



Beweging.academie

Webinars_reeks wonen 2023 webinar 5

Gemeenschappelijk wonen en woningdelen als betaalbare woonoplossing

Case Boutersem: Leidraad woondichtheid

Inhoud

Waarom een leidraad woondichtheid?

Planologisch kader

Visie gemeenschappelijk wonen

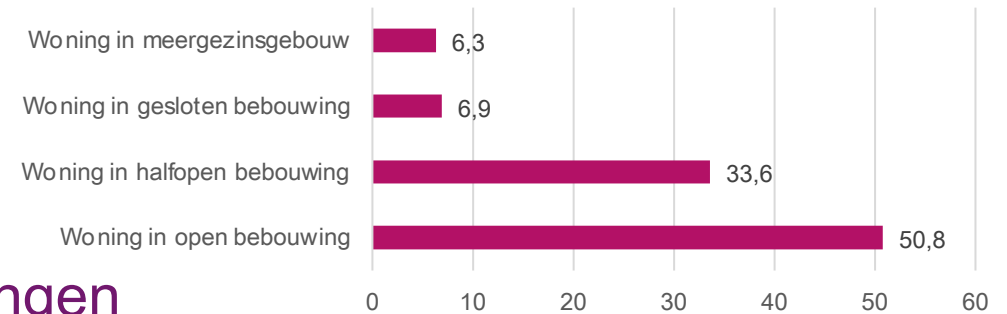
Wetgevend kader

Ontwikkelingsvisie woondichtheid

Participatietraject

Enkele cijfers en vaststellingen

Aard van de woningen in %



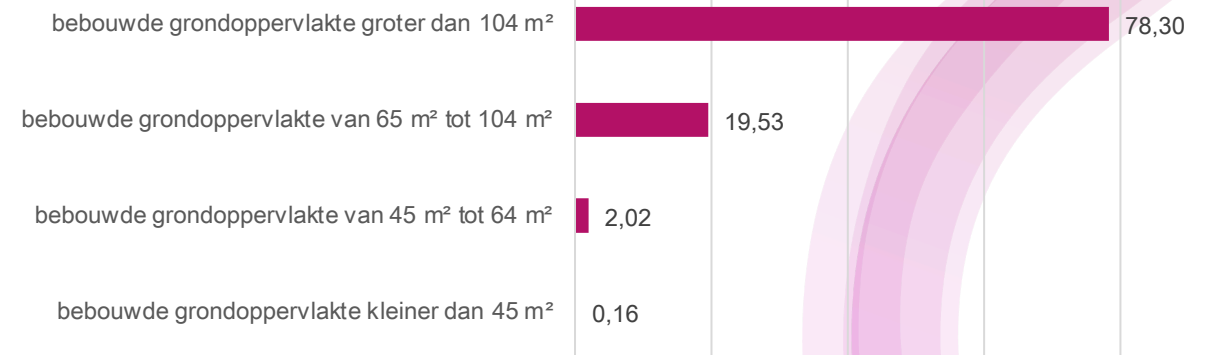
Toenemend onevenwicht tussen huishoudens en woningen

- Huishoudens met max. 2 personen (2023): 59,4%
- Huishoudens met max. 2 personen (2040): 67,4%
- Overwegend grote woningen (>104m² beb. opp.): 78,3%
- Overwegend open bebouwing: 50,8%
- Wonen wordt duurder (aankoop, huur, energie)
- Aantal senioren +65 stijgt (2023): 20%
- Aantal sociale woningen is beperkt : 1,9 won. per 100 inw.

Mismatch, wat te doen ?

- Inhaalbeweging nieuwbouw
- Transformatie bestaande woningaanbod (centraal, bereikbaar, nabijheid voorzieningen, toegankelijk, betaalbaar,)

Bebouwde oppervlakte van de woningen





Waarom een leidraad woondichtheid?

