

# RECEPTEN VOOR KLIMAATNEUTRALE KERNOVERSTERKING

LIMBURG



**BOND  
BETER  
LEEF** VOOR DE  
TOEKOMST  
**MILIEU**

## COLOFON

Verantwoordelijke uitgever: Danny Jacobs, Tweekerkenstraat 47, 1000 Brussel

Teksten: Erik Grietens

Tekeningen (Friswijk 2050): A. Tinne Vereeck

Eindredactie: Julie Reniers

Lay-out: Geert Jespers. *Concept: zap all people (www.zap.be)*

Overname en gebruik van deze publicatie wordt aangemoedigd mits bronvermelding. Deze brochure is louter ter informatie opgesteld. De uitgever noch de auteurs kunnen aansprakelijk gesteld worden voor onjuiste gegevens.

Bond Beter Leefmilieu, februari 2019  
[www.bondbeterleefmilieu.be](http://www.bondbeterleefmilieu.be)



Je kan deze brochure ook downloaden via:  
[www.bondbeterleefmilieu.be/kernversterking](http://www.bondbeterleefmilieu.be/kernversterking)

Je vindt er ook ons eerste deel uit 2016, met 33 recepten voor kernversterking.

GEMEENTE  
VOOR DE  
TOEKOMST



DABO  
LIMBURG.BE

## VOORWOORD

# DUURZAME KEROVERSTERKING ALS BASIS VOOR EEN KLIMAATNEUTRAAL LIMBURG

*Flash forward* naar 2050. Jong en oud leven dicht bij elkaar in groene, gezellige wijken. Verkavelen en verlinten doen we al lang niet meer. Extra woningen die nodig zijn, bouwen we zoveel mogelijk in de stad of het dorp. Onze gemeente is zo ingericht dat wonen, werken en winkelen allemaal in het centrum van onze steden, dorpen en wijken gebeurt. Die zijn makkelijk te bereiken met de fiets, trein, elektrische bus of zelfrijdende deelwagens. Onze boodschappen doen we grotendeels te voet, kinderen springen 's morgens op de fiets naar school, we komen zonder (file)stress aan op het werk. En door slimme ontwerpen zitten we niet in onpersoonlijke blokkendozen, maar in karaktervolle woningen met aandacht voor zowel privacy als sociale contacten. De open ruimte die vrijkomt door efficiënter ruimte te benutten, richten we in met natuur waarvan we samen kunnen genieten. Dat is de duurzame toekomst waar we in Limburg van dromen.

De stads- of dorpskern versterken staat daarbij centraal. Hogere bouwdichtheden in het centrum en woonvormen die afgestemd zijn op de noden en wensen van de inwoners, zorgen voor meer woongenot. Het openbaar vervoer en het delen van auto's wordt rendabeler. Door meer woningen te bouwen in het centrum, is de economische basis voor lokale handelszaken sterker. De cafés en terrassen zitten vol, de bakker om de hoek doet goede zaken.

Door compacter te bouwen blijft er meer ruimte voor publiek groen en blauw waar we samen van kunnen genieten, en die het mogelijk maakt om de gevolgen van de klimaatverandering op te vangen. Er gaat minder energie verloren en collectieve energienetten op basis van duurzame energiebronnen zijn haalbaar en betaalbaar. Een kernversterkende ruimtelijke ordening vormt zo mee de basis voor een klimaatneutraal Limburg: een ambitie die we samen met alle Limburgse lokale besturen nastreven.

Met het leertraject 'klimaatvriendelijke kernversterking' gingen we samen met de Limburgse steden en gemeenten en gesteund door Bond Beter Leefmilieu en Dubolimburg op zoek naar oplossingen die getest zijn in de praktijk. De beste daarvan werden gebundeld in dit receptenboek. Wij hopen jullie hiermee te inspireren om zelf aan de slag te gaan. Niet alleen voor het klimaat en de biodiversiteit, maar ook voor het welzijn van de Limburgers en een sterk lokaal economisch weefsel.

Bert Lambrechts  
Gedeputeerde voor Milieu en Klimaat provincie Limburg

# INHOUD

<b>VOORWOORD</b>	3
<b>INLEIDING</b>	5
<b>HOOFDSTUK 1: WAAR (VER)BOUWEN WE BETER WEL, WAAR NIET?</b>	
Recept 1: De knooppuntenkaart als vertrekpunt om kansen te vinden	12
Recept 2: De juiste woningen op de juiste plekken dankzij een woonomgevingsplan	14
Recept 3: Woonuitbreidingsgebieden omvormen tot open ruimte	16
<b>HOOFDSTUK 2: HOE STUUR JE ALS GEMEENTE KERNUVERSTERKING AAN?</b>	
Recept 4: Breng vraag en aanbod in kaart	22
Recept 5: Start vanuit de identiteit en beeldkwaliteit van je gemeente	24
Recept 6: Hoe dicht is te dicht? Leefkwaliteit als doel	26
Recept 7: Stapelen en schakelen met woningen	28
Recept 8: De tweegezinswoning	30
Recept 9: Collectief bouwen en wonen	32
Recept 10: Binnengebieden ontwikkelen	34
Recept 11: Religieus erfgoed duurzaam inzetten	36
Recept 12: Verdichten van verouderde buurten	38
Recept 13: Ruimtelijke ordening op maat van fietsers	40
Recept 14: Verdichten en vergroenen	42
Recept 15: Ontharden als oplossing voor watertekort en overstromingen	44
Recept 16: Onderhandelen met ontwikkelaars	46
Recept 17: Concurrentiedialoog en marktverkenning	48
Recept 18: Draagvlak zoeken voor verdichting	50
Recept 19: Een internetplatform en social media voor participatie	52
Recept 20: Stedenbouwkundige lasten als instrument voor maatschappelijke return	54
Recept 21: Eigen gronden of gebouwen strategisch inzetten	56
Recept 22: Erfpacht als alternatief voor grondaankoop	58
<b>HOOFDSTUK 3: KERNUVERSTERKING ALS BASIS VOOR DUURZAME ENERGIE</b>	
Recept 23: Een warmtezoneringsplan voor warmte zonder olie of gas	64
Recept 24: Een stappenplan voor warmtenetten	66
Recept 25: Zon en wind voor iedereen dankzij een coöperatieve	68

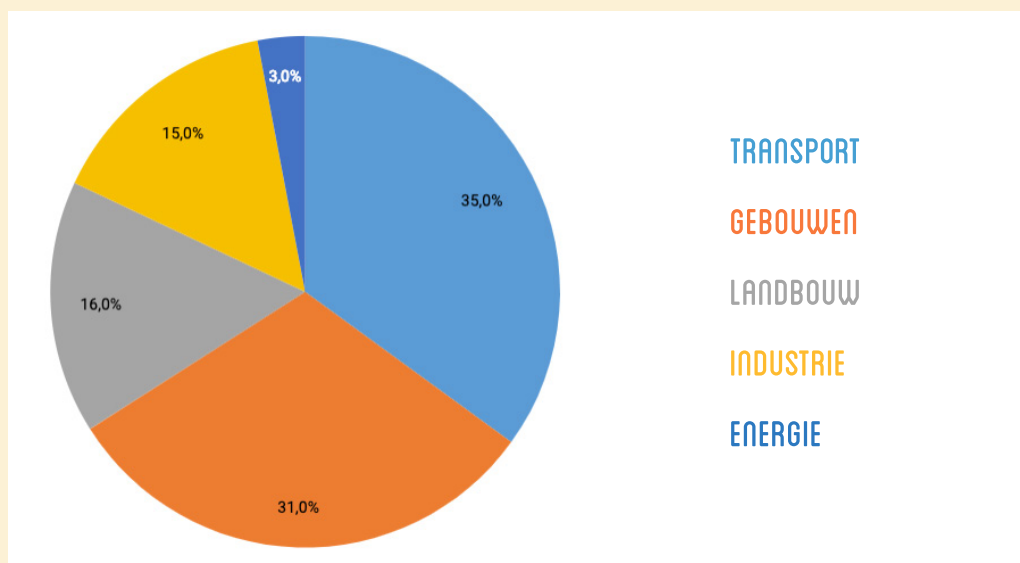
INLEIDING

# HET BELANG VAN RUIMTEGEBRUIK VOOR EEN KLIMAATNEUTRALE GEMEENTE



We weten wat we moeten doen om de ambitie van het klimaatakkoord van Parijs te halen: grondige energiebesparing stimuleren, inzetten op minder autoverkeer, op gedeeld en elektrisch rijden, dichter bij elkaar wonen, nadenken over alternatieven voor verwarming op gas, meer investeren in hernieuwbare energie. Kleine quick wins en grote structurele ingrepen: ze zijn allemaal nodig om de uitstoot van broeikasgassen te verminderen. Het zijn grote uitdagingen waar de klimaatverandering ons allen voor stelt. Uitdagingen die de meeste Limburgse besturen willen aangaan, dat toont het massale engagement voor het nieuwe Burgemeestersconvenant.

Maar de realiteit is hardnekkig. Uit de meest recente cijfers blijkt dat Vlaanderen geen vooruitgang boekt in de uitstoot van broeikasgassen. Verkeer en gebouwenverwarming zijn samen verantwoordelijk voor 60 procent van de broeikasgassen (de zware industrie niet meegerekend). Dat aandeel neemt niet af, integendeel: de laatste jaren stijgt het zelfs lichtjes.



Sectorale aandelen niet-ETS broeikasgassen in 2016. Bron: Vlaamse overheid

De cijfers tonen aan dat een betere ruimtelijke ordening een belangrijke sleutel is om de klimaatuitdaging aan te pakken. De versnippering van het wonen maakt ons volledig afhankelijk van de eigen auto om op het werk te geraken of kinderen naar school te brengen. Autodelen lukt voorlopig enkel in de centra van steden en grotere gemeenten. Het openbaar vervoer is niet rendabel omdat we zo verspreid wonen, met lege bussen tot gevolg. Het overaanbod aan vrijstaande villa's in verkavelingen leidt bovendien tot aanzienlijke energieverstopping. Een rijhuis kan immers veel zuiniger en goedkoper verwarmd worden dan een alleenstaande woning.

De oplossing om die problemen aan te pakken? Dichter bij elkaar wonen. Door de benodigde woningen en voorzieningen te bouwen in de stads- en dorpskernen kunnen we te voet naar de winkel of met de fiets naar school. Voor verdere verplaatsingen kunnen we auto's delen. Nieuwe woningen en werkplaatsen nabij knooppunten van openbaar vervoer vormen een volwaardig alternatief voor de (bedrijfs)wagen. Door dicht bij elkaar te bouwen, worden collectieve energienetten op basis van hernieuwbare energiebronnen haalbaar en betaalbaar. Een kernversterkende ruimtelijke ordening vormt zo de hardware voor een klimaatneutrale gemeente.

## VANAF DE EERSTE SCHETSEN

Vaak komt duurzaamheid pas aan bod op het moment dat er effectief gebouwd wordt. Het gaat dan om technische ingrepen zoals beter isoleren of koudebruggen vermijden, zonnepanelen plaatsen of een warmtepomp installeren. Toch is het vooral vooraf, bij de ruimtelijke inplanting en de stedenbouwkundige inrichting, dat je de grootste winsten kunt boeken op het vlak van duurzaamheid. Op de juiste plaats bouwen, compact bouwen, een optimale oriëntatie, autovrije woonerven, fiets- en wandelverbindingen: dat zijn zaken die je best in elke stap van het proces meeneemt, vanaf de eerste schetsen.

## HOE BEGIN JE ERAAN?

Als inspiratie voor en ter ondersteuning van gemeentebesturen organiseerden Bond Beter Leefmilieu en Dubolimburg in opdracht van de dienst Milieu en Natuur en in samenwerking met de dienst Ruimtelijke Planning van de provincie Limburg een reeks interactieve workshops met gemeentelijke, provinciale en Vlaamse ambtenaren. We werkten rond drie hefbomen, die ook de hoofdstukken in dit receptenboek vormen:

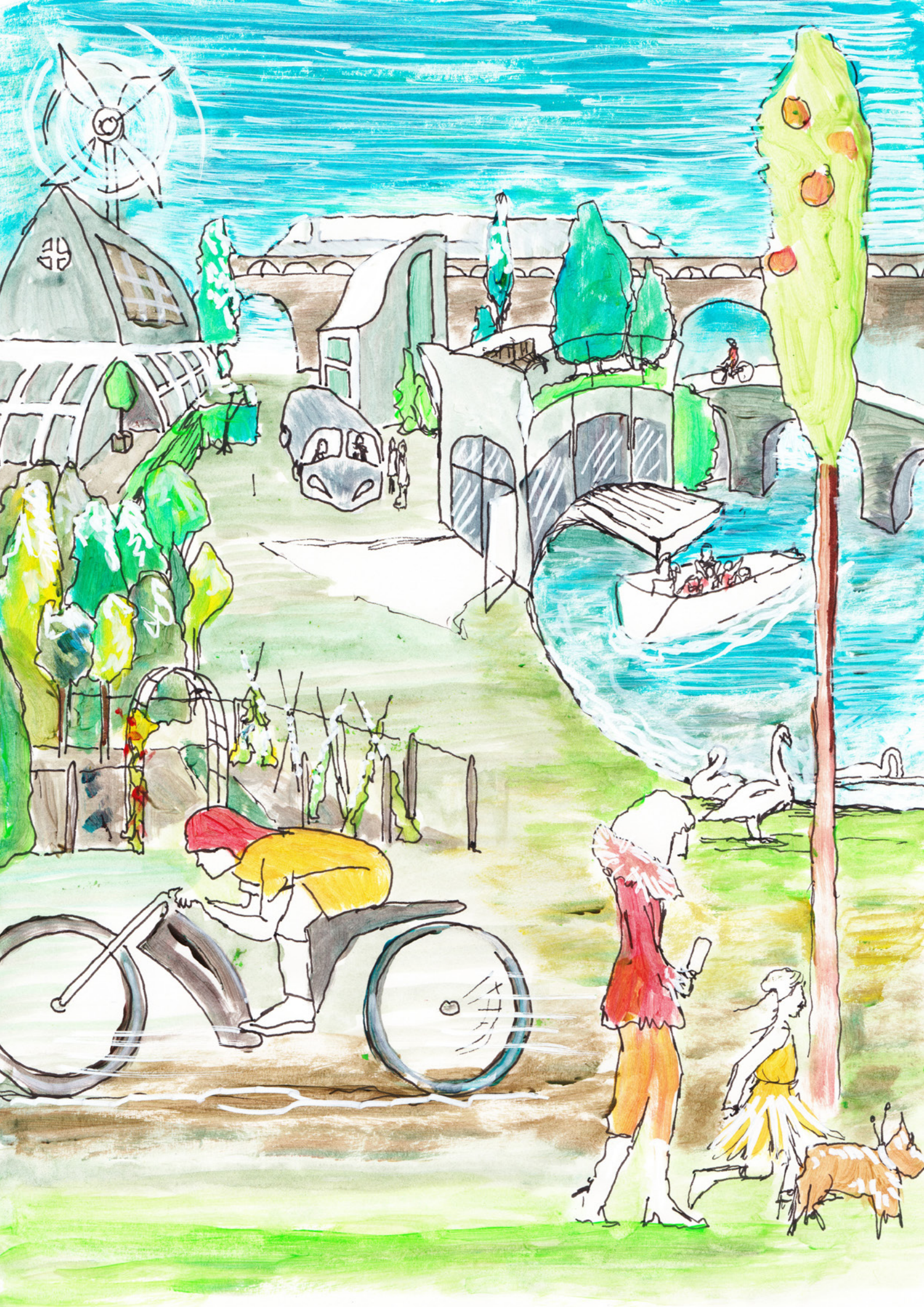
- Waar (ver)bouwen? En waar beter niet?
- Hoe stuur je als gemeente naar kernversterking?
- Hoe zorg je via ruimtelijke ordening voor extra hernieuwbare energie?

Op elke workshop gaven een of meer experts tekst en uitleg bij het thema. We bespraken hoe goede praktijkvoorbeelden uit binnen- en buitenland in de Limburgse gemeenten kunnen worden toegepast, wat daarbij mogelijke hinderpalen zijn en waar de kansen liggen.

Het resultaat van die workshops is dit receptenboek. Hopelijk vind je er inspiratie in om er ook in jouw gemeente mee aan de slag te gaan.

Wooninbreiding Sint-Truiden. Bron: Provincie Limburg







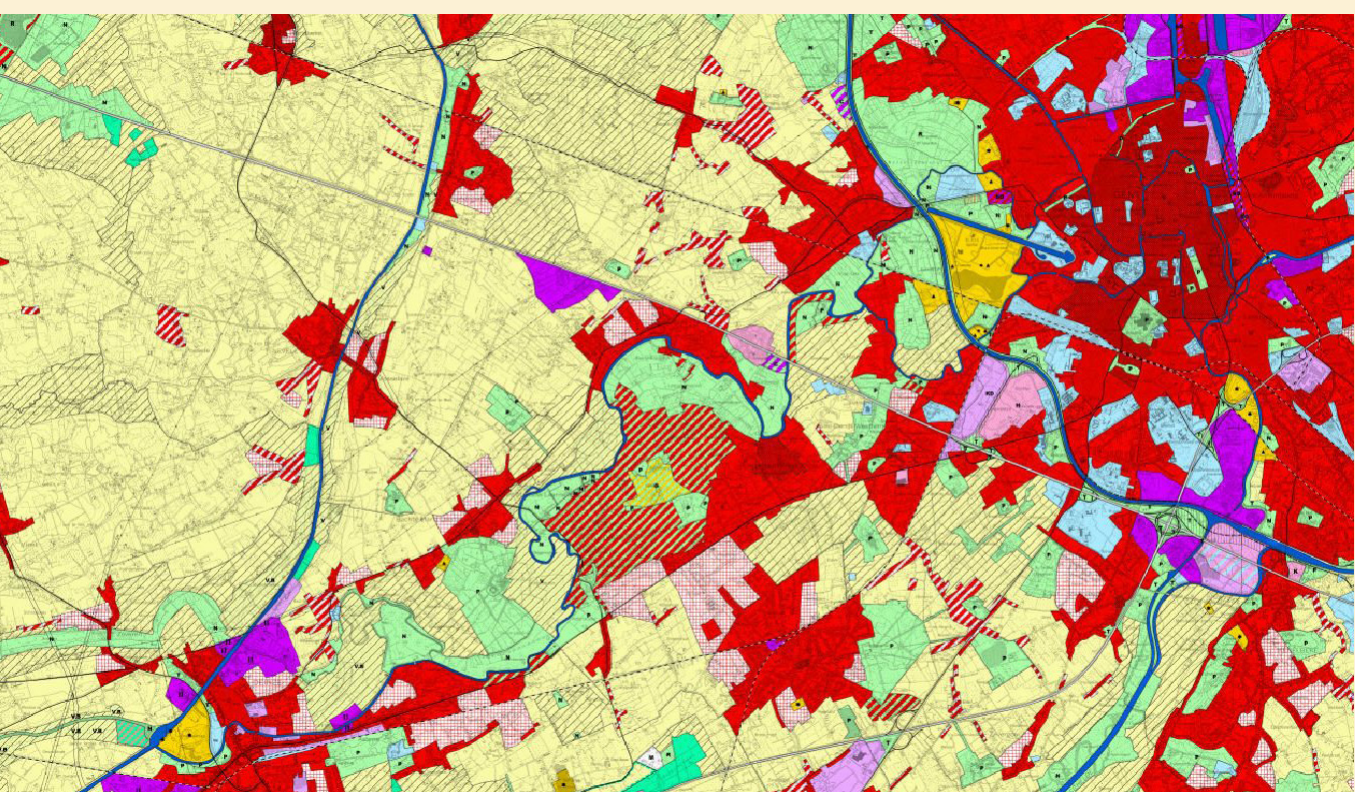
## HOOFDSTUK 1

# WAAR (VER)BOUWEN WE BETER WEL, WAAR NIET?



Huizen die geregeld onder water lopen, filerecords, een miljardenrekening voor riolering: de ruimtelijke ordening in Vlaanderen is verre van optimaal en verantwoordelijk voor hoog oplopende maatschappelijke kosten. Nu al hebben we grote problemen wanneer het hard en lang regent - of wanneer het te lang niet regent. En we dreigen het nog erger te maken. Hoewel de klimaatverandering ons tot actie verplicht, gaat de betonning van Vlaanderen gewoon door: we verliezen 6 hectare open ruimte per dag aan nieuwe verkavelingen en bijhorende wegen.

Een belangrijke verantwoordelijke voor de verkaveling en lintbebouwing in Vlaanderen is het overaanbod aan woon- en woonuitbreidingsgebieden op de gewestplannen. Die plannen dateren uit de jaren 70, toen olie goedkoop was en de auto het symbool voor vrijheid. Het gevolg: de gewestplannen bevatten heel wat woonzones die ver weg liggen van voorzieningen, winkels of scholen en enkel bereikbaar zijn met de wagen.



Gewestplan regio Hasselt - Genk  
Bron: Geopunt.be, Vlaamse Overheid

De oppervlakte aan niet-bebouwde woongebieden in Vlaanderen bedraagt bijna 43.000 ha. Een kleine 30.000 ha daarvan zijn effectieve woonzones (rood ingekleurd op het gewestplan). Ongeveer een kwart van die beschikbare bouwgronden ligt in de steden. De overige oppervlakte vinden we terug in het buitengebied: 40 procent in de kernen van gemeenten en dorpen en 30 procent van de onbebouwde oppervlakte in linten of verspreide bebouwing.

Daarbovenop zijn er nog eens 13.000 ha woonuitbreidingsgebieden (rood-wit gearceerd op het gewestplan). Deze woonuitbreidingsgebieden waren op het gewestplan voorzien als reservezones, die pas aangesneden zouden worden als er niet voldoende plaats meer was in de effectieve woongebieden.

Bevolkingsprognoses geven aan dat Vlaanderen de komende decennia zal groeien van 6 naar 7 miljoen inwoners. Dat betekent dat er tegen 2030 nood is aan 330.000 extra woningen. Tegen 2050 zijn er een half miljoen extra woonegelegenheden nodig. Daarvoor is er plaats in de stads- en dorpskernen: door leegstaande woningen te recyclen, goed gelegen bouwgronden in de bebouwde kom te gebruiken, verlaten fabrieken opnieuw te ontwikkelen of onderbenutte woningen op te delen. Door de bebouwde ruimte slimmer en meer

kwaliteitsvol te gebruiken, is er genoeg ruimte om de bevolkingsgroei op te vangen en moeten we geen nieuwe open ruimte aansnijden.

Maar hoe bepaal je als gemeente wat de beste plaatsen zijn om nieuwe woongelegenheden te voorzien? En hoe ga je om met de woongronden die slecht gelegen zijn en beter gevrijwaard zouden worden?

De zogenaamde kansenkaart van VITO is een goed vertrekpunt. Deze kaart toont voor elke hectare in Vlaanderen hoe goed dat gebied bereikbaar is met het openbaar vervoer en hoe vlot allerlei diensten zoals winkels, de dokter of de school bereikbaar zijn.

Met een woonbeleidsplan kan je daar als gemeente op voortbouwen en gedetailleerd in kaart brengen welke kavels tot de kern van de gemeente behoren. Hier kunnen hogere bouwdichtheden of het opdelen van woningen toegelaten worden.

En wat met bouwgronden die ver weg gelegen zijn van de kern? Als lokaal bestuur krijg je in een aantal gevallen ondersteuning van de Vlaamse overheid om woonuitbreidingsgebieden om te zetten naar open ruimte, bijvoorbeeld als het om watergevoelige gebieden gaat. Hoe je dat allemaal concreet aanpakt, vind je in de volgende drie recepten voor kernversterking.

**Recept 1: De knooppuntenkaart als vertrekpunt om kansen te vinden**

**Recept 2: De juiste woningen op de juiste plekken dankzij een woonomgevingsplan**

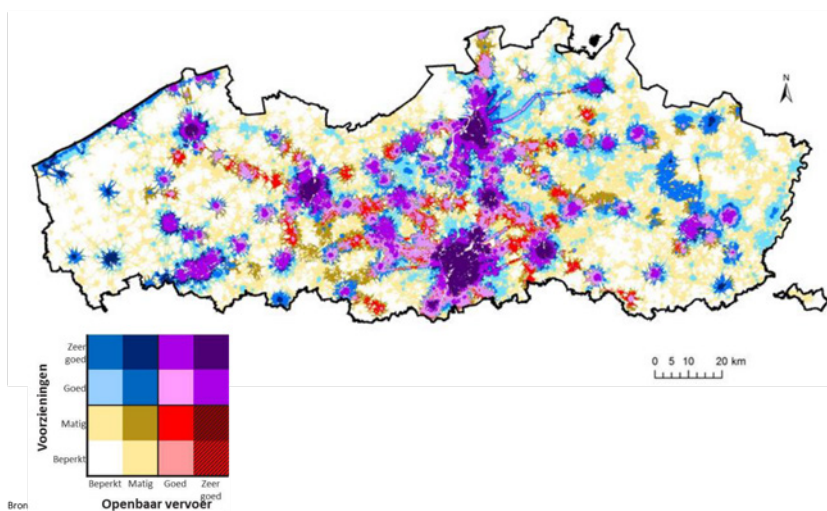
**Recept 3: Woonuitbreidingsgebieden omvormen tot open ruimte**

## WAAR (VER)BOUWEN WE BETER WEL, WAAR NIET?

# RECEPT 1. DE KNOOPPUNTENKAART ALS VERTREKPUUNT OM KANSEN TE VINDEN

Om onze autoafhankelijkheid in te perken, helpt het om te wonen op plaatsen die vlot bereikbaar zijn met het openbaar vervoer. Zo heb je alvast een alternatief om naar het werk te pendelen of bij familie op bezoek te gaan. Daarnaast is het ook handig om dicht bij winkels, de school, de bank of de dokter te wonen. Met de bakker om de hoek zal je minder snel geneigd zijn de auto te nemen om een brood te kopen. En met de school in de buurt zullen kinderen sneller de fiets nemen. Die nabijheid tussen wonen, winkels, openbaar vervoer en voorzieningen kan ingebouwd worden in het ruimtelijke ordeningsbeleid.

