



Logo gemeente

Model van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met betrekking tot nieuwe verkavelingsaanvragen en op nieuwe aanvragen tot wijziging van de bestaande verkavelingen op het grondgebied van de gemeente

De gemeenteraad, vergaderd in openbare zitting,

Schrap en vul verder aan indien toepasselijk.

Algemeen

Overwegende dat er, in het kader van duurzame ontwikkeling en de realisatie van een lokale agenda 21, gestreefd moet worden naar een optimaal gebruik van onuitputtelijke grondstoffen en het sluiten van stofkringlopen;

Overwegende dat zowel actoren in de bouwsector, in de milieubeweging en bij de overheden op alle niveaus streven naar een vérgaande vermindering van de milieubelasting door de bouwsector;

Overwegende dat de bouwsector in ons land van alle sectoren de zwaarste milieubelasting levert, als we die vergelijken met de meubelindustrie, elektrische apparaten, detergents en cosmetica, transport, informatietechnologie en papier, verpakkingsindustrie en textiel. (Gegevens VITO, Institut Wallon);

Gelet op de samenwerkingsovereenkomst 'milieu als opstap naar duurzame ontwikkeling' tussen het Vlaams Gewest en de Gemeente, waardoor de gemeente zich engageert om acties te ondernemen met aandacht voor (een deelaspect van) duurzaam bouwen;

Gelet op artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en zijn wijzigingen dat stelt dat ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generaties, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang worden gebracht.

Overwegende dat in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat werd goedgekeurd op [datum] volgende acties werden opgenomen met betrekking tot duurzaam bouwen: [acties];

Overwegende dat in het milieujaarprogramma [jaartal] volgende acties werden opgenomen met betrekking tot duurzaam bouwen: [acties];



Logo gemeente

Energie

Gelet op de internationale en andere verplichtingen die ons land heeft inzake de reductie van broeikasgassen (bijvoorbeeld het Kyoto-protocol) en dus het energieverbruik;

Overwegende dat de gevolgen van de klimaatverandering meer en meer zichtbaar worden in Vlaanderen. (MIRA-T 2006);

Overwegende dat in Vlaanderen meer dan 83 % van de broeikasgasuitstoot een direct gevolg is van energiegebruik en dat de daling van de hoeveelheid broeikasgassen uitgestoten per eenheid activiteit (ook wel broeikasgasintensiteit genoemd), die in de meeste sectoren worden genoteerd, onvoldoende is om de toenemende activiteit volledig te compenseren. (MIRA-T 2006);

Overwegende dat energiebesparing en hernieuwbare energieproductie er nog onvoldoende in slagen om de CO₂-uitstoot ten gevolge van energiegebruik terug te dringen. (MIRA-T 2006).

Overwegende dat het verwarmen van woongebouwen meer dan 25 % van de CO₂-uitstoot in Vlaanderen veroorzaakt en dat slechts ongeveer de helft van de Vlaamse woningen zijn geïsoleerd. (Gegevens VCB.)

Overwegende dat de isolatie van de woningen in ons land op het niveau zit van die van de Middellandse-Zeelanden. (Gegevens EURIMMA.)

Overwegende dat een kwaliteitsvolle isolatie van primair belang is bij rationeel energiegebruik;

Overwegende dat bio-ecologische bouwmaterialen over het algemeen een lagere energie-inhoud hebben dan de klassieke bouwmaterialen, waardoor zij over het algemeen bijdragen tot een gereduceerde CO₂-uitstoot. (Gegevens NIBE);

Overwegende dat er wordt gestreefd naar een verlaging van fossiele en nucleaire brandstoftoepassingen in het voordeel van rationeel energieverbruik en hernieuwbare energiebronnen;

Overwegende dat ook het lokale bestuursniveau een onmisbare schakel is voor de uitwerking van een duurzaam energiebeleid binnen het Vlaamse Gewest;

Overwegende dat de gemeente door het opleggen van een basisniveau van energiebesparende maatregelen via een stedenbouwkundige verordening, haar voortrekkersrol ernstig neemt, aansluitend op de energieprestatieregelgeving (EPR);

Water

Overwegende dat de biologische kwaliteit van oppervlaktewater nog steeds ondermaats is (MIRA-T 2006);

Overwegende dat de kwantiteit en kwaliteit van het grondwater onder druk staan (MIRA-T 2006);

Overwegende dat het Gemeentebestuur de contaminatie van het rioolwater zoveel mogelijk wil beperken;



Logo gemeente

Ruimte

Overwegende dat ongeveer 20% van het grondgebied van Vlaanderen bestaat uit verharde oppervlakken;

Overwegende dat de laatste 20 jaar de oppervlakte aan verharde oppervlakken met 66% toenam;

