

Bouwen niet afremmen zonder te kunnen verdichten

Confederatie Bouw Limburg dringt bij gemeenten aan op ander ruimtelijk beleid.

In het kader van de Vlaamse klimaattop van vandaag pleit de Vlaamse regering voor een versnelde beperking van de bebouwde oppervlakte. Zo dreigt het extra ruimtebeslag voor wonen al tegen 2025 met de helft te moeten verminderen. Maar volgens Confederatie Bouw Limburg (CBL) moet het dan wel mogelijk worden om meer te verdichten waar nog wel kan worden gebouwd. Dit aspect komt in de discussie amper aan bod. De sleutel daarvoor ligt bij de gemeentebesturen. Die moeten hun voorschriften versoepelen zoals meer bouwlagen toestaan, woningen gemakkelijker kunnen opsplitsen en verouderde panden vlotter een andere functie geven. Dat doen ze veel te traag.

De laatste jaren werd steeds compacter gebouwd. Zo is het extra ruimtebeslag dat nieuwe gebouwen en infrastructuur innemen, geleidelijk aan kleiner geworden. In totaal is dit extra ruimtebeslag in het begin van deze eeuw afgenomen van 10 hectare tot minder dan 6 hectare per dag. Specifiek voor de woningen is het extra ruimtebeslag verminderd van 6 hectare tot minder dan 4 hectare per dag, zoals ook blijkt uit de grafiek in bijlage. CBL heeft berekend dat op basis van het voorliggende voorstel van de Vlaamse regering mogelijks het extra ruimtebeslag voor wonen al tegen 2025 tot 1,7 hectare per dag zal moeten verminderen. Uit deze berekening blijkt duidelijk hoe drastisch de ingreep van de Vlaamse regering is.

De laatste decennia hebben de Vlaamse bouwbedrijven het voortouw genomen in de daling van het ruimtebeslag voor wonen. De percelen in nieuwe woonwijken zijn veel kleiner geworden. Percelen van 3 à 4 are zijn gemeengoed geworden. Viergevelwoningen werden een uitzondering. De Vlaamse aannemers hebben de laatste decennia ook al talrijke stadsontwikkelingsprojecten tot stand gebracht. Diverse functies worden daarbij meer en meer boven elkaar opgericht, zoals parkings, winkel- en dan woonfuncties, in plaats van naast elkaar. Maar de ervaring met dergelijke projecten leert ook dat dat zij van concept tot uiteindelijke realisatie gemakkelijk tien jaar in beslag nemen.

Van de Vlaamse oppervlakte is uiteindelijk slechts 16,5% bestemd voor wonen. Doordat daarbinnen de nog onbebouwde ruimte steeds kleiner wordt, wordt zij steeds intensiever gebruikt. De werking van de markt is daarbij een belangrijke drijfveer geweest.

Maar in hoeverre volgen de gemeentebesturen? Die vraag is van cruciaal belang omdat op het vlak van ruimtelijke ordening de gemeenten de laatste jaren zeer veel autonomie hebben gekregen. De facto stellen wij vast dat zij vaak vasthouden aan voorschriften die niet zijn aangepast aan de noodzaak om te verdichten. Zo staan sommige gemeentebesturen nog altijd zeer terughoudend tegenover de vervanging van huizen door appartementen.

De aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften in de 308 Vlaamse gemeenten naar meer versoepeling op dit vlak zal nog heel wat tijd in beslag leggen. Meer in het bijzonder op het vlak van wonen versneld vanuit de Vlaamse overheid beleidsmatig een extra rem zetten op de percelen die nog voor wonen in aanmerking komen, zal de prijzen voor de bouwgronden fors doen stijgen en daardoor de betaalbaarheid van het wonen nog meer in het gedrang brengen.

In het kader van het Vlaams klimaatbeleid vraagt Confederatie Bouw Limburg:

- de oppervlakte die nog voor bouwen in aanmerking komt, niet bruusk af te remmen zonder een duidelijk zicht te hebben op de bijkomende verdichtingsmogelijkheden;
- een duidelijk engagement van de Vlaamse gemeentebesturen dat het hun ernst is met de aanpassing van hun ruimtelijk beleid en van hun ruimtelijke voorschriften om op basis daarvan verder te kunnen verdichten;
- ook een duidelijk zicht te hebben op de concrete timing waarbinnen gemeentebesturen een versnelde verdichting zullen toestaan.

Zonder een evenwicht tussen afremmen en verdichten evolueert Vlaanderen naar duurdere gebouwen, naar een kleiner aanbod terwijl volgens het Planbureau er in Vlaanderen tegen 2040 ongeveer 365.000 gezinnen zullen bijkomen, en naar een belangrijk verlies van jobs in de bouw en de bouwverwante sectoren.

Spreiding per regio

Tabel met volledig te ontwikkelen delen van woonuitbreidingsgebieden per provincie: oppervlakte in ha:

OPPERVLAKTE (ha)	West- Vlaanderen	Oost- Vlaanderen	Antwerpen	Vlaams- Brabant	Limburg
Totaal	894,65	1286,06	1178,60	500,01	1374,13
Optie volgens goedgekeurd GRS	129,69	209,25	363,01	184,30	184,52
Optie volgens ontwerp-GRS	0,00	3,08	0,49	0,14	6,39
Gelegen in een APA, BPA of RUP	418,17	533,14	298,78	114,26	518,37
Gunstig principieel akkoord	0,00	2,87	0,00	6,52	133,06
Restperceel	45,73	130,38	103,69	80,51	67,45
Optie volgens afbakening stedelijk gebied	20,98	134,62	86,85	12,29	155,22
Goedgekeurde niet-vervallen verkaveling	279,62	260,72	313,18	98,19	285,83
Gunstig op basis van woonbehoefte studie	0,15	5,75	12,55	3,80	23,29
Vrijgegeven in kader van uitzonderingsmaatregel	0,31	6,25	0,05	0,00	0,00

bron: RWO-afdeling Ruimtelijke Planning (2007)

APA: algemeen plan van aanleg

BPA: bijzonder plan van aanleg

RUP: ruimtelijk uitvoeringsplan

GRS: gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Voor meer info over dit persbericht



Chris Slaets

Directeur

T: 011 30 10 38

GSM: 0495 16 32 10

e-mail: chris.slaets@confederatiebouw.be