De Vlaamse Instelling voor Technologisch Onderzoek (VITO) heeft voor Vlaanderen de zogenaamde knooppuntenkaart of ruimtelijke ontwikkelingskansenkaart uitgewerkt. Voor elke hectare in Vlaanderen is in beeld gebracht of een plaats veel of minder potentieel heeft voor ontwikkelingsmogelijkheden op basis van zijn knooppunten en voorzieningenniveau. Het voorzieningenniveau werd bepaald aan de hand van de soorten voorzieningen die in de buurt aanwezig zijn. Als knooppunten werden trein, tram en hoofdbuslijnen meegenomen. Het resultaat: een kaart met vier hoofdcategorieën, in vier kleurenvariëaties.



Synthesekaart: gedifferentieerde ontwikkelingskansen in 16 types. Bron: VITO

De paarse zones zijn gebieden met een hoge knooppuntwaarde en een goed voorzieningenniveau. Openbaar vervoer, winkels, scholen en diensten zijn goed uitgebouwd en liggen op wandel- of fietsafstand. Op deze plaatsen is de kans het grootst dat je de auto niet nodig hebt om te gaan werken of naar de winkel te gaan.

In de blauwe zones op de kaart zijn voorzieningen op wandel- en fietsafstand goed uitgebouwd, maar scoort het openbaar vervoer beperkt of matig. In deze gebieden komt het er in de eerste plaats op aan in te zetten op meer en beter openbaar vervoer, zodat de vele mensen die hier wonen een alternatief hebben voor de auto.

De rode zones zijn gebieden waar het openbaar vervoer goed uitgebouwd is, maar het aanbod aan nabije diensten en winkels beperkt is. Het zijn omgevingen rond stopplaatsen van trein of bus die wat 'meer afgelegd' zijn.

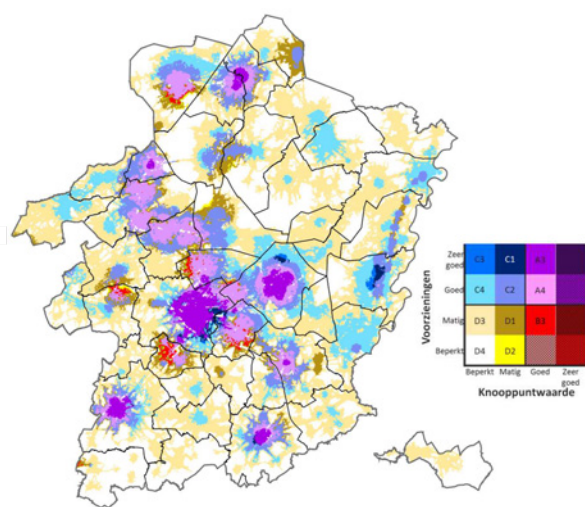
In de witte en gele zones op de kaart zijn er weinig voorzieningen en beperkt openbaar vervoer in de directe omgeving.

De kaart is het resultaat van een wetenschappelijke oefening. Hij laat zien welke plekken theoretisch meer of minder potentieel hebben voor ontwikkeling omdat er in de nabijheid openbaar vervoer en voorzieningen

aanwezig zijn op wandel- en fietsafstand. Voor het ruimtelijk beleid zijn de verschillende categorieën een indicatie voor het stellen van prioriteiten om op een duurzame manier bijkomende woningen te ontwikkelen. De paarse gebieden kunnen beschouwd worden als voorkeurslocaties. In de witte gebieden is verdere ontwikkeling niet aangewezen.

De kaart kunnen we zien als blauwdruk van het ruimtelijk model voor kernversterking in Vlaanderen. Of er in de realiteit nog effectief ruimte beschikbaar is voor ontwikkeling, hoe het zit met de draagkracht van het gebied en of het wenselijk is om er verder te verdichten, toont de kaart niet. Uiteraard is dus nog een verfijning op maat van het gebied nodig, die rekening houdt met de specifieke context van de regio en de ruimtelijke situatie, en met mogelijkheden op het terrein.

## INZETTEN OP OPENBAAR VERVOER IN LIMBURG



Aanvullende kaart voor Limburg. Bron: VITO

In de provincie Limburg komen paarse zones slechts beperkt voor. Er zijn wel heel wat blauwe zones, dus gebieden waar voorzieningen goed uitgebouwd zijn, maar waar het openbaar vervoersaanbod op wandel- en fietsafstand beperkt is. De beperkte ontsluiting met openbaar vervoer en de decentrale ligging in Vlaanderen leiden er ook toe dat Limburg in het knooppuntmodel eerder beperkte ontwikkelingskansen heeft.

Daarom liet het provinciebestuur een aanvullende kaart ontwikkelen door VITO: deze toont ook de toekomstige lijnen en haltes van het Spartacusplan en de busverbindingen van tweede categorie. Om kernversterking te stimuleren en verdere verlinting tegen te gaan, werden de openbaar vervoerhaltes buiten de kernen geschrapt.

Door in te zetten op het ontwikkelen van nieuwe woningen nabij knooppunten van openbaar vervoer, zal dat openbaar vervoer van zijn kant beter renderen. Nu zijn busverbindingen of stopplaatsen op het spoor vaak niet rendabel omdat we te verspreid wonen. Het gevolg: weinig productieve buslijnen worden opgeheven en weinig gebruikte stopplaatsen afgeschaft. Een negatieve spiraal die gekeerd moet worden. Openbaar vervoer heeft een kritische massa nodig om rendabel te kunnen zijn. Een juiste ruimtelijke planning kan daartoe bijdragen.

Dit theoretisch knooppuntmodel is geen bindend document en houdt nog geen beleidskeuzes in. Maar het is wel een goed vertrekpunt om een duurzaam ruimtelijk beleid te ondersteunen en te beïnvloeden. Het geeft inzicht in waar openbaar vervoer en voorzieningen op wandel- en fietsafstand aanwezig zijn en waar dus preferentiële locaties zijn voor bijkomende inwoners aan hogere dichtheden. Het maakt ook zichtbaar waar er moet ingezet worden op bijkomend openbaar vervoer (blauwe en gele locaties).

### MEER INFORMATIE

De Vlaamse kansenkaart: [regiotool.marvin.vito.be](http://regiotool.marvin.vito.be)

Het achterliggende onderzoek van VITO: <https://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Diensten/Onderzoek/Studies/articleType/ArticleView/articleId/8954>

Het "Onderzoek naar de ruimtelijke ontwikkelingskansen in Limburg in het kader van een aangepast knooppuntmodel (VITO, 2018)": [www.limburg.be/ruimtelijkeordeningstudies](http://www.limburg.be/ruimtelijkeordeningstudies)

# RECEPT 2. DE JUISTE WONINGEN OP DE JUISTE PLEKKEN DANKZIJ EEN WOONOMGEVINGSPLAN

Waar in de gemeente laat je appartementen, het opdelen van panden of gemeenschappelijke woonvormen toe? En waar beter niet? Het is belangrijk om daar goed over na te denken: als je afgelegen villa's gaat opsplitsen in meerdere appartementen, gaat het autoverkeer nog meer toenemen. In de stads- of grotere dorpskern is een hogere woondichtheid wel op haar plaats, zodat meer mensen kiezen om te voet en met de fiets naar de winkel of school te gaan. En doordat er meer mensen nabij het centrum wonen, ontstaat er een groter economisch draagvlak voor lokale handelaars en horeca.

Om op een onderbouwde manier te bepalen waar je als gemeentebestuur wilt inzetten op verdichting en waar niet, is een woonomgevingsplan een goed hulpinstrument. Daarbij worden de talrijke woonzones van het gewestplan grosso modo verder opgedeeld in een centrumgebied, omliggende woonwijken en randwijken.

Dat ziet er voor de gemeente Rijkevorsel bijvoorbeeld zo uit:

**Centrumgebied:** het centrum van de kern waar centrum-ondersteunende functies (zoals het gemeentehuis, scholen, noem maar op) en handelaars en hun winkels aanwezig zijn. Ruimtelijk gaat het hoofdzakelijk om straten met gesloten bebouwing, rijwoningen en appartementen. Alles is op wandelafstand bereikbaar. Binnen dit centrumgebied wordt een handelscentrum afgebakend, waar de vestiging van winkels gestimuleerd wordt.

**Woonwijken:** de woonzones omheen en in de nabijheid van het centrumgebied, met een mix van rijwoningen, halfopen en open bebouwingsvormen. Vanuit deze wijken ligt het centrumgebied op wandel- of fietsafstand.

**Randwijken:** de woonomgevingen die iets verder van de kern gelegen zijn, waar de morfologie bepaald wordt door hoofdzakelijk open bebouwingsvormen. Het centrumgebied ligt op fietsafstand.

Voor elk soort woonomgeving binnen de kern worden vervolgens richtlijnen uitgewerkt, die betrekking hebben op de woonvormen, het soort functies, de dichtheid en andere relevante zaken. Hoe dichterbij het centrum en nabij de voorzieningen, hoe meer verdichting wordt gestimuleerd. Door de directe nabijheid van handel, diensten, voorzieningen en openbaar vervoer is dit immers de plaats bij uitstek om klimaatvriendelijk te wonen. Hier zijn meergezinswoningen op hun plaats, kan het opdelen van grote woningen worden gestimuleerd of kan hoger bouwen worden toegestaan, op maat van de kern.

In het handelscentrum - de winkelstraten - binnen de kern is het de bedoeling om economische activiteiten een plaats te geven. Daarom worden op het gelijkvloers andere activiteiten dan wonen voorzien: handel, horeca, diensten,... Dat zorgt voor leven in het centrum en ook voor een groter economisch draagvlak voor handel en horeca. Kortom, voor een bruisende kern.

## RICHTINGGEVEND OF BINDEND?

Met een woonomgevingsplan beschikt de gemeente over een duidelijk beleidskader om bouwaanvragen voor appartementen of woningen te kunnen beoordelen. De gemeente kan het woonomgevingsplan als een richtinggevend plan gebruiken of het omvormen tot een wettelijk bindend ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) of vertalen in een stedenbouwkundige verordening.

Het voordeel van een wettelijk bindend plan: duidelijkheid en rechtszekerheid. Het beoordelen van vergunningsaanvragen kan hiermee transparanter en vlotter verlopen, zowel bij de gemeente als in de beroepsprocedure. Zo kan bijvoorbeeld een verdichtingsproject op een ongewenste locatie gemakkelijker voorkomen worden of kunnen kwalitatieve ruimtelijke randvoorwaarden afgedwongen worden.

Een richtinggevend plan is flexibeler en kan makkelijker aangepast worden, zonder zware procedures. Zo kunnen goede, vernieuwende initiatieven die botsen met gedetailleerde richtlijnen, bijvoorbeeld voor cohousingprojecten, toch overwogen worden. Daar kan dan soepel op ingespeeld worden, zonder de lange procedure van een RUP te doorlopen.



### RECEPT 3. WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN OMVORMEN TOT OPEN RUIMTE

In Vlaanderen liggen meer dan 13.000 ha onbebouwde woonuitbreidingsgebieden. Die werden in de jaren 70 op de gewestplannen ingekleurd als reservegebieden voor woningbouw, voor het geval er te weinig plaats zou zijn in de echte woongebieden. Het gaat veelal om grote stukken open ruimte, van meerdere hectares. Heel wat van die reservegebieden liggen ver weg van voorzieningen of openbaar vervoer. Door die open gebieden verder te bebouwen, maken we de ruimtelijke versnippering in Vlaanderen groter. Deze gebieden zouden dan ook beter bewaard blijven als open ruimte. Zo kunnen we ze inzetten om de gevolgen van de klimaatverandering op te vangen, bijvoorbeeld door ze in te richten voor het opvangen van overtollig water, voor natuur en bos dichtbij of door ze te gebruiken voor korteketenlandbouw.

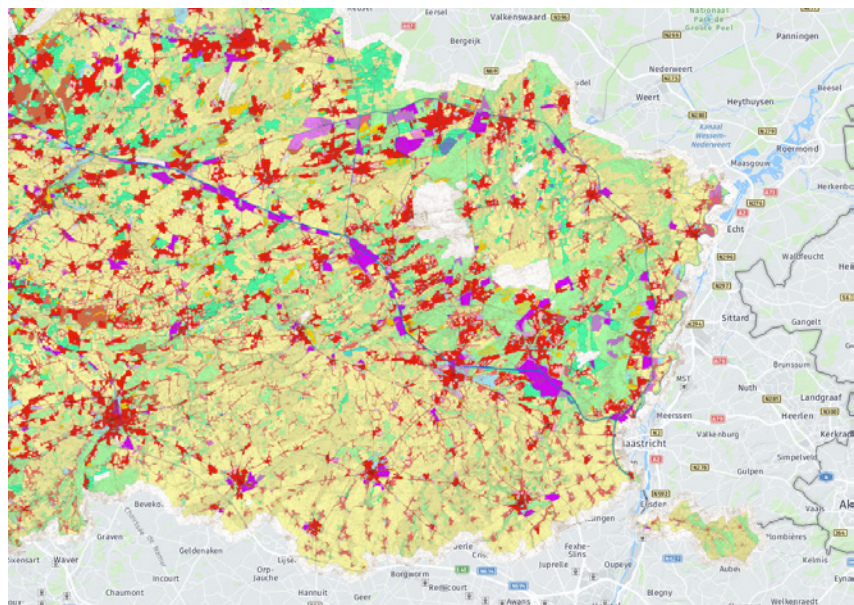
Volgens klimaatprognoses voor België kunnen we tegen 2100 tot 22 procent meer neerslag verwachten, vooral in de winter. De zomers worden heter en droger, met steeds frequentere en intensere onweders. Dat lijkt misschien nog veraf, maar de woningen, wijken of verkavelingen die nu gebouwd en aangelegd worden, zijn er voor een lange tijd. De gemiddelde levensduur van een woning in België ligt tussen de 60 en 120 jaar. Op dat moment zal de klimaatverandering een harde realiteit zijn.

#### NIET NODIG

We hebben de woonuitbreidingsgebieden niet nodig om voldoende woningen voor de verwachte bevolkingsgroei te bouwen. De oppervlakte aan niet-bebouwde percelen in Vlaanderen bedraagt ruim 42.000 ha.

Ongeveer 29.000 ha daarvan zijn effectieve woonzones (rood ingekleurd op het gewestplan). Ongeveer 20 procent van die beschikbare woongronden bevindt zich in de steden. De overige oppervlakte vinden we terug in het buitengebied: 43 procent in de kernen van gemeenten en dorpen en 31 procent van de onbebouwde oppervlakte in linten of verspreide bebouwing.

Daarbovenop zijn er nog eens 13.000 ha woonuitbreidingsgebieden (rood-wit gearceerd op het gewestplan). Deze woonuitbreidingsgebieden waren op het gewestplan voorzien als reservezones, die pas aangesneden zouden worden als er niet voldoende plaats meer was in de effectieve woongebieden.



Gewestplan met woonuitbreidingsgebieden.  
Bron: Geopunt.be - Vlaamse overheid



Bevolkingsprognoses van het Federaal Planbureau geven aan dat de bevolking van Vlaanderen de komende decennia nog gevoelig zal groeien, wat maakt dat er tegen 2030 nood is aan 330.000 extra woningen. Tegen 2050 zouden er een half miljoen bijkomende woongelegenheden nodig zijn. Uitgaande van de huidige (lage) woningdichtheid, zou daar 17.000 ha bouwgrond voor nodig zijn. Wat maakt dat er 25.000 ha overblijft.

Door leegstaande woningen te recyclen, goed gelegen bouwgronden in de bebouwde kom te gebruiken, verlaten fabrieken opnieuw te ontwikkelen voor woningen, onderbenutte woningen op te delen of appartementen te bouwen boven op supermarkten, kan de benodigde bouwgrond verder afnemen. In steden en dorpen is er meer dan genoeg ruimte om de bevolkingsgroei op te vangen.

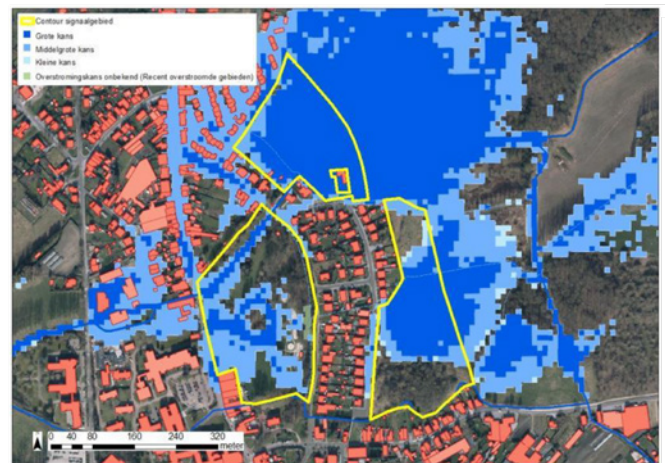
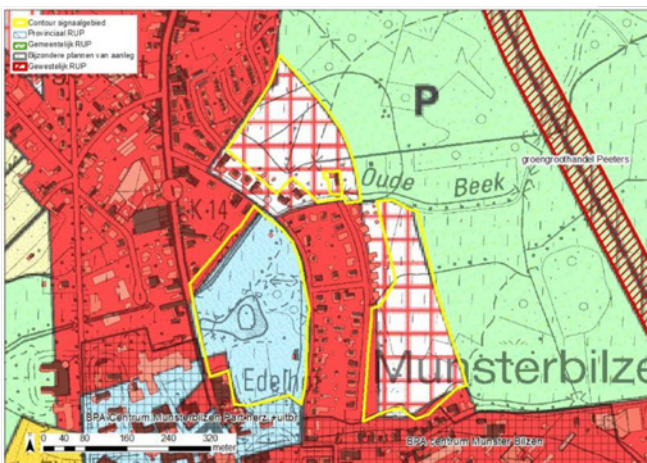
We kunnen dus stellen dat er, op voorwaarde van een kernversterkend beleid, drie keer meer bouwgrond beschikbaar is in Vlaanderen dan we nodig hebben om de groei van de bevolking op te vangen. Het komt er op aan enkel bouwgronden te gebruiken die goed gelegen zijn: in de stads- en dorpskernen, nabij het openbaar vervoer, in de buurt van winkels en scholen.

## OMVORMEN NAAR OPEN RUIMTE

Als gemeente kan je met een RUP een woonuitbreidingsgebied omvormen naar natuur, een park of een landbouwzone. Als je als gemeente een woonreservegebied wil omvormen naar open ruimte, bestaat echter de kans dat een schadevergoeding betaald moet worden aan de eigenaar(s), de zogenaamde planschade. Dat kan de gemeente veel geld kosten en is dan ook een van de voornaamste redenen waarom woonuitbreidingsgebieden niet worden herbestemd.

In een aantal gevallen komt de Vlaamse overheid de gemeente hierin tegemoet. Dat is bijvoorbeeld het geval voor de signaalgebieden. Dat zijn gebieden met een groot waterbergend potentieel en een harde ruimtelijke bestemming (wonen, industrie,...) die nog niet ontwikkeld is. Als een gebied is aangeduid als signaalgebied, krijg je als gemeente begeleiding en financiële ondersteuning van de Vlaamse overheid om het om te vormen naar een open ruimte bestemming.

Een voorbeeld daarvan is het woonuitbreidingsgebied in Munsterbilzen. Dit is een overstromingsgevoelig gebied: als het hard regent, blijft het water hier staan. Best is dan ook om dit regenwater te bufferen op plaatsen waar dit niet tot overlast leidt. Door de verspreide bebouwing in Vlaanderen is dat soort gebieden schaars. Bovendien staan ze vaak onder druk door nieuwe bebouwing. Maar die waterbergende ruimte hebben we in de toekomst nog harder nodig, om de gevolgen van de klimaatverandering op te vangen.



Plannen signaalgebied Bilzen. Bron: Coördinatiecommissie integraal waterbeleid



## HOOFDSTUK 2

# HOE STUUR JE ALS GEMEENTE KERNVERSTERKING AAN?



Als gemeentebestuur heb je belangrijke bevoegdheden en instrumenten in handen op vlak van ruimtelijke ordening. De langetermijnvisie ligt vast in een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, dat al dan niet geactualiseerd en aangepast kan worden naar een nieuw Beleidsplan Ruimte. Om de langetermijnvisie uit te voeren, kan de gemeente werken met ruimtelijke uitvoeringsplannen. Die leggen voor een bepaald gebied de bestemmingen en bouwvoorschriften vast, zoals de toegelaten functies, de bouwhoogtes of de inrichting van het openbaar domein.

Met een verordening of een bouwreglement kan je als gemeente voor het hele grondgebied bepaalde stedenbouwkundige regels opleggen, bijvoorbeeld over het al dan niet toelaten van het opdelen van woningen. Of je kan voorzien dat groenaanplantingen altijd met streekeigen groen moeten gebeuren.


Een andere belangrijke pijler van de ruimtelijke ordening is uiteraard het vergunningenbeleid. Het blijft ook vandaag een belangrijke uitdaging om de vertaalslag te maken van een ruimtelijke visie naar de vergunningenpraktijk. In de meeste gevallen is het de gemeente die in eerste aanleg beslist over bouw- en verkavelingsvergunningen, die tegenwoordig ‘omgevingsvergunningen’ heten. Tot slot is ook handhaving van de ruimtelijke ordening een belangrijke opdracht voor de gemeente. Zowel om na te gaan of afgeleverde vergunningen worden nageleefd, als om na te gaan of er niet gebouwd wordt zonder vergunning.

## DUURZAAMHEIDSMETERS ALS HULPMIDDEL

Om je als gemeentebestuur te laten ondersteunen richting een klimaatvriendelijke ruimtelijke ordening, kan je gebruikmaken van een duurzaamheidsmeter. Er bestaan verschillende versies. De Vlaamse overheid ontwikkelde de Duurzaamheidsmeter Wijken. Die helpt je als gemeentebestuur om op een onderbouwde en objectieve manier in kaart te brengen wat het duurzaamheidsgehalte is van een nieuwe wijk of verkaveling. En dat vanaf de keuze van de locatie tot en met de ontwerpfase. De Duurzaamheidsmeter Wijken is opgebouwd aan de hand van negen thema's, voor elk thema kan je apart nagaan hoe goed een stedenbouwkundig project scoort. Daarbij geeft de meter ook een evalueatie met een globale duurzaamheidsscore voor het gehele project.

De negen thema's van de Duurzaamheidsmeter Wijken zijn:

- Kwaliteitsbewaking: een duidelijke visie, aandacht voor draagvlak, projectbeheer
- Welzijn en welvaart: woonaanbod voor doelgroepen, tewerkstelling in de buurt
- Mobiliteit: zich vlot en op een duurzame manier verplaatsen
- Fysisch milieu: aandacht voor bodem- en luchtkwaliteit, geluidshinder beperken
- Groen en natuurontwikkeling: bestaand groen zoveel mogelijk bewaren, openbaar of collectief groen
- Water: aandacht voor overstromingsrisico, hemelwater opvangen, gescheiden riolering
- Materialen en afval: hergebruik van materialen, duurzame materialen
- Energie: energievraag beperken, ruimte voor hernieuwbare energie
- Innovatie: geheel nieuwe concepten of technieken die moeilijk in een van de thema's passen

1.	KWA		Kwaliteitsbewaking	14%
2.	W&W		Welzijn & Welvaart	14%
3.	MOB		Mobiliteit	14%
4.	FYS		Fysisch Milieu	14%
5.	GRN		Groen & Natuurontwikkeling	14%
6.	WAT		Water	10%
7.	MAT		Materialen & Afval	10%
8.	ENE		Energie	10%
9.	INN		Innovatie	+ 5%

Duurzaamheidsmeter: weging van de thema's.  
Bron: Vlaamse overheid

In samenwerking met het steunpunt Duurzaam Bouwen van de provincie Limburg werd ook een Quickscan Duurzame Wijken ontwikkeld. Deze kan je gebruiken als eerste stap naar een volledige beoordeling of om een snelle beoordeling te maken van een bouwproject. Want de Duurzaamheidsmeter Wijken volledig doorlopen vraagt wel wat werk, wat niet voor elk bouwproject mogelijk is.

Daarnaast bestaan er diverse duurzaamheidsmeters die je kan toepassen op een individueel gebouw. De bekendste is de Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM). BREEAM is

een internationaal erkend keurmerk: een BREEAM-certificaat garandeert je dat het gebouw energiezuinig en duurzaam is.

