

Afspraken

lokale ruimte trajecten



VLAAMS-
BRABANT

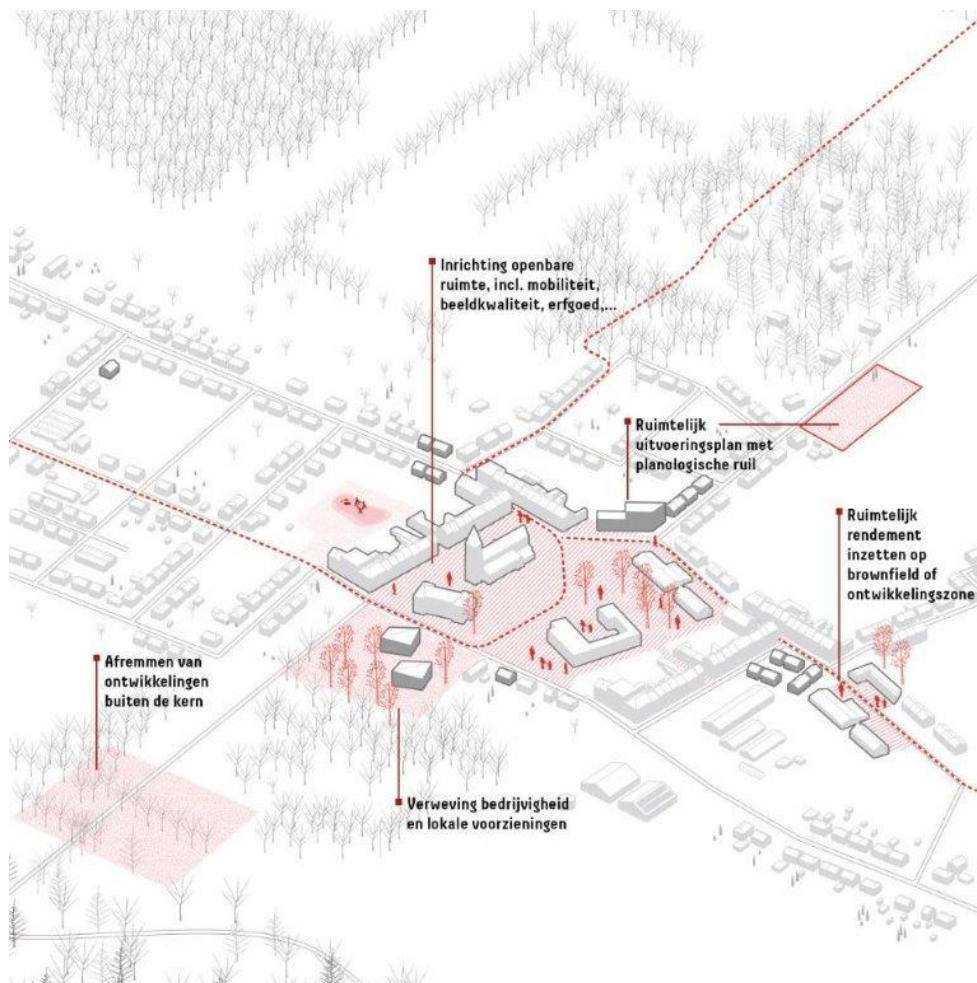
Lokale besturen worden geconfronteerd met (beleids)uitdagingen: de mobiliteitsdruk neemt toe, de bouw van appartementen binnen dorpen zit in de lift, de lintbebouwing blijft uitbreiden en het landschap verder versnipperen, het klimaatvraagstuk vraagt ook op lokale schaal om initiatieven... Het provinciebestuur wil hier samen met de steden en gemeenten aan werken, door stevig in te zetten op kernversterking.

Kernversterking als katalysator...

De opwaardering van dorpskernen zorgt voor een heropleving van aangename, bewandelbare en bereikbare centra. Dit moet gebeuren door het versterken van hun nabijheid, centrumfunctie en herkenbaarheid.. Het woondorp kan weer een leefdorp worden. Door de lokale bevolkingsgroei te concentreren in plaats van verder te laten uitwaaiëren worden dagelijkse voorzieningen, openbare en zachte mobiliteit en het herstel van historische relaties met het landschap ondersteund. Maar...dit impliceert ook keuzes buiten de dorpskernen.

