

## Workshop 27 april 2018 : Waar en hoe inzetten op verdichting?

### *Toepassing in Limburgse gemeenten: Discussieronde*

#### **Een woonomgevingsplan:**

- An sich leidt niet tot verbetering. Een gemeentebestuur moet ook een visie hebben, en de intentie en daadkracht om er iets mee te doen.
- Waarin een nieuwe visie wordt uiteengezet valt goed te communiceren naar burgers, gebruik makend van de Europese doelstellingen en het burgemeestersconvenant. Burgers zijn er zich van bewust dat het anders moet. Overtuigde burgers kunnen ook een sterke stimulans zijn voor nieuw beleid.
- Waarin een nieuwe visie wordt uiteengezet creëert tijdelijk een juridisch vacuüm. Tijdens dit vacuüm van ongeveer een half jaar is het raadzaam om grote projecten tijdelijk negatief te adviseren tot het nieuwe beleid voldoende vorm gegeven is. Het is hierbij belangrijk om in tussen tijd in dialoog te gaan met projectontwikkelaars; in de meeste gevallen zijn zij gebaat bij de nieuwe richtlijnen.
- Schept duidelijkheid over de toekomstige woonontwikkeling. Dit leidt doorgaans tot een stagnering van de grondprijzen (minder speculatie en kunstmatig hoge prijzen). Deze duidelijkheid leidt vaak ook tot een tijdswinst voor gemeentebesturen, die besteed kan worden aan andere taken zoals bv. de begeleiding van grote projecten.
- Biedt kansen voor politieke bestuurders om met hun beleid positief in de aandacht te komen. Om politieke bestuurders hiervan te overtuigen is het belangrijk te onderstrepen dat het woonomgevingsplan een praktische tool is en dat de bouwcapaciteit in totaliteit niet wordt afgebouwd. Het helpt ook om politieke bestuurders een hoger kader aan te reiken waarbinnen hun nieuwe beleid past. Hierin is een belangrijke rol weggelegd voor de provincie Limburg die bezig is met de opmaak van het Beleidsplan Ruimte Limburg. Een provincie kan tevens ondersteuning bieden door het aanreiken van expertise en van richtlijnen bij de opmaak van het woonomgevingsplan, het bewaken van een bovenlokale visie en het organiseren van bovenlokaal overleg.
- Biedt voordelen voor burgers: in de kernen waar het de landschappelijke waarde niet aantast, zijn burgers tevreden met de nieuwe mogelijkheid om hun percelen en woningen op te delen; in de woonlinten waar dit niet is toegelaten willen burgers vnl. rustig wonen en is men doorgaans geen vragende partij voor verdichting. Burgers krijgen voorafgaand ook de mogelijkheid om te reageren op de afbakening in de woonomgevingsplannen. Omdat de afbakening gebeurt o.b.v. de bestaande morfologie en de grenzen ook duidelijk zichtbaar zijn, is er zelden tegenkanting.

## Cohousing:

- Is niet toevallig ontstaan in steden zoals Gent waar aan deze woonvorm een grote behoefte is. In Limburg is die behoefte minder uitgesproken en de concurrentie met ruime woningen op dito percelen groot. Toch zijn er ook in Limburg opportuniteiten voor gemeenschappelijk wonen:
  - Complexe gebouwen zoals leegstaande scholen, kastelen, ..krijgen via cohousing een nieuwe zinvolle invulling.
  - Kleinschalig groepswonen biedt een oplossing voor eenzaamheid binnen de groep senioren en bejaarden (voorbeeldproject 'senioren op kot')
  - Cohousing-appartementen vormen een aantrekkelijker woonomgeving voor gezinnen dan de appartementen uit klassieke vastgoedprojecten. Deze laatste trekken in de eerste plaats vooral senioren aan die hun te grote villa in de rand omruilen voor een appartement in de kern, en investeerders.
- Roept als begrip bij sommige gemeentebesturen een commune-beeld op. Om dergelijke verkeerde voorstellingen van cohousing en de daarmee gepaarde gaande weerstand tegen te gaan, is het soms beter om te spreken over gemeenschappelijk wonen, of over de collectieve kwaliteit van een project.
- Vindt vlotter ingang bij de jongere bevolkingsgroepen. Uit de bevolkingsbevragingen en woonbeurzen heeft IOK geleerd dat jongeren een ander wensbeeld hebben van wonen dan de klassieke villa op een groot perceel.