



Vlaanderen  
is omgeving

# Proceslessen Ontharding

Proceslessen  
maart 2021

DEPARTEMENT  
OMGEVING

VLAANDEREN  
Breekt  
Uit

oiv  
b

[omgevingvlaanderen.be](https://omgevingvlaanderen.be)

## COLOFON

### **Proeftuinen Ontharding Proceslessen Maart 2021**

#### **Redactie:**

Architecture Workroom Brussels  
Departement Omgeving, Vlaanderen

#### **Procescoördinatie:**

Departement Omgeving, Vlaanderen  
Architecture Workroom Brussels

#### **Ontwerpbegeleiders:**

PT architecten  
MAARCH + GroenLab  
Fris in het landschap  
51N4E + Plant en Houtgoed  
Stramien

#### **Communicatie expert:**

Designskills

#### **Juridische en financiële experts:**

Wim Rasschaert advocaten  
Rebelgroup

#### **Expert biodiversiteit en groenbeheer:**

Plant en Houtgoed

#### **Kwaliteitskamerleden:**

Michiel Dehaene (UGent, Denktank Ruimtelijke Transformatie), Oswald Devisch (UHasselt, jurylid voor de selectie Proeftuinen Ontharding), Joachim Declerck (AWB, procescoördinatie opdracht Proeftuinen Ontharding), Marleen Goethals (Universiteit Antwerpen), Liesl Vanautgaerden (Departement Omgeving, projectmanager GOP), Luc Lehouck (Departement Omgeving, projectleider PBM), Françoise Vermeersch (Departement Omgeving, projectmanager SID), Hans Leinfelder (KULeuven, bwmstr-label 'Ruimte voor Sloop'), An Rekkers (VRP, trekker ORB-traject 'Op(en)ruimen'), Sofie Troch (Departement Omgeving, SID, LaboRuimte, jurylid Proeftuinen Ontharding, PO18 en PO19), Linda Boudry (Vlaams Kenniscentrum Steden, Denktank Ruimtelijke Transformatie)

#### **Beeldmateriaal:**

Al het gebruikte beeldmateriaal werd geplaatst in het vertrouwen dat hierbij geen auteursrecht geldt van makers of derden. Mocht dit in een bepaald geval niet juist zijn, dan kan de rechthebbende zich melden bij

[gop.omgeving@vlaanderen.be](mailto:gop.omgeving@vlaanderen.be)

#### **Proeftuinen generatie 1:**

A1 OLVH Spes Nostra breekt uit, Brugge  
A2 De Houtmeerschen breekt uit, Ardoioie  
A3 Sint-Paulus breekt uit, Kortrijk  
A4 Wetteren breekt uit, Wetteren  
B1 Gent breekt uit, Gent  
B2 Gummarushof breekt uit, Mechelen  
B3 De Zevensprong breekt uit, Leuven  
B4 Wijk Redingenhof breekt uit, Leuven  
C1 Oostakker breekt uit, Gent  
C2 GruunRant breekt uit, regio Antwerpen  
C3 Antwerpen breekt uit, Antwerpen  
C4 Borsbeek breekt uit, Borsbeek  
D1 De Kleine Nete breekt uit  
D2 Vorselaar breekt uit, Vorselaar  
D3 De Vogelzangbeek breekt uit, Sint-Pieters-Leeuw  
D4 Halle breekt uit, Halle  
D5 HHC Halle breekt uit, Halle  
E1 Heusden-Zolder breekt uit, Heusden-Zolder  
E2 Genk breekt uit, Genk  
F1 Boer ruimt veld  
F2 Groen met grijs  
F3 Re-Move: waar een wil en een plan is kan een weg weg