... in de praktijk brengen

Het provinciebestuur wil een aantal instrumenten, strategieën en ingrepen testen in de praktijk met pilotprojecten. Daar wil ze zelf uit leren om de toekomstige provinciale beleidskaders beter af te stemmen op haalbaarheid. De pilotprojecten zouden ook tot concrete realisaties moeten kunnen leiden en andere lokale besturen inspireren tot gelijkaardige initiatieven.



Ondersteuning en inspiratie

Lokale besturen die concreet willen werken rond dit thema krijgen een duwtje in de rug van de provincie. Als inspiratiebron biedt dit document een overzicht van mogelijke instrumenten en acties aan. Een projectvoorstel kan uitgewerkt worden op verschillende manieren:

- Door het selecteren van één vernieuwend instrument;
- Door het uitwerken van een strategische combinatie van instrumenten op basis van de specifieke lokale woonopgave;
- Door het selecteren van één of meerdere instrumenten na het doorlopen van de Bouwmeester Scan, aangeboden door het Atelier Vlaams Bouwmeester¹.

Hierbij kan gefocust worden op één of meerdere kernen of het hele grondgebied van de stad of gemeente.

Een voorstel indienen

Lokale besturen kunnen een projectvoorstel indienen waarin deze principes en ideeën worden toegepast. We raden ten eerste aan dit op voorhand reeds af te toetsen met de dienst ruimtelijke planning.

- Het projectvoorstel wordt ten laatste op 15 april 2018 ingediend via lokaleruimtetrajecten@vlaamsbrabant.be. (Bestanden >8Mb worden best via een transfer-tool verstuurd.)
- De voorstellen worden door het provinciebestuur beoordeeld op basis van de beoordelingsgrond.
- Op basis van de projectvoorstellen en het beschikbare budget wordt een beoordeling gemaakt waarbij gestreefd wordt naar een selectie van de meest kwalitatieve projecten met:
 - Maximale thematische variatie
 - Maximale geografische spreiding binnen de provincie
 - Optimale inzet van het beschikbare budget
- De geselecteerde projecten worden in de periode april-mei voorgelegd aan enkele ontwerp bureaus die een ontwerp- of onderzoeksvorstel indienen.
- Samen met de stad of gemeente wordt voor ieder pilootproject het beste voorstel gekozen en het doel is om de opdrachten nog voor de zomer van start te laten gaan.
- In overleg wordt een concrete timing en aanpak afgesproken.
- De provincie draagt de kosten van de studieopdracht en zorgt voor actieve begeleiding van het project.
- Van de stad of gemeente wordt dus a priori geen bijdrage in het onderzoeksbudget gevraagd, maar wel actieve opvolging en inzet van communicatiekanalen.

Voorwaarden en beoordelingsgrond

Aspecten die bij de selectie in overweging worden genomen zijn:

- Het vernieuwend karakter en de samenhang van de gekozen instrumenten(mix).
- Reikwijdte en urgentie van de opgave.
- Toepassing van de themapakketten uit de inspiratienota - waarbij specifiek themapakket 4 (kwaliteit in de kern) steeds belangrijk is.
- Impact op het behalen van de ruimtelijke doelstellingen uit de Visienota Ruimte Vlaams-Brabant.
- Benodigd budget en beschikbare basisgegevens.
- Participatieve benadering (bij bepaalde acties een noodzakelijke randvoorwaarde).
- Actieve opvolging vanuit de stad of gemeente en inzet van participatie- en communicatiekanalen.
- Engagements naar uitvoering of implementatie binnen een haalbare termijn.

Opvolging en verdere stappen

Indien het projectvoorstel niet werd geselecteerd als pilootproject kan de stad of gemeente:

- Het projectvoorstel aanpassen en opnieuw indienen bij een volgende oproep;
- Het projectvoorstel op eigen budget uitvoeren, waarbij men ook beroep kan doen op de ontwerp bureaus die door de provincie voor de lokale ruimte trajecten zijn aangesteld.