Het gebruik van dergelijke duurzaamheidsmeters is helemaal vrijblijvend. Vaak gaan ze ook verder dan wat wettelijk verplicht is, bijvoorbeeld op vlak van energiezuinigheid. Je kiest als gemeente zelf of je ze inzet of niet. In verschillende van de recepten die volgen in dit hoofdstuk, kan je (een van) deze duurzaamheidsmeters als ondersteunend instrument inzetten. Daarom bespreken we ze hier en komen ze niet bij elk recept afzonderlijk aan bod.

## GEMEENTE ALS REGISSEUR

Behalve deze stedenbouwkundige instrumenten heb je als gemeente ook heel wat andere mogelijkheden om verdichting en kernversterking te stimuleren. Voor grotere bouwprojecten ga je als gemeentebestuur in onderhandeling met projectontwikkelaars. Om draagvlak te vinden bij de inwoners zal het soms nodig zijn om een participatief traject op te zetten, zodat iedereen mee is. Als je gronden van de gemeente wil inzetten voor een kernversterkend project, zijn er verschillende mogelijkheden om die in de markt te zetten. Vaak zal je ook 'over het muurtje' naar andere beleidsdomeinen moeten kijken, zoals het verkeers- of energiebeleid van je gemeente.

Welke instrumenten je ook gebruikt, de gemeente zal bij kernversterkende bouwprojecten vooral optreden als regisseur. Net zoals een filmregisseur, die acteurs hun rol laat spelen om een mooie film te maken, kan je als gemeente de regie in handen nemen en ervoor zorgen dat bewoners, ontwikkelaars en andere stakeholders elk in hun rol samen tot een klimaatvriendelijk, kernversterkend verhaal komen. De negentien recepten van dit hoofdstuk helpen je regieaanwijzingen op maat van jouw gemeente uit te stippelen.

**Recept 4: Breng vraag en aanbod in kaart**

**Recept 5: Start vanuit de identiteit en beeldkwaliteit van je gemeente**

**Recept 6: Hoe dicht is te dicht? Leefkwaliteit als doel**

**Recept 7: Stapelen en schakelen met woningen**

**Recept 8: De tweegezinswoning**

**Recept 9: Collectief bouwen en wonen**

**Recept 10: Binnengebieden ontwikkelen**

**Recept 11: Religieus erfgoed duurzaam inzetten**

**Recept 12: Verdichten van verouderde buurten**

**Recept 13: Ruimtelijke ordening op maat van fietsers**

**Recept 14: Verdichten en vergroenen**

**Recept 15: Ontharden als oplossing voor watertekort en overstromingen**

**Recept 16: Onderhandelen met ontwikkelaars**

**Recept 17: Concurrentiedialoog en marktverkenning**

**Recept 18: Draagvlak zoeken voor verdichting**

**Recept 19: Een internetplatform en social media voor participatie**

**Recept 20: Stedenbouwkundige lasten als instrument voor maatschappelijke return**

**Recept 21: Eigen gronden of gebouwen strategisch inzetten**

**Recept 22: Erfpacht als alternatief voor grondaankoop**

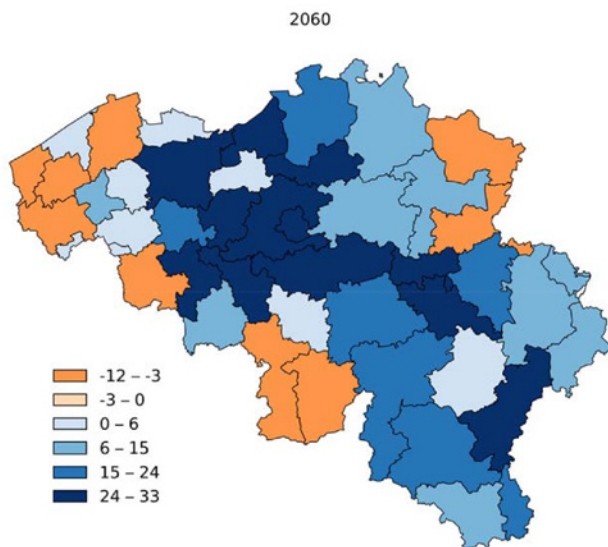
### MEER INFORMATIE

De Duurzaamheidsmeter Wijken en de Quick Scan: [do.vlaanderen.be/duurzaamheidsmeter-wijken](https://do.vlaanderen.be/duurzaamheidsmeter-wijken)

# HOE STUUR JE ALS GEMEENTE KERNOVERSTERKING AAN?

## RECEPT 4. BRENG VRAAG EN AANBOD IN KAART

De bevolking in Vlaanderen neemt algemeen toe: van 6,5 miljoen inwoners in 2016 over 7,1 miljoen inwoners in 2040 tot 7,4 miljoen in 2060. Maar die bevolkingsgroei verschilt sterk van gemeente tot gemeente. Naar verwachting zal de bevolkingstoename het grootst zijn in de steden en grotere gemeenten. In een aantal meer landelijk regio's wordt dan weer eerder een bevolkingsafname verwacht. Dat is bijvoorbeeld het geval in de arrondissementen Maaseik en Tongeren.



Bevolkingsgroei 2060 volgens arrondissementen in % t.o.v. 2016.  
Bron: Federaal planbureau

Naast die algemene toename van de bevolking is er ook een gezinsverdunning aan de gang. Gezinnen worden kleiner en dynamischer, er zijn meer alleenstaanden, meer eenoudergezinnen, meer nieuw samengestelde gezinnen. Bovendien vergrijst Vlaanderen aan een hoog tempo. Het aantal 80-plussers zal de volgende decennia meer dan verdubbelen, van 400.000 naar zo'n 800.000 in 2060. Het aantal 60-plussers zal stijgen van 1,4 naar 2,3 miljoen. Door die gezinsverdunning en vergrijzing neemt ook de vraag naar kleinere, aangepaste woonegelegenheden toe.

De algemene trends van bevolkingsgroei, gezinsverdunning en vergrijzing verschillen van regio tot regio en van gemeente tot gemeente. Als gemeentebestuur is het dan ook belangrijk om te weten hoe groot de vraag naar nieuwe woningen is en naar welk soort woonegelegenheden er in de toekomst vraag is. Vervolgens kan de gemeente bekijken of het huidige en geplande aanbod aan woningen en appartementen daarmee in overeenstemming is.

### MISMATCH OP DE WOONMARKT VERMIJDEN

In nogal wat gemeenten is er een groot aanbod aan grondgebonden gezinswoningen, die bewoond worden door jonge senioren van wie de kinderen het huis uit zijn. Die woningen zullen de volgende 10 à 20 jaar vrijkomen. Als er nu te veel nieuwe eengezinswoningen worden bijgebouwd, dreigen de bestaande woningen moeilijk verkoopbaar te worden en sterk in waarde te dalen - iets wat nu in sommige gemeenten al duidelijk wordt. Te meer daar deze babyboomwoningen te groot zijn voor nieuwe, kleinere gezinnen en de energetische renovatie veel geld kost. Zo dreigen we vandaag de leegstand van morgen te creëren. En als die grote woningen niet verkocht geraken, zullen deze senioren ook niet tijdig kunnen verhuizen naar een aangepast appartement of een serviceflat.

Het is dus van belang om als gemeente goed in beeld te krijgen hoe groot de vraag naar woningen is en naar welk soort woonegelegenheden er vraag is. Om de verwachte bevolkingsgroei en de samenstelling van gezinnen in de gemeente te kunnen inschatten, is de gemeentemonitor een goed vertrekpunt. Hierin vind je

een vooruitberekening van de bevolking in de gemeente voor de volgende decennia en krijg je een goed beeld van trends zoals vergrijzing en gezinsverdunding. Ook op de website [limburg.incijfers.be](http://limburg.incijfers.be) staan steekkaarten voor de provincie en gemeentelijke rapporten met de confrontatie van vraag en aanbod en informatie over betaalbaarheid.



Gemeentemonitor Vlaanderen

## AANBOD OP MAAT VAN JE GEMEENTE

Als je een goed zicht hebt op de bevolkingsevolutie en de daarmee samenhangende vraag naar woonegelegenheden, kan je als gemeente via het woon- en ruimtelijk beleid sturen naar een woonaanbod op maat van de verwachte bevolkingsevolutie en van maatschappelijke tendensen zoals de toename van alleenstaanden.

In landelijke gemeenten zal het aanbieden van een aangepast woonaanbod voor een vergrijzende bevolking een van de belangrijkste uitdagingen zijn. Een groot deel van die ouderen woont op het platteland, vaak ver weg van winkels of voorzieningen. Zo heeft 40 procent van de senioren geen kruidenierszaak in de buurt. Dat is geen probleem, zolang je met de auto kan rijden. Maar als dat niet meer lukt, zijn er weinig keuzes: een serviceflat is duur en lang niet voor iedereen financieel haalbaar, een bejaardentehuis heeft voor velen een slecht imago. Geen van beide wordt door ouderen beschouwd als een volwaardige woonvorm. Ze blijven liever zo lang mogelijk in een onaangepast huis wonen, zetten desnoods het bed in de living en een douche in de garage. Een goed doordacht dorpenbeleid met aangepaste woonformules op wandelafstand van de winkel of de dokter kan een oplossing bieden.

In steden en gemeenten waar er een aangroei verwacht wordt van startende gezinnen, zal de uitdaging zijn om aangepaste huisvesting op hun maat te voorzien. Dat kan bijvoorbeeld door in te zetten op compactere woonvormen die gestapeld of geschakeld worden (recept 7). Of door die vraag te matchen met het vrijkomende aanbod op de woningmarkt: vrijkomende gezinswoningen opsplitsen naar een tweegezinswoning met een gedeelde tuin (zie recept 8) bijvoorbeeld, of verouderde

verkavelingen verdichten en verduurzamen (zie recept 12). Absolute voorwaarde hierbij is dat die woningen en verkavelingen goed gelegen zijn.

Met de financiële steun van de Stad Gent koopt het Gentse stadsontwikkelingsbedrijf sinds 2007 verkrotte woningen in de stad op. Het stadsontwikkelingsbedrijf verkoopt deze gronden vervolgens door aan jonge gezinnen, aan betaalbare prijzen die onder de marktwaarde liggen. Sinds de start van het project kwamen zo 52 percelen bouwgrond voor nieuwe rijwoningen op de markt. Wie een van die bouwgronden koopt, werkt samen met een van de zes door een vakkundige jury geselecteerde architecten. Zo wordt gegarandeerd dat de nieuwe rijwoningen een architecturale kwaliteitsinjectie geven aan de buurt. Bovendien moeten de nieuwe rijwoningen ook voldoen aan de normen voor lage energiewoningen.

### MEER INFORMATIE

De gemeentemonitor: [gemeentemonitor.vlaanderen.be/naar-de-cijfers/jouw-gemeente-cijfers](http://gemeentemonitor.vlaanderen.be/naar-de-cijfers/jouw-gemeente-cijfers)

Limburg in cijfers: [limburg.incijfers.be/databank](http://limburg.incijfers.be/databank)

Provincie in cijfers: [provincies.incijfers.be/databank](http://provincies.incijfers.be/databank)

## HOE STUUR JE ALS GEMEENTE KERNOVERSTERKING AAN?

### RECEPT 5. START VANUIT DE IDENTITEIT EN BEELDKWALITEIT VAN JE GEMEENTE

Elke stad, elke deelgemeente en elke dorpskern heeft een eigen karakter, een eigen DNA. Vaak leeft de vrees dat de bouw van appartementen die identiteit en beeldwaarde aantast. Daarom staan nogal wat besturen en inwoners kritisch tegenover een verdere ‘appartementisering’ van hun gemeente, hoewel de vraag naar appartementen door de vergrijzing en gezinsverdunding toeneemt en meergezinswoningen juist zuinig ruimtegebruik mogelijk maken en de stads- of dorpskern versterken. De kunst is dan ook om ervoor te zorgen dat appartementsgebouwen of andere stedenbouwkundige projecten zich inpassen in de typische identiteit en beeldkwaliteit van die gemeente of dat dorp.

Identiteit en beeldkwaliteit zijn echter vrij vage en subjectieve begrippen. Met een beeldkwaliteitsplan kan je die beeldwaarden scherp proberen te stellen. Het doel van een beeldkwaliteitsplan is om vanuit de identiteit van de stad, het dorp of het gehucht in zijn omgeving, de belangrijkste cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten te behouden en te versterken. Een beeldkwaliteitsplan maakt ons bewust van de identiteit en de ruimtelijke kwaliteit die er is en die verbeterd kan worden, ook bij nieuwe ontwikkelingen.

In een beeldkwaliteitsplan wordt een oplisting gemaakt van onder meer:

- beschermde monumenten en beeldbepalende gebouwen,
- historische structuren zoals een stratenpatroon of beeldbepalend plein,
- zichtassen in de stads- of dorpskern, bijvoorbeeld naar de kerktoren als baken voor herkenning,
- de schaal van de bebouwing, de geleding van gevels in het straatbeeld,
- het heersende materiaalgebruik van gevels, gebouwen en openbaar domein,
- groen- en landschapselementen die tot in het centrum doordringen.

#### VAN BEELDKWALITEITSPLAN NAAR BOUWRICHTLIJNEN

Een beeldkwaliteitsplan opmaken doe je in overleg met de lokale bevolking. Zij zijn als bewoners het best geplaatst om te bepalen welke elementen het karakter en de identiteit van het dorp uitmaken of wat de meest beeldbepalende gebouwen zijn. Voor een buitenstaander is het niet evident te weten wat een dorp zijn identiteit geeft.

Dat beeldkwaliteitsplan kan vervolgens vertaald worden in richtlijnen voor nieuwe bouwprojecten, die aangeven op welke ruimtelijke kenmerken van landschap en bebouwing moet worden ingespeeld. De bedoeling van een beeldkwaliteitsplan is zeker niet om alles bij het oude te laten en nieuwe ontwikkelingen



Beeldkwaliteitsplan Wuustwezel. Bron: Stramien



tegen te houden - wel om werk te maken van een verdichting die past binnen het karakter van de stads- of dorpskern.

Een beeldkwaliteitsplan is in de eerste plaats een richtinggevend en inspirerend document. Het is immers moeilijk om beeldwaarden hard juridisch vast te leggen. Het is dan ook een aanvulling op een ruimtelijk uitvoeringsplan of een stedenbouwkundige verordening, dat functies, bouwhoogtes en -dieptes juridisch omschrijft. Toch kan een beeldkwaliteitsplan tot op zekere hoogte ook als toetsingsinstrument worden gebruikt. Dat kan door bij vergunningsaanvragen de beeldkwaliteiten te gebruiken als ijkpunt bij de beoordeling van 'de goede ruimtelijke ordening'. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet de mogelijkheid om hierbij ook rekening te houden met 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen', naast juridisch vastgelegde stedenbouwkundige voorschriften over de bestemming en inrichting van een gebied.

## BEELDKWALITEITSPLAN LOMMEL

De stad Lommel liet enkele jaren geleden een beeldkwaliteitsplan opmaken, dat aangeeft wat de kwaliteiten van Lommel zijn en op welke manier nieuwe of toekomstige ontwikkelingen hiermee verzoend kunnen worden. De stad maakte zowel een overkoepelend beeldkwaliteitsplan op, dat inzoomt op de grotere ruimtelijke en landschappelijke gehelen, als concrete beeldkwaliteitsplannen voor het centrum en voor de verschillende dorpskernen.

Het beeldkwaliteitsplan voor het centrum van Lommel geeft aan waar het authentieke karakter van Lommel ligt. Dat kunnen monumenten zijn, beeldbepalende gebouwen, een mooi stratenpatroon, een bomenrij of een karaktervol park, een landschap waaraan we gehecht zijn, en meer.

Enkele aanbevelingen die uit het plan komen:

- De beeldbepalende stadslaan wordt gebruikt als overgang. Binnen de stadslaan kan er een hogere bouwdichtheid gerealiseerd worden, een hogere en aaneengesloten stedelijke bebouwing. Aan de buitenzijde van de stadslaan blijft het wonen centraal staan, met voldoende open zichten naar het achterliggende gebied.
- Om de kleinschaligheid van de oude stadsstructuur te bewaren, worden nieuwe projecten gebaseerd op de oude perceelsverdeling. Dat kan door de kroonlijsthoogte, de bouwlijn of de materialen te diversifiëren in verticale richting.
- Door in de winkelstraat de gevels door te trekken tot op het maaiveld, worden de individuele gebouwen duidelijk leesbaar (zie figuur). Dat versterkt de verticale geleding van de straat en bewaart de menselijke schaal in de smalle straat. Door een coherente hoogte van de benedenverdieping te voorzien, die ook in reclameluifels terug komt, ontstaat er een sterker beeld.
- Er is een enorm potentieel voor zachte verbindingen gekoppeld aan de beekvalleien en andere landschappelijke connecties, zoals het kanaal.
- Het stadsrandpark kan een rol spelen als landbouwpark, waarbij ingezet wordt op lokale streekproducten en oude verdwenen landbouwactiviteiten om tot een bijzonder park te komen, dat de eigenheid van het centrum van Lommel versterkt.



Beeldkwaliteitsplan winkelstraat Lommel. Bron: Stad Lommel

## HOE STUUR JE ALS GEMEENTE KERNOVERSTERKING AAN?

### RECEPT 6. HOE DICHT IS TE DICHT? LEEFKWALITEIT ALS DOEL

Het bebouwingspatroon in Vlaanderen kent traditioneel een heel lage dichtheid, met weinig woningen per hectare. In landelijke gemeenten en verkavelingen is tien woningen per hectare of minder geen uitzondering. Dat betekent veel ongebruikte restructuurte en verspilling van grond. In stedelijke wijken ligt de woondichtheid hoger, gemiddeld rond de 30 woningen/ha, maar ook dat is in vergelijking met onze buurlanden aan de lage kant.

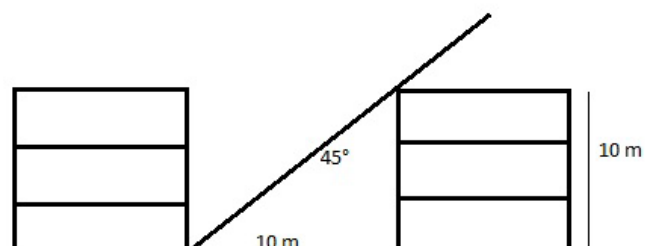
Als we dichter bij mekaar wonen, sparen we open ruimte uit. Die ruimte kunnen we gebruiken om de klimaatverandering op te vangen. Dichter wonen maakt ook meer verplaatsingen te voet of met de fiets mogelijk. Met het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen wil de Vlaamse overheid het ruimtelijk rendement verhogen: meer doen met minder ruimte. Zo is de doelstelling opgenomen om rond knooppunten van openbaar vervoer de woondichtheid te laten toenemen met 30 procent.

Gemeenten zetten ook volop in op inbreidingsprojecten in stads- en dorpscentra. Maar hogere bouwdichtheden roepen snel weerstand op: de identiteit van het dorp of de stad gaat verloren, het autoverkeer wordt te druk. Nochtans kunnen hogere bouwdichtheden binnen een doordachte kernversterking net zorgen voor meer leefbaarheid. Door compacter te bouwen blijft er meer ruimte voor publiek toegankelijk groen, er is meer sociaal contact en ruimte voor ontmoeting. De hogere bevolkingsdichtheid maakt ook openbaar vervoer en het delen van auto's rendabeler.

Hoe kan je de leefbaarheid en een aangename woonomgeving garanderen bij de noodzakelijke verdichtingsprojecten? En is er zoiets als een ideale woondichtheid? Het is helaas niet mogelijk om algemeen geldende woondichtheden voorop te stellen die overal geldig zijn. Veel hangt af van de context. Verdichten in een dorp is niet hetzelfde als verdichten rond het station in een grotere stad. Verdichten vraagt steeds een aanpak op maat.

Wel zijn er een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden voor geslaagde verdichtingsprojecten. Het is van belang om rekening te houden met de schaal en de historische context (zie recept 5), om aangenaam publiek groen te voorzien (recept 14), fietsen en te voet gaan te stimuleren (recept 13), om voldoende privacy, licht- en zoninval te garanderen, enzovoort.

Om te zorgen voor voldoende privacy en zonlicht, kan de gemeente werken met de zogenaamde 45 graden-regel: als je een diagonale lijn trekt vanuit het hoogste punt van een nieuw gebouw naar tegenoverliggende panden, en de nieuwe gebouwen blijven onder een lijn met een hoek van 45 graden, dan is er in principe voldoende zonlicht gegarandeerd. Het komt er op neer dat de afstand tussen de gebouwen, groter moet zijn dan de hoogte van nieuwe gebouwen (zie figuur). Deze regel kan gebruikt worden om te bepalen wat de maximale hoogte van een gebouw mag zijn, afhankelijk van de breedte van de straat.



## WOONWENSEN STAAN CENTRAAL

Verdichten is geen doelstelling op zich, het is een middel. Het uiteindelijke doel is het verbeteren van de leefkwaliteit, zorgen voor een aangename woonomgeving. Daarom moet bij verdichtingsprojecten de woonwensen van bewoners altijd het vertrekpunt zijn. De woonwensen van mensen die in een appartement in de stad wonen, zijn niet anders dan die van mensen in een vrijstaande woning in het groen: we willen allemaal graag veel lichtinval, een ruimtelijk gevoel, rust en privacy, een mooi uitzicht. Die woonwensen kunnen niet alleen waargemaakt worden in verkavelingen met vrijstaande woningen, maar ook in bouwprojecten met een hogere bouwdichtheid.

Tal van voorbeelden uit binnen- en buitenland tonen aan dat wonen in een compacte wijk even aantrekkelijk kan zijn als wonen in een vrijstaande villa. Een van de bekendste voorbeelden is wellicht de wijk Vauban in Freiburg, een oude legerkazerne die werd omgebouwd naar een duurzame woonwijk voor meer dan 5.000 inwoners. De wijk heeft een woningdichtheid van 95 woningen per hectare, een veelvoud van wat we in Vlaanderen kennen. Er mag enkel aan de rand van de wijk geparkeerd worden, waardoor een autoluwe en kindvriendelijke buurt ontstaat. Ook het vele groen zorgt voor een leefbaar geheel. Doordat het private deel van de tuinen naadloos overloopt in het publiek toegankelijke groen, blijft er ook bij deze hoge woondichtheden voldoende buitenruimte voor iedereen. En hebben alle kinderen volop speelruimte.



De ecologische wijk Vauban. Foto: Bertrand Regier

### MEER INFORMATIE

Het voorbeeldenboek dichter wonen: [www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/publicaties/dichterwonen/index.html](http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/publicaties/dichterwonen/index.html)

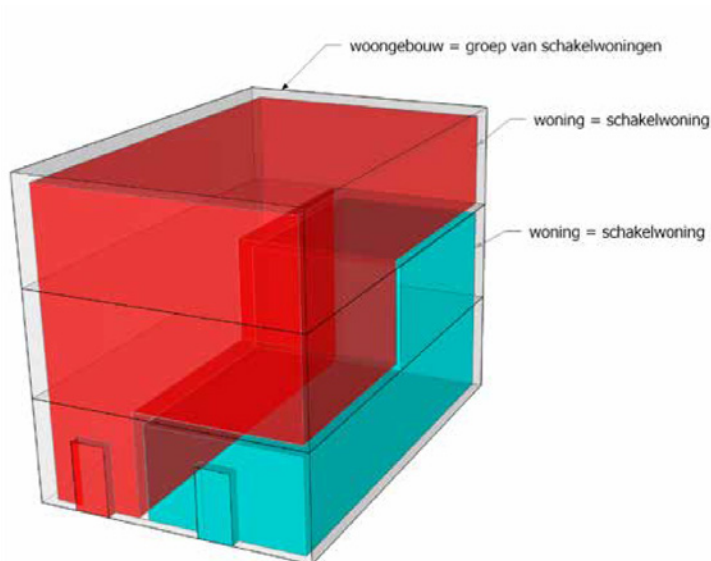
## RECEPT 7. STAPELEN EN SCHAKELEN MET WONINGEN

In Vlaanderen kennen we traditioneel twee woonvormen, de ééngezinswoning en het appartement (de meergezinswoning). Onze wetgeving, stedenbouwkundige voorschriften en verordeningen zijn volledig op maat van deze twee woonvormen geschreven. Nochtans zijn er heel wat mengvormen tussen een gezinswoning en een appartement. Gestapelde of geschakelde woningen bijvoorbeeld, tweegezinswoningen (recept 8) of cohousingprojecten (recept 9).

Dat zijn allemaal voorbeelden van woonvormen die zowel kenmerken van een gezinswoning als van een appartement in zich dragen. Maar omdat wetgeving en stedenbouwkundige voorschriften daar niet op voorzien zijn, lopen dergelijke projecten soms vast op juridische regels. Dat is spijtig, omdat deze woonvormen zorgen voor een hogere woondichtheid en beter inspelen op de woonwensen. Dit kan je als gemeente opvangen door een aangepaste regeling op te nemen in een bouwreglement of in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

### SCHAKELWONING

Een schakelwoning (soms ook stapelwoning genoemd) is een woning die onderdeel is van een gebouw dat bestaat uit twee of meer met elkaar verweven of op elkaar gestapelde zelfstandige woningen, waarbij elke woning een eigen toegangsdeur heeft op de begane grond (zie figuur). Ook heeft elke wooneenheid een eigen tuin of (dak)terras. Elke woning functioneert dus volledig op zichzelf. Het is daarmee een gezinsvriendelijk woningtype, dat dankzij zijn compacte bouwvorm een alternatief is voor een klassieke eengezinswoning met tuin.



