

Lier 6 april 2020

**AAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
VAN LIER**

Schriftelijke Vraag

**EXPERTS WAARSCHUWEN VOOR OVERAANBOD APPARTEMENTEN
EN EEN TEKORT AAN EENSGEZINSWONINGEN.**

Is te lezen in De Tijd.

Voor Lier werd in het verleden reeds melding gemaakt van een overaanbod.

Hoeveel stedenbouwkundige vergunningsaanvragen tussen 2016 – 2019 werden effectief uitgevoerd?

Hoeveel wooneenheden zijn dat? Welk type?

Hoeveel autoaanplaatsen?

Hoeveel vergunde eenheden gaan nog gebouwd worden tuss 2018-2022?

Hoeveel wooneenheden zijn dat? Welk type?

Hoeveel autostaanplaatsen?

In antwoord op mijn S V dd 28/2/19 meld U dat de taakstelling tussen 2018-2022 nog min. + 365 entiteiten bedraagt.

Mijn vraag

- blijft deze taakstelling behouden?
- is de bouw van eensgezinswoningen hier inbegrepen?



Ella Cornelis
gemeenteraadslid

P.J.Denisstraat 14 bus 11
2500 Lier
tel. 0476/97.52.06

e-post: ellacornelis@hotmail.com

Andere bouwnormen beginnen zich stilaan op te dringen!

Het grootste co- housingproject van Vlaanderen in Gent , het Bijgaardepark, haalt energie 148 meter diep in de grond.

Het werkt met geothermie en warmtepomp ,en zou uiterst klimaatneutraal zijn.

Kan de stad Lier zulke bouwnormen opleggen?

Zo ja, zal ze dat doen?

Kan project Normalschool hiervoor in aanmerking komen?

Dank voor uw antwoord.



Ella Cornelis
gemeenteraadslid

P.J.Denisstraat 14 bus 11
2500 Lier
tel. 0476/97.52.06

e-post: ellacornelis@hotmail.com



Stad en OCMW LIER

Kabinetten

Ella Cornelis

Gemeenteraadslid

vragen naar Arnout Jorissen	e-mail Arnout.jorissen@lier.be	telefoon 03 800 03 04	datum 4-5-2020
uw bericht van 07/04/2020	ons kenmerk	uw kenmerk	bijlage(n)

Schriftelijke vraag: Geometrische bouwaanvragen

Geachte mevrouw Cornelis,

In antwoord op uw schriftelijke vraag, kunnen wij u het volgende meedelen:

Bevolkingsgroei

Volgens de hogere overheid zal de bevolking van het Vlaams gewest tussen 2016 en 2040 jaarlijks gemiddeld met 0,4% groeien (9,6% in totaal). Het aantal particuliere huishoudens zal echter sterker groeien met een gemiddelde jaarlijkse groei van 0,6% (in totaal 14,4%).

Voor Lier is het de verwachting dat de gemeente tussen 2015 en 2024 zal groeien met 5,2% tot 36.469 inwoners in 2024. In 2035 zal de gemeente uiteindelijk kunnen rekenen op 38.071 inwoners, een stijging van bijna 10% ten opzichte van 2015. Voor huishoudens geldt dat Lier in 2019 15.890 huishoudens telt en ook dat aantal zal de komende jaren toenemen tot 16.369 huishoudens in 2024 (+3%) en uiteindelijk 17.249 huishoudens in 2035 (+8,6%).

Daarmee groeit het aantal huishoudens beduidend harder dan het aantal inwoners, wat verklaard kan worden door de toename van eenpersoonshuishoudens als gevolg van vergrijzing.

(analyse BMWSTRscan eindrapport sep. 2019)

Vraag naar woningen

Als kleinstedelijk gebied heeft Lier een taak om deze groei op te vangen én verder te verdichten. Lier is daarmee bij uitstek een gemeente die zich verder kan ontwikkelen.

Om hier verder richting aan te geven, hebben de Vlaamse en provinciale overheden al in de jaren 90 voor iedere gemeente een taakstelling naar wonen vastgesteld. Voor Lier resulteert deze taakstelling in 4.113 bijkomende woonegelegenheden tussen 1992 en 2022, waarvan eind 2019 een surplus bereikt is van een 90tal woonegelegenheden.

