in een verhoging van het ruimtelijk rendement door een geschikte, elkaar versterkende, combinatie van intensivering, verweving (inclusief gemeenschappelijk gebruik), hergebruik en tijdelijk ruimtegebruik. Het zal zaak zijn een geschikte mix te vinden in de super(woon)markten.

Als onderdeel van het ontwerp-BRV, zal het beleidskader 'Ruimtelijk rendement en ruimtebeslag' deze randvoorwaarden verder concretiseren.

Daarnaast moet onderzocht worden welke regelgevende of procedurele randvoorwaarden van tel zijn. Dit zal voor iedere projectsite die in aanmerking komt, wellicht verschillen naargelang de juridisch vastgestelde bestemming van de projectsite of andere regels die op de projectsite van toepassing zijn. De Vlaamse Regering heeft een ontwerp van decreet goedgekeurd waarin maatregelen zijn opgenomen om via een soepeler planprocedure komaf te maken met detaillerende en beperkende voorschriften die waardevolle projecten met ruimtelijke rendementsverhoging verhinderen. Het advies voor bij de Raad van State over dit ontwerpdecreet wordt momenteel verwacht en wordt daarna in het Vlaams Parlement

ingediend. Deze regeling is generiek uitgewerkt ter stimulering van ruimtelijk rendement in Vlaanderen en zou in een aantal gevallen ook behulpzaam kunnen zijn voor super(woon)markten.

3. Ja.