Schets schakelwoning. Bron: Stad Gent

Omdat zo'n type woning vaak niet matcht met de stedenbouwkundige voorschriften van een RUP, een verkaveling of een verordening, lopen ze soms vast in de vergunningsprocedures. Als je als gemeente wil inzetten op dergelijke nieuwe woonvormen, is het daarom aangewezen om die op te nemen in een gemeentelijke bouwverordening. In zo'n bouwverordening kan dan een basisdefinitie van een schakel- of stapelwoning komen. Zo kan de vergunningsprocedure vlot verlopen. Aanvullend kunnen dan nog bijkomende criteria worden opgenomen, op maat van de gemeente.

In het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent is de volgende definitie van een schakelwoning opgenomen:

*“Elke woning die onderdeel is van een gebouw dat bestaat uit twee of meer met elkaar verweven zelfstandige woningen, waarbij elke woning:*

- geheel of gedeeltelijk op de begane grond is gebouwd*
- volledig onafhankelijk functioneert*
- een eigen hoofdtoegang naar het openbaar domein heeft*
- over een voldoende grote eigen tuin of terras beschikt.”*

Omdat er in de stad Gent een tekort dreigt aan woningen voor gezinnen met kinderen, vind je in het Bouwreglement ook dat schakelwoningen minstens 2 slaapkamers moeten hebben, en bij voorkeur meer. Bij projecten vanaf 4 schakelwoningen mag maximaal 1/4 van de schakelwoningen ingevuld worden met woningen met slechts 2 slaapkamers. Ook moet elke schakelwoning een voldoende grote private tuin of terras hebben, onmiddellijk aansluitend op de leefruimte. De tuin op het gelijkvloers moet minstens 50 m<sup>2</sup> bedragen, een terras op de verdieping moet minstens 20 m<sup>2</sup> groot zijn. Deze aanvullende regels voorkomen dat het begrip schakelwoning misbruikt wordt om enkel kleine wooneenheden te bouwen.

Ook de gemeente Roeselare heeft in haar bouwreglement een vergelijkbare definitie van schakelwoning opgenomen. In deze stedenbouwkundige verordening staat aanvullend geschreven dat het om maximaal 2 woongelegenheden kan gaan, om een duidelijk onderscheid te houden met appartementen. Zo kan elke gemeente een eigen definitie op maat opnemen in haar verordening.

## MEER INFORMATIE

Het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent: [stad.gent/reglement/algemeen-bouwreglement](http://stad.gent/reglement/algemeen-bouwreglement)

### RECEPT 8. DE TWEEGEZINSWONING

Behalve leegstaande panden telt Vlaanderen ook heel wat onderbenutte gebouwen. Na de Tweede Wereldoorlog werden vooral huizen gebouwd voor gezinnen met veel kinderen. Het resultaat daarvan zien we ook vandaag nog: de Vlaamse woningen zijn groot. Met een gemiddelde woonoppervlakte van 175 m<sup>2</sup> woont niemand in Europa groter dan wij. In andere Europese landen ligt de gemiddelde woningoppervlakte rond de 130 m<sup>2</sup>.

Deze naoorlogse woningen worden vaak enkel nog bewoond door ouderen, van wie de kinderen het nest hebben verlaten. Zij gebruiken hun huizen gewoonlijk nog maar voor een beperkt deel: liefst 72 procent van de woningen in Vlaanderen is onderbezet. Dit grote aanbod aan onderbezette woningen vormt een enorm potentieel voor gezinnen op zoek naar een woonst. Opdelen is de boodschap, om zo ruimte te maken voor nieuwe, kleinere gezinnen, voor het samenwonen van senioren of voor startende koppels.

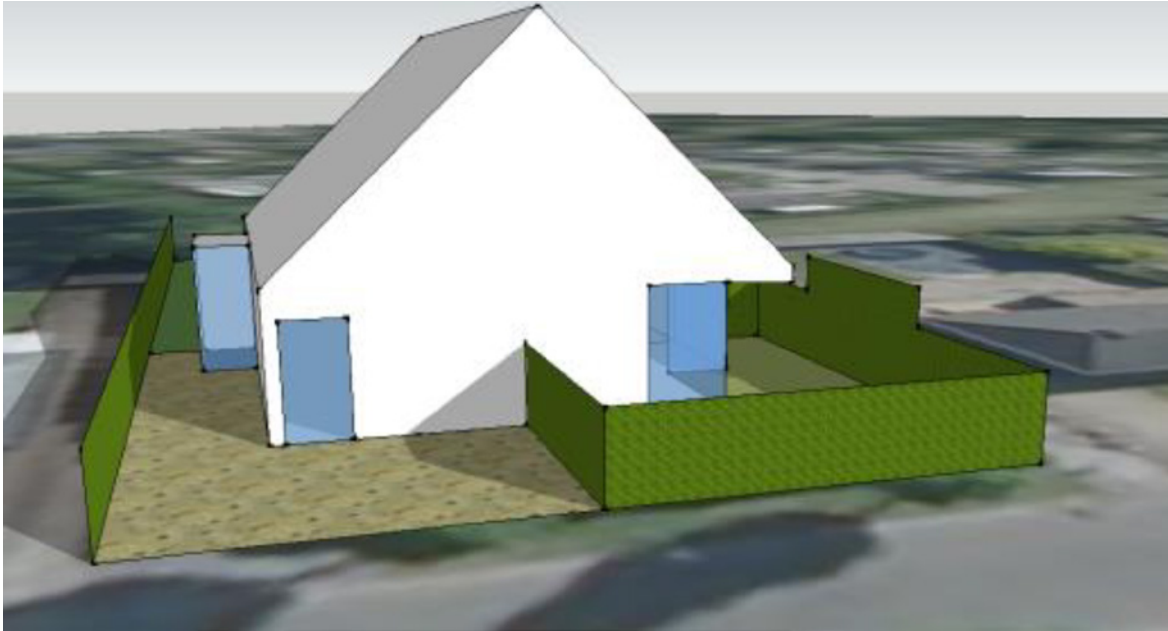
Als we enkel kijken naar woningen met een bebouwde grondoppervlakte groter dan 104 m<sup>2</sup>, gaat het om 1,3 miljoen woningen. Als we ervan uitgaan dat één op de vier woningen wordt opgedeeld voor twee of meer gezinnen, kan binnen het huidige woningspark ruimte voorzien worden voor 330.000 gezinnen.

Opdelen van te grote woningen op goede locaties zou door het beleid veel sterker gestimuleerd kunnen worden. Zo kan een groot deel van de toekomstige woonbehoefte opgevangen worden binnen de bestaande woningvoorraad. En hoeft er geen open ruimte aangesneden te worden voor nieuwe woningbouw.

Een aandachtspunt hierbij is dat je niet mag opdelen in te kleine wooneenheden, zodat kwalitatief wonen gegarandeerd blijft. Daartoe kunnen in een ruimtelijk uitvoeringsplan of een verordening minimale oppervlaktes voor de op te delen woning en de nieuwe wooneenheden worden vastgelegd.

### ENERGETISCH RENOVEREN

Het opdelen en verbouwen van dergelijke woningen is tegelijk een stimulans om ze beter te isoleren en het energieverbruik naar beneden te halen. Ongeveer een derde van onze huizen is ouder dan zestig jaar. En hoe ouder de woning, hoe slechter de energieprestatie. Een recente nieuwbouwwoning scoort gemiddeld bijna drie keer beter op vlak van energie dan een woning van voor 1970. Bovendien zijn veel van die oude woningen ook heel groot, terwijl er bij de kleinere gezinnen en alleenstaanden net een grotere vraag is naar kleinere woningen. Met het opdelen en energetisch renoveren van verouderde, grote huizen sla je dus twee vliegen in één klap.



Schets tweegezinswoning, woonomgevingsplan Rijkevorsel. Bron: IOK

## DE TWEEGEZINSWONING

Een interessante optie om het opdelen van woningen te structureren, is de tweegezinswoning. Dat is een klassieke gezinswoning waarin twee wooneenheden zijn ondergebracht, en waarbij elke woning beschikt over een eigen toegangsdeur en een eigen private tuin (of een gedeelde tuin). Het kan zowel om de verbouwing van een bestaande woning gaan als om een nieuwbouw.

Omdat een tweegezinswoning er hetzelfde uitziet als een klassieke gezinswoning, kan deze woonvorm makkelijk ingepast worden in een meer residentiële woonwijk. Op die manier kun je ook in zulke wijken het wonen verdichten. Tweegezinswoningen kunnen bovendien bijdragen aan het behoud van waardevolle gebouwen, zoals een beeldbepalende hoeve of pastorie. Bovendien kunnen ze het wonen ook betaalbaarder maken.

Tweegezinswoningen laat je best niet zomaar overal toe. Als het om het opdelen van een bestaande woning gaat, moet die voldoende groot zijn om twee volwaardige woonunits in onder te brengen. Ook het perceel moet voldoende groot zijn om twee kwalitatieve woningen met een tuin te voorzien. Daarnaast is de nabijheid van de stads- of dorpskern van belang: het kan niet de bedoeling zijn om afgelegen woningen op te delen, want dan maken we ons verkeersprobleem groter.

### MEER INFORMATIE

De richtlijnen voor tweegezinswoningen in het woonomgevingsplan Rijkevorsel (IOK): [www.rijkevorsel.be/sites/default/files/public/ruimtelijke-ordening/Richtlijnenhandboek\\_0.pdf](http://www.rijkevorsel.be/sites/default/files/public/ruimtelijke-ordening/Richtlijnenhandboek_0.pdf)

## HOE STUUR JE ALS GEMEENTE KERNOVERSTERKING AAN?

### RECEPT 9. COLLECTIEF BOUWEN EN WONEN

De Vlaamse woningbouwmarkt is vooral gebaseerd op individuele opdrachtgevers: een gezin zoekt een bouwperceel, neemt een architect onder de arm, sluit een lening af en bouwt samen met een aannemer of een sleutel-op-de-deurbedrijf een woning. Ook projectontwikkelaars die grotere bouwprojecten realiseren, vertrekken vanuit individuele wensen van toekomstige kopers of bewoners en proberen daarop in te spelen.

Een alternatief is collectief bouwen en wonen. Een collectieve opdrachtgever voor een gemeenschappelijk woonproject vertrekt niet enkel vanuit die individuele voorkeuren, maar ook vanuit de meerwaarde van het samenwonen van diverse bewoners. In essentie probeert een gemeenschappelijk woonproject individuele en collectieve voordelen te combineren. En dit zowel financieel (minder grondaankoop, meer gedeelde ruimte, delen van zonnepanelen, noem maar op) als kwalitatief (zorg delen, meer sociale contacten, kinderen die samen spelen).

In Vlaanderen is er relatief weinig ervaring met collectief opdrachtgeverschap, in de vorm van bijvoorbeeld een woningcoöperatieve of een bouwgroep. Een vorm van collectief opdrachtgeverschap kan nochtans een waardevolle aanvulling zijn op particulier opdrachtgeverschap: het maakt betaalbare en duurzame woonruimte volgens individuele woonwensen mogelijk, maar dan in groepsverband.



Ontwerp: vont, architecture & urban design. Bron: Architectuurwijzer



## DIVERSE FORMULES MOGELIJK

Er zijn veel verschillende vormen van gemeenschappelijke woonprojecten mogelijk, waar in meer of mindere mate van gemeenschappelijkheid samengewoond wordt. Gaande van privéwoningen met een gemeenschappelijke tuin over cohousingprojecten waar ook de eetzaal en de keuken, de logeerkamers en het werkhuis gedeeld worden tot een gemeenschapshuis waar jongvolwassenen samen een huis bewonen.

Er zijn ook uiteenlopende juridische formules voor collectieve woonprojecten mogelijk. Bij een wooncoöperatieve koop je als bewoner aandelen van de coöperatieve en ben je op die manier mede-eigenaar. De coöperatie verhuurt de woningen aan de bewoners, die als het ware bij zichzelf huren. Andere mogelijke formules voor een gemeenschappelijk woonproject zijn een vzw of een vereniging van mede-eigenaars, zoals bij een appartement. Bij een bouwgroep verenigen een aantal gezinnen of bouwheren zich om samen met één architect een gezamenlijk bouwproject te realiseren. Nog een andere formule is een Community Land Trust, waarbij de grond steeds eigendom blijft van de Trust en enkel de woningen er op verkocht of verhuurd worden. Zo kan sterker ingezet worden op betaalbaar wonen. Elke formule heeft andere gevolgen op vlak van fiscaliteit en beheer, dus je goed informeren is de boodschap.

## STIMULEREND BELEID

Als gemeentebestuur kan je collectieve bouwprojecten ondersteunen, bijvoorbeeld door

- een stuk grond in erfpacht te geven (recept 22) aan een bouwgroep of voor een cohousingproject. De grondaankoop is immers een moeilijke drempel voor veel collectieve bouwprojecten, aangezien het om grotere percelen voor een groep woningen gaat.
- een projectoproep te lanceren voor een gemeenschappelijk bouwproject op een site in de gemeente. Stad Gent en het stadsontwikkelingsbedrijf lanceerden een dergelijke oproep om vijf verkrotte rijwoningen te slopen en te vervangen door een cohousingproject. De cohousers kregen daarbij de nodige ondersteuning en begeleiding bij het bouwproces. Dit werd zo het eerste cohousingproject in Vlaanderen dat door een overheidsinstantie werd opgezet.
- een wettelijk kader op te maken waarin gemeenschappelijk wonen gedefinieerd wordt, zoals de stad Mechelen deed in haar stedenbouwkundige verordening. Twee elementen zijn daarbij van belang: het ruimtelijk ontwerp en het beheer. Het ruimtelijk ontwerp is een combinatie van private woonruimten met gemeenschappelijke ruimten. Het beheer van het woonproject gebeurt participatief door de bewoners van het woonproject. Het is vooral dit tweede element dat gemeenschappelijke woonvormen onderscheidt ten opzichte van appartementen.

### MEER INFORMATIE

Het draaiboek gemeenschappelijk eco-wonen voor lokale besturen, van de vzw Samenhuizen: [samenhuizen.be/draaiboek](https://www.samenhuizen.be/draaiboek)

De projectoproep voor het cohousingproject in Gent: [sogent.be/projecten/cohousing-tolhuislaan](https://sogent.be/projecten/cohousing-tolhuislaan)

Cohousing in de bouwverordening van de stad Mechelen: [www.mechelen.be/files/uploads/document/stad\\_mechelen\\_stedenbouwkundige\\_verordening\\_web\\_2\\_1.pdf?lang=nl](https://www.mechelen.be/files/uploads/document/stad_mechelen_stedenbouwkundige_verordening_web_2_1.pdf?lang=nl)

## RECEPT 10. BINNENGEBIEDEN ONTWIKKELEN

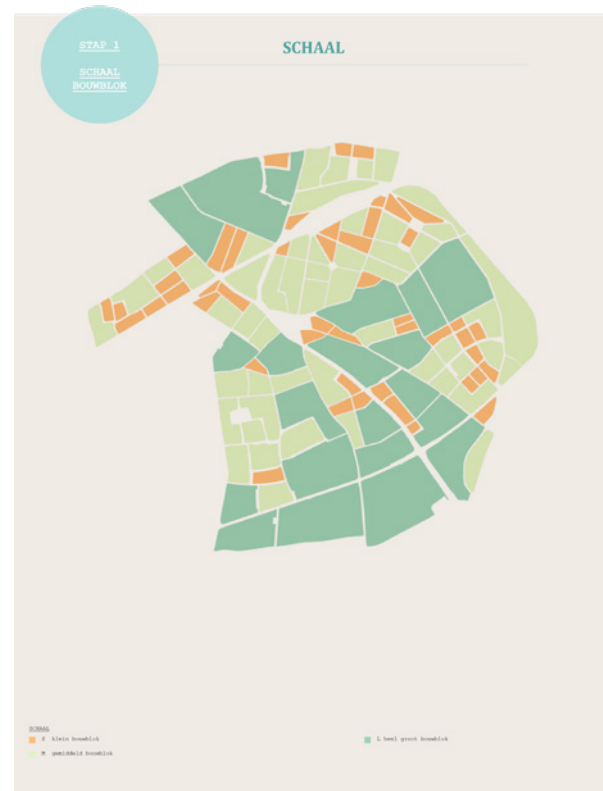
Een binnengebied is de ruimte binnen in een bouwblok dat omgeven is door woningen. Er zijn geen cijfers over het aantal binnengebieden in Vlaanderen, maar vast staat dat binnengebieden nog veel mogelijkheden bieden voor woningen, publiek groen of andere functies. Binnengebieden die in of nabij de stads- of dorpskern gelegen zijn, lenen zich bij uitstek voor verdichtingsprojecten, vlakbij de winkels en andere voorzieningen. Het bebouwen van deze binnengebieden kan mee een antwoord bieden op het aansnijden van open ruimte buiten de kernen.

Binnengebieden zijn doorheen de geschiedenis op heel verschillende manieren gebruikt. In een ver verleden lieten mensen er bijvoorbeeld hun lakens bleken of vee grazen. Later werden er fabriekjes opgestart of werden er garageboxen of opslagplaatsen gebouwd. In andere binnengebieden bleef de open ruimte bewaard en doen ze dienst als tuin of liggen ze braak. De ontwikkeling van binnengebieden verliep heel uiteenlopend en is sterk bepaald door lokale factoren. Het is dan ook niet mogelijk om dezelfde oplossing voor alle binnengebieden naar voren te schuiven. Maatwerk is vereist.

### BOUWBLOKKENBELEID

Voor dat maatwerk kan je inspiratie opdoen bij het bouwblokkenbeleid, bijvoorbeeld van de stad Sint-Niklaas. In een eerste stap breng je daarbij de schaal van de bouwblokken in kaart. Net zoals bij kledij wordt een onderscheid gemaakt tussen small, medium en large. Om een L-blok te ontwikkelen moet je eerst een masterplan opmaken. Het gaat immers om grote gebieden met verschillende eigenaars, waar verschillende belangen spelen. Voor een binnengebied in een M-blok is dat niet nodig. Hier kan via een gewone vergunning een bouwproject worden aangevraagd. In een S-bouwblok is vergroening meer gepast, door bestaande bebouwing te verwijderen en zo ruimte en licht te creëren voor de omliggende woningen.

In een tweede stap breng je in beeld om welk type bouwblok het gaat. Dat kan een stedelijk bouwblok zijn met appartementen, winkels en rijwoningen, een klassiek blok met enkel rijwoningen, een residentieel bouwblok of een verkaveld bouwblok met open en halfopen bebouwing of een uiteengevallen blok zonder een duidelijke structuur. Op basis van de schaal en het type bepaal je dan in de derde stap per binnengebied een programma. Dat kan gaan over verdichten met nieuwe woningen of andere functies, over het 'ontpitten' en vergroenen van het binnengebied of om een combinatie van beide.



Bouwblokkenstudie Sint-Niklaas. Bron: Sint-Niklaas

## DRAAGKRACHT VAN DE BUURT

De directe confrontatie tussen de nieuwe bebouwing in het midden en de bestaande woningen aan de rand, maakt dat de aanpak van binnengebieden een gevoelige kwestie is. Een participatief traject met de huidige bewoners (zie recept 18) is een must om een draagvlak te vinden in de buurt. Dat zal in de meeste gevallen ook juridisch noodzakelijk zijn, omdat de meeste binnengebieden niet bestaan uit één perceel met één eigenaar, maar uit meerdere percelen van meerdere eigenaars: een grootschalige ingreep is pas mogelijk als alle eigenaars akkoord gaan.

De ontsluiting van een binnengebied is niet altijd vanzelfsprekend. Mobiliteit is dan ook een bijzonder aandachtspunt bij de ontwikkeling van een binnengebied. Door doorsteekjes en trage wegen te voorzien doorheen het binnengebied kunnen ook de huidige bewoners mee profiteren van betere fiets- en wandelpaden in de buurt.

## DE SMEED IN MAASMECHELEN

De Smeed is een verkeersvrij woonerf in een binnengebied, pal in het centrum van Maasmechelen. Het gaat om 18 woningen en 5 appartementen met een gezamenlijke ondergrondse parking. Zoals de naam al doet vermoeden werd dit binnengebied vroeger ingenomen door een smederij.

Het nieuwbouwproject ligt vlakbij alle voorzieningen die je nodig hebt. Het bevindt zich ook op wandel- en fietsafstand van de belangrijkste natuurgebieden in de gemeente. Ideaal dus voor wandelaars en fietsers. De kleinschaligheid van het project garandeert de bewoners privacy en rust, terwijl het verkeersvrij woonerf met een petanquebaan het sociale contact tussen de burens stimuleert.

Dit bouwproject toont aan dat inbreidingsprojecten niet gelijk hoeven te staan met onaangepaste appartementsbouw. Integendeel: ze kunnen zorgen voor een leefbare en aangename woonomgeving in het centrum van de gemeente.



De Smeed, Maasmechelen  
Bron: Steps Real Estate

### MEER INFORMATIE

Het bouwblokkenbeleid van Sint-Niklaas: [www.sint-niklaas.be/sites/portaal/files/2018-06/Bouwblokkenstudie\\_GR20160624.pdf](http://www.sint-niklaas.be/sites/portaal/files/2018-06/Bouwblokkenstudie_GR20160624.pdf)

De Smeed in Maasmechelen: [www.stepsrealestate.be/nieuwbouwprojecten/de-smeed](http://www.stepsrealestate.be/nieuwbouwprojecten/de-smeed)

Katrijn Apostel, Dirk Janssen, Filip Pittillion (2008). Bouwblokkenboek, over het bouwblokkenweefsel in Antwerpen: theorie en praktijk

### RECEPT 11. RELIGIEUS ERFGOED DUURZAAM INZETTEN

In de jaren 70 ging een Vlaming op de drie elke zondag naar de mis. Vandaag is dat nog maar een op de twintig. Door het teruglopende kerkbezoek verliezen veel kerken hun religieuze functie en komen ze leeg te staan. Kerkgebouwen hebben een heel grote beeldwaarde: het zijn bepalende herkenningspunten in onze dorpen en wijken, echte ankerpunten met een grote erfgoedwaarde. Slopen is dus geen optie, de kerken een kernversterkende functie geven wel.

Gemeentebesturen of kerkfabrieken kunnen de vaak zeer hoge restauratie- en onderhoudskosten niet langer betalen. Daarom wordt volop gezocht naar nieuwe bestemmingen voor leegstaande kerken. Een standaardoplossing voor de herbestemming van een kerk bestaat niet. Maar de mogelijkheden zijn groot, zo bewijzen tal van voorbeelden uit binnen- en buitenland. De nieuwe functies zijn uiteenlopend: woningen, musea, een buurtcentrum, een bibliotheek, een boekenwinkel, een buurtrestaurant, een cinema of theater, kantoren, een dansschool, een turnzaal, fitness, een skatehal, een circus- of zelfs een trampolinekerk.

Omdat kerken, naast een plek voor gebed, doorheen de geschiedenis ook steeds gefunctioneerd hebben als ruimtes voor ontmoeting voor de buurt, wordt bij een neven- of herbestemming in de eerste plaats best ook gezocht in de richting van een gemeenschapsfunctie. Dat zal omwille van financiële of andere redenen niet altijd mogelijk zijn, maar het is wel belangrijk om een goed evenwicht te vinden tussen commerciële belangen en gemeenschapsbelangen.

#### KERKENBELEIDSPLAN

Een gemeentebestuur kan alvast starten met de uitwerking van een kerkenbeleidsplan, zoals dat voorzien is in het onroerenderfgoeddecreet. Een kerkenbeleidsplan wordt opgemaakt in nauw overleg met het Bisdom en omvat een langetermijnvisie voor alle kerkgebouwen in de gemeente. Het plan beschrijft voor alle kerken en kapellen de cultuurhistorische waarde, de architecturale mogelijkheden, de bouwfysische toestand en het actuele gebruik. Daarna volgt een visie op het toekomstig gebruik en de toekomstige functie van de betrokken gebouwen, met een plan van aanpak voor de toekomstige invulling met nevenfuncties of en volledige herbestemming.

Sint-Truiden maakte een dergelijk kerkenplan op. Op basis van dit onderzoek bepaalde de stad welke kerken prioritair zijn en behouden blijven voor de eredienst. Voor de andere kerken wordt gezocht naar een nevenbestemming, bijvoorbeeld door jeugdverenigingen of als lokale bibliotheek, of naar een volledige herbestemming.



Herbestemde kerk, bibliotheek Hoeselt. Bron: Hoeselt

## KLOOSTERS



Woonzorgcentrum Clarenhof Hasselt  
Foto: Franky Larouselle. Architect: a2o

Naast kerken kwamen de afgelopen tijd ook heel wat kloosters vrij. Door hun bouwpatroon en structuur zijn kloosters erg geschikt voor meer gemeenschappelijke woonvormen. Zo werd het voormalige Clarissenklooster in Hasselt omgevormd tot het woonzorgcentrum Clarenhof, door het naastgelegen seniorencentrum uit te breiden op het kloosterterrein. De historische indeling werd maximaal behouden: de kapel is nu de ontmoetingsruimte van het rusthuis, de aansluitende binnenkapel, ziekenzaal en sacristie zijn nu een refter, verpleegsterspost en bijkeuken. De nieuwe kamers aan de kloostermuur werden opgebouwd met een betonnen skeletstructuur. De kloostermuur onttrekt de nieuwbouw aan het zicht, zodat het historische buitenaanzicht van het klooster bewaard blijft.