#### **Proeftuinen generatie 2:**

G1 SBS De Brug breekt uit, Roeselare  
G2 De Kindervriend breekt uit, Rollegem  
G3 Scholen Merchtem breken uit, Merchtem  
G4 Campus Wevelgem breekt uit, Wevelgem  
G5 Athena breekt uit, Kortrijk  
H1 Sint-Pietersinstituut breekt uit, Turnhout  
H2 Helig Graf breekt uit, Turnhout  
H3 Viio breekt uit, Borgloon  
H4 Roosdaal breekt uit, Roosdaal  
H5 GBS Blanden breekt uit, Blanden  
I1 SCH<sup>2</sup>OLEN breken uit, regio Voorkepen  
I2 Kempense scholen breken uit, regio Kempen  
J1 Sint-Truiden breekt uit, Sint-Truiden  
J2 Genk breekt uit, Genk  
J3 Geraardsbergen breekt uit, Geraardsbergen  
J4 Duffel breekt uit, Duffel  
K1 Kortrijk breekt uit, Kortrijk  
K2 Zonhoven breekt uit, Kortrijk  
K3 Blankenberge breekt uit, Blankenberge  
K4 Roeselare breekt uit, Roeselare  
K5 Heusden-Zolder breekt uit, Heusden-Zolder  
K6 Baenslandwijk breekt uit, Sint-Niklaas

## **Proeftuinen Ontharding Proceslessen**

**Dit werkboek is een uitgebreide bundeling van de lessen uit het traject Proeftuinen Ontharding. Het verzamelt alle kennis en inzichten van iedereen betrokken bij het traject; ontwerpbegeleiders en experts en is gestructureerd volgen vier hoofdvragen: waarom ontharden? waar ontharden? wie onthardt er? en hoe ontharden?**

**Dit werkboek pretendeert niet een allesomvattende methodiek voor ontharding aan te reiken. Wel biedt het inzicht in waar de twee generaties proeftuinen staan, en legt het de eerste lessen op verschillende fronten bloot.**

**Dit werkboek is deel van een drieluik en doelt om inspiratie te bieden voor alle Proeftuinen die vandaag al aan de slag zijn, nieuwe coalities op het terrein en (boven)lokale overheden die met ontharding willen starten. De twee andere delen bevatten een overzicht van de proeftuinen enerzijds en een synthese van alle lessen anderzijds.**

# Proeftuinen Ontharding

## Proceslessen

### I. Onthardingsopgaven

|  |    |
|--|----|
| Ontharden van scholen en schoolomgevingen                          | 13 |
| Een ontharde speelplaats   | 33 |
| Het ontharden van wegen: 10 lessen                                 | 43 |
| Re-move: waar een wil is, kan een weg weg                          | 59 |
| 'Boer ruimt veld' zoekt trekker                                    | 69 |
| Industrieterreinen: duizend watertorens in vlaanderen ingeschakeld | 85 |
| Inspiratie-projecten: ontharding als hefboom                       | 97 |

### II. Onthardingsingrediënten

|  |     |
|--|-----|
| Ontharden en ruimte voor biodiversiteit                | 119 |
| Ontharden en ruimte voor natuur                        | 133 |
| Beheer van de ontharde ruimte                          | 155 |
| Ontharden en ruimte voor water                         | 163 |
| Ontharding en materialen                               | 177 |
| Gebruikshandleiding ontharding en bodemverontreiniging | 187 |
| Inspiratie-atlas: onthardingsnaden in Vlaanderen       | 225 |

### III. Onthardingsactoren

|   |     |
|---|-----|
| Meer actoren voor minder verharding                                 | 245 |
| Participatie in onthardingsprojecten                                | 251 |
| Ontharden en ontwikkelen  | 267 |
| Burgerbewegingen voor ontharding                                    | 279 |
| Dubbelinterview: Stad Antwerpen en Stad Gent                        | 285 |
| Hoe kunnen initiatiefnemers en/of lokale besturen zich organiseren? | 295 |
| Stimuleren van ontharding als lokaal bestuur                        | 305 |
| Verschillende partners: van afspraken tot overeenkomst              | 317 |