Volgens de huidige statistieken zal de groei van het aantal huishoudens tussen 1992 en 2022 uiteindelijk uitkomen op 3706 huishoudens, waardoor Lier met 4.113 woonegelegenheden een overaanbod creëert. Daarmee zou Lier tot 2026 à 2027 voldoende woonegelegenheden moeten bevatten. (analyse BMWSTRscan eindrapport sep. 2019)

Vanuit de eigen monitoring in kader van de woningprogrammatie blijkt dat er in het kleinstedelijk gebied van Lier tussen 1992 en 2019 meer dan 4.000 nieuwe woonegelegenheden bijgekomen zijn. Sinds 2012 zijn er ongeveer 2.000 woonegelegenheden vergund in grotere bouwprojecten vanaf 5 woonegelegenheden. Ongeveer 85 % van die 2.000 zijn appartementen.

Dungelhoeffsite

Paradeplein 2 bus 1
2500 LIER

tel. 03 8000 300
info@lier.be

www.lier.be
www.sociaalhuislier.be

Bijkomende gekende en verwachte ontwikkelingen leren dat er mogelijks een 2.000tal woongelegenheden in de pijplijn zouden kunnen zitten, opnieuw in grotere projecten vanaf 5 woongelegenheden, en indien er hypothetisch louter van monofunctioneel wonen wordt uitgegaan op de betrokken percelen.

Ruimtelijke beleidsplanning: stedelijkheid en open ruimte

De opvolger van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen - het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) – strategische doelstellingen - wil de ruimtelijke ontwikkelingen concentreren op die plaatsen waar mensen zich gemakkelijk kunnen verplaatsen zonder de auto en waar je voldoende diensten kunt voorzien. Het BRV spreekt van knooppuntwaarde. Omwille van de goede ligging als openbare vervoersknoop en de rol die Lier in de regio vervult naar dienstverlenende functies zoals onderwijs, gezondheidszorg en dergelijke werd aan de stedelijke regio Lier een hoge knooppuntwaarde toegekend.

Stedelijkheid gaat over nabijheid. Er is dus een fundamentele heroriëntering nodig in de richting van ruimtelijke krimp en verdichting. Om duurzaam te zijn wordt er minder gebruik gemaakt van ruimte en werken we met een slimme combinatie van geschakelde laagbouw, compacte rijwoningen en middelhoogbouw. Woningen met voldoende buitenruimte of grote balkons gecombineerd met collectieve ruimte. De maatschappelijk kost van de omgekeerde beweging - het extensief aanleggen van nieuwe verkavelingen in het buitengebied - kan immers niet meer gedragen worden door de gemeenschap.

Het probleem is dat we open ruimte en natuur blijven aansnijden. De 'betonstop' die de vorige Vlaamse regering aankondigde, waarbij het beslag op open ruimte geleidelijk moest worden afgebouwd tot 3 hectare in 2025 om uit te doven tegen 2040, heeft als gevolg gehad dat er een rush kwam op bouwgronden, waardoor er in Vlaanderen niet langer 6,4 maar 7,3 hectare open ruimte per dag wordt ingenomen.

'We moeten dichter bij elkaar gaan wonen' heeft als neveneffect dat we met appartementisering te maken krijgen. De officiële verdichtingsdoelstelling functioneert als een vrijbrief voor stapel-gekke architectuur. Dat levert niet altijd niet altijd ruimtelijke kwaliteit op. En beantwoordt dit dan aan de woonwensen? Veel jonge koppels willen wel degelijk in de stad wonen en wensen bijvoorbeeld een kleine tuin. Maar vanuit de woningprogrammatie stellen we vast dat er van het verdichten met de voeten op de grond nauwelijks sprake is.

Stadsverdichting moet bovendien gepaard gaan met voldoende collectieve ruimte. Een ontwikkeling verkrijgt leefkwaliteit dankzij de beschikbare groene ruimte errond. De groene longen van de stad zijn daarbij per fiets bereikbaar. De Coronacrisis maakt de noodzaak aan kwaliteit van een thuisomgeving zichtbaar. Experts stellen dat de crisis ons kan helpen om de verdichtingshysterie wat af te zwakken. Pas nu we er van afgesneden zijn, zien we heel goed dat de open ruimte een onmisbare uitlaatklep is, stellen ze. Dat inzicht kan helpen om de stad crisisrobuuster te maken. Door in onze ontwikkelingen meer publieke ruimte op te nemen, maken we de stad tegelijk ook klimaatrobuuster. Het is zaak om woontypologieën te bedenken die kwaliteitsvol wonen mogelijk maken.