Materialen

Overwegende dat in het kader van duurzame ontwikkeling en de realisatie van een lokale agenda 21, moet gestreefd worden naar een optimaal gebruik van onuitputtelijke grondstoffen en het sluiten van stofkringlopen;

Overwegende dat men steeds meer chemische stoffen in woningen, kantoren en andere binnenmilieus aantreft en dat verscheidene wetenschappelijke studies ook de aanwezigheid van lichaamsvreemde chemische stoffen in het bloed van mensen aangetoond hebben;

Overwegende dat er, ook op Europees beleidsniveau, steeds meer aandacht is voor mogelijke risico's die kunstmatige chemische stoffen met zich meebrengen voor het milieu en de menselijke gezondheid;

Overwegende dat isolatiematerialen uit nagroeibare grondstoffen op relevante milieuaspecten zoals energie-inhoud, grondstofuitputting en emissies gemiddeld beter scoren dan de meeste klassieke isolatiematerialen;

Overwegende dat het gebruik van bio-ecologische bouwmaterialen weinig of geen risico oplevert voor de gezondheid, zowel van de werkmans/vrouw als van de bewoner/gebruiker van de woning;

Gelet op de ontbossing in een aantal delen van de wereld en de toename van het wereldwijd gebruik van hout uit onverantwoorde en zelfs illegale bosbouw;

Overwegende dat hout onder de juiste voorwaarden ook inzetbaar is zonder preventieve chemische verduurzaming.

Overwegende dat de bouwsector wereldwijd rechtstreeks 40 % van de grondstoffen verbruikt (Gegevens UNEP);

Natuurlijke entiteiten

Gelet op de steeds verdergaande versnippering en kwalitatieve achteruitgang van de natuur en het landschap;

Gelet op de algemene achteruitgang van de milieukwaliteit (bijvoorbeeld luchtpollutie door fijn stof)

Slot

Gelet op het gunstig advies van de stedelijke natuur- en milieuraad van [datum]

Gelet op het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van [datum]

Gelet op het advies van de gecoro van [datum]



Logo gemeente

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen.

Na beraadslaging in openbare zitting

Om deze redenen beslist de gemeenteraad met [aantal] stemmen voor, [aantal] tegen, [aantal] onthoudingen hetvolgende:

I. Stedenbouwkundige voorschriften

Schrapp artikels die niet van toepassing zijn, nummer de resterende artikels en vul verder aan indien van toepassing.

Toepassingsgebied

Art. 1:

De stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing op nieuwe verkavelingsaanvragen en voor de nieuwe aanvragen tot wijziging van de bestaande verkavelingen.

Behoudens andersluidende bepaling is deze stedenbouwkundige verordening van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente [naam].

Bestemming

Art. 1:

Indien op het terrein gebouwen voorkomen met bepaalde architecturale kenmerken typerend voor een bepaalde streek en niet beschermd door de Vlaamse overheid dienen deze gebouwen behouden te worden in de verkaveling. Deze gebouwen kunnen worden hergebruikt of herbestemd.

Art. 1:

Indien op het terrein buurtwegen voorkomen dienen deze behouden te worden in de verkaveling.

Art. 1:

Indien op het terrein een ruimtelijk structurerende of biologisch waardevolle natuurwaarde voorkomt, dient dit element te worden behouden, beschermd en bevorderd in de verkaveling.



Logo gemeente

Art. 1:

Enkel residentiële bebouwing is toegelaten met eventuele nevenbestemming voor bureel- en praktijkruimte (maximum 30% van de gelijkvloerse bouwlaag) voor vrij of zelfstandig beroep.

Art. 1:

Er wordt minimaal één kavel gereserveerd voor gemeenschappelijke voorzieningen (verwarmingssysteem, wasplaats, berging, fietsenstalling, werkatelier, logeerkamer,...).

Art. 1:

Minstens 25% van de oppervlakte van de verkaveling is voorbehouden voor groene infrastructuur. Ten minste op de hoofdas wordt een bomenrij voorzien.

Art. 1:

Minstens 25% van de oppervlakte van de verkaveling is voorbehouden voor sociale woningbouw.

Inplanting

Art. 1:

Er worden minimaal 15 woningen per hectare (of minimaal 25 woningen per hectare in stedelijke gebieden) ingepland of meer indien 'gestapeld wonen' (studio's, appartementen, kangoeroewoningen,...).

Art. 1:

De gebouwen worden opgericht in gesloten of halfopen verband. Afwijkingen worden gemotiveerd in een begeleidende nota.

Art. 1:

Straten worden uitsluitend in oost-west en noord-zuidoriëntatie toegelaten. Woningen worden voornamelijk in noordzuid-oriëntatie ingepland. Maximum 80% van de woningen mag met maximaal 30° afwijken van noordzuidoriëntatie.

Art. 1:

Woningen worden aan de noordzijde van het perceel ingepland, zodat de leefruimten op de zuidgerichte tuin kunnen uitgeven.