Een ander voorbeeld van een gemeenschappelijk woonproject op een voormalig kloosterterrein is de Paterssite in Sint-Niklaas. De kerk wordt omgebouwd tot buurtcentrum, het voormalige klooster maakt plaats voor een veertigtal nieuwe woningen. Een derde van de woningen is voorbehouden voor een gemeenschappelijk cohousingproject, een derde voor sociale woningen en een derde voor private appartementen.

### MEER INFORMATIE

Het Centrum voor Religieuze Kunst en Cultuur (CRKC) vzw is het door de Vlaamse overheid erkende expertisecentrum voor religieus erfgoed. Het CRKC geeft advies en begeleiding rond kerkelijk erfgoed en het beheer ervan: [www.crkc.be](http://www.crkc.be)

Op de website Herbestemming Kerken van het Kenniscentrum Vlaamse Steden worden meer dan 250 voorbeelden uit binnen- en buitenland getoond: [www.herbestemmingkerken.be](http://www.herbestemmingkerken.be)

Kerkenbeleidsplan Sint-Truiden (2017): [www.crkc.be/sites/default/files/sint-truiden\\_2017\\_webversie.pdf](http://www.crkc.be/sites/default/files/sint-truiden_2017_webversie.pdf)

De Patersite in Sint-Niklaas: [www.interwaas.be/projecten/huisvesting/sint-niklaas-paterssite](http://www.interwaas.be/projecten/huisvesting/sint-niklaas-paterssite)

### RECEPT 12. VERDICHEN VAN VEROUDERDE BUURTEN

Veel naoorlogse verkavelingen in Vlaanderen werden ontworpen op maat van gezinnen met kinderen en een auto. Het typische verkavelingspatroon bestaat uit grote kavels met een vrijstaande woning, brede wegen met parkeerplaatsen en pijpenkoppen, een oprit bij elke woning en een voor- en achtertuin. Dat betekent veel verspilling van ruimte. Opvallend is bijvoorbeeld dat in zulke verkavelingen meer verharde ruimte wordt ingenomen door wegenis dan door de woningen zelf.

Omgekeerd wil dit ook zeggen dat hier vele mogelijkheden zijn voor verdichting. En ook voor verduurzaming, want veel van deze verouderde huizen zijn slecht geïsoleerd en verbruiken veel energie. Op die manier sla je als gemeente twee vliegen in één klap: je verhoogt het ruimtelijk rendement van de verkaveling, waardoor geen open ruimte moet aangesneden worden voor nieuwe woningen. En je verlaagt het energieverbruik, met de daarbij horende klimaatimpact.

Het is niet eenvoudig, zulke verkavelingswijken te transformeren naar compacte en klimaatvriendelijke woonwijken. Juridisch niet, omdat het wijzigen van verkavelingsvoorschriften vereist dat er een voorafgaande schriftelijke toestemming van een meerderheid van de eigenaars is. Ook het wijzigen van een ouder BPA (Bijzonder Plan van aanleg) is niet eenvoudig. De gemeente kan dat oplossen door een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken, maar ook dat vraagt een uitgebreide procedure.

De Vlaamse overheid paste een mouw aan die juridische problemen: ze paste de Codex Ruimtelijke Ordening aan zodat het makkelijker is af te wijken van oude verkavelingsvoorschriften en BPA's als dat bedoeld is om het ruimtelijk rendement te verhogen.

De Codex Ruimtelijke Ordening voorziet de volgende nieuwe mogelijkheden:

- Het principe van ruimtelijk rendement is voortaan een onderdeel van 'de goede ruimtelijke ordening'. Elke vergunningsaanvraag moet beoordeeld worden op de overeenstemming met wettelijke bepalingen en met de goede ruimtelijke ordening.
- De procedure voor het aanpassen van verkavelingsvoorschriften wordt eenvoudiger. De vroegere tweevoudige openbaarmaking wordt vervangen door één openbaar onderzoek.
- Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar zijn geen weigeringsgrond meer voor bouwaanvragen. Deze voorschriften blijven wel bestaan, maar ze verliezen hun dwingend karakter.
- Bij bouwaanvragen kan voortaan afgeweken worden van voorschriften van BPA's ouder dan 15 jaar. Ook deze voorschriften blijven op zich bestaan, maar verdichtingsprojecten kunnen ervan afwijken.
- De procedure om verouderde inrichtingsvoorschriften van BPA's en gemeentelijke RUP's aan te passen, wordt eenvoudiger. Voorheen kon dit enkel via de opmaak van een nieuw RUP, wat tijdsintensief en duur is. Voortaan kunnen gemeenten voorschriften eenvoudiger aanpassen zodat ruimtelijke rendementsverhoging en energiebesparing bevorderd wordt.

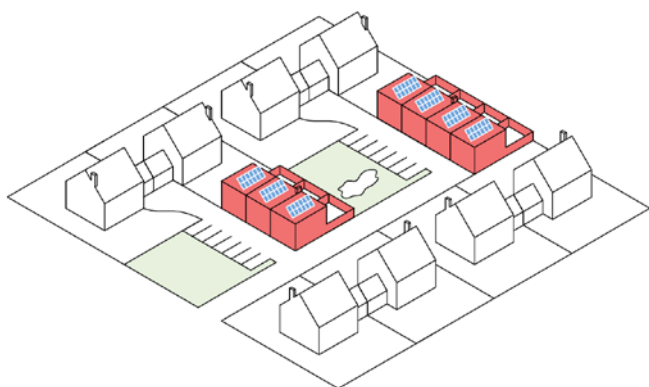
## VEEL POTENTIES

Er werd reeds heel wat onderzoek verricht naar de potenties van het verdichten en verduurzamen van verouderde verkavelingswijken. Dat gebeurde bijvoorbeeld voor de verkavelingswijk Voordstad in Veurne. De wijk uit de jaren 70 heeft een typische verkavelingslayout, met vrijstaande en gekoppelde gezinswoningen. De wijk heeft een lage dichtheid van 10 woningen per ha en een hoog gemiddeld E-peil van E450. Hier woont een verouderende bevolking in woningen die niet langer aangepast zijn aan de huidige energienormen. Door de goede ligging vlakbij het centrum en het station is dit een ideale locatie om het ruimtelijk rendement te verhogen en tegelijk in te zetten op energiebesparing.

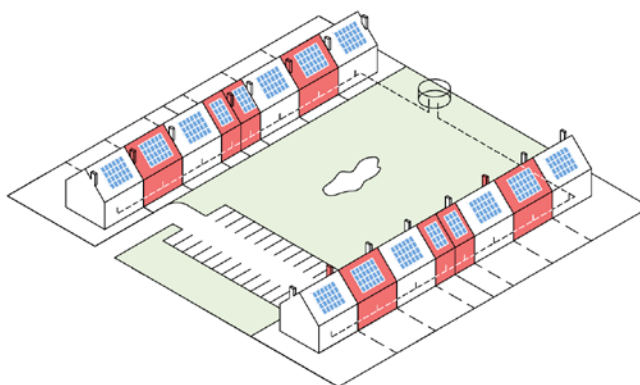
Het onderzoek geeft verschillende mogelijkheden aan om de wijk te verdichten. Dat kan op verschillende manieren. Een eerste optie is om een extra bouwlaag te voorzien, zodat een schakelwoning (zie recept 7) ontstaat. Een nieuwe woonunit kan ook gebouwd worden tegen een bestaande vrijstaande woning, zodat een halfopen bebouwing ontstaat. Een vergelijkbare optie is het opvullen van de ruimte tussen twee vrijstaande woningen, zodat er rijwoningen komen.

Een andere mogelijkheid is 'bouwen in tweede lijn'. Omdat veel van de woningen diepe tuinen hebben, kan achteraan in de tuin een tweede rij woningen gebouwd worden. De tuin kan al dan niet gemeenschappelijk worden of opgedeeld worden in twee.

Een derde optie, die daarop voortbouwt, is het integreren van bestaande woningen in een woonerf rond een gemeenschappelijke binnentuin, met een gedeelde fietsstalling, bergruimte of een buurtmoestuin. Deze oplossing is ook een goede basis voor een cohousingproject.



C1 - Straat verkavelen



C2 - Straat als publieke ruimte

Bron: Departement Omgeving

Dit alles kan gecombineerd worden met een duurzame energieoplossing op wijkniveau, bijvoorbeeld door een warmtenet aan te leggen (recept 24) of te voorzien in gedeelde zonnepanelen voor de wijk (recept 25). Op die manier verander je een afgeleefde maar goed gelegen woonwijk om in een nieuwe, aantrekkelijke stadswijk voor jong en oud.

### MEER INFORMATIE

Juridische toelichting bij de nieuwe decretale mogelijkheden:

[www.ruimtelijkeordening.be/NL/Beleid/Wetgeving/Verruimen-van-de-mogelijkheden-om-ruimtelijk-rendement-te-optimaliseren-versoepelen-van-procedures-lang](http://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Beleid/Wetgeving/Verruimen-van-de-mogelijkheden-om-ruimtelijk-rendement-te-optimaliseren-versoepelen-van-procedures-lang)

FAQ's hierbij: [www.ruimtelijkeordening.be/Portals/108/FAQ-flits\\_codextrein.pdf](http://www.ruimtelijkeordening.be/Portals/108/FAQ-flits_codextrein.pdf)

Het ontwerp onderzoek voor de wijk in Veurne:

[www.ruimtelijkeordening.be/Portals/108/docs/Onderzoek/Ontwerpend%20Onderzoek\\_cases\\_eindrapport\\_Rol%20ruimtelijke%20ordening%20in%20energie%20en%20klimaattransitie.pdf](http://www.ruimtelijkeordening.be/Portals/108/docs/Onderzoek/Ontwerpend%20Onderzoek_cases_eindrapport_Rol%20ruimtelijke%20ordening%20in%20energie%20en%20klimaattransitie.pdf)

Oswald Devisch en Barbara Roosen, 2016. Verkavelingsverhalen

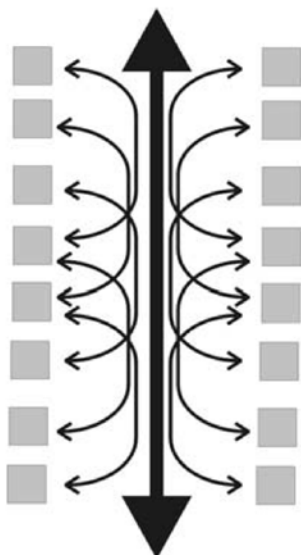
## HOE STUUR JE ALS GEMEENTE KERNOVERSTERKING AAN?

### RECEPT 13. RUIMTELIJKE ORDENING OP MAAT VAN FIETSERS

Het ruimtelijk beleid van de Vlaamse overheid streeft naar een verdichting van wonen, werken en winkelen aan knooppunten van openbaar vervoer (zie recept 1), om zo een verdere verstedelijking van het landelijk gebied tegen te gaan en tegelijk een alternatief te bieden voor het wagengebruik. Ook de fiets is een prima alternatief voor de auto, zeker in gebieden waar het openbaar vervoer beperkt is uitgebouwd, zoals in verschillende Limburgse gemeenten.

Bij nieuwe ontwikkelingen kan de inplanting van woningen en voorzieningen zo worden georganiseerd dat fietsen gestimuleerd wordt. In de eerste plaats is hier de fietsafstand van belang. Uit onderzoek naar het verplaatsingsgedrag in Vlaanderen blijkt dat vier vijfde van alle verplaatsingen per fiets minder dan 15 minuten duren, meer dan 60 procent zelfs minder dan 10 minuten. Bovendien blijkt dat de afstand tot het centrum een van de meest doorslaggevende factoren is bij de keuze van een vervoermiddel. Om het fietsen sterker te stimuleren, is het in de eerste plaats belangrijk dat nieuwe woningen in de nabijheid van het stads- of dorpscentrum liggen. Bij klimaatvriendelijke woonprojecten vormen fiets- en voetgangersafstanden het uitgangspunt. Zo bepalen fietsers en voetgangers waar nieuwe woningen, winkels of diensten wenselijk zijn en waar niet.

#### FIETSSNELWEG ALS RUGGENGRAAT



Schets fietssnelweg.  
Bron: Vademecum fiets

Een tweede stap is investeren in een fijnmazig fietsnetwerk, met vrijliggende fietspaden, trage wegen die kunnen fungeren als fietsverbinding en fietsstraten waar de fietser voorrang heeft op de auto. Een fietssnelweg kan functioneren als ruggengraat van dit netwerk. Fietssnelwegen bieden veel mogelijkheden voor het woon-werkverkeer, zeker nu e-bikes steeds meer aan populariteit winnen en fietsbare afstanden groter worden. Op deze fietssnelwegen kunnen lokale fietsverbindingen aantakken, zodat een echt netwerk ontstaat. Dat is nodig om meer Vlamingen op de fiets te krijgen: onveilige fietsroutes zijn bij de belangrijkste redenen om de fiets links te laten liggen. En het is de allerbelangrijkste reden waarom ouders hun kinderen niet met de fiets naar school laten gaan.

Ook de combinatie van fiets en openbaar vervoer biedt nog veel kansen en kan een competitief alternatief voor autogebruik vormen. Zo blijkt dat in Vlaanderen voorlopig slechts 10 procent van het voor- en natransport naar het station gebeurt met de fiets. Ter vergelijking: in Nederland komt bijna de helft van alle treinreizigers met de fiets naar het station. Hier is nog groei mogelijk.



## PARKEERNORMEN, OOK VOOR DE FIETS

De meeste gemeentebesturen leggen bij bouwprojecten parkeernormen op. Gemiddeld gaat het om anderhalve tot twee parkeerplaatsen per woning. Die hoge norm leidt ertoe dat autoverkeer ingebouwd wordt in nieuwe wijken. Bij klimaatvriendelijke wijken is het belangrijk om de parkeernormen voor de auto zo laag mogelijk te houden. Tegelijk moet ingezet worden op alternatieven, met een hoge fietsparkeernorm of een norm die ruimte voorziet voor een deelwagen. Zo voorkom je dat er parkeeroverlast ontstaat op straat.

Een parkeernorm beschrijf je best flexibel, zodat een afwijking naar beneden steeds mogelijk is als in alternatieven wordt voorzien. Voor het cohousingproject De Schilders in Gent stond het stadsbestuur een afwijking van de parkeernorm toe, waarbij slechts één parkeerplaats voorzien wordt voor veertien woningen. Die parkeerplaats wordt gebruikt voor een deelauto. Individueel wagenbezit is niet mogelijk binnen het cohousingproject. Met de stad is afgesproken dat de bewoners geen bewonerskaart - om gratis te parkeren op straat - kunnen krijgen.

Om fietsgebruik te stimuleren kan je als gemeentebestuur ook parkeernormen voor fietsenstallingen opleggen. Dat kan via een algemeen bouwreglement, of meer op maat van projecten in een ruimtelijk uitvoeringsplan of een verkavelingsvergunning. De algemene basisregel is dat je een minimumnorm van 2 fietsparkeerplaatsen voor iedere eerste slaapkamer voorziet, aangevuld met één fietsenstalling per extra slaapkamer.

Naast het aantal stallingen is ook de plaatsing, het comfort en de veiligheid van fietsenstallingen van belang. Zorg ervoor dat fietsenstallingen dichterbij liggen dan autoparkeerplaatsen, dat geeft een extra stimulans om de wagen te laten staan en snel op de fiets te springen.



Cohousingproject De Schilders, Gent  
Havana architectuur. Foto: Filip Dujardin

### MEER INFORMATIE

De provincie Limburg voorziet subsidies aan gemeenten voor de aanleg van fietspaden en fietsenstallingen:  
[www.limburg.be/loket#16831](http://www.limburg.be/loket#16831) en [www.limburg.be/loket#6483](http://www.limburg.be/loket#6483)

Vademecum fietsvoorzieningen: [www.mobielvlaanderen.be/vademecums/vademecumfiets01.php](http://www.mobielvlaanderen.be/vademecums/vademecumfiets01.php)

### RECEPT 14. VERDICHTEN EN VERGROENEN

Om ervoor te zorgen dat dicht bij elkaar bouwen garant staat voor een kwaliteitsvolle leefomgeving, moet verdichten steeds samengaan met vergroenen. Groen in de buurt zorgt voor rust en ontspanning, het zet aan tot bewegen en is goed voor de gezondheid. Zo zuiveren bomen en planten de lucht en dempen ze verkeerslawaaï. Mensen die in de buurt van groen wonen, gaan minder naar de dokter. Bovendien zijn groene speelruimtes belangrijk voor de sociale ontwikkeling van opgroeiende kinderen. Daarnaast zorgt een park in de buurt voor hogere vastgoedprijzen. En tot slot is meer groen ook nodig voor de natuur zelf, voor fauna en flora die in het verstedelijkte Vlaanderen onder druk staat. Allemaal redenen om als gemeente sterker in te zetten op meer groen in de buurt.

#### EEN GROENNORM

Met een 'groennorm' kan de gemeente de garantie inbouwen dat de ruimte die je wint door verdichting ook groen blijft. Die norm kan bindend vastgelegd worden in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of als richtlijn worden gehanteerd. Minstens 10 m<sup>2</sup> publiek toegankelijk groen per inwoner is een veelgebruikte norm in het buitenland, die onder andere ook de stad Gent toepast.

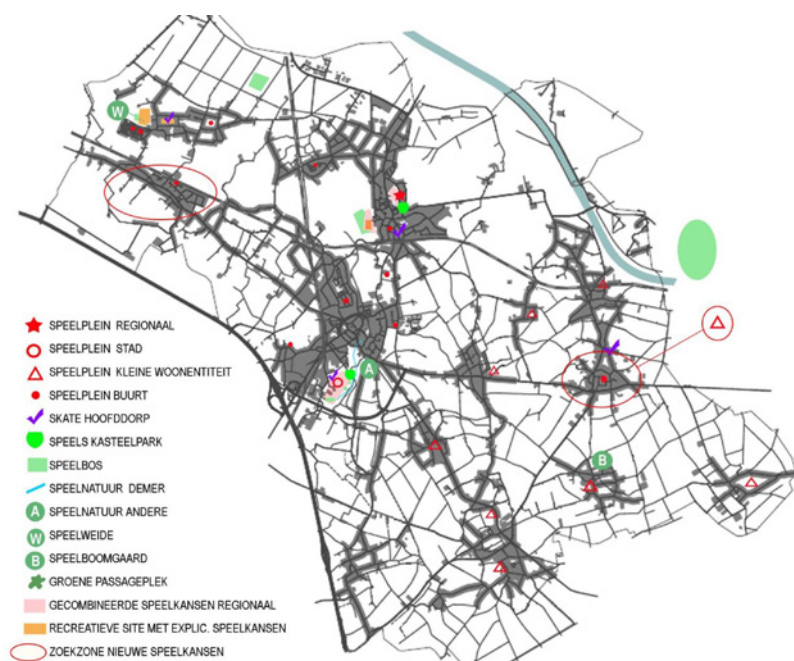
Naast een generieke, algemeen geldende norm of richtlijn, kan een groennorm ook op projectniveau worden toegepast. Zo voorziet de bouwverordening van de gemeente Mortsel dat bij grootschalige bouwprojecten minstens 30 procent van de oppervlakte van het perceel wordt ingericht als een collectieve tuin met onverharde open ruimte.

#### EEN GROENPLAN

Groen kent heel veel verschijningsvormen: straatbomen, geveltuinen, groendaken, wijkparkjes, stadsparken, groene bermen langs wegen en waterlopen, natuurgebieden en bossen aan de rand van de gemeente zijn maar een paar van de mogelijkheden. Om de samenhang tussen al die groenelementen te verbeteren en werk te maken van een echte groenstructuur, kan de gemeente een groenplan opmaken. Zo'n plan maakt plekken met een tekort aan groen zichtbaar. Het brengt kansen voor de uitbreiding of de verbinding van het openbaar groen in beeld. Een groenplan is dus een langetermijnstrategie voor het openbaar groen in de gemeente.

Ook verbindingen tussen het groen in de woonkern en de natuur- en bosgebieden in het buitengebied zijn belangrijk. Op die manier vinden mensen makkelijker de weg naar natuur in de buurt als er aangename en verkeersluwe wegen vanuit het centrum naartoe leiden. Een groen speelweefsel is een gelijkaardig concept. Een groen speelweefsel verbindt openbare speelplekken en informele ontmoetingsruimten voor de jeugd, via verkeersveilige, zachte verbindingen. Zo kan je als gemeente werk maken van een kindvriendelijke ruimtelijke ordening. Dat deden onder meer de gemeenten Bilzen, Hechtel-Eksel, Riemst en de stad Genk.

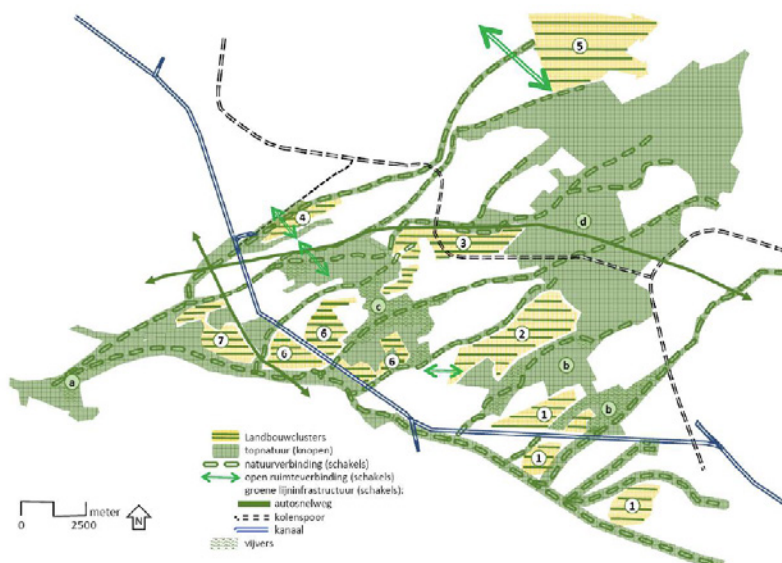
Een andere optie is het vergroenen van speelplaatsen. Vorig jaar keurde de provincie Limburg het subsidiereglement 'Vergroeningsprojecten van schooldomeinen' goed. Het reglement voorziet investeringsmiddelen voor de natuurlijke inrichting van schooldomeinen in functie van biodiversiteit en leernatuur ('outdoor education').



Speelweefsel Bilzen: gewenste situatie. Bron: Kind en Samenleving vzw

## GROENBLAUWE NETWERKEN

De zogenaamde groenblauwe netwerken zijn een fijnmazig netwerk van groene verbindingen en waterlopen, dat dwars doorheen de open ruimte en de bebouwde kernen loopt. Deze groenblauwe dooradering bestaat uit rivieren en beken, poelen, vijvers en waterbekkens, parken, bomenrijen, houtkanten, bermten, tuinen, bufferzones bij bedrijventerreinen enzovoort. Het verbetert de ecologische samenhang tussen grotere natuurgebieden en kleinere groene fragmenten in of nabij de stad- of dorpskern. Daardoor wordt het voor allerlei planten en dieren makkelijker om zich te verplaatsen van het ene naar het andere gebied. En door groene ruimtes in de stad of het dorp te verbinden met grotere groenpolen aan de rand, kan iedereen genieten van rust, ontspanning en verkoeling op hete zomerdagen.



Open ruimtestructuur Landinrichting De Wijers  
Bron: VLM

### MEER INFORMATIE

Het 'Draaiboek groenplan' van de Vlaamse overheid geeft richtlijnen bij het opmaken van een lokale groenvisie: [www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/draaiboek-groenplan-richtlijnen-bij-het-opmaken-van-lokale-groenvisie](http://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/draaiboek-groenplan-richtlijnen-bij-het-opmaken-van-lokale-groenvisie)

Groennorm in de bouwcode van Mortsel: [www.mortsel.be/ruimte:Y5p0IKWiRRGjcbD7HUPLiw/ruimtelijke\\_ordening/Bouwcode\\_stad\\_Mortsel](http://www.mortsel.be/ruimte:Y5p0IKWiRRGjcbD7HUPLiw/ruimtelijke_ordening/Bouwcode_stad_Mortsel)

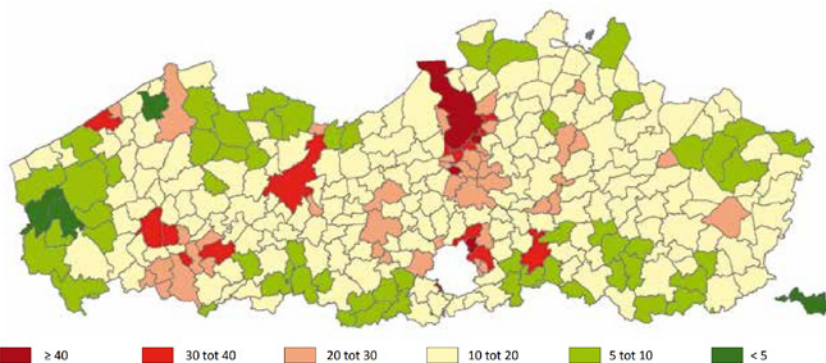
Groen speelweefsel: [k-s.be/groen-speelweefsel/](http://k-s.be/groen-speelweefsel/)

Vergroeningsprojecten van schooldomeinen: [www.pnc.be/vergroening](http://www.pnc.be/vergroening)

## HOE STUUR JE ALS GEMEENTE KERNOVERSTERKING AAN?

### RECEPT 15. ONTHARDEN ALS OPLOSSING VOOR WATERTEKORT EN OVERSTROMINGEN

In Vlaanderen is meer dan 14 procent van de bodem bedekt met ondoordringbare materialen. In steden loopt dat op tot meer dan 30 procent. Vergeleken met andere Europese landen is dat erg hoog. Gemiddeld is slechts 2 procent van de bodem in Europa afgedicht. In Nederland, met een vergelijkbare bevolkingsdichtheid als Vlaanderen, is slechts 8 procent van de bodem verhard.



