



Dossier IX

Ecologische verkavelingen

Inleiding

1. Achtergrond

- 1.1. Wat is een ecologische verkaveling?
- 1.2. Wat moet de gemeente doen? Wettelijk kader.
- 1.3. Wat kan de gemeente doen?

2. Aanbevelingen

- 2.1. Inhoudelijk
- 2.2. Procedureel
- 2.3. Bouw draagvlak op voor de voorgestelde locatie(s)

3. Hoe stel je een goed advies op?

4. Verdere informatie

COLOFON

Deze publicatie werd ontwikkeld ter ondersteuning van gemeentelijke milieuraden. De reeks 'beter adviseren' biedt achtergrondinfo over thema's die in veel gemeenten actueel zijn en kan eventueel advies stofferen. Alle dossiers zijn te raadplegen op www.tandemweb.be/milieuraad.

Verantwoordelijke uitgever

Danny Jacobs, Tweekerkenstraat 47, 1000 Brussel

Redactie

Eveline Hepp (VIBE), Eva Heuts (VIBE), Ellen Vandenplas (CVN), Riet Janssens (Velt), Erik Grietens (BBL), Bert De Somviele (VBV), Kristien Busschots (Dialoog), Katty De Wilde (WMF)

Eindredactie

Eveline Hepp (VIBE)

Tandemsecretariaat

Tweekerkenstraat 47, 1000 Brussel, tel. 02 282 19 40
info@tandemweb.be, www.tandemweb.be

Inleiding

Bouwen (en nadien bewonen) heeft een impact op het milieu. Deze impact heeft niet alleen te maken met het ruimtebeslag maar ook met de uitputting van grondstoffen, emissies van schadelijke stoffen (o.a. CO₂-uitstoot)... Nochtans bestaan er heel wat maatregelen die dergelijke impact verminderen. Zo kan bijvoorbeeld zonne-energie benut worden indien verkavelingen zongericht georiënteerd worden. Dit is een kosteloze maatregel die tot 40% van de energiebehoeften kan voorzien. Men kan gebruik maken van hemelwater, van materialen met een lage energie-inhoud... Indien reeds van bij de ontwerpfase duurzame aspecten overwogen worden, kunnen heel wat kansen benut worden.

Het gemeentelijke beleid kan een doorslaggevende rol spelen in het ontstaan van meer ecologische verkavelingen en verbouwingen. Het ontwikkelen van ecologische stedenbouwkundige voorschriften of het opmaken van stedenbouwkundige verordeningen met aandacht voor ecologisch verkavelen behoort hierbij tot de mogelijkheden. Bovendien vervult de gemeente op deze manier een belangrijke voorbeeldfunctie: inwoners maken kennis met een reeks 'maatregelen duurzaam bouwen'.

Met dit modeladvies willen we ervoor zorgen dat ecologische aspecten worden geïntegreerd bij verkavelingen zodat we kunnen spreken van ecologische verkavelingen. In dit document vind je voor de thema's ruimte, water, energie, materialen, mobiliteit en natuurlijke entiteiten enkele suggesties terug die kunnen worden opgenomen in stedenbouwkundige voorschriften of verordeningen.

1. Achtergrond

1.1. Wat is een ecologische verkaveling?

Een ecologische verkaveling houdt in dat zowel tijdens de bouw- als tijdens de bewoningsfase zo veel mogelijk rekening wordt gehouden met de principes van duurzaam bouwen. Dat wil zeggen dat zo veel mogelijk energie- en waterbesparend gebouwd wordt met zo weinig mogelijk chemische en/of schadelijke materialen en stoffen in en rond de woningen, rekening houdend met de draagkracht van de aarde en met de gerechtvaardigde behoeftes van huidige en toekomstige generaties. Hierbij streeft men naar een integrale visie op bouwen en wonen met aandacht voor volgende aspecten: ruimte, water, energie, materialen, mobiliteit en natuurlijke entiteiten. Tegelijkertijd streeft men bij ecologische verkavelingen naar een gezonde leefomgeving en een maximaal wooncomfort voor de bewoner.

Concreet wordt bij ecologische verkavelingen zoveel mogelijk rekening gehouden met volgende aspecten:

Ruimtegebruik

- Efficiënt ruimtegebruik door:
 - o **Compact bouwen** om warmteverliesoppervlakte te beperken: geen open bebouwing, gebouwen benaderen kubusvorm...
 - o **Hergebruik of herbestemming** van verlaten of verwaarloosde terreinen en gebouwen (brownfieldontwikkeling...)
 - o Uitbreiding van woon- en economische ruimte vermijden door **inbreiding**: bebouwing voorzien in een binnengebied
 - o **Verweven van functies**. Voorbeelden zijn kangoeroewoningen, samenhuizingprojecten...