Ruimtelijke ordening is een dynamisch proces

- De visies en verwachtingen over wonen en ruimtelijke ordening wijzigen (kleiner centraal gelegen, bouwschift,...)
- Dit leidt tot transformaties van de omgeving (dichter wonen), onzekerheid (beeld, morfologie, dichtheid) en weerstand
- Beleid, dienst, bevolking en investeerders hebben nood aan meer houvast, meer richtlijnen

Richtlijnen kunnen strak juridisch vastgelegd worden, of er kan gewerkt worden met een **richtlijnenkader**

VCRO 30/12/2017_4.3.1 Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen

Hulp bij toetsing van de goede ruimtelijke ordening

≠ legaliteitstoets

= opportuniteitstoets (goede ruimtelijke ordening)

Stap 1: Planologisch kader

1.1_Strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

1.2_Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant

1.3_Bouwmeesterscan gemeente Boutersem

1.4_Kernenkompas Regionet Leuven

1.1_Strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

Analyse

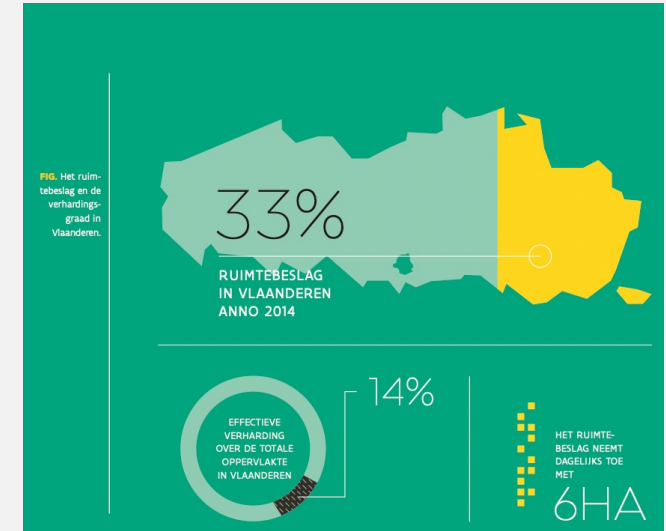
- Bevolking groeit
- Ruimtebeslag neemt toe
- Open bebouwing is inefficiënt (kosten- en energie)

Woonbeleid

- Bouwen op meest geschikte locaties
- Compacter en dichter bouwen
- Betaalbare en kwalitatieve woningen en woonomgevingen
- Kwalitatieve kernversterking
- Selectieve verdichting en vernieuwing
- Voldoende betaalbare woningen
- Versnippering open ruimte beperken

Kiezen voor een nieuw ruimtelijk beleid

- Efficiënt ruimtegebruik
- Kernen langs vervoerscorridors: groei mogelijk (woningen en voorzieningen)
- Kernen buiten vervoerscorridors: beperkte groeidynamiek, geen meergezinswoningen toegelaten



Overige beleidsplannen
gelijkaardige
vaststellingen, visies en
doelstellingen

Stap 2: Lokale visie gemeenschappelijk wonen

Bijkomend aan hogere visie elementen op wonen (kleiner, centraler, betaalbaar, bereikbaar, energie-efficiënt,....)

- Oog voor sociale cohesie (verweven, verbinden,...)
- Meervoudig en zuinig ruimtegebruik
- Én ruimte voor gemeenschappelijk wonen (i.s.m. provincie & Samenhuizen)
 - Informeren en ruimte bieden voor nieuwe woonvormen
 - Deels antwoord op mismatch en bestaande ontwikkelingen
 - Kleinschalig (alternatief voor ' *appartementsgebouwen als meergezinswoningen*')

Definities gemeenschappelijk wonen

2.1_Zorgwonen (VCRO): 3 voorwaarden

2.2_**Co-wonen: ondergeschikte woning** zoals zorgwonen zonder voorwaarden naar ouderdom of beperking

2.3_Cohousen: huishoudens delen minimum één leefruimte

2.4_Huisdelen

- Woongemeenschap: feitelijk gezin
- Leefgemeenschap
 - Leefgroep: spiritueel
 - Gegroepeerd (beschermd) wonen