Art. 1:

De verkaveling wordt niet of beperkt toegankelijk gemaakt voor autoverkeer door enkel een gemeenschappelijke garage of individuele garages toe te staan aan rand van de verkaveling of door een beperkt aantal parkeerplaatsen in te richten.



Logo gemeente

Art. 1:

Er wordt een goede fietsontsluiting en –infrastructuur voorzien.

Profiel

Art. 1:

De verhouding tussen volume en warmteverliezende oppervlakten van de gebouwen mag niet kleiner zijn dan 2,25 voor halfopen bebouwing en 3 voor gesloten bebouwing.

Art. 1:

Het isolatiepeil van de woningen bedraagt maximaal K30.

Voorwaarden voor lage-energiewoningen:

- Maximaal E 60
- Maximaal K30
- Maximale U-waarden:
 - buitenmuren: 0,3 W/m²K
 - dak: 0,2 W/m²K
 - vloer boven kelder: 0,3 W/m²K
 - vloer op volle grond: 0,4 W/m²K
 - glas buitenschrijnwerk: 1,1 W/m²K
 - ramen en deuren: 1,8 W/m²K
- Brutoverbruik voor ruimteverwarming < 60 kWh/m² per jaar
- Lekverliezen: $n_{50} < 3 \text{ h}^{-1}$ bij mechanische ventilatie of $n_{50} < 1 \text{ h}^{-1}$ bij warmteterugwinning

Voorwaarden voor woningen volgens passiefhuisstandaard:

- Brutoverbruik voor ruimteverwarming $\leq 15 \text{ kWh/m}^2$ per jaar (volgens PHPP2003 of hoger)
- Lekverliezen: $n_{50} \leq 0,6 \text{ h}^{-1}$
- Oververhittingsgraad boven 25°C $\leq 10\%$ (volgens PHPP2003 of hoger)
- Maximale U-waarden (secundaire voorwaarden):
 - Ramen en deuren: 0,8 W/m²K
 - Vloeren, muren, daken: 0,15 W/m²K
 - Glas buitenschrijnwerk: 0,8 W/m²K

Art. 1:

De energieprestatie van de woningen bedraagt maximaal E60.



Logo gemeente

Art. 1:

Daken met dakhellingen tussen 30 en 45° dienen tussen zuidoost en zuidwest georiënteerd te zijn en dienen energie op te wekken via zonneboiler en/of fotovoltaïsche panelen.

Een dakhelling van minder dan 30° kan enkel toegestaan worden indien het dak uitgevoerd wordt als ecologisch groendak (Opgelet! Dit geeft een verminderde hemelwaterafvoer voor hergebruik).

Art. 1:

Elke woning dient een ingemetselde neststeen of speciale dakpan voor gierzwaluwen, holte- of spleetkasten voor vleermuizen,... te voorzien.

Materialen

Art. 1:

De dragende structuren bestaan uit leemsteenmetselwerk, houtskeletbouw uit duurzame bosbouw of kalkzandsteen.

De gevels moeten bestaan uit baksteen, kalkbepoetsing, duurzaam hout, leem, keramische tegels of leisteen. Metselwerk dient op een manier uitgevoerd te worden dat de bakstenen recycleerbaar zijn (bv. met trasskalk).

Hellende daken worden slechts toegestaan indien zij bestaan uit leien (natuur- of kunstleien of cedershingels) of pannen. Voorzieningen voor de hemelwaterafvoer mogen niet uitgevoerd worden in koper, zink of lood. Het onderdak bestaat uit plantaardige of minerale basisgrondstoffen.

Muren en hellende daken moeten geïsoleerd worden met isolatiematerialen uit nagroeibare grondstoffen (cellulose, houtvezels, wol, hennep, vlas). Eventueel zijn ook isolatiematerialen uit minerale grondstoffen met een papieren damprem aan de binnenzijde toegestaan.

Voor de fundering worden volgende materialen toegestaan: kalkzandsteen, houten funderingspalen, gerecycleerd beton op basis van puingranulaten. De tussenvloeren worden uitgevoerd in hout of kleipotten.

Volgende werken moeten uitgevoerd worden met volgende materialen:

- Pleisterwerk: leem
- Schrijnwerk: Geen PVC of PUR. Geen metalen buitenschrijnwerk zonder thermische onderbreking. FSC-gelabeld hout indien tropisch of lokaal beschikbaar hout (bv. kastanje), zonder preventieve chemische verduurzaming.
- Schilderwerk: natuurverven
- Meubelplaten: lijmrije platen



Logo gemeente

Afwatering, rioleringen en verhardingen

Art. 1:

Het is verplicht hemelwater van daken op te vangen en te gebruiken voor toiletspoeling, wasmachine en buitenkraan. Deze systemen kunnen al dan niet collectief aangelegd worden. De hemelwatersystemen dienen over te storten in boven- of ondergrondse infiltratievoorzieningen of oppervlaktewateren.