Water

- Voorzie in eerste instantie **maximaal hergebruik** van het hemelwater voor het spoelen van toiletten, wassen van kledij, schoonmaak, sproeien van de tuin...
- **Infiltrator en/of buffer** in tweede instantie overtollige hemelwater afkomstig van parkings, opritten... zoveel mogelijk. Kies voor waterdoorlatende verhardingen op een waterdoorlatende fundering of laat de verharding afwateren naar een onverharde randzone. Ook groendaken kunnen door buffering bijdragen aan een verbeterde waterhuishouding.

- **Leg een gescheiden rioleringsstelsel aan.** Vermijd de afvoer van hemelwater naar de gemengde riolering. Sluit de overloop van hemelwaterput of infiltratievoorziening aan op een gracht, waterloop of RWA-afvoer. Enkel wanneer dit onmogelijk is, kan je aansluiten op de gemengde riolering.
- **Beperk verontreiniging van hemelwater.** Vermijd materialen die uitloging geven zoals zware materialen (koper, lood). Voorzie een koolwaterstofafscheider met slibvang bij druk gebruikte parkings.
- **Sluit afvalwater steeds aan op de openbare riolering indien aanwezig.**
- **Zuiver afvalwater zelf of op wijkniveau** indien je niet aangesloten bent op een collectief zuiveringssysteem en dit in de toekomst ook niet gepland is. Kies bij de plaatsing van dergelijke individuele behandelingssystemen voor afvalwater (IBA'S) voor installaties die aan strenge kwaliteitseisen voldoen en uitvoerig getest zijn (bv. BENOR keurmerk). Dit biedt garanties op een goede werking. Voor die goede werking zijn een correcte plaatsing en degelijk onderhoud eveneens aangewezen. De plaatsing en het onderhoud worden dan ook best op gemeentelijk niveau georganiseerd.

Energie

- **Energieverbruik beperken** door:
 - o Straten en wooneenheden optimaal te oriënteren zodat passieve zonne-energie maximaal benut wordt.
 - o Ruimten in woningen te compartimenteren en bufferen zodat warmteverlies beperkt wordt.
 - o Hoge isolatiegraad en hoog energieprestatiepeil opleggen (hoger dan wettelijk verplicht).
 - o Materialen met hoge warmte-opslagcapaciteit opleggen.
 - o Energiezuinige verwarmingsconcepten
- **Alternatieve opwekking** van energie voor elektriciteit en warm water

Materialen

- Het gebruik van **bio-ecologische bouwmaterialen** opleggen voor bepaalde constructieonderdelen om de schade op het milieu en de menselijke gezondheid te beperken. Voorbeelden hiervan zijn nagroeibare isolatiematerialen (cellulose, houtvezels, wol, hennep, vlas), het gebruik van hout met FSC-label (of gelijkwaardig label) indien tropisch hout...
- Meer info en productenoverzicht: www.vibe.be

Mobiliteit

- **Voet- en fietsverkeer en openbaar vervoer stimuleren** en autoverkeer minimaliseren door:
 - o Behoud van bestaande buurtwegen of intekenen van nieuwe trage wegen
 - o Goede fietsinfrastructuur en -ontsluiting voorzien
 - o Goede ontsluiting van openbaar vervoer voorzien.
 - o Naast openbaar vervoer alternatieve vervoersmiddelen en -methoden aantrekkelijk maken (autodelen, elektrische voertuigen...)

Natuurlijke entiteiten

- Bestaande natuurwaarden behouden en natuur ontwikkelen, landschap en bodem beschermen
- Waar mogelijk de milieukwaliteit verbeteren (bijvoorbeeld vegetatie als filter tegen luchtpollutie)
- Ecologische tuinen opleggen (enkel inheemse houtige planten, groene aanplantingen als perceelsbegrenzing...)