2.1 Zorgwonen

Definitie VCRO: 3 voorwaarden

Behoud mogelijkheden VCRO

- Één woning
 - Ondergeschikte woning max. 1/3 opp.
 - Hulpbehoevende personen
 - Ook in bijgebouw en in verplaatsbare unit mogelijk
-
- Steeds via melding
 - Situatie Boutersem 2022: 8 zorgwoningen

2.2 Co-wonen | ondergeschikte woning in bestaand woongebouw

Niet opgenomen in VCRO

Zorgwoning zonder voorwaarden naar ouderdom of beperking

Richtlijnenkader

- Één woning
 - Niet-woonruimten worden gedeeld (berging, tuinhuis, tuin,...)
 - Niet opdelen van eigendom
 - Woning eenvoudig opnieuw te transformeren naar één woning
 - Geen uitbreiding, geen bijkomende verharding
 - Net als zorgwoningen in alle woningen mogelijk
-
- Situatie Boutersem 2022: niet gekend
 - Steeds via omgevingsvergunning: afweging goede ruimtelijke ordening (omgeving, project, gebouw,...)

2.3 Cohousen | huishoudens delen leefruimten

Niet opgenomen in VCRO

Huishoudens delen minimum één leefruimte

Richtlijnenkader

- Één gebouw of gebouwengroep, verschillende wooneenheden
 - Niet-woonruimten worden gedeeld (berging, tuinhuis, tuin,...)
 - Leefruimten worden gedeeld
 - Eigendom kan verdeeld worden (verschillende opties)
 - Enkel in centrumomgevingen van kernen
-
- Situatie Boutersem 2022: 1 project met 4 units, beperkte interesse
 - Steeds via omgevingsvergunning

2.4 Huisdelen | wonen onder één dak

Deels opgenomen in VCW

Verschillende vormen

- Woongemeenschap: feitelijk gezin
- Leefgemeenschap
 - Leefgroep: spiritueel
 - Gegroepeerd wonen: beschermd wonen (WZC, ...)

Richtlijnenkader

- Woongemeenschap: één feitelijk huishouden, kan overal
- Leefgroepen beperken tot kernwinkelgebied en centrumwijken
- Gegroepeerd wonen beperken tot kernwinkelgebied en centrumwijken

- Situatie Boutersem 2022:
 - woongemeenschap: niet gekend;
 - leefgroep: 0;
 - gegroepeerd wonen 1 ((Asswo) en bijkomende interesse (co-housen voor senioren)
- Steeds via omgevingsvergunning

Stap 3: Wetgevend kader

3.1_VCRO

3.2_Leidraad departement Omgeving

3.3_Omzendbrief provincie Vlaams-Brabant

3.1_Bepalingen VCRO

Beoordeling vergunningaanvragen

- Afweging goede ruimtelijke ordening
- Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening behandelt de beoordelingsgronden van vergunningsaanvragen. In Artikel 4.3.1 wordt verwezen naar **beleidsmatig gewenste ontwikkelingen**. "§ 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

- a) **beleidsmatig gewenste ontwikkelingen** met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1°;*
- b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:
 - 1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;*
 - 2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;**

3.2_Leidraad departement Omgeving

Beoordeling vergunningsaanvraag steeds afwegen op basis van:

1. de overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften
2. de toets aan de goede ruimtelijke ordening
3. eisen rond bescheiden woonaanbod
4. eisen van het decreet Integraal Waterbeleid
5. (voorlopig) vastgestelde rooilijnplannen

Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen bieden de mogelijkheid om:

- Rekening te houden met beleidslijnen nog voor deze definitief juridisch verankerd zijn
- Rekening te houden met beleidslijnen die men bewust niet hard wil vastleggen in voorschriften

BGO is een middel om een consequent beleid te voeren bij de toepassing van de opportuniteitsbeoordeling

- BGO kunnen niet in strijd zijn met verordenende instrumenten
- BGO kunnen niet het karakter krijgen van stedenbouwkundige voorschriften