De strategische doelstellingen van het beleidsplan Ruimte Vlaanderen houden tot slot een pleidooi voor méér "mensenvrije ruimte" in een robuuste open ruimte. Plekken die niet georganiseerd zijn en waar fauna en flora terug een plaats kunnen oververen.

Beleidsplan Ruimte Lier

De toebedeling van taakstellingen vanuit de hogere overheid naar wonen, bedrijvigheid en recreatie is een gegeven vanuit ruimtelijke structuurplanning. In kader van ruimtelijke beleidsplanning zit er wel degelijk nog een hiërarchie qua beleidsproblematieken die gekoppeld zijn aan het juiste beleidsniveau. Qua opmaak van het ruimtelijk beleidsplan, echter, kan de stad Lier haar planningsproces opstarten onafhankelijk van de totstandkoming van de provinciale en gewestelijke beleidsplannen. Het is aan de gemeente, in kader van woonbehoefteprognoses en haar specifieke ruimtelijke context, om afwegingen te maken.

Het is zeker niet zo dat enkel de grootsteden een hoge woonneed hebben. Ook de kleine stedelijke gebieden hebben ook een belangrijke rol te vervullen om verder te gaan verdichten, tegelijk is er de noodzaak voor het versterken van de open ruimte en van de collectieve ruimte. Creëren van draagvlak aan de hand van een participatief proces is hierbij onontbeerlijk.

De stad Lier heeft in haar meerjarenplanning de opmaak van het beleidsplan Ruimte Lier opgenomen.

In het kader van de raamovereenkomst tussen de stad Lier en OMGEVING cvba, toegewezen op 12/09/2019, start bureau OMGEVING dit planningsproces met vier onderzoeken in volgende thema's:

- onderzoek open ruimte en bedrijvigheid



- onderzoek recreatieve voorzieningen
- onderzoek ruimte voor stad en dorp
- onderzoek ring en zijn omgeving

Deze onderzoeken reiken bouwstenen aan voor het op te maken beleidsplan ruimte Lier. De onderzoeken worden momenteel uitgewerkt om te kunnen bespreken, adviseren en voor te leggen aan het beleid ten vroegste najaar 2020.

Geothermie en project Normaalschool

Om geothermie toe te passen dient uitgegaan te worden van voldoende schaalgrootte en ook de toepassing van een gemeenschappelijke stookplaats. Het toepassen van geothermie vereist een gemeenschappelijke installatie waarbij een meet-en regelsysteem dient te worden geïntegreerd zodat per appartement afrekeningen kunnen gebeuren. Binnen een woonproject is dit vaak een technische en juridische hinderpaal daar er de voorkeur wordt gegeven door kopers en beheerders dat elk appartement over zijn eigen individuele installaties beschikt, met eigen meters van de nutsmaatschappijen.

Het project te Gent waar naar verwezen wordt betreft een grootschalig co-housing project van 60 appartementen. Binnen co-housing is het meer aanvaard om vanuit het gemeenschappelijk organiseren van bepaalde zaken, ook een gemeenschappelijke stookplaats te voorzien en hier ontstaat dan ook de mogelijkheid hieraan een BEO-veld te koppelen. De schaalgrootte van het project laat dit ook toe. Binnen het project Normaalschool wordt ook een co-housing project voorzien in de Kluis maar hier is de schaalgrootte eerder beperkt (12 entiteiten) waardoor dit financieel niet haalbaar wordt geacht. Daarbij dient nog opgemerkt te worden dat het project te Gent op dit vlak sterk wordt gesubsidieerd (100.000 euro subsidie).

Dit alles neemt niet weg dat het project Normaalschool op duurzame wijze zal ontwikkeld worden. Alle nieuwe woningen zullen voldoen aan de Bijna-Energie-Neutral (BEN-) norm. Er zal daarbij voorzien worden in een hoge isolatiegraad (Energiepeil E30) en de realisatie van een aanzienlijk aandeel hernieuwbare energie a rato van 15 kWh/m²/jaar, mogelijks via de toepassing van warmtepompen.

Hopende u correct geïnformeerd te hebben,

Met vriendelijke groeten



Katleen Janssens

Algemeen directeur



Frank Boogaerts

Burgemeester