¹ Gezien het verschil in timing tussen de (eerste) scan en deze oproep kan nu mogelijk enkel een voorlopig resultaat van de scan worden gebruikt. Definitieve scanresultaten zullen bij een eventuele herhaling van de oproep als input kunnen dienen.

De resultaten van het onderzoek bevatten steeds een stappenplan of draaiboek voor realisatie. De geselecteerde pilootprojecten worden na afronding van het onderzoek verder opgevolgd door een begeleidingsgroep die na maximaal 6 maanden, en voor zolang dit nodig wordt geacht, samenkomt.

Kader: themapakketten

Uw voorstel kadert binnen één of meerdere van 7 themapakketten. In uw aanvraag geeft u aan binnen welke van de pakketten het gemeentelijk projectvoorstel valt en hoe deze prioriteit(-combinatie) past binnen de ruimtelijke opgave van het lokaal bestuur.

Pakket 1: verdichting binnen het bestaand kernweefsel

In functie van het levendig en leefbaar houden van bestaande kernen, het zorgen voor de benodigde kritische massa voor de groei van lokale voorzieningen, evenals ter bescherming van de open ruimte en ten behoeve van de uitbouw van efficiënte mobiliteitssystemen, is het belangrijk dat het merendeel van het bijkomend bebouwingsaanbod wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwde structuur.

Verdichting is overal een belangrijke prioriteit, maar specifiek in steden en gemeenten waar een sterke toename aan inwoners en gebruikers van de ruimte verwacht wordt dient de primaire focus gelegd te worden op verdichting van het bestaande bebouwde kernweefsel. Inzetten op een hogere woon- en bebouwingsdichtheid kan zorgen voor efficiënter ruimtegebruik.

Verdichting in steden en dorpen gebeurt op dit moment nog vooral ad hoc, projectmatig en/of puntsgewijs. Dit blijkt maar net voldoende om gezinsverdunding te compenseren: de werkelijke bevolkingsdichtheid in de kernen varieert nauwelijks². Desondanks botst zelfs deze (te beperkte) verdichting vaak op weerstand bij de bevolking.

Het is dus cruciaal om systematische verdichting te koppelen aan een verhoging van de leefkwaliteit voor de hele kern en aandacht voor kwalitatieve ingroening van de omgeving. Ook een evenwichtige mix van functies is een essentiële randvoorwaarde voor kernversterking, met aandacht voor verwevingsmechanismen en -stimulansen.

Voorbeelden van projectonderwerpen en instrumenten (niet limitatief)

Herontwikkeling van verouderd patrimonium

- Onderzoek naar mogelijkheden brownfieldontwikkeling op strategische locaties in de kern
- Bouwblokvernieuwing- en ontwikkeling
- Erfgoedpatrimonium in het centrum opladen met een kernversterkende (tijdelijke) invulling

Identificatie van wetgeving die verdichting tegengaat

- Onderzoek naar geweigerde vergunningen en kritische hinderpalen voor ontwikkelaars

Ontwerpelijk onderzoek naar verweving en verhoging

- Bovenkantoorwonen, bovenvoorzieningswonen, bovenwinkelwonen met gedeeld voorzieningengebruik, hoger bouwen,...
- Destilleren van een toolbox met instrumenten die het realiseren van een functionele mix verplicht maken voor ontwikkelaars.

Pakket 2: stimuleren van ontwikkelingen op ruimtelijk wenselijke plekken

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten op een kwaliteitsvolle manier gebundeld worden in de OV-knooppunten van goed bereikbare kernen en op wandelafstand van het dorpshart van kernen met een voldoende voorzieningenniveau. Het is op deze plekken dat stimuleringsmaatregelen een belangrijke sturende invloed kunnen hebben. Deze projecten kunnen ook fungeren als hefboom voor kwaliteit in de kern of rondom het OV-knooppunt.