Bodemafdichting per gemeente, in %, 2012. Bron: VRIND 2016

Die veelheid aan verharde bodems veroorzaakt problemen, zeker in combinatie met de klimaatverandering. Klimaatprognoses voor België verwachten tot 22 procent meer neerslag, vooral in de winter. De zomers worden heter en droger, jaarlijks terugkerende zomeronweders leiden tot ondergelopen huizen en kelders, straten die blank staan, modderstromen. In sommige gemeenten krijgt men bij zo'n zomeronweer op minder dan een uur tijd evenveel neerslag te verduren als anders in een hele maand. Door de

klimaatopwarming zullen zulke onweders in de zomer steeds frequenter en intenser voorkomen, waardoor het risico op overstromingen toeneemt.

Omgekeerd veroorzaken lange, droge en warme periodes watertekorten. Landbouwers mogen niet langer water oppompen, we mogen geen kraantjeswater meer gebruiken om het zwembad te vullen of de tuin te besproeien. Die maatregelen zijn nodig om een acuut watertekort tegen te gaan, maar om het probleem duurzaam op te lossen moeten we ook ingrijpen in onze ruimtelijke ordening. Want door de vele verhardingen kan onvoldoende regenwater in de bodem doordringen en de grondwaterlagen aanvullen.

### RAINPROOF RUIMTELIJKE ORDENING

Hoe maak je als gemeente werk van een 'rainproof' ruimtelijke ordening? Door open ruimte te vrijwaren om regenwater vast te houden en te laten infiltreren, door de verharding van de bodem te beperken, door beken en rivieren meer ruimte te geven.

De opmaak van een hemelwaterplan past hierin: je gaat als gemeente op zoek naar de best mogelijke waterberging en naar creatieve oplossingen om regenwater bovengronds te houden, onder meer door de integratie van opvang en infiltratie van hemelwater in het openbaar domein. Voor de opmaak van een hemelwaterplan krijg je als gemeente ondersteuning van de netbeheerder.

In het verstedelijkte Vlaanderen is ook het verwijderen van overbodige verharding en het herstellen van de bodem een belangrijke optie. Door verharding uit te breken en in de plaats groen aan te planten, worden verschillende problemen tegelijk aangepakt. Regenwater kan beter infiltreren, het risico op wateroverlast wordt

kleiner, grondwater wordt weer aangevuld, natuur krijgt meer kansen, de leefbaarheid wordt groter, en ten slotte is meer groen ook goed voor de luchtkwaliteit en de gezondheid.

De Vlaamse overheid voorzag in 2018 subsidies om te ontharden. Die subsidies zijn bedoeld om 'proeftuinen voor ontharding' op te zetten. Naar verwachting komen er de volgende jaren nieuwe subsidies, maar mogelijk in een andere vorm.

De Vlaamse overheid lanceerde ook een nieuwe webtool voor gemeenten zodat zij in hun ruimtelijke plannen beter rekening kunnen houden met een veranderend klimaat. Hoe zorg je voor verkoeling bij hittegolven? Hoe voorkom je dat woonwijken onder water lopen bij hevige regenbuien? En hoe pak je als gemeente opdrogende grondwatertafels aan? Op de website vinden gemeentebesturen zes ruimtelijke strategieën om wijken zodanig in te richten dat ze voorbereid zijn op de klimaatverandering. Bij elk van de zes ruimtelijke strategieën komen praktisch toepasbare bouwstenen aan bod, concrete ingrepen die je als gemeente kunt doorvoeren bij het opmaken van ruimtelijke plannen of bij het afleveren van bouwvergunningen.

Tot slot is er het klimaatportaal van de Vlaamse Milieumaatschappij. Dit is een interactieve kaarttoepassing die de recentste informatie over klimaatverandering gebundeld aanbiedt, samen met kerncijfers en grafieken per gemeente. Naast informatie over de klimaattoestand (temperatuur, neerslag, verdamping) wordt ook inzicht verschaft in de belangrijkste klimaateffecten (hitte, overstroming, droogte) en de impact die deze hebben op de infrastructuur in de gemeente. Een waardevolle informatiebron voor het gemeentelijk klimaatbeleid.



Ontharding Beringen. Foto: Frederik Naedts. Bron: Betonrapport Natuurpunt

## MEER INFORMATIE

Proeftuinen ontharding: [www.omgevingvlaanderen.be/proeftuinen-voor-ontharding](http://www.omgevingvlaanderen.be/proeftuinen-voor-ontharding)

Webtool ruimtelijke ordening en klimaat: [www.klimaatruimte.be](http://www.klimaatruimte.be)

Klimaatportaal: [klimaat.vmm.be/nl](http://klimaat.vmm.be/nl)

Methodologie voor opmaak hemelwaterplan:

[www.integraalwaterbeleid.be/nl/over-ciw/oud/werking-ciw/publicaties/methodiek\\_hemelwaterplan.pdf/view](http://www.integraalwaterbeleid.be/nl/over-ciw/oud/werking-ciw/publicaties/methodiek_hemelwaterplan.pdf/view)

# RECEPT 16. ONDERHANDELEN MET ONTWIKKELAARS

In de Vlaamse ruimtelijke ordening spelen projectontwikkelaars een belangrijke rol. Zij bouwen een aanzienlijk deel van de nieuwe woongelegenheden, zeker als het gaat om grotere en complexere bouwprojecten. Veel gemeentelijke bestuurders en ambtenaren worstelen met de vraag hoe ze moeten onderhandelen met een ontwikkelaar. Is het project niet te zeer gericht op winstbejag, zonder maatschappelijke of ecologische meerwaarde voor de buurt? Hoe kom je te weten wat de marges zijn op het rendement voor een ontwikkelaar? Hoe kan je klimaatdoelstellingen inpassen in projectbudgetten van een ontwikkelaar?

## WINST INSCHATTEN

In de eerste plaats is het belangrijk om als gemeentebestuur in te schatten wat de winst is die een ontwikkelaar kan maken met een bouwproject. Daarvoor moet je in de eerste plaats een inschatting maken van de inkomsten. Dat kan door verkoopprijzen van gelijkaardig vastgoed in de regio te bekijken.

Daartegenover staan de uitgaven: in de eerste plaats kosten voor de aankoop van de grond en constructiekosten voor de woningen of appartementen, de (al dan niet ondergrondse) parkings, het openbaar domein enzovoort. Hou daarbij ook rekening met specifieke kosten, zoals erelonen, eventuele kosten voor sloop, sanering of archeologisch onderzoek. Zo kan je een eerste inschatting maken van de winstmarge van een bouwproject.

Naast de winstmarge is ook de totale looptijd en de fasering van de werken van belang voor projectontwikkelaars. Voor een ontwikkelaar is het interessant om inkomsten zo vroeg mogelijk te kunnen boeken en uitgaven zo laat mogelijk te doen. Door een goede fasering in te bouwen kan je de rendabiliteit van een project vergroten.

Vervolgens rekent een ontwikkelaar met een 'internal rate of return' (IRR). Die IRR is bedoeld om na te gaan of de winstmarge de tand des tijds kan doorstaan, aangezien bouwprojecten veelal over een langere periode van meerdere jaren lopen. Een investeerder wil immers zeker zijn dat er tegenover het vele geld dat geïnvesteerd wordt in een bouwproject minstens evenveel en liefst meer return staat. Als een ontwikkelaar bijvoorbeeld 1 miljoen euro in een project investeert en dat project brengt over 10 jaar 1 miljoen euro op, dan maak je verlies en heb je niet zo slim geïnvesteerd. Bij vastgoed is de vuistregel dat een IRR van 8 procent zorgt voor een break-evenresultaat, rekening houdend met de tijd. Ontwikkelaars streven naar een IRR van minstens 10 à 12 procent. Hou er wel rekening mee dat het risicoprofiel van een bouwproject een grote invloed heeft op de IRR: hoe langer de looptijd en hoe meer onzekerheden er spelen, hoe hoger de initiële IRR moet zijn.

Kortom, het vraagt wat opzoekings- en rekenwerk om de winstmarge van een bouwproject in te kunnen schatten. Er bestaan verschillende computerprogramma's in vastgoedrekenen om je daarbij te helpen. Via spreadsheets wordt de IRR dan automatisch berekend. Dat werk loont de moeite, want je zal als gemeentebestuur sterker staan in de onderhandeling met een ontwikkelaar. En je kan beter inschatten wat de marges zijn om bijkomende investeringen te vragen in klimaatmaatregelen, bijkomend openbaar groen of zachte verbindingen voor fietsers en voetgangers.

datum	topic	handeling	Effectieve uitgave of inkomst	
2/1/2019	grond	aankoop	(2.000.000)	(2.000.000)
2/1/2019	grond	registratierechten	(80.000)	(2.080.000)
9/1/2019	grond	saldo aankoop	(4.000.000)	(6.080.000)
9/1/2019	grond	registratierechten	(240.000)	(6.320.000)
1/1/2020	sloop	afbraakwerken	(35.000)	(6.355.000)
3/1/2020	archeologie	onderzoek in situ	(5.500)	(6.360.500)
10/1/2020	Blok A1	F1 verkoop	985.500	(5.375.000)
10/1/2020	Blok A1	F1 verkoop	(42.400)	(5.417.400)
10/1/2020	Blok A1	F1 constructie	(920.300)	(6.337.700)
2/1/2021	Blok A2	F2 verkoop	650.000	(5.687.700)
2/1/2021	Blok A2	F2 verkoop	(31.500)	(5.719.200)
2/1/2021	Blok A2	F2 constructie	(568.400)	(6.287.600)
5/1/2021	Blok A3	F1 verkoop	730.400	(5.557.200)

## EXTRA INVESTERINGEN VRAGEN

In een volgende fase kan je bekijken of het nodig is om de financiële haalbaarheid van een bouwproject te verbeteren, zodat je als gemeente extra investeringen in klimaat of groenvoorzieningen kan vragen aan de ontwikkelaar. Dat kan in de eerste plaats door een hogere bouwdichtheid toe te staan. De projectontwikkelaar kan dan een hoger rendement behalen. En het is ook voor de gemeente een goede zaak, want hogere bouwdichtheden zorgen voor meer woningen en gezinnen op dezelfde oppervlakte, wat ook hogere inkomsten voor de gemeente betekent, via de personenbelasting en de opcentiemen op de onroerende voorheffing. Tegelijkertijd staan er voor de gemeente minder uitgaven voor onderhoud van openbare wegen of riolering tegenover.

Belangrijk daarbij is wel dat je als lokaal bestuur in een voldoende vroeg stadium van de ontwikkeling de wensen voor extra investeringen met de ontwikkelaar bespreekt, dus niet pas in de loop van het proces, want dan moet de IRR opnieuw berekend worden. Van belang is ook om je wensen als gemeente zo concreet mogelijk uit te werken. Als je bijvoorbeeld wil dat er een warmtenet wordt aangelegd, is de kans veel groter dat een ontwikkelaar dat ook daadwerkelijk gaat opnemen als de kosten daarvoor al concreet zijn uitgerekend.

Tot slot nog dit: ga als gemeente in onderhandeling met ontwikkelaars. Het is niet verboden om naar hun rekentabellen te vragen en daar je eigen berekeningen naast te leggen. Zo sta je als gemeentelijke bestuurder of ambtenaar sterk in je schoenen bij een onderhandeling over een bouwproject. En kan je op een realistische manier bijkomende investeringen vragen in bijvoorbeeld een warmtenet (zie recept 24), investeringen voor voetgangers en fietsers (zie recept 13) of in bijkomend groen voor de buurt (zie recept 14).

# RECEPT 17. CONCURRENTIEDIALOOG EN MARKTVERKENNING

Stel: je wil als gemeente een eigen stuk grond in het centrum laten ontwikkelen of een afgeleefd gebouw herontwikkelen tot een klimaatneutraal, kernversterkend bouwproject. Bij een klassieke overheidsaanbesteding wordt daarvoor een gedetailleerd bestek uitgeschreven met vaststaande gunningscriteria. Die gedetailleerde criteria maken het soms moeilijk voor vernieuwende en duurzame bouwconcepten. Bovendien is vooraf niet altijd helemaal duidelijk hoe een klimaatvriendelijk bouwproject juist vormgegeven moet worden, wat mogelijke meerkosten zijn of eventuele juridische hinderpalen zijn. In dat geval kunnen een zogenaamde concurrentiedialoog of een marktverkenning een uitkomst bieden.

## MARKTVERKENNING

Een gemeente kan vóór het uitschrijven van een aanbesteding eerst de markt verkennen, om op die manier een zo goed mogelijk bestek uit te kunnen schrijven. In essentie is het een vragenlijst die je rechtstreeks overmaakt aan alle geïnteresseerde marktpartijen of die je via een open oproep lanceert. De bedoeling: een zo volledig mogelijk beeld te krijgen van de interesse van ontwikkelaars voor een project, bepaalde markttrends of innovatieve ideeën te ontdekken of te weten te komen wat mogelijke knelpunten zijn. Zo ben je als gemeente optimaal geïnformeerd op het moment dat je een aanbesteding uitschrijft. Tegelijk zijn ontwikkelaars ook op de hoogte van de plannen die je hebt als gemeentebestuur.

Een marktverkenning is vrijblijvend en niet-bindend. De enige voorwaarde is dat een marktverkenning er niet toe mag leiden dat bepaalde bedrijven bij de aanbesteding niet worden toegelaten. De vrije mededinging moet gegarandeerd blijven.

Een stap verder dan een marktverkenning is het organiseren van een prijsvraag. Je kan als gemeente een wedstrijd opzetten voor een haalbaarheidsonderzoek, een schetsontwerp of een gedetailleerd plan voor een stedenbouwkundig project, al dan niet gekoppeld aan de gunning voor de opdracht. Dit kan met een DBFM (Design, Build, Finance en Maintenance), waarbij de private marktpartijen een voorstel doen over het ontwerp, de financiering, de concrete uitvoering en het onderhoud. Na een oproep tot mededinging worden de ontwerpen gekozen door een onafhankelijke en deskundige jury. Die moet minstens vijf leden tellen, die volledig onafhankelijk zijn van de deelnemers. Je kan als gemeentebestuur bepalen of de jury zelf de uiteindelijke beslissing neemt of enkel een advies uitbrengt aan het bestuur. De gemeente kan zich bij het organiseren van een architectuurwedstrijd laten ondersteunen door de Vlaams Bouwmeester.

Een interessant voorbeeld is het project Molenhof in Bocholt. De vzw Vlaanderen Bouwt schreef op vraag van het gemeentebestuur een wedstrijd uit voor een woonproject in de voormalige jongensschool. Centraal staan gemeenschappelijk wonen, een kindvriendelijk en autoluw ontwerp en duurzaam materiaalgebruik. Het meest waardevolle schoolgebouw wordt behouden voor vier woningen, daarnaast komen nog eens vijf nieuwbouw gezinswoningen rond een groen speelplein. Auto's en fietsen worden gemeenschappelijk geparkeerd, zodat het geheel autoluw ingericht kan worden.





Molenhof Kaulille - Bocholt. Foto: UAU collectiv

## CONCURRENTIEDIALOOG

In tegenstelling tot de klassieke procedures voor overheidsopdrachten, waarbij alles vastligt bij de lancering, is de concurrentiedialoog een dynamische procedure: het bouwproject wordt stap voor stap met elk van de deelnemers uitgewerkt. Deze gunningsprocedure laat je als aanbestedende overheid toe om de inschrijvers al bij de opmaak van het bestek zelf te betrekken. In elke stap gaan de deelnemende bedrijven en de overheid met elkaar in dialoog om zo alle aspecten van het project te verfijnen, zowel op vlak van ruimtelijke kwaliteit als voor de financiële of juridische aspecten.

Die procedure bestaat erin dat de overheid en de kandidaten eerst over de inhoud en specificaties van het bestek onderhandelen. Vervolgens kan na verdere besprekingen het project van de deelnemende ontwikkelaars stap voor stap verder evolueren. Na elke stap worden de beste projecten weerhouden. Daarna kunnen de overgebleven kandidaten offertes indienen. Op het einde van het proces wordt de opdracht toegewezen aan de ontwikkelaar met het voorstel dat het best beantwoordt aan de ambities van de gemeente.

De procedure van een concurrentiedialoog kan enkel toegepast worden voor complexe opdrachten, waarbij je als aanbestedende overheid vooraf niet kan inschatten wat de markt te bieden heeft op het vlak van technische, financiële of juridische oplossingen voor een bouwproject.

### MEER INFORMATIE

Regelgeving en voorbeeldteksten voor overheidsopdrachten:

[lokaalbestuur.vlaanderen.be/overheidsopdrachten](https://lokaalbestuur.vlaanderen.be/overheidsopdrachten)

[lokaalbestuur.vlaanderen.be/node/328](https://lokaalbestuur.vlaanderen.be/node/328)

Open oproep Vlaams Bouwmeester: [www.vlaamsbouwmeester.be](https://www.vlaamsbouwmeester.be)

## RECEPT 18. DRAAGULAK ZOEKEN VOOR VERDICHTING

Nieuwe bouwprojecten in de bestaande stads- en dorpscentra zorgen ervoor dat open ruimte gevrijwaard wordt en mensen meer verplaatsingen te voet of met de fiets kunnen doen. Maar bouwen in een bestaande woonomgeving roept ook snel weerstand op. Bewoners vrezen voor verkeersoverlast, te weinig parkeerplaatsen of rust die verdwijnt. Wat op zijn beurt mandatarissen afschrikt om sterker in te zetten op verdichting.

Hoe zorg je er als gemeentebestuur voor dat burgers overtuigd raken van het nut en de noodzaak van verdichtingsprojecten? Eerst en vooral is het belangrijk om burgers of lokale verenigingen vroegtijdig te betrekken bij nieuwe bouwprojecten. Nu is er vaak pas een inspraakmogelijkheid bij het openbaar onderzoek, op het moment dat de vergunningen worden aangevraagd. Dan krijgen buurtbewoners al snel het gevoel dat 'alles al beslist is' en ze voor voldongen feiten staan. Door belanghebbenden al te betrekken voor de officiële procedures starten, kan je hun bekommernissen al op voorhand incalculeren en kan er open gediscussieerd worden over de nut en noodzaak van het project.

Een vaak terugkerende vrees bij vroegtijdige participatie is dat je hiermee slapende honden wakker maakt en het NIMBY-syndroom juist in de hand werkt. Dat klopt niet. In de eerste plaats omdat het bij bouwprojecten in de publieke ruimte niet om slapende honden maar wel om wakkere burgers gaat. De reacties zullen zonder participatie óók komen, maar op een moment dat het moeilijk wordt om er nog rekening mee te houden. Door bewoners of verenigingen vroeger te betrekken, kunnen zij bondgenoten worden in plaats van tegenstanders.

### PARTICIPATIELADDER

#### Verschillende niveaus van betrokkenheid



Bron: Common Ground

Er zijn verschillende gradaties van betrokkenheid. Dat noemt men de participatieladder: van louter informeren, naar raadplegen, over advies vragen tot en met cocreatie, waarbij je samen met burgers een bouwproject vormgeeft. Voor welk niveau van participatie je kiest, hangt uiteraard af van het project zelf.

Bij grotere, ingrijpende bouwprojecten kies je best voor doorgedreven participatie. Voor kleinere bouwprojecten is dat minder noodzakelijk. Veel hangt ook af van de fase waarin het project zich bevindt. In een vroege fase, wanneer er nog geen concrete plannen werden getekend of financiële engagementen werden aangegaan, is er meer mogelijk dan bij de uitvoering van een project.

In een vroege fase moet de nadruk meer gelegd worden op meedenken of ideeën verzamelen. Tijdens de uitvoering zal het eerder gaan om goede afspraken maken, bijvoorbeeld om werfhinder te beperken.

## POSITIEVE DYNAMIEK CREËREN

Door in te zetten op participatieve processen kan je als gemeente ook de stem van wie positief staat tegenover een nieuw verdichtingsproject naar boven halen. Tijdens een openbaar onderzoek zijn het immers vooral de tegenstanders die van zich laten horen. De voorstanders of mensen die neutraal zijn, komen dan niet of veel minder aan bod. Door vroegtijdig te informeren, te inspireren en bewoners actief naar hun mening te vragen, kan je er zelfs voor zorgen dat burgers de verdediging van een inbreidingsproject opnemen en als het ware ambassadeurs worden van een nieuwe ontwikkeling in de wijk.

Als gemeentebestuur ben je goed geplaatst om go-between te spelen tussen buurtbewoners en een ontwikkelaar. Hou er vooraf wel rekening mee dat een dergelijk open proces tijd nodig heeft. Je kunt immers de agenda van anderen niet bepalen, er kunnen onverwacht nieuwe belanghebbenden in het proces stappen, het verloopt soms weinig gestructureerd. Deze tijdsinvestering vooraf loont echter nadien. De kans dat er veel bezwaren worden ingediend of juridische procedures worden opgestart, is veel kleiner bij participatieve processen. Ook de bouwwerken zelf zullen vlotter verlopen.

Een hoorzitting of informatieavond waarbij een grote groep mensen in een zaal luisteren naar een toelichting van een gemeente of een ontwikkelaar, is zeker geen ideaal format. Niet voor de initiatiefnemer, omdat het te veel eenrichtingsverkeer is, waarbij het moeilijk is om te weten te komen wat er allemaal leeft. En niet voor burgers, omdat vragen stellen in een grote groep niet voor iedereen weggelegd is en het risico dan ook groot is dat deelnemers met onbeantwoorde vragen blijven zitten. Bovendien krijgen de luidste roepers (en vaak ook de sterkste tegenstanders) in zo'n format te veel het woord, waardoor de discussie nog meer ingeperkt en gepolariseerd wordt.

Een andere mogelijkheid, die steeds meer toegepast wordt, is het format van een infomarkt. Dan kunnen mensen bij verschillende standjes op de markt persoonlijk langskomen met al hun vragen en bedenkingen. Burgers waarderen het persoonlijk contact dat hierbij mogelijk is. Ook een format waarbij eerst informatie wordt gegeven in een presentatie en daarna een infomarkt volgt, is doorgaans vrij succesvol. Andere mogelijkheden zijn interactieve workshops of een participatiecafé.

## VOORBEELD: DORP AAN ZET IN HASPENGOUW

Met het project Dorp aan zet wordt in zes landelijke gemeenten in Haspengouw nauw samengewerkt met de lokale bevolking om landelijke dorpskernen te versterken. Via participatieve werksessies en openluchtcafés geven bewoners hun wensen en meningen over hun dorp.

Daarbij vertrekken ze van een dorpsscan, waarbij allerlei objectieve informatie over het dorp wordt verzameld: de samenstelling van de bevolking, het aantal winkels en diensten, de verkeersstromen, enzovoort. Vervolgens gaan ze na hoe de bewoners zelf de leefbaarheid van hun dorp ervaren. Zo kunnen de noden en behoeften van de inwoners duidelijk worden benoemd en verder onderzocht.

Om bewoners te werven voor de werksessies en openluchtcafés lanceren ze oproepen via flyers en raamaffiches, het gemeentelijk infoblad en de gemeentelijke website, een Facebookpagina en andere kanalen. Ook komen er op strategische plaatsen in het dorp krijtborden, waar de bewoners hun mening op kwijt kunnen. Die meningen zullen soms in de vorm van klachten geformuleerd zijn. De kunst is dan om die klachten om te vormen tot wensen of ambities voor het dorp. De daarop volgende werksessies voor de inwoners resulteren in een actieplan met een overzicht van gewenste acties om de leefbaarheid van het dorp te verbeteren. Dat wordt vertaald in concrete pilootprojecten. Het kan daarbij onder meer gaan om extra ontmoetingsruimte in het dorpscentrum, groenaanplantingen of investeringen in verkeersveiligheid.



Foto: Dorp aan zet. Bron: Stebo

### MEER INFORMATIE

Participatie opzetten op gemeentelijk niveau: [www.vvsg.be/thema/participatie/Pages/participatie.aspx](http://www.vvsg.be/thema/participatie/Pages/participatie.aspx)

Het project Dorp aan zet: [dorpaanzet.be](http://dorpaanzet.be)

## HOE STUUR JE ALS GEMEENTE KERNOVERSTERKING AAN?

### RECEPT 19. EEN INTERNETPLATFORM EN SOCIAL MEDIA VOOR PARTICIPATIE

Het is niet zo eenvoudig om al je inwoners te bereiken als je als gemeente een participatief proces op wil zetten rond een kernversterkend stedenbouwkundig project. Niet iedereen is bereid om naar een informatieavond of hoorzitting te komen en daar zijn of haar mening over het project mee te geven. Social media en een internetplatform kunnen dan handige hulpinstrumenten zijn. Voor veel inwoners, zeker jongeren, zijn dit de belangrijkste informatiebronnen: je kunt gewoon je mening kwijt via je smartphone of laptop, vanuit je luie zetel. Als gemeentebestuur krijg je een beter inzicht in de behoeften en voorstellen van je inwoners, ook van de 'stille massa' die je anders niet bereikt.