3.3_Omzendbrief provincie

Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen

- BGO
 - moet één of andere politieke validatie hebben gekregen
 - moeten kenbaar zijn voor de bevolking
 - BGO moeten binnen een redelijke termijn vertaald worden in verordenende instrumenten
 - BGO ≠ verordenende voorschriften, elke beslissing moet voldoende gemotiveerd zijn
- Provincie volgt BGO wanneer:
 - BGO voldoende bekendgemaakt
 - Legaliteitstoets gerespecteerd
 - Beslissing voldoende gemotiveerd
 - Goedkeuring gemeenteraad
 - Vooroverleg met diensten provincie
 - Eén jaar na goedkeuring proces tot juridische verankering opstarten

Stap 4: Ontwikkelingsvisie woondichtheid

4.1_Bouwstenen voor de visie

4.2_Visie

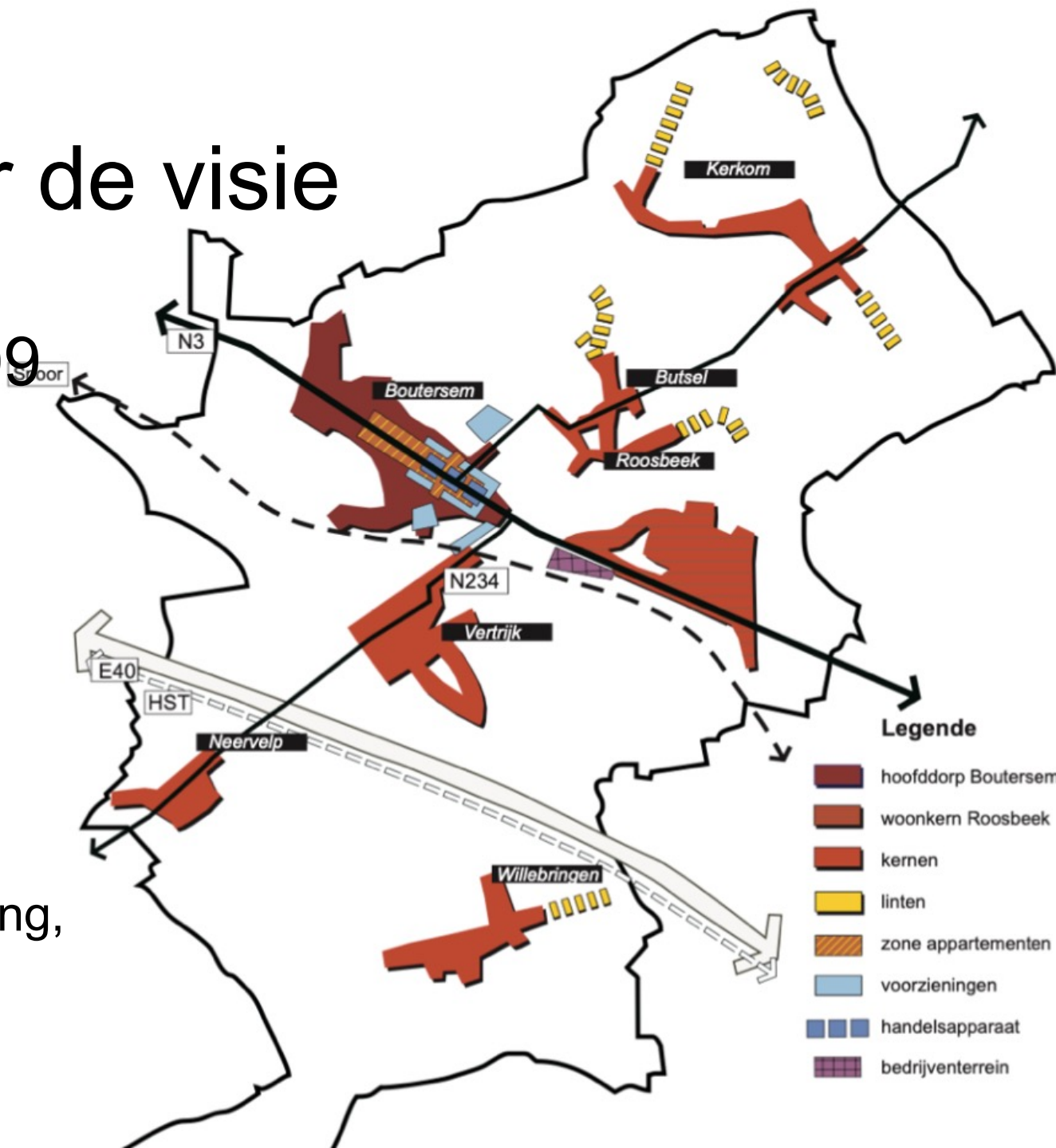
4.3_Gebiedsgerichte benadering



4.1_Bouwstenen voor de visie

Ruimtelijk Structuurplan 2009

- Inbreiden in Boutersem en Roosbeek
- Nieuwe woningbouwprojecten concentreren in Boutersem
- Appartementen enkel in kernwinkelgebied Boutersem
- Overige kernen niet inbreiden
- Opstellen instrument (RUP, verordening, charter)



4.2_Ruimtelijke visie 2023

Een gebiedsgerichte benadering

- Knooppuntwaarde, voorzieningen

Bouwstenen voor woningbouwprojecten

- Duurzaam, zuinig ruimtegebruik, energie-efficiënt,...
- Ruimte voor water en biodiversiteit
- Verweving stimuleren, sociale cohesie bevorderen

Gebruik leidraad_afwijken van klassieke benadering

4.3_Gebiedsgerichte benadering kern Boutersem

Kernwinkelgebied: alle woonvormen, max. 3bwl met dakvolume

Historische centrumstraten: géén appartementen, stapelwoning, co-wonen & co-housen toegestaan, max. 2 bwl met dakvolume

Centrumwijken: stapelwoning beperkt toegestaan, co-wonen & co-housen toegestaan, max. 2 bwl met dakvolume, herverkaveling mogelijk, OB, HOB, GB

Woonlinten: opdelen en samenvoegen van percelen niet wenselijk, co-wonen & co-housen toegestaan, enkel OB en HOB