Voorname in steden en gemeenten waar de behoefte niet voldoende kwalitatief kan worden ingevuld door het bestaande aanbod aan bouwpercelen zijn dergelijke stimuleringsingrepen een prioritair focuspunt. Als er buiten de kernen ook een ruim aanbod aan bouwgronden bestaat, kunnen deze projecten hier tevens fungeren als hefboom voor een afremming van ontwikkelingen op ruimtelijk

² Gebaseerd op data rijksregister, verwerking door Steunpunt Data & Analyse

minder wenselijke plekken binnen de stad of gemeente.

Voorbeelden van projectonderwerpen en instrumenten (niet limitatief)

Goed gelegen plekken ontwikkelen

- Opmaak van alomvattende inrichtingsplannen voor knooppuntomgevingen van openbaar vervoer
- Kwalitatief ontwikkelen van kerngebonden woonuitbreidingsgebieden of binnengebieden
- Methodiek uitwerken voor het activeren van braakliggende bouwgronden in de kern
- Puntsgewijze ontwikkelingen in de dorpskern in relatie met het landschap

Identificatie van wetgeving die verdichting tegengaat

- Onderzoek naar geweigerde vergunningen en kritische hinderpalen voor ontwikkelaars

Pakket 3: herstructureren van bestaande bestemmingen

Het resterend juridisch aanbod aan bouwgronden in een stad of gemeente bevindt zich niet altijd op plekken die ruimtelijk het meest geschikt zijn om aan kernversterking en bescherming van de open ruimte te werken. In Vlaams-Brabant bevindt naar schatting de helft van de bouwgronden zich buiten de dorpskernen.

Verschillende bestaande en nieuw uit te werken instrumenten kunnen ingezet worden om de bebouwbare ruimte te herstructureren voor meer ruimtelijk rendement en bescherming van de open ruimte.

Voorbeelden van projectonderwerpen en instrumenten (niet limitatief)

Grootschalige planologische ruil

- Herstructurering van bestemmingen door een ruimtelijk uitvoeringsplan met gedetailleerde uitwerking van planschade/planbaten.
- Herstructurering van bestemmingen door een ruimtelijk uitvoeringsplan en flankerende maatregelen (bv. overleg en samenwerking met eigenaars, verplaatsen van ontwikkelingsrechten...).

Ontwikkeling door puntsgewijze verplaatsing ruimtelijk slecht gelegen juridisch aanbod

- Kleinschalige herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil.
- Onderzoek naar eigendom van overheidsinstanties met het oog op een interne ruiloperatie.
- Samenwerking met private grondeigenaars voor het herstructureren van bestemmingen op hun eigendommen.
- Pilotproject naar analogie met het Nederlands instrument 'stedelijke kavelruil'.
- Voorbereidend onderzoek voor het opzetten van een strategische gemeentelijke grondenbank.

Ontwikkelen van een knooppunt, gekoppeld aan verplaatsing van slecht gelegen juridisch aanbod

- Voorbeelden uit pakket 2, gekoppeld aan ruil van bestemmingen.

Pakket 4: kwaliteit brengen in de kern

Een leefbare kern vraagt naast een gevarieerde mix aan functies en een voldoende kritische massa aan inwoners om lokale voorzieningen leefbaar te houden ook specifieke kwaliteitsingrepen die de verblijfskwaliteit verhogen.

Kwaliteitsversterkende maatregelen zijn essentieel in alle kernen (klein, groot, stedelijk, dorps) en alle steden en gemeenten, maar dienen afgestemd te worden op de schaal en de dynamiek van de betreffende plek.

Voorbeelden van projectonderwerpen en instrumenten (niet limitatief)

Focus op mobiliteitsaspecten

- Herziening gemeentelijk mobiliteitsplan vanuit een dorpskerngerichte invalshoek en met inbegrip van fiets- en OV-verbindingen naar de kernen met lokale voorzieningen
- Opstellen van een actieplan met ingrepen die de bewandelbaarheid van het dorpshart en de dorpskern vergroten
- Uitwerken van een gedetailleerd parkeerbeleid dat alle wensen en noden in beeld brengt en hieraan uitvoeringsacties koppelt om voldoende efficiënte parkeerruimte te voorzien in zo weinig mogelijk openbare ruimte maar toch in de kern.