1.2. Wat moet de gemeente doen? Wettelijk kader

Instrumenten voortvloeiend uit het Decreet van 18 mei 1999 betreffende de ruimtelijke ordening:

- **Ruimtelijke structuurplannen** op gewestelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau. In de structuurplannen legt de bevoegde overheid (via subsidiariteitsbeginsel) vast welke ruimtelijke structuur zij voor ogen heeft. Structuurplannen bestaan steeds uit drie luiken: een informatief, een richtinggevend en een bindend gedeelte. De gemeentelijke structuurplannen houden rekening met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) en met het provinciale structuurplan. Structuurplannen zijn bindend voor de overheid maar niet voor de burger.
- **Ruimtelijke uitvoeringsplannen** (RUP) op gewestelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau. De uitvoeringsplannen geven uitvoering aan de visie in de structuurplannen. Uitvoeringsplannen bevatten bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften die bindend zijn voor de burger. Een RUP vervangt de bestemming van het gewestplan of Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) waarvoor het RUP werd opgemaakt. Zolang er geen gemeentelijk structuurplan is, worden BPA's opgemaakt om de bestemming en inrichting van een bepaald gebied vast te leggen.
- Naast ruimtelijke uitvoeringsplannen kan elke overheid (gewestelijk, provinciaal en gemeentelijk) **stedenbouwkundige verordeningen** opstellen. Daarin kunnen stedenbouwkundige voorschriften voor de inrichting of het beheer van een gebied opgenomen worden, meestal voor het volledige grondgebied. Alle geldende gewestelijke, provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn terug te vinden op www.ruimtelijkeordering.be. Verschillende gemeenten hebben een stedenbouwkundige verordening die enkel het aanplanten van streekeigen groen toelaat.

Verder is volgende wetgeving van toepassing op het thema:

- **Energieprestatiegegeving** (zie voetnoot 1)
Alle woningen waarvoor vanaf 1 januari 2006 een aanvraag om te bouwen of verbouwen wordt ingediend, moeten een bepaald niveau van thermische isolatie en energieprestatie (isolatie, verwarmingsinstallatie, ventilatie, zonne-energie ...) behalen.
- **Watertoets** (zie voetnoot 2)
De watertoets beoordeelt of een initiatief schadelijke effecten veroorzaakt als gevolg van een verandering in de toestand van het oppervlaktewater, het grondwater of de waterafhankelijke natuur.

Daarnaast worden gemeenten door de Samenwerkingsovereenkomst 2008 – 2013 tussen het Vlaams Gewest en de gemeenten gestimuleerd tot het nemen van duurzame maatregelen (o.a. voor duurzaam bouwen).

1.3 Wat kan de gemeente doen?

Gemeenten hebben verschillende mogelijkheden om duurzaam bouwen meer ingang te doen vinden.

Mogelijkheden voor directe regulering op gemeentelijk niveau bestaan erin stedenbouwkundige voorwaarden ten aanzien van ecologisch verkavelen of duurzaam bouwen op te nemen in:

1. **stedenbouwkundige voorschriften van RUP's en BPA's**
2. een **stedenbouwkundige verordening** voor een specifiek gebied, voor het ganse grondgebied van de gemeente of specifiek voor verkavelingsaanvragen (zie voetnoot).
3. de **verkavelingsvergunning**
4. de **verkoopsovereenkomst** indien de te verkavelen grond eigendom is van de gemeente.

¹ Decreet van 22 december 2006 houdende eisen en handhavingsmaatregelen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen en tot invoering van een energieprestatiecertificaat

² Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid

³ VIBE vzw maakte in samenwerking met Tandem een model voor een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met betrekking tot ecologisch verkavelen. De milieuraad kan deze modelverordening aan de gemeenteraad voorleggen met de vraag deze voor de eigen gemeente goed te keuren.

Voorbeelden van stedenbouwkundige voorwaarden:

- Woningen enkel toelaten in gesloten of halfopen verband.
- Woningen enkel toelaten in noordzuid-oriëntatie.
- Opleggen minimaal isolatiepeil van de woningen.
- Een minimumoppervlakte van de verkaveling opleggen die dient te worden voorbehouden voor sociale woningbouw.
- Bepaalde constructiewijzen of bouwmaterialen niet toelaten.
- Verplichte aansluiting van hemelwater op buitenkraan, toilet en wasmachine
- Groennorm opleggen (bindende richtlijnen voor een voldoende aandeel groene oppervlakte)

Mogelijkheden voor indirecte regulering van duurzaam bouwen op gemeentelijk niveau:

- Opnemen van principes m.b.t. ecologisch verkavelen in het gemeentelijke structuurplan (bv. opname van actie 'Er wordt een stedenbouwkundige verordening opgesteld voor verkavelen met aandacht voor ecologische principes').