Waardevolle panden: alle woonvormen mogelijk



4.3_Gebiedsgerichte benadering landelijke kern Kerkom

Dorpsstraat kern

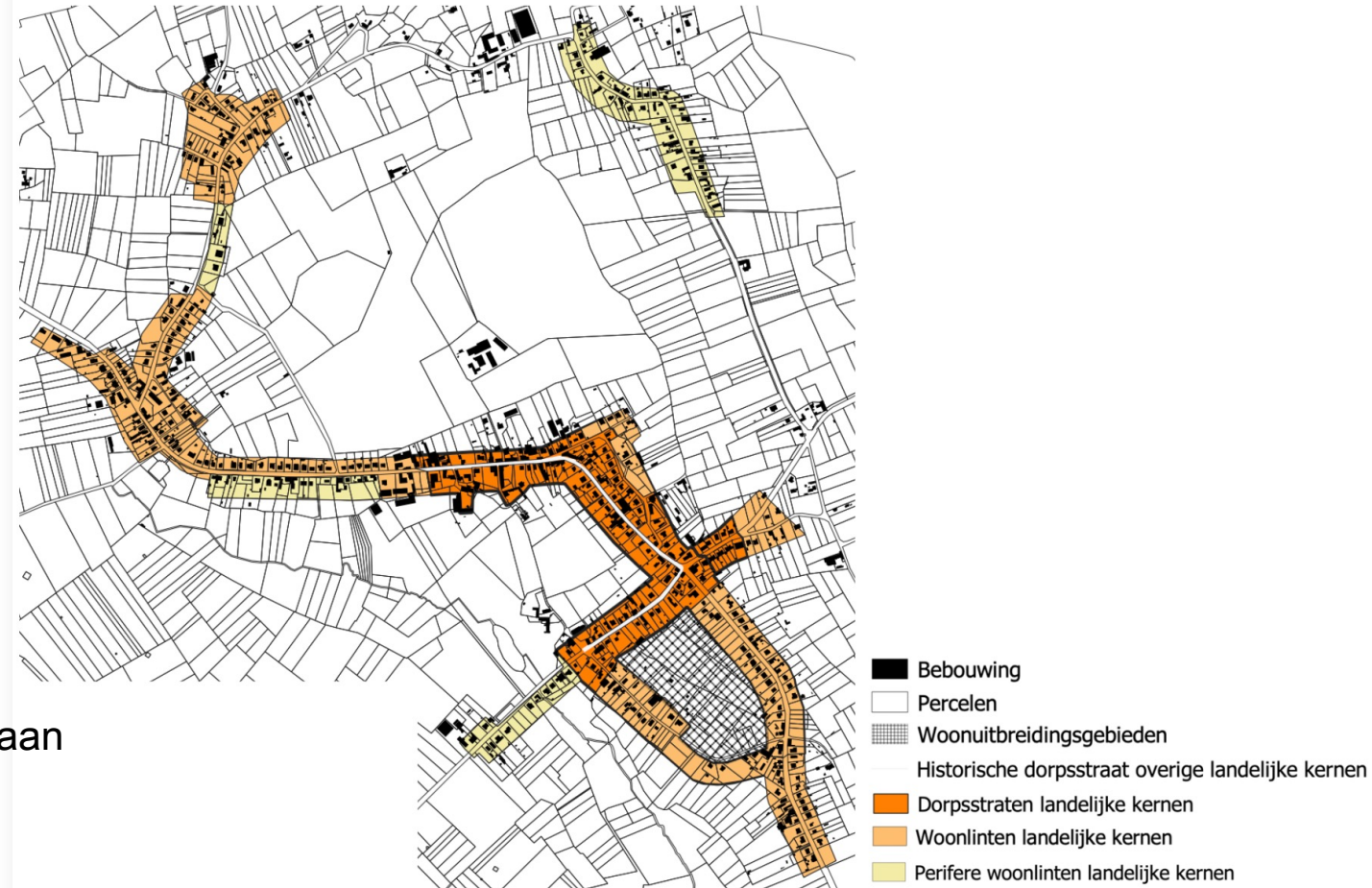
- Appartementen niet toegestaan
- Stapelwoningen kunnen toegelaten worden
- Cohousen kan toegestaan worden
- Co-wonen mogelijk

Woonlint landelijke kern

- Appartementen en stapelwoningen niet toegestaan
- Co-wonen mogelijk
- Cohousen kan toegestaan worden
- Huisdelen voor leefgroepen niet mogelijk

Perifeer woonlint

- Co-wonen mogelijk
- Appartementen en stapelwoningen niet toegestaan
- Cohousen en huisdelen voor leefgroepen niet toegestaan



Participatietraject

1. Toelichting voorontwerp (GECORO, MAR, leden gemeenteraad - 28/09/2022)
2. Advies GECORO (12/10/2022)
3. Bespreking in werkgroep gemeenteraad (14/12/2022)
4. Eerste bespreking met de dienst Ruimtelijke Planning van de Provincie Vlaams-Brabant (01/2023)

Verdere stappen?

Leidraad beperken tot lokale leidraad

- Na één of twee jaar werking wordt de toepassing geëvalueerd.
- De evaluatie kan leiden tot aanpassingen en aanvullingen (korte termijn)
- Onderzoek naar wenselijkheid om de inhoud van de Leidraad op te nemen in een formeel instrument van RO (opname visie en gewenst beleid in het nieuwe beleidsplan Ruimte, in een verordening of in een RUP).



Te onthouden

Nood aan andere woonvormen

- Meer aandacht voor sociale cohesie, vereenzaming, zelfredzaamheid
- Co-wonen kan deel van de oplossing zijn
 - Zorgwoning kan overal
 - Co-wonen heeft ruimtelijk dezelfde impact
- Nood aan debat, bijsturing regelgeving

Aandachtspunt

- Cohousing voor senioren
- Weerstand tegen ontwikkeling in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen (cfr. assistentiewoningen)

Vragen en
opmerkingen