Focus op leefkwaliteit

- Opmaak van een beeldkwaliteitsplan rond (inkleding van) openbare ruimte, openbaar groen, private gebouwen, wachtgevels, publiciteit en voorzieningen in de kern.
- Opmaak van een beleidsactieplan met vernieuwende ingrepen binnen het bebouwd weefsel die het groenblauw netwerk binnen en tussen kernen zichtbaar en beleefbaar maken
- Opstellen van een actieplan rond het kind-, en seniorvriendelijk maken van publieke ruimten, in het bijzonder in de relatie tussen scholen/woonzorgcentra, lokale voorzieningen en (veilige) mobiliteit.

Versterking van het dorpshart

- Detailhandelskernversterking uitwerken (bv. bevraging van retailers naar noden en wensen) die tevens de inplanting van retail langs invalswegen ontmoedigt.
- Richtlijnen opstellen om verweving van gevarieerde functies met de woonfunctie te faciliteren.
- Een actief (publiek) en/of passief (privaat) voorzieningenbeleid uitwerken.

Erfgoedbeleid

- Erfgoedpatrimonium in het centrum opladen met een kernversterkende (tijdelijke) invulling.

Pakket 5: afremmen van ongewenste ontwikkelingen

Het bestaand juridisch aanbod aan bouw mogelijkheden is sterk verspreid. De impact van verspreide en niet-kerngebonden bebouwing op onze leefomgeving is aanzienlijk. Naast het creëren en stimuleren van aanbod op de ruimtelijk gewenste plekken is het daarom ook van belang dat ontwikkelingen op de ruimtelijk niet-gewenste plekken worden afgeremd.

Dit is een thema dat prioritair aandacht dient te krijgen in het woonbeleid van gemeenten waar het bestaand juridisch aanbod de behoefte sterk overstijgt. Zonder afrembeleid is sturing namelijk zeer moeilijk, en zet de verspreidingstrend uit het verleden zich verder door. De inspanningen die gedaan worden rond kernversterking kunnen op zichzelf geen trendbreuk afdwingen en gaan teniet zonder complementair afrembeleid.

Door de ruime interpretatie van wat 'slecht gelegen' is, de veelheid aan factoren die meespelen - niet in het minst financiële overwegingen en eigendomsrecht - en het ruime aanbod aan mogelijke toekomstperspectieven voor deze locaties is in alle gevallen een genuanceerde overweging nodig die de specifieke eigenschappen van de 'slecht gelegen' locaties afweegt tegenover de mogelijke ontwikkeling en de randvoorwaarden die hierbij zouden horen.

Voorbeelden van projectonderwerpen en instrumenten (niet limitatief)

Afremmen van verdere ontwikkelingen

- Detailstudie die het niet-kerngebonden gelegen bestaand juridisch aanbod en de huidige bouw mogelijkheden hierop in beeld brengt en maatregelen uitwerkt en/of prioritaire af te remmen percelen aanduidt.
- Opmaak van een verordening die strenge kwaliteitseisen koppelt aan bebouwing buiten de kernen, gekoppeld aan de specifieke eigenschappen van de locaties, bv het zelfvoorzienend worden op vlak van energie en nutsvoorzieningen of door gerichte mobiliteitsoplossingen.
- Onderzoek naar impact van een verkavelingsverbod buiten de kernen, gekoppeld aan de effectieve uitwerking ervan.
- Onderzoek naar locaties met (on)wenselijkheid van meergezinswoningen.
- Onderzoek naar locaties met (on)wenselijkheid van opdelen van woningen.