Mogelijkheden voor stimulering van duurzaam bouwen op gemeentelijk niveau:

- Subsidietoekenning voor aspecten rond duurzaam bouwen
- Sensibilisatie a.d.h.v. infosessies, bezoeken aan voorbeeldprojecten
- Bouwadvies geven aan burgers die bouwen of verbouwen (eventueel in samenwerking met regionale of Vlaamse milieuverenigingen)

2. Aanbevelingen

2.1 Inhoudelijk

1. Ga na wat het stedenbouwkundig beleid van de gemeente is ten aanzien van bouwen. Raadpleeg daarvoor het gemeentelijk ruimtelijke structuurplan, ruimtelijke uitvoeringsplannen en stedenbouwkundige verordeningen. Ga ook na of er in het gemeentelijk milieubeleidsplan of het milieujaarprogramma aspecten van duurzaam bouwen zijn opgenomen.
2. Probeer aanknopingspunten te vinden met andere beleidsdomeinen. Vaak zijn er win-winsituaties te vinden die de gemeente extra argumenten geven om ecologisch te verkavelen (bv. vermindering uitstoot broeikasgassen).

2.2 Procedureel

Neem contact op met de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (gecoro) en probeer indien mogelijk te komen tot een gemeenschappelijk advies.

Strategie 1: Spoor het gemeentebestuur aan om een stedenbouwkundige verordening op te maken specifiek voor verkavelingen, waarin ecologische voorwaarden worden opgenomen.

Meer concreet:

1. Stel met de milieuraad een model voor stedenbouwkundige verordening op inzake nieuwe verkavelingaanvragen en op nieuwe aanvragen tot wijziging van de bestaande verkavelingen. Je kan (al dan niet gedeeltelijk) de modelverordening die VIBE vzw in samenwerking met Tandem ontwikkelde aan de gemeenteraad voorleggen met de vraag deze goed te keuren. Deze is te vinden op www.tandemweb.be > Modelverordening
2. Organiseer hierover een gezamenlijke vergadering met de gecoro en breng een gezamenlijk advies uit aan de gemeenteraad.

3. Vraag in het advies aan de gemeente het model van stedenbouwkundige verordening goed te keuren.

Strategie 2: IJver er bij het gemeentebestuur voor dat de milieuraad gevraagd wordt om advies bij de inplanting van een nieuwe woonwijk in een RUP of BPA en bij de aanvraag van een verkavelingsvergunning. Ga indien nodig regelmatig kijken op de officiële aanplakplaatsen of er verkavelingsaanvragen lopen en breng hierover op eigen initiatief advies uit.

Meer concreet:

1. Vraag de gemeente om advies in te winnen van de milieuraad over verkavelingsaanvragen alvorens een beslissing wordt ingediend bij het College van Burgemeester en Schepenen.
2. Informeer je goed bij een verkavelingsaanvraag. Ga na wat de bodembestemming is voor de aanvraag en wat de stedenbouwkundige voorschriften zijn.
3. Probeer met de milieuraad de verkavelingsaanvragen te beoordelen op hun ecologische aspect. Doe suggesties om ecologische principes op te nemen in de stedenbouwkundige vergunning en wijs op de meerwaarde en voorbeeldwaarde van een ecologische verkaveling. Doe eventueel een suggestie naar opname van bepaalde voorschriften in stedenbouwkundige verordeningen, RUP's of BPA's. Betrek eventueel ook gecoro voor opmaak gemeentelijke stedenbouwkundige voorwaarden.
4. Probeer een advies in consensus uit te brengen.
5. Koppel eventueel een actie aan je advies om zo meer ruchtbaarheid te geven aan je advies (bv. bezoek aan voorbeeldproject, ...).

Strategie 3: IJver bij het gemeentebestuur voor een subsidiereglement rond duurzaam bouwen, aanvullend op bestaande subsidies van hogere overheden. Sjablonen van subsidiereglementen over bio-ecologische bouwmaterialen zijn terug te vinden op www.tandemweb.be.

Strategie 4: Organiseer met de milieuraad een infosessie rond ecologisch bouwen of ecologische stedenbouw (voor milieuraaden dankzij Tandem gratis te verkrijgen bij VIBE vzw). Een omschrijving van deze infosessies, alsook het volledige sprekersaanbod van Tandem is te vinden op www.tandemweb.be > Aanbod > Sprekersaanbod.

3. Hoe stel je een goed advies op?

We stellen voor om volgende stappen te ondernemen:

- Kondig het punt op de agenda van de gemeentelijke milieuraad aan.
- Raadpleeg het milieubeleidsplan en het milieujaarprogramma van je gemeente.
- Toets de praktijk door informatie in te winnen bij de betrokken (milieu- en/of stedenbouwkundige)diensten en/of de bevoegde schepenen.
- Formuleer het advies met enkele concrete voorstellen (acties).