Art. 1:

Overbodige verhardingen worden zo veel mogelijk beperkt. Waar verhardingen noodzakelijk zijn, worden uitsluitend waterdoorlatende verhardingen toegestaan. Materiaal en aard van de waterdoorlatende verhardingen worden gekozen in functie van het gebruik: grastegels, waterdoorlatende straatstenen, steenslagverharding, dolomiet, mulch,...

Art. 1:

Afvalwater wordt gezuiverd op wijkniveau (indien geen riolering), waar mogelijk door middel van plantenzuiveringsystemen.

Tuinen en afsluitingen

Art. 1:

De tuinen dienen te worden aangelegd en onderhouden volgens de ecologische principes en inzichten van de Vereniging voor Ecologische Leef- en Teeltwijze (VELT).

Art. 1:

Als perceelsbegrenzing worden uitsluitend groene aanplantingen toegestaan zoals wilgentakken, hagen,... In grotere tuinen worden ook afvalarmere afsluitingen toegestaan zoals heggen en houten afsluitingen zonder preventieve chemische verduurzaming.

Art. 1:

Voor houtige beplanting (bomen en struiken) worden enkel inheemse soorten toegestaan, met voorkeur voor streekeigen plantgoed.

Lijst van Vlaamse inheemse bomen en struiken (Bron: De Helix):

<u><i>Nederlandse naam</i></u>	<u><i>Wetenschappelijke naam</i></u>
Beuk	Fagus sylvatica
Bosaalbes	Ribes rubrum
Boswilg	Salix carprea
Brem	Cytisus scoparius

Logo gemeente

Duindoorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Eenstijlige meidoorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Es (gewone)	<i>Fraxinus excelsior</i>
Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>
Gele kornoelje	<i>Cornus mas</i>
Gewone esdoorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Gewone vlier	<i>Sambucus nigra</i>
Gewone vogelkers	<i>Prunus padus</i>
Grootvruchtige meidoorn	<i>Crataegus x macrocarpa</i>
Haagbeuk	<i>Carpinus betulus</i>
Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>
Hulst	<i>Ilex aquifolium</i>
Iep (Gladde- /veld- of ruwe- /berg)	<i>Ulmus</i> sp. (<i>U. minor</i> of <i>U. glabra</i>)
Jeneverbes	<i>Juperinus communis</i>
Kraakwilg	<i>Salix fragilis</i>
Kruipwilg	<i>Salix repens</i>
Kruisbes	<i>Ribes uva-crispa</i>
Okkernoot	<i>Juglans regia</i>
Plataan	<i>Platanus oriëntalis</i>
Ratelpopulier	<i>Populus tremula</i>
Rode kornoelje	<i>Cornus sanguinea</i>
Ruwe berk	<i>Betula pendula</i>
Schietwilg	<i>Salix alba</i>
Sleedoorn	<i>Prunus spinosa</i>
Spaanse aak (ook: Veldesdoorn)	<i>Acer campestre</i>
Tamme kastanje	<i>Castanea sativa</i>
Taxus	<i>Taxus baccata</i>
Tweestijlige meidoorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Vuilboom (=Sporkehout)	<i>Rhamnus frangula</i>
Wegedoorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Wilde appel	<i>Malus sylvestris</i>
Wilde gage	<i>Myrica gale</i>
Wilde kardinaalsmuts	<i>Euonymus europaeus</i>
Wilde liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Wilde lijsterbes	<i>Sorbus aucuparia</i>
Wilde mispel	<i>Mespelius germanica</i> (Reeds lang ingeburgerde mediterraan)
Wilde peer	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Wilg	<i>Salix</i> sp.
Wintereik	<i>Quercus petraea</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Witte Els	<i>Alnus incana</i>
Zachte berk	<i>Betula pubescens</i>
Zoete kers (Boskers)	<i>Prunus avium</i>



Logo gemeente

Zomereik	Quercus robur
Zomerlinde	Tilia platyphyllos
Zwarte bes	Ribes nigrum
Zwarte els	Alnus glutinosa
Zwarte moerbeï	Morus nigra

Voor het gebruik van streekeigen plantgoed wordt sterk aangeraden contact op te nemen met het Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek (www.inbo.be).

II. Slotbepalingen

Art. 1:

Deze verordening zal bekendgemaakt worden overeenkomstig artikel 112 van de Nieuwe Gemeentewet en overeenkomstig artikel 55 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad.

Een afschrift van deze verordening zal worden toegezonden aan de Vlaamse regering overeenkomstig artikel 55 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

Art. 1:

Overeenkomstig artikel 114 van de Nieuwe Gemeentewet treedt deze verordening in werking vijf dagen na de hierboven vermelde bekendmakingen.