### IV. Onthardingsstructuren en -mechanismen

|  |     |
|--|-----|
| Wat zijn de mogelijkheden van subsidiëring?                                    | 337 |
| Hoe kan een strook grond publiek toegankelijk worden gemaakt?                  | 341 |
| Kan een stedenbouwkundige last gebruikt worden om tot ontharding over te gaan? | 345 |
| Is onteigening mogelijk voor onthardingsprojecten en wat is de procedure?      | 353 |
| Wat met planologische ruil?  | 363 |
| Kan een lokaal bestuur dienstverlening aanbieden via een 'onthardingsloket'?   | 367 |
| Financiële aspecten  | 371 |
| Ontharding, een verhaal van drempels   | 383 |

### V. Bijlages

## LEESWIJZER

We hebben veel lessen geleerd tijdens het traject van Proeftuinen Ontharding. Deze zijn allemaal terug te vinden in dit boek. Omdat we zoveel geleerd hebben, kan je hier voor meer dan 400 pagina's aan informatie terugvinden over verschillende aspecten van ontharding. Om de lezer wat wegwijs te maken hebben we deze leeswijzer voorzien, zodat informatie iets sneller terug te vinden is. Daarnaast is er doorheen het boek een kleurcode aangebracht per hoofdstuk, zoals u op deze pagina de grijze strepen kan terugvinden aan de zijkanten van de pagina. Deze kleurcode stemt overeen met de mogelijke ontharder die deze lessen wil doorlezen:

-  Lokale overheden
-  Burgers en burgerbewegingen
-  Scholen en andere instanties

In deze leeswijzer kan de lezer de verschillende hoofdstukken terugvinden, met titel, auteur en doorverwijzing naar de pagina waar het hoofdstuk start. Daarnaast zijn er ook kernwoorden voorzien, gekoppeld aan de kleurcode van de mogelijke ontharder, waarvoor dit hoofdstuk interessant kan zijn.

## I. Onthardingsopgaven

### p. 13 Ontharden van scholen en schoolomgevingen

Tine Van Herck (PTArchitecten)

**Kernwoorden:** scholen, schoolomgeving, maatschappelijke inbedding, participatie, proefopstelling, coalities, langetermijnvisie, fasering en tijd

### p. 33 Een ontharde speelplaats

Sotiria Kornaropoulou (51N4E), Nico Vandenplas (Plant & Houtgoed), Jeroen Deseyn (Plant & Houtgoed)

**Kernwoorden:** ontwerp speelplaats, casco landschap, beheer, hergebruik, leerlingen betrekken

### p. 43 Het ontharden van wegen: 10 lessen

Sotiria Kornaropoulou (51N4E)

**Kernwoorden:** mobiliteit en gevoeligheden, mobiliteitsschema, ondergrond, hergebruik, onderhoudsvriendelijk, ontmoeting, meekoppelkansen, tijd, testen

### p. 59 Re-Move: waar een wil is, kan een weg weg

Anton Christiaens (VOORLAND), Yaëlle Jacobs (VOORLAND), Marjolijn Claeys (VOORLAND), Marlies Struyf (RE-ST), Laura Naegels (Trage Wegen), Pieter Vandenhoudt (Trage Wegen), Tim Vekemans (RE-ST)

**Kernwoorden:** ontharden van wegen, opportuniteitsscan, koppelkanskaarten, verken en verbind, praat en plan, stappenplan

### p. 69 'Boer ruimt veld' zoekt trekker

Anna Verhoeve (ILVO), Miro Jacob (ILVO), Hans Leinfelder (KULeuven), Tristan Claus (KU Leuven), Marjolijn Claeys (VOORLAND), Anton Christiaens (VOORLAND), Katrien Van Herck (Boerenbond)