Ruimtelijk slecht gelegen woongebied uit het aanbod wegnemen

- Opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan, specifiek gericht op het herbestemmen van slecht gelegen woonuitbreidingsgebieden of binnengebieden naar een zachte functie, al dan niet gekoppeld aan een inrichtingsplan voor de open ruimte
- Strategische percelen identificeren op basis van openruimtewaarde (cfr. signaalgebieden) of eigendom (overheden, vastgoedspeculanten,...) en prioritair uit het aanbod wegnemen

Slecht gelegen patrimonium uitdoven

- Strategische zonevremde harde functies identificeren op basis van openruimtewaarde (cfr. signaalgebieden) of eigendom (overheden, vastgoedspeculanten,...) en prioritair uit het aanbod wegnemen of hiervoor een herlocalisatietraject met nabestemming open ruimte opzetten.
- Samenwerkingsverbanden/overeenkomsten sluiten met ontwikkelaars tot opkopen en verplaatsen van slecht gelegen verouderde woningclusters ('sloopplan').

Pakket 6: perspectieven voor bedrijvigheid in de kern

Een leefbare kern vraagt een gedegen mix van functies. Wonen, werken, recreëren, dienstverlening, open ruimte... dient er allemaal een plek te krijgen. Verweving staat voorop, maar vraagt vooral voor wat betreft bedrijfsfuncties een specifieke aanpak.

Met uitzondering van een beperkt aantal activiteiten met een sterke geluids- of geurhinder is bijna alle lokale bedrijvigheid verweefbaar binnen het woonweefsel, mits aangepaste maatregelen. Door hier binnen het beleid specifieke aandacht aan te besteden kunnen er nieuwe mogelijkheden gecreëerd worden voor bedrijvigheid in de kernen, en wordt dit bovendien gestimuleerd.

Voorbeelden van projectonderwerpen en instrumenten (niet limitatief)

Analyse van de lokale bedrijvigheid

- Gedetailleerd in kaart brengen van de bestaande lokale bedrijvigheid en nieuwe vragen (korte- en langetermijnbehoeften) om deze gegevens vervolgens in een kernversterkend actieplan te verwerken

Bestemmingsruil van verspreid gesitueerde bedrijvigheid

- Puntsgewijze ingreep rond herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil
- Strategische zonevremde bedrijvigheid identificeren op basis van openruimtwaaarde (cfr. signaalgebieden) en een langetermijnspectief opmaken met herlokalisatie en nabestemming open ruimte

Verduurzaming van de lokale bedrijvigheid

- Economic mapping, inzetten op circulariteit en medegebruik.
- Identificeren van praktische en economische synergieën.

Verwevingsinitiatieven

- Richtlijnen uitvaardigen om verweving van bedrijfsfuncties met de woonfunctie te faciliteren.
- Uitwerken van actieve sensibiliseringsinstrumenten rond verweving van bedrijven én voorzieningen.

Pakket 7: verduurzaming van de energievraag

Als provincie willen we vanuit het ruimtelijke beleid een grote bijdrage leveren aan de energie-uitdaging. Dat doen we in de eerste plaats door de energiebehoefte te minimaliseren, en in de tweede plaats door de ruimte zo te organiseren dat de productie en consumptie van hernieuwbare energie haalbaar en betaalbaar wordt. Door de vraag naar energie (consumptie) en het aanbod van energie (productie) beter op elkaar af te stemmen wordt de totale energiebehoefte kleiner.

Doelstelling is in de eerste plaats vanuit het ruimtelijk beleid een strategische basis te leggen voor de energietransitie.

Voorbeelden van projectonderwerpen en instrumenten (niet limitatief)

Potentiescreening

- Warmtenetscreening die een rechtstreekse link heeft met kernversterking.
- Elektriciteitscreening die een rechtstreekse link heeft met kernversterking.
- Screening van bouwprojecten op duurzame energie.
- Screening van grootschalige energiepotenties binnen de stad of gemeente.

Aanleg van duurzame energievoorzieningen

- Uitwerken van een subsidieprogramma voor particuliere energievoorziening met kerngebonden karakter.
- Plan voor verduurzaming van de overheidsgebouwen.
- Testcase uitwerken voor vernieuwende alternatieve energieproductie voor dorpskernen.
- Initiatieven rond wijkrenovaties.

Contact

Dienst ruimtelijke planning, 016 26 75 07, lokaleruimtetrajecten@vlaamsbrabant.be