Aanleiding

- België heeft een aantal internationale en andere verplichtingen inzake de reductie van broeikasgassen (bijvoorbeeld het Kyoto-protocol) en dus het energieverbruik.
- De gemeente tekende in op de Samenwerkingsovereenkomst 2008-2013 en engageerde zich hierdoor om minimale acties te ondernemen waarin zij aandacht besteden aan (een deelaspect van) duurzaam bouwen.
- In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat werd goedgekeurd op *[datum]* werden volgende acties opgenomen met betrekking tot duurzaam bouwen: *[acties]*
- In het milieujaarprogramma *[jaartal]* werden volgende acties opgenomen met betrekking tot duurzaam bouwen: *[acties]*
- Schrap en vul verder aan indien toepasselijk.

Overweging/motivering

- Zowel actoren in de bouwsector, in de milieubeweging en bij de overheden op alle niveaus streven naar een vérgaande vermindering van de milieubelasting door de bouwsector.
- In Vlaanderen is meer dan 83 % van de broeikasgasuitstoot een direct gevolg van energie gebruik. Energiebesparing en hernieuwbare energieproductie slagen er nog onvoldoende in om de CO2-uitstoot ten gevolge van energiegebruik terug te dringen.
- De kwantiteit en de biologische kwaliteit van oppervlakte- en grondwater staan onder druk.
- In het kader van duurzame ontwikkeling en de realisatie van een lokale agenda 21, moet gestreefd worden naar een optimaal gebruik van onuitputtelijke grondstoffen en het sluiten van stofkringlopen.
- De toename van bebouwing en verkeer zorgen voor een achteruitgaande kwaliteit van de natuur en het landschap.

Verder aan te vullen indien gewenst.

Deze aspecten in overweging nemende, worden nog te vaak verkavelingen gerealiseerd die onvoldoende rekening houden met de aspecten van duurzaam bouwen (op niveau van ruimte-, water-, energie en materialengebruik).

Advies

Na overleg adviseren de milieuraad en de gecoro om de stedenbouwkundige verordening [*specificeer*] als bijlage goed te keuren.

OF

Na overleg adviseren de milieuraad en de gecoro volgende voorwaarden op te nemen bij de toekenning van de vergunning voor verkavelingsaanvraag [*specificeer*]: [*Concrete omschrijving van voorwaarden. Voor voorbeelden van stedenbouwkundige voorschriften kan men een beroep doen op de modelverordening rond ecologisch verkavelen*]

OF

Na overleg vraagt de milieuraad om het subsidiereglement over bio-ecologische bouwmaterialen als bijlage goed te keuren.

OF

Na overleg vraagt de milieuraad om een groennorm goed te keuren die garant staat voor een voldoende aandeel groene oppervlakte bij nieuwe verkavelingen.

Schrap en vul verder aan indien toepasselijk.

4. Verdere informatie

Op www.tandemweb.be kan je dit dossier gratis downloaden (klik op milieuraad). Je vindt er ook verwijzingen naar interessante publicaties met meer informatie over het betreffende onderwerp. Voor meer informatie over tandem kan je terecht op het Tandemsecretariaat, info@tandemweb.be, 02 282 19 40.

Enkele interessante websites (niet-limitatief):

- www.certipro.be - Informatie over IBA's met keurmerk
- www.dialogo.be – Informatie over water- en energiezuinig bouwen
- www.energiesparen.be – Informatie over energie besparen (o.a. beleid en –wetgeving)
- www.inbo.be – Informatie over het gebruik van streekeigen plantgoed
- www.natuurpunt.be – Informatie over technische fiches soortenbescherming
- www.ode.be – Informatie over duurzame energie (o.a. fotovoltaïsche zonnepanelen en zonneboiler)
- www.ruimtelijkeordening.be – Informatie over wetgeving, terminologie, procedures ruimtelijke ordening
- www.samenwerkingsovereenkomst.be – Informatie over contractteksten overeenkomst
- www.tandemweb.be – Projectendatabank, voorbeelden modelverordeningen...
- www.vbv.be – Informatie over groenvoorzieningen (groennorm)
- www.velt.be – Informatie over ecologisch tuinieren
- www.vibe.be – Informatie over bio-ecologisch bouwen en databank bio-ecologische diensten. Ervaring met project “Duurzaamheidstation voor jeugdlokalen. Een handleiding voor milieuverantwoorde, gezonde en participatief gebouwde jeugdlokalen”
- www.watertoets.be – Informatie over de watertoets en watertoetsinstrument