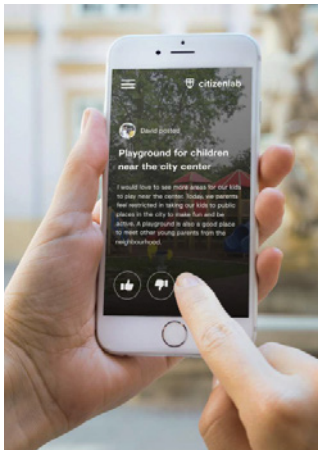


Foto: CitizenLab

Betrekken van bewoners via moderne media kan, net zoals bij participatieprocessen (zie recept 18), in verschillende vormen en gradaties. Dat kan gaan van een digitale enquête waarbij bewoners bevroegd worden, tot een oproep voor nieuwe ideeën om tot een cocreatief verdichtingsproject te komen, of ruimte die je als gemeente open laat voor bewonersinitiatieven.

Hou er bij het gebruiken van een website of sociale media zoals Facebook of Twitter rekening mee dat deze goed beheerd moeten worden. Reacties op social media kunnen nogal eens ontsporen in negativiteit of scheldpartijen. Daar geraak je als gemeentebestuur uiteraard geen stap verder mee. Duidelijke afspraken maken met een beheerder is dan noodzakelijk.

Ook belangrijk is om steeds duidelijke feedback te geven over de voorstellen en ideeën die burgers indienen. Zo maak je duidelijk dat je als bestuur de voorstellen van inwoners serieus neemt. Een andere mogelijkheid is om een poll te voorzien, waarbij bewoners zelf kunnen kiezen wat ze de beste ideeën en voorstellen vinden voor hun wijk, dorp of stad.

#### VOORBEELD: COCREATIEVE AANPAK KAPERMOLENPARK HASSELT

Het 30 hectare grote Kapermolenpark is de meest omvangrijke groene ruimte in de Hasseltse stadskern. Door het groeiende aantal bezoekers en studenten van scholen uit de buurt, een stijgende verkeers- en parkeerdruk en de nood aan bijkomende huisvesting, had het park een grondige herinrichting nodig.

Om dit op een participatieve manier te laten verlopen, zorgde de stad Hasselt met een digitaal participatieplatform voor meer en betere inspraakmogelijkheden. Via dit internetplatform konden gebruikers en omwonenden van het Kapermolenpark hun ideeën voor de heraanleg lanceren en zo actief meewerken aan de visieschets. Op korte tijd vonden 1.600 unieke bezoekers hun weg naar het platform. Met 105 ideeën, 192 commentaren en 1.524 stemmen bleek dit een aanpak die de Hasselaar kon smaken. De voorstellen van burgers werden verwerkt in het schetsontwerp voor het nieuwe park. Dat nieuwe ontwerp werd via hetzelfde platform opnieuw voorgelegd aan de burgers voor feedback. De heraanleg van het park startte begin 2019. De Demer vormt de ruggengraat van het nieuwe park en wordt een groenblauwe verbinding tussen de stadskern en de stadsrand. Er komt een uitkijkpunt en een zitheuvel, waarin een vleermuizenkelder wordt ondergebracht.



Ontwerpplan Kapermolenpark. Bron: Stad Hasselt

## EEN BURGERBUDGET

Er wordt in binnen- en buitenland steeds meer geëxperimenteerd met nieuwe vormen van democratie. Deze nieuwe vormen van participatie en cocreatie spelen zich bij uitstek op het lokale niveau af, het bestuursniveau dat het dichtst bij de burger staat. Er wordt volop gezocht naar nieuwe en betere verhoudingen tussen burgers en bestuur. ‘Participatory budgeting’ of burgerbegrotingen zijn daar een voorbeeld van. Burgers krijgen in deze projecten beslissingsrecht over een deel van de (lokale) overheidsbegroting.

Zo ook in Gent. Onder het motto ‘samen aan de stad bouwen’ maakte het bestuur een budget vrij dat ingezet kan worden voor burgerinitiatieven. Het project werd gelanceerd met een open oproep waarbij iedereen voorstellen kon indienen. Er werden meer dan 250 voorstellen ingediend, die na overleg tussen de indieners gebundeld werden tot 105 projectvoorstellen. Daarna volgde de stemronde, waarbij meer dan 15.000 Gentenaars hun stem uitbrachten. Zo werden 17 burgerprojecten geselecteerd, met een budget van 20.000 tot 150.000 euro per project. Het gaat om projecten zoals het aanplanten van bomen of het aanleggen van geveltuintjes, een kinderboerderij in de stad, de herinrichting van een plein of een rondrijdend buurthuis.

## PARTICIPATIE BIJ RUIMTELIJKE BELEIDSPLANNING

De fundamenten van een klimaatvriendelijke kernversterking worden gelegd in de ruimtelijke structuurplanning. De provincie Limburg is een proces opgestart dat moet leiden naar een Beleidsplan Ruimte in Limburg (BRL). Met de vraag ‘Welk Limburg wil jij?’ nodigt de provincie de Limburgers uit om mee na te denken over de ruimtelijke ontwikkeling van de provincie. Iedereen kan ideeën plaatsen en delen op het webplatform [www.welklimburgwiljij.be](http://www.welklimburgwiljij.be). Deze verzamelde ideeën worden geanalyseerd en meegenomen in het verdere proces van het Beleidsplan Ruimte Limburg.

### MEER INFORMATIE

Het digitaal participatieplatform voor het Kapermolenpark: [hasselt.citizenlab.co/nl-BE/projects/kapermolen/process](http://hasselt.citizenlab.co/nl-BE/projects/kapermolen/process)

Burgerbudget Gent: [ookmijn.stad.gent/burgerbudget/voorstellen](http://ookmijn.stad.gent/burgerbudget/voorstellen)

Welk Limburg wil jij? [www.welklimburgwiljij.be](http://www.welklimburgwiljij.be)

# RECEPT 20. STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN ALS INSTRUMENT VOOR MAATSCHAPPELIJKE RETURN

Met het instrument stedenbouwkundige last kan een gemeente aan een ontwikkelaar een maatschappelijke return vragen in ruil voor de winst die gemaakt wordt met een bouwproject. De gemeente vraagt als het ware een 'prijs' voor het bekomen van een vergunning. Een voorbeeld: als gemeente kan je als stedenbouwkundige last opleggen dat een projectontwikkelaar gratis een stuk grond afstaat voor een wandel- en fietsdoorsteek.

Volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moeten stedenbouwkundige lasten uitvoering geven aan de bijkomende taken die de gemeente op zich moet nemen als gevolg van de bouwwerken. Dat kan bijvoorbeeld gaan over het voorzien van openbaar groen voor de nieuwe bewoners, een fietsverbinding, een hoger aandeel betaalbare woningen in een project. Ook het realiseren van klimaatdoelstellingen is een beleidstaak van de gemeente. Ook hiervoor kunnen stedenbouwkundige lasten worden ingezet, bijvoorbeeld in de vorm van hogere ambities op vlak van energiezuinigheid.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt verder dat de lasten evenredig moeten zijn: ze moeten in verhouding staan met de vergunde werken en de meerwaarde die deze bouwwerken opleveren. De ontwikkelaar moet de stedenbouwkundige last ook zelf kunnen uitvoeren.

Er kunnen verschillende soorten lasten worden opgelegd, zowel in de vorm van een geldbedrag als in de vorm van uit te voeren werken. Lasten kunnen bijvoorbeeld gebruikt worden om:

- te voorzien in financiële waarborgen voor de uit te voeren werken.
- aanleg van wegen, fietspaden, groene ruimten, een speeltuin, een crèche of budgetwoningen te bekostigen.
- te investeren in nutsvoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een lokaal warmtenet (zie recept 24). In geval van nutsvoorzieningen moeten de nutsmaatschappijen die actief zijn in de gemeente eerst om advies worden gevraagd, zodat de nutsvoorzieningen gelijktijdig worden aangelegd en hinder door graafwerken wordt beperkt.
- een vermenging van kavels en woningen te bekomen die tegemoetkomt aan de woonbehoeften van verschillende maatschappelijke groepen, zoals serviceflats voor bejaarden of budgetwoningen voor starters.
- aan de gemeente gratis, vrij en onbelast eigendom over te dragen van de in de vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen, of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd.
- een geldsom te vragen aan de projectontwikkelaar, waarmee de overheid dan zelf investeert in ruimtelijke ordening.

## VIA VERGUNNING OF STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING

De gemeente kan stedenbouwkundige lasten opleggen via de vergunning. In de praktijk wordt over stedenbouwkundige lasten meestal eerst onderhandeld met de projectontwikkelaar (zie recept 16), zeker bij grotere bouwprojecten.

Verder kan een gemeentebestuur bepalingen inzake lasten wettelijk verankeren in een stedenbouwkundige verordening. Sommige gemeenten doen dat bijvoorbeeld voor parkeernormen. Dat kan een hulpmiddel zijn om een consequent beleid te voeren. Lasten wettelijk verankeren betekent anderzijds ook dat de onderhandelingsmogelijkheden voor specifieke bouwprojecten beperkt worden. Andere gemeenten werken om die reden met informele interne leidraden, wat juridisch minder sterk is, maar meer onderhandelingsmarge toelaat. Kwestie van afwegen en keuzes maken.

Vandaag worden stedenbouwkundige lasten regelmatig toegepast. Er kan echter meer uitgehaald worden, want dit instrument biedt veel mogelijkheden om bouwheren mee te laten investeren in klimaatdoelstellingen. Door bijvoorbeeld een doorsteek voor fietsers en wandelaars aan te leggen, zodat we minder onze auto gebruiken. Of door een groenvoorziening aan te leggen in de vorm van een groendak of een wadi, om regenwater langer vast te houden. Het resultaat zijn concrete investeringen in klimaatadaptatie, die de leefbaarheid van de buurt verbeteren. Dat is uiteindelijk in het voordeel van gemeente, inwoners én bouwheer.

## VOORBEELD: HET JANSENIUSHOF IN LEUVEN



Janseniushof, Leuven. Bron: [janseniushof.be](http://janseniushof.be)

Een voorbeeld van de toepassing van stedenbouwkundige lasten is het bouwproject Janseniushof in Leuven, een kernversterkend bouwproject voor een honderdtal woningen en appartementen in het centrum van de stad. Via de stedenbouwkundige last werd afgesproken dat de ontwikkelaar investeert in een speelterrein en een mix van woningen, met onder meer een aandeel Abbeyfield-woningen, cohousing voor jongsenioren.

### MEER INFORMATIE

Handleiding van het Departement Omgeving over stedenbouwkundige lasten:  
[www.ruimtelijkeordening.be/LastenVoorwaarden/Lasten](http://www.ruimtelijkeordening.be/LastenVoorwaarden/Lasten)

# RECEPT 21. EIGEN GRONDEN OF GEBOUWEN STRATEGISCH INZETTEN

Het eigendomsrecht is in Vlaanderen een van de hoekstenen voor het gebruik van ruimte. Ook gemeentebesturen bezitten aanzienlijke onroerende eigendommen. Die eigendommen kunnen als hefboom gebruikt worden voor klimaatvriendelijke projecten: als eigenaar heb je belangrijke troeven in handen om te bepalen hoe en waarvoor een grond wordt gebruikt. Omdat de meeste gemeenten het financieel niet breed hebben, gaan ze soms te snel over tot een verkoop van gemeentelijke eigendommen aan de hoogste bieder. Goed voor de gemeentekas, maar daarmee geef je belangrijke troeven uit handen.

Als je als lokale overheid gronden in eigendom hebt waar een bouwproject wordt gepland, zal je sterker staan in onderhandelingen met een ontwikkelaar, zelfs als het maar om een beperkte grondoppervlakte gaat. Je kan de grondpositie van de gemeente dan strategisch inzetten in de onderhandelingen.

## RECHT VAN OPSTAL

Een andere optie voor gronden in eigendom van de gemeente is het opstalrecht. Bij een recht van opstal verkoop je de gronden niet aan ontwikkelaar, maar krijgt die wel het recht om er woningen (opstallen) op te bouwen. Dat heeft verschillende voordelen. Voor de projectontwikkelaar is dit voordelig, omdat hij de dure aankoop van de grond niet moet prefinancieren. Daardoor blijft er meer budget beschikbaar om te investeren in een klimaatvriendelijk bouwproject.

Voor de overheid biedt dit het voordeel dat ze de regie van het project beter kan aansturen; de grond blijft immers eigendom van de gemeente. Bovendien profiteert de lokale overheid van de meerwaarde die de grond krijgt door de woningen of appartementen die er komen te staan. Bij de uiteindelijke verkoop van de woningen wordt het grondaandeel rechtstreeks van de gemeente aan de particulier verkocht, samen met de woning. Op dat moment neemt het recht van opstal een einde.

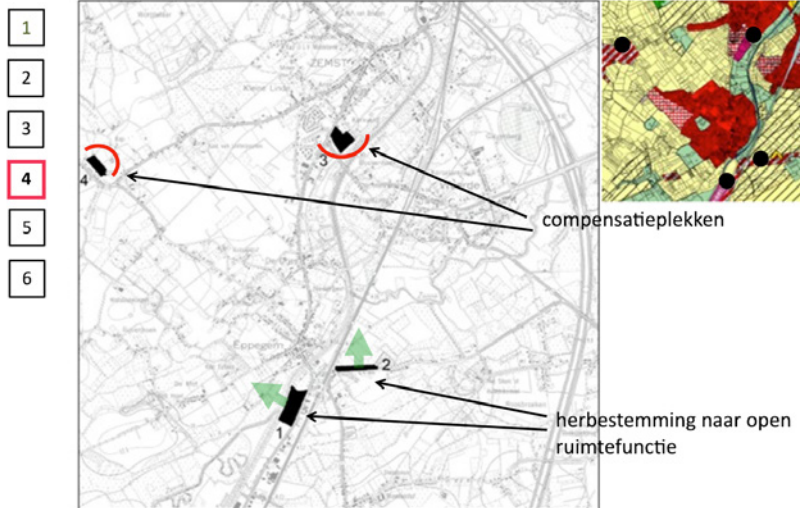
Je kunt het recht van opstal ook toepassen op gemeentelijke gebouwen, bijvoorbeeld door een opstalrecht toe te staan op de daken daarvan om er zonnepanelen te leggen (zie ook recept 25).

## ACTIEF GRONDBELEID

Sommige gemeenten gaan nog een stap verder door een actief grondbeleid te voeren. Daarbij koopt de gemeente op strategische plaatsen gronden of gebouwen aan. Die kan je vervolgens inzetten voor kernversterkende projecten, door ze onder voorwaarden te verkopen, in erfpacht te geven of met een recht van opstal te werken.

De gemeente Zemst is een voorbeeld van een gemeente die al lange tijd inzet op een actief grondbeleid. Zo slaagde de gemeente erin om onbebouwde percelen in lintbebouwing te ruilen met eigen, goed gelegen bouwgronden in de dorpskern. De percelen in lintbebouwing werden herbestemd tot bouwvrij agrarisch gebied. Het resultaat: geen verdere verlinting van open ruimte en tegelijk bevordering van kernversterking.





Te beschermen landschappelijke zichten, Zemst. Bron: Gemeente Zemst

## KORTEKETENLANDBOUW

Veel gemeenten, OCMW's of sociale huisvestingsmaatschappijen bezitten traditioneel heel wat landbouwgronden. Ook die eigendommen kunnen strategisch ingezet worden voor het klimaat. Hoe dan? Door allerhande ontwikkelingen zoals schaalvergroting van de landbouw of het opkopen van landbouwgronden door paardenhouders of voor private tuinen, is de prijs van landbouwgrond de afgelopen jaren sterk de hoogte ingegaan. Dat maakt het voor jonge, startende landbouwers die willen inzetten op duurzame korteketenlandbouw, heel moeilijk om aan grond te geraken. Dat kan de gemeente voor een deel opvangen door gronden van de overheid aan betaalbare prijzen in pacht of erfpacht te geven aan lokale landbouwers.

## VOORBEELD: DE WERVE HOEF IN WIJNEGEM



Schets De Werve Hoef, Wijnegem

Een mooi voorbeeld daarvan is het sociale bouwproject De Werve Hoef in Wijnegem. Sociale huisvestingsmaatschappij De Ideale Woning bouwt hier een compact bouwproject voor een driehonderdtal gezinnen. Door dichter te bouwen, wordt open ruimte uitgespaard. Die ruimte wordt ingezet voor korteketenlandbouw. De grond, twee hectare akkergrond, wordt in erfpacht gegeven aan de coöperatieve De Landgenoten. De coöperatieve verhuurt de grond op haar beurt aan een biolandbouwer. De toekomstige bewoners kunnen hier zelf hun fruit plukken of groenten afhalen in een biopakket. Als je hier komt wonen, krijg je de bioboerderij er gratis bij.

### MEER INFORMATIE

Juridische informatie over recht van opstal:

[www.notaris.be/verkopen-kopen-huren-lenen/recht-van-erfpacht-opstal-en-natrekking-1/recht-van-opstal-1](http://www.notaris.be/verkopen-kopen-huren-lenen/recht-van-erfpacht-opstal-en-natrekking-1/recht-van-opstal-1)

Project De Werve Hoef: [www.deidealewoning.be/product.aspx?id=177](http://www.deidealewoning.be/product.aspx?id=177)

### RECEPT 22. ERFPACHT ALS ALTERNATIEF VOOR GRONDAANKOOP



De vastgoedprijzen zijn de afgelopen jaren sterk toegenomen. Dat maakt het voor starters op de woningmarkt niet eenvoudig om een betaalbare en energiezuinige woning te verwerven. Erfpacht kan hiervoor een oplossing bieden. Door als gemeente eigen gronden in erfpacht te geven, hoeft de toekomstige bewoner geen dure bouwgrond aan te kopen. Bij erfpacht blijft de grond eigendom van de gemeente. De bewoner betaalt een jaarlijkse erfpachtvergoeding aan de eigenaar van de grond. Erfpacht is financieel een stuk voordeliger dan de effectieve aankoop van een stuk grond, waardoor de maandelijkse leningkost gevoelig lager ligt. Een besparing die al gauw enkele duizenden euro's per jaar kan opleveren.

Een erfpacht loopt minimum 27 en maximum 99 jaar. Bij bouwprojecten wordt meestal gekozen voor de maximumtermijn. Als de erfpacht afgelopen is, betaal je als gemeente een vergoeding voor de waarde van de opstal (de woning), waarna de woning in het bezit komt van de gemeente. Na die periode een nieuwe erfpachtovereenkomst afsluiten, kan natuurlijk ook.

#### VOORDELEN VOOR BEWONER EN GEMEENTE

Doordat je als bewoner geen dure bouwgrond moet aankopen, blijft er meer budget over om te investeren in duurzaam bouwen, energiebesparing of hernieuwbare energie. Verder heb je als bewoner van een woning op een grond in erfpacht dezelfde rechten als bij een woning met grond in volle eigendom. Als erfpachter ben je volwaardig eigenaar van de woning gedurende de looptijd van de pachtovereenkomst. Je kan de woning op de erfpachtgrond verbouwen, doorverkopen, verhuren of er een hypotheek op nemen. Bovendien biedt erfpacht een aantal fiscale voordelen. Zo moet je geen belasting betalen op de grondaankoop en is de erfpachtvergoeding fiscaal aftrekbaar.

Als gemeente kun je als eigenaar van de grond bovendien voorwaarden voor energiezuinig bouwen of andere klimaatmaatregelen voorzien in de erfpachtovereenkomst. Zo heb je als gemeente meer impact op de klimaatimpact van bouwprojecten.

Voor de gemeente is er bovendien het bijkomende voordeel dat de gronden niet verdwijnen uit het gemeentelijk patrimonium. Zo blijft ook de toekomstige meerwaarde van de bouwgrond bij het lokaal bestuur. Verder kan er veel veranderen binnen de erfpachttermijn. Door de grond in eigendom van de gemeente te houden, kan de gemeente de grond ook in de toekomst op de juiste manier inzetten. Bovendien kan je op deze manier ook speculatie met gronden tegengaan.

Een erfpachtovereenkomst kan je overigens niet enkel voor bouwgrond bij woningen maar ook voor andere constructies inzetten, bijvoorbeeld om een windturbine in de gemeente te bouwen.

## VOORBEELD: WOONPROJECT IN DE BRES IN GENK

Aan de Bressersstraat in Genk voorziet de stad een erfpachtproject voor tien grondgebonden woningen en zes tweewoonsten in houtskeletbouw. De grond 'verwerven' de kopers via erfpacht, waardoor zij gedurende 99 jaar het volle genot op de grond hebben. Zo wil de stad ervoor zorgen dat het ook voor jonge mensen financieel haalbaar is om vlakbij het centrum een energiezuinige woningen te kopen. Een gemeente kan dat uiteraard ook doen voor andere doelgroepen, bijvoorbeeld voor nieuwe starters op de woningmarkt na een echtscheiding. Met andere woorden: als gemeente kan je duurzaam wonen betaalbaar maken door gronduitgifte anders aan te pakken.



Woonproject In de Bres. Bron: Stad Genk

De energiezuinige woningen in houtskeletbouw worden gebouwd door een ontwikkelaar. Die verkoopt de woningen rechtstreeks aan de mensen die een erfpachtovereenkomst met de stad afsloten. De woningen worden aangeboden in afgewerkte staat of casco, zodat de kopers zelf kunnen kiezen.

Bij de toewijzing van de erfpacht en de woningen krijgen startende gezinnen (jonger dan 35 jaar) met een beperkt inkomen voorrang. De erfpachtvergoeding bedraagt 1 procent erfcijns, die gedurende 99 jaar betaald wordt. Na 99 jaar wordt de opstal vergoed aan de geschatte waarde.

Op die manier kunnen de toekomstige bewoners heel wat geld besparen. Een voorbeeld: de prijs voor een kavel van 8 are bedraagt 137.750 euro. Met erfpacht van de grond betaal je aan de stad een 'huur' van 1.377 euro per jaar of 115 euro per maand. Zou je de aankoopsom voor de grond lenen bij de bank, dan zou je gedurende 18 jaar 650 euro per maand afbetalen.

### MEER INFORMATIE

Het erfpachtproject Bresserstraat: [www.genk.be/info-in-de-bres](http://www.genk.be/info-in-de-bres)

Juridische informatie over erfpacht:

[www.notaris.be/verkopen-kopen-huren-lenen/recht-van-erfpacht-opstal-en-natrekking-1](http://www.notaris.be/verkopen-kopen-huren-lenen/recht-van-erfpacht-opstal-en-natrekking-1)



## HOOFDSTUK 3

# KERNVERSTERKING ALS BASIS VOOR DUURZAME ENERGIE



In bijna elke gemeente staat klimaat hoog op de agenda de komende legislatuur. Getuige daarvan is het Burgemeestersconvenant, dat door bijna alle Limburgse gemeentebesturen werd ondertekend. Het Burgemeestersconvenant is een initiatief van de Europese Commissie: het wil steden en gemeenten in heel Europa stimuleren om de klimaat- en energiedoelstellingen te bereiken. Steden en gemeenten die het Convenant ondertekenen, beloven om hun CO<sub>2</sub>-uitstoot met 40 procent te verminderen tegen 2030 en met 80 tot 95 procent tegen 2050.

Die doelstellingen waarmaken is een hele opgave. Het energieverbruik van woningen bedraagt zo'n 20 procent van het totale energieverbruik in Vlaanderen. Ongeveer een derde van onze huizen is meer dan zestig jaar oud en slecht geïsoleerd. Een recente nieuwbouwwoning scoort gemiddeld bijna drie keer beter op energievlak dan een woning van voor 1970. Verder inzetten op energiebesparing komt dan ook op de eerste plaats.

De resterende warmtevraag probeer je maximaal in te vullen met groene warmtebronnen. Ook dat is een hele opgave: negen op de tien woningen worden vandaag verwarmd met aardgas of stookolie. Om de klimaatdoelstellingen te realiseren, moeten we tussen nu en 2050 elk jaar de warmtevoorziening van zo'n 100.000 woningen vergroenen.

Ruimtelijke ordening speelt daarin een belangrijke rol. Compacte en aaneengesloten bebouwing vraagt minder energie dan alleenstaande bebouwing. Dichte bouwpatronen zorgen er ook voor dat gemeenschappelijke energieoplossingen zoals een warmtenet financieel beter haalbaar worden, omdat je minder warmteleidingen moet aanleggen.



## GEMEENTE AAN ZET

In de omslag van gas en stookolie naar een duurzame warmtevoorziening spelen lokale besturen een cruciale rol. Veel groene warmtetoepassingen hebben een lokaal karakter, of het nu gaat over het installeren van een wijkgerichte warmtepomp, het inzetten van lokale biomassa voor energieopwekking of het gebruiken van industriële restwarmte voor een warmtenet. De gemeente beschikt over de meeste kennis van de lokale situatie: welke gebieden binnen de gemeente zijn interessant voor de aanleg van warmtenetten? In welke straten of wijken zijn er openbare werken gepland? Welke overheidsgebouwen kunnen ingeschakeld worden in zo'n warmtenet?

Het komend decennium start de uitfasering van fossiele brandstoffen. Om je daar als gemeente op voor te bereiden, kan je nu al starten met de opmaak van een warmtezoningsplan. Daarbij breng je de vraag naar en het aanbod van warmte in de gemeente in kaart, om vervolgens te bepalen welke hernieuwbare oplossingen het meest aangewezen zijn in welk deel van de gemeente. Die planmatige oplossingen kan je vervolgens laten doorwerken in het bouw- en vergunningenbeleid. En zo zet je als gemeente een belangrijke stap naar een klimaatvriendelijke toekomst.

In de volgende drie recepten gaan we hier dieper op in.

**Recept 23: Een warmtezoningsplan voor warmte zonder olie of gas**

**Recept 24: Een stappenplan voor warmtenetten**

**Recept 25: Zon en wind voor iedereen dankzij een coöperatieve**



Bron: Provincie Limburg

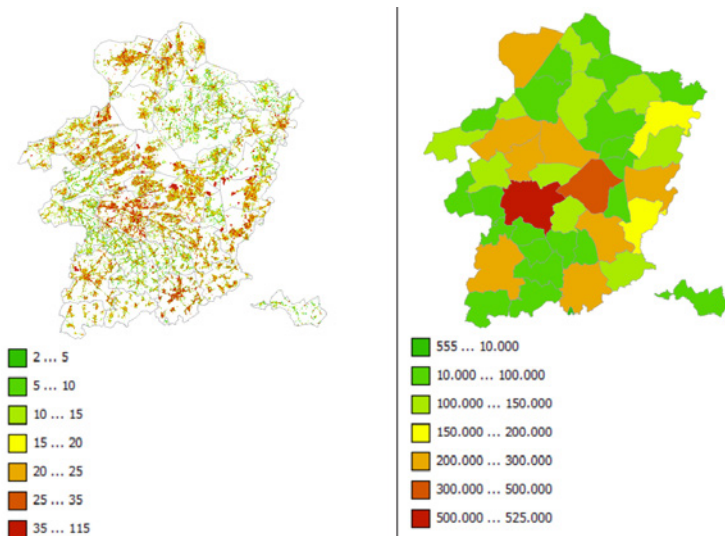
# RECEPT 23. EEN WARMTEZONERINGSPLAN VOOR WARMTE ZONDER OLIE OF GAS

Met het klimaatakkoord van Parijs beloofden alle landen om te streven naar een beperking van de opwarming van de aarde tot ruim onder de 2°C, liefst tot maximaal 1,5°C. Voor Vlaanderen wil dat zeggen dat de energievoorziening tegen 2050 volledig CO<sub>2</sub>-neutraal moet zijn.

Hoe zullen we onze gebouwen verwarmen in een toekomst zonder stookolie en aardgas? Verwarming is de grootverbruiker van onze energievraag. Ongeveer 85 procent van het huishoudelijk energieverbruik gaat naar verwarming en meer dan 90 procent van de huishoudens gebruikt daarvoor gas of stookolie. Om een nuluitstoot van CO<sub>2</sub> te bereiken moeten tussen nu en 2050 jaarlijks zo'n 100.000 huishoudens hun warmtevoorziening vergroenen.

## PLANMATIG LANGETERMIJNBELEID

Dat is een grote opgave. Het vraagt om een planmatig langetermijnbeleid, om over heel het grondgebied gefaseerd over te stappen op hernieuwbare alternatieven voor stookolie en aardgas. Het startpunt als gemeente: een warmtezoneringsplan uitwerken. Daarbij wordt zowel de vraag naar als het aanbod aan warmte geografisch in kaart gebracht. De warmtevraag komt van woningen, wijken, maar ook van scholen, openbare gebouwen, winkels en kantoren. Het aanbod van groene warmte kan afkomstig zijn van restwarmte uit industrie en afvalverbranding, maar ook uit andere bronnen zoals geothermie, lokale biomassa, riothermie of oppervlaktewater.



Warmtevraagkaart: energievraag huishoudens (MWh). Bron: EnergieAtlas Limburg, VITO

Vervolgens wordt bepaald welke energienetwerken of energiebronnen de voorkeur krijgen in een bepaald gebied. Zo zal snel blijken dat wijken met een hoge bebouwingsdichtheid en dus een grote gecentraliseerde warmtevraag gebaat zijn met een collectief systeem zoals een warmtenet. In het buitengebied liggen woningen verder uit elkaar en zullen de kosten voor een warmtenet snel oplopen. In dat geval zijn individuele oplossingen zoals een warmtepomp of pelletverwarming wellicht geschikter.

De bedoeling van een warmtezoneringsplan is om burgers en bedrijven duidelijk te informeren over investeringen in hun

warmtevoorziening. Door nu te onderzoeken welke technologieën het beste passen op welke locatie, kunnen de inwoners van je gemeente de best mogelijke investeringen doen. Als ze in het kerngebied van de gemeente wonen, wordt de stookplaats idealiter aan de straatzijde voorzien, zodat een eventuele latere aansluiting op een



warmtenet makkelijker kan verlopen. Als ze in het buitengebied wonen, zal de beste oplossing wellicht eerder een warmtepomp zijn.

## RUIMTE EN WARMTE

Vergroening van de warmtevraag is nauw verbonden met keuzes in de ruimtelijke ordening. Hoe hoger de bouwdichtheid, hoe rendabeler een lokaal warmtenet. Dat is sterk vergelijkbaar met het aanleggen van riolering. Door de vele lintbebouwing en verspreide verkavelingen in het buitengebied moeten enorme meerkosten gemaakt worden om rioleringen aan te leggen (en te onderhouden), aangezien dat over veel grotere afstanden moet. In steden met een compacte bebouwing liggen die kosten een pak lager. In woonlinten is een afstand van 20 meter per woning standaard, waardoor 100 meter riolering slechts een vijftal woningen bedient. In een wijk met rijwoningen kunnen over dezelfde lengte zestien huizen aangesloten worden. Voor een woning in lintbebouwing bedragen de meerkosten ongeveer 10.000 euro per aansluiting ten opzichte van een woning in de bebouwde kom. Net zoals voor riolering hebben we ook voor de vergroening van warmte baat bij een ruimtelijke ordening die inzet op kernverdichting. Zo blijft het aanleggen van gemeenschappelijke warmtenetten haalbaar en betaalbaar. In andere gevallen zullen duurdere, individuele oplossingen nodig zijn.



Buizen warmtenet. Foto: BBL

De financiële voordelen voor het bestuur op langere termijn zijn aanzienlijk. Stad Eeklo rekende uit dat overschakelen op lokaal geproduceerde groene warmte tot een besparing van 40 miljoen euro aan brandstofkosten zou leiden - geld dat opnieuw geïnvesteerd kan worden in de lokale economie. Een studie in de gemeente Beersel toonde dan weer aan dat een uitfasering van fossiele verwarming haalbaar is. Warmte uit hernieuwbare bronnen op het grondgebied van de gemeente kan de volledige warmtevraag dekken in 2030.

### MEER INFORMATIE

Studie vergroening warmte: [www.bondbeterleefmilieu.be/sites/default/files/files/bla\\_2017\\_groene\\_warmte.pdf](http://www.bondbeterleefmilieu.be/sites/default/files/files/bla_2017_groene_warmte.pdf)

Dynamische Energie Atlas Limburg: [www.limburg.be/producten#60165](http://www.limburg.be/producten#60165)

# RECEPT 24. EEN STAPPENPLAN VOOR WARMTENETTEN

Om op grotere schaal over te schakelen van fossiele naar hernieuwbare brandstoffen, of in een eerste fase al grote efficiëntiewinsten te boeken in de toepassing van fossiele brandstoffen, bieden warmtenetten veel kansen. In een warmtenet wordt warmte via een netwerk van ondergrondse, geïsoleerde buizen verdeeld over een cluster van gebouwen.

Kernversterking speelt hier een belangrijke rol. Compacte bouwprojecten bieden meer mogelijkheden voor warmtenetten: die zijn veel rendabeler aan te leggen en uit te baten bij aaneengesloten bebouwing. De aanleg van een warmtenet kost immers al gauw 1.000 euro per lopende meter. Hoe minder warmtebuizen je moet leggen en hoe meer woningen of andere gebouwen je kan aansluiten, hoe hoger de rendabiliteit.

## TECHNISCH EN FINANCIËEL HAALBAAR

Het is voor een lokaal bestuur een hele uitdaging om ruimtelijke planning te vervlechten met een duurzame warmtevoorziening. Eerst moet je als gemeente bepalen waar warmtenetten technisch en financieel haalbaar zijn. Daarvoor moet de warmtevraag over een beperkte afstand groot genoeg zijn. Of dat zo is, bereken je aan de hand van de zogenaamde lineaire warmtedichtheid: het jaarlijks warmteverbruik per lopende meter straatlengte. De vuistregel is dat het vanaf 2,5 MWh/meter/jaar de moeite loont om de haalbaarheid van een warmtenet te onderzoeken.

In een stedelijk centrum ligt de warmtedichtheid rond de 10 MWh/m/j, in het centrum van een kleinere gemeente is dat eerder 3 à 4 MWh/m/j. Uiteraard kan je door een kernversterkend beleid de woondichtheid vergroten, wat ook automatisch zal zorgen voor een grotere lineaire warmtedichtheid.

## POTENTIEEL WARMTEAANBOD

In een tweede stap kan je als gemeente het potentiële warmteaanbod in kaart brengen. Een eerste interessante optie is het gebruik van restwarmte voor een warmtenet. Dat is warmte die vrijkomt uit industriële processen of verbrandingsovens en geloosd wordt in de lucht of het water. Andere vormen van restwarmte zijn koelinstallaties van grootwarenhuizen of datacenters die veel warmte genereren. De energie die voor deze activiteiten gebruikt wordt komt niet noodzakelijk uit hernieuwbare bronnen. Maar het nuttig gebruik van de restwarmte bespaart wel energie en CO<sub>2</sub>-uitstoot.

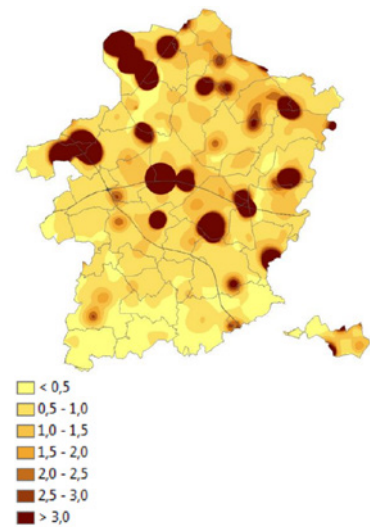
Mogelijke warmtebronnen uit hernieuwbare energie zijn:

- diepe en ondiepe geothermie, waarbij je warmte uit de ondergrond gebruikt;
- riothermie, waarbij warmte uit grote riolen of waterzuiveringsinstallaties wordt benut;
- lokale biomassa zoals reststromen uit natuurbeheer, houtpellets of biogas uit vergistingsinstallaties;
- zonnethermie, waarbij thermische zonnepanelen warmte leveren.

Om het Limburgse ruimtelijke beleid beter af te stemmen op de mogelijkheden aan duurzame opwekking en

gebruik van energie, ontwikkelde de provincie Limburg in samenwerking met VITO de Dynamische Energie Atlas. Daarin kan de huidige energievraag en -productie in beeld worden gebracht op kaarten met een hoge resolutie (50x50m). Bovendien toont de Atlas ook het bijkomend potentieel voor de verschillende vormen van hernieuwbare energieproductie. De Atlas is een goed hulpinstrument om het ruimtelijk beleid en het energiebeleid van de gemeente met elkaar te verbinden en prioriteiten te stellen.

De aanleg van een warmtenet is in principe onafhankelijk van de bron van warmteproductie. Zo kan je in een eerste fase bijvoorbeeld restwarmte of een centrale gasketel toepassen en later omschakelen naar 100 procent hernieuwbare energie. Daarnaast is het uiteraard ook mogelijk om verschillende warmtebronnen te combineren.



Dynamische Energie Atlas.  
Bron: EnergieAtlas Limburg, VITO

## KANSEN EN HEFBOMEN

Regelmatig dienen zich kansen aan om te investeren in een warmtenet. Dikwijls ontstaat de vraag naar een collectieve oplossing voor de warmtevoorziening vanuit een nieuwe projectontwikkeling: woonprojecten, een bedrijventerrein of een combinatie van beide. Ook grootschalige renovatieplannen van bijvoorbeeld een sociale woonwijk of een brownfieldproject kan het geschikte tijdstip zijn om een warmtenet op tafel te leggen. Net zoals bij de renovatie van gebouwen met een groot energieverbruik, zoals bijvoorbeeld een zwembad of een gemeentelijk gebouw, waarop dan andere gebruikers kunnen aansluiten.

Een andere mogelijke hefboom zijn infrastructuurwerken. Als de riolering of waterleidingen vervangen moeten worden, of de wegenis heraangelegd wordt, ligt de straat al open. Dat kan een goed aanknopingspunt zijn om te bekijken of er ineens ook een warmtenet de grond in kan. Zo kan je als gemeente sterk besparen op de kosten en de hinder van graafwerken.

Om ervoor te zorgen dat je in de toekomst geen kansen mist voor warmtenetten, kan je als gemeente nu al voorzien dat bij grote bouw- of renovatieprojecten centrale stookplaatsen worden opgelegd, gelegen aan de straatkant. Zo kunnen die in de toekomst makkelijker vervangen worden door een aftakstation voor een warmtenet. Je kan dat opnemen in een stedenbouwkundige verordening voor het hele grondgebied, of projectmatig via een ruimtelijk uitvoeringsplan of een verkavelingsvergunning.

Hou er tot slot ook rekening mee dat de Vlaamse overheid financiële steun voorziet voor het aanleggen van warmtenetten. De steun wordt toegekend in de vorm van een investeringssubsidie en wordt toegewezen via een call-systeem met een jaarlijkse oproep.



Project van Cordium, Kuringen. Bron: Cordium

## VOORBEELD: EEN WARMTENET IN KURINGEN

De sociale huisvestingsmaatschappij Cordium ontwikkelde in Kuringen een pilootproject waarbij 42 stapelwoningen hun warmte ontvangen via een lokaal warmtenet. Dat net wordt gevoed met geothermie, warmte die 90 meter diep uit de grond komt. Een centrale verwarmingsinstallatie, op basis van gasabsorptiewarmtepompen, voert de warmte verder op en verdeelt die over de woningen. Het aandeel hernieuwbare energie is daardoor substantieel, de CO<sub>2</sub>-uitstoot ligt ongeveer een derde lager.

### MEER INFORMATIE

De 'Leidraad warmtenetten voor lokale besturen', een praktische gids die stap voor stap uitlegt hoe je tot een warmteplan en warmtenetten komt: [warmtenet.ode.be/nl/leidraad](http://warmtenet.ode.be/nl/leidraad)

De financiële ondersteuning die de Vlaamse overheid voorziet voor warmtenetten, via de call 'groene warmte': [www.energiesparen.be/call-groene-warmte](http://www.energiesparen.be/call-groene-warmte)

Lokale biomassa: [www.biomassaplein.be](http://www.biomassaplein.be)

## KERNVERSTERKING ALS BASIS VOOR DUURZAME ENERGIE

# RECEPT 25. ZON EN WIND VOOR IEDEREEN DANKZIJ EEN COÖPERATIEVE

In al onze gemeenten liggen er heel wat daken die prima geschikt zijn voor zonnepanelen, maar die niet gebruikt worden. Denk aan scholen of overheidsgebouwen, of aan daken van mensen die het budget niet hebben om zelf in zonnepanelen te investeren. Met een coöperatieve kan je daar een oplossing voor vinden. De coöperatieve zorgt voor plaatsing van zonnepanelen in de wijk, zodat het zonnepotentieel in de wijk maximaal gebruikt wordt, met een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten. Iedereen die een aandeel koopt, stapt mee in het project en kan mee profiteren van de zonne-energie in de wijk. De bewoner krijgt zo een lagere energiefactuur.



Kaart Buurzame stroom, Dampoort. Bron: Stad Gent

Een voorbeeld daarvan is het project Buurzame Stroom in de wijk Dampoort in Gent. Bewoners en bedrijven uit de wijk Sint-Amandsberg leggen samen met burgercoöperatieve Energent en Ecopower 5.000 m<sup>2</sup> zonnepanelen in de wijk. Zo komt er in deze wijk betaalbare zonne-energie voor iedereen. Eigenaars of huurders, iedereen in de wijk kan meedoen. Daarbij wordt bijzondere aandacht besteed aan kwetsbare groepen. De zonnepanelen komen ook op daken van scholen, stadsgebouwen en bedrijven in de buurt. Dit is een eerste stap naar de energiewijk van de toekomst. De uiteindelijke bedoeling is om van de Dampoortwijk een kleine, zelfvoorzienende energiecentrale te maken, met een slim elektriciteitsnetwerk met batterijen, slimme meters en elektrische wagens.

## VOORBEELD: KLIMAATSCHOLEN 2050

Klimaatscholen 2050 is een vergelijkbaar concept. Ook hier staan burgercoöperaties in voor het plaatsen van zonnepanelen op daken van scholen. Ouders, grootouders, buurtbewoners, verenigingen: iedereen die wil kan aandelen kopen en meestappen in het project. Zo deel je mee in de opbrengsten, investeer je in hernieuwbare energie en geniet je van zonnestroom aan een voordelig tarief.

Voor dit project sloot de aankoopcentrale van Katholiek Onderwijs Vlaanderen een raamovereenkomst af met een consortium van zes burgercoöperaties en vijf studie bureaus. Die bieden een totaalpakket aan voor de scholen: naast zonnepanelen wordt ook ingezet op energiebesparing en het monitoren van het verbruik. Voor de school zelf zijn er geen investeringen, wel zonne-energie aan een voordelig tarief. Met een lagere energiefactuur tot gevolg. Na twintig jaar is de installatie kosteloos voor de school zelf, die dan nog jaren kan genieten van gratis zonnestroom.



School met zonnepanelen. Bron: Ecopower

## MODELBESTEK VOOR GEMEENTELIJKE DAKEN

Als je als gemeente daken van gemeentelijke gebouwen wil openstellen voor een dergelijk project, kan je gebruikmaken van het modelbestek voor de concessie van daken voor zonnepanelen van het Vlaams Energieagentschap. Dit modelbestek is een hulpmiddel voor openbare besturen om hun daken aan anderen ter beschikking te stellen. Samen kiezen voor zonnepanelen kan de band tussen

het lokaal bestuur en de burger versterken en het draagvlak voor hernieuwbare energie vergroten, terwijl de gemeente de kosten niet zelf hoeft te dragen.

De West-Vlaamse gemeente Kuurne is één van de voorbeeldprojecten. De coöperatie BeauVent won de openbare aanbesteding en plaatste zonnepanelen op alle geschikte gemeentelijke en OCMW-gebouwen, zonder financiële tussenkomst van de gemeente zelf.

Als je te weten wil komen welke gemeentelijke gebouwen in aanmerking komen voor zonne-energie, kan je alvast een kijkje nemen op de zonnekaart van het Vlaams Energie Agentschap. Hier zie je in één oogopslag welke daken qua oppervlakte, oriëntatie en hellingshoek geschikt zijn voor zonne-energie. De webtoepassing berekent automatisch hoeveel zonnepanelen of een zonneboiler op het dak kosten en vooral wat ze opbrengen.

## WIND VOOR IEDEREEN

Burgercoöperaties investeren uiteraard ook in windenergie. Een pionier op dit vlak is de gemeente Eeklo. Reeds begin deze eeuw stelde de stad Eeklo in nauw overleg met zijn inwoners een windplan op. Daarin werd nagegaan welke gronden van de stad geschikt zijn voor windturbines. In overleg met de bevolking werd gekozen voor het containerpark, het voetbalplein en het gebied naast de afvalcentrale. Die participatieve aanpak zorgde voor een groot draagvlak voor de plaatsing van windmolens in de gemeente.

Om er vervolgens voor te zorgen dat de opbrengsten van de windenergie de stad zelf en haar inwoners ten goede komt, wordt samengewerkt met de coöperatieve Ecopower. Zo krijgt elke inwoner de kans aandelen van Ecopower te kopen, zodat ze mede-eigenaar worden van de de installaties en de stroom. De winsten worden opnieuw geïnvesteerd in de gemeente. In Eeklo maken de inkomsten van een windproject van 6 miljoen euro het mogelijk dat er straks een warmtenet van 40 miljoen euro komt, op basis van de restwarmte van de afvalverbrandingsoven, die anders in de lucht verdwijnt.

### MEER INFORMATIE

Modelbestek VEA: [www.energiesparen.be/modelbestek](http://www.energiesparen.be/modelbestek)

Het project Buurzame stroom in Gent:

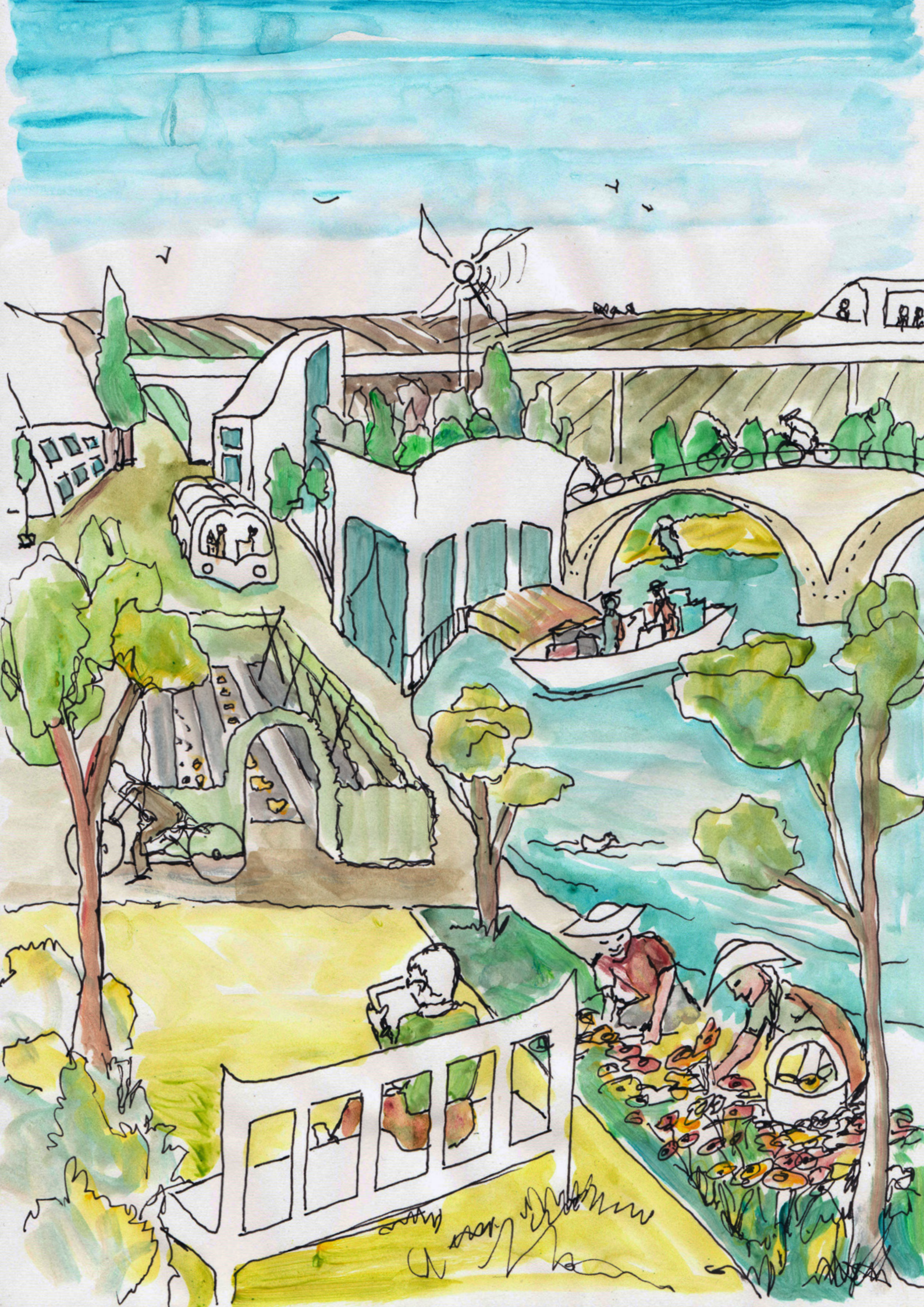
[klimaat.stad.gent/nl/betaalbare-zonne-energie-voor-iedereen-st-amandsberg-dampoort](http://klimaat.stad.gent/nl/betaalbare-zonne-energie-voor-iedereen-st-amandsberg-dampoort)

Klimaatscholen 2050: [www.klimaatscholen2050.be](http://www.klimaatscholen2050.be)

Windmolens in Eeklo:

[www.ecopower.be/blog/eeklo-en-ecopower-een-succesverhaal-met-massa-s-windmolens-en-nul-bezwaarschriften](http://www.ecopower.be/blog/eeklo-en-ecopower-een-succesverhaal-met-massa-s-windmolens-en-nul-bezwaarschriften)





**BOND BETER LEEFMILIEU**

Tweekerkenstraat 47 - 1000 Brussel - Tel: +32 2 282 17 27 - [bondbeterleefmilieu.be](http://bondbeterleefmilieu.be)