**Kernwoorden:** ontharden van landbouwgebied, vrijkomende hoeves, zonevreemde basisrechten






### p. 85 Industrierterreinen: duizend watertorens in Vlaanderen ingeschakeld

Marco Ranzato (Latitude), Andrea Aragone (Latitude), Bruno Notteboom (KULeuven), Chiara Cavalieri (UCL-Louvain), Ciel Grommen (KULeuven), Daniella Perrotti (UCL-Louvain), Daniel Otero Pena (UCL-Louvain), Alexander Colson (Latitude), Federico Brogini (Latitude)

**Kernwoorden:** industriezones, watercyclus, beleid acties en praktijk, water bufferen, water infiltreren, hergebruik water

-  p. 97 **Inspiratie-projecten: ontharding als hefboom**  
Emma Bierens (AWB), Carmen Van Maercke (AWB)  
**Kernwoorden:** ontharden van speelplaatsen, wegen, burgerbeweging, centrale pleinen, overstromingsgevoelige gebieden

## II. Onthardingsingrediënten

-  p. 119 **Ontharden en ruimte voor biodiversiteit**  
Nico Vandenplas (Plant & Houtgoed), Jeroen Deseyn (Plant & Houtgoed)  
**Kernwoorden:** biodiversiteit, evalueren en meten, groen blauw netwerk, vegetatie structuur, inheemse soorten, herkomst beplanting, bodem, evaluatietool
-  p. 133 **Ontharden en ruimte voor natuur**  
Els Huigens, (Fris in het Landschap), Annelies Sevenant (Fris in het Landschap), Jean-François Vanden Abeele (Fris in het Landschap)  
**Kernwoorden:** blauw-groene netwerken, duurzaamheid, vegetatie en beplanting, ontwerpprincipes
-  p. 155 **Beheer van de ontharde ruimte**  
Nico Vandenplas (Plant & Houtgoed), Jeroen Deseyn (Plant & Houtgoed)  
**Kernwoorden:** educatieve waarde van beheer, minder is meer, beheer van bij ontwerp, omgaan met beheer-resten
-  p. 163 **Ontharden en ruimte voor water**  
Sarie Van der Aa (GroenLAB), Steven Geeraert (MAARCH)  
**Kernwoorden:** water als systeem - uitzoomen, publiek en privaat, randvoorwaarden, ruimte voor groen, multifunctionaliteit, inrichtingsprincipes, bodemverdichting, kennisversterking, samenwerking met burgers, black spots
-  p. 177 **Ontharding en materialen**  
Evert De Baere (STRAMIEN)  
**Kernwoorden:** materialen, verwerking van verharding ter plaatse, fyto-remediatie, na de ontharding, bron van grondstoffen, hoogwaardige en laagwaardige toepassingen, sloopopvolgingsplan, betonasfalt, asfaltgranulaten

- p. 187 Gebruikshandleiding ontharding en bodemverontreiniging**  
Lotte Vermijs (Arcadis), Anja Vandercappellen (Arcadis), Lien Heynderickx (Arcadis) - in opdracht van de OVAM  
**Kernwoorden:** bodemverontreiniging, onderzoek, sanering, bodemattest, stroomschema
- p. 225 Inspiratie-atlas: onthardingsnoden in Vlaanderen**  
Emma Bierens (AWB), Carmen Van Maercke (AWB)  
**Kernwoorden:** inspiratie voor 'waar ontharden', biodiversiteit, water, bodem, luchtkwaliteit, leefomgeving, hitte, landbouw

### III. Onthardingsactoren

- p. 245 Meer actoren voor minder verharding**  
Nico Vandenplas (Plant & Houtgoed), Jeroen Deseyn (Plant & Houtgoed)  
**Kernwoorden:** schoolgroepen, regionale landschappen, provincies, gemeenten, schaalvoordelen
- p. 251 Participatie in onthardingsprojecten**  
Sarie Van der Aa (GroenLAB)  
**Kernwoorden:** participatieproces, doelgroepen, participatieladder, proefopstellingen, online participatie
- p. 267 Ontharden en ontwikkelen**  
Eva Gutscoven (PTArchitecten), Tine Van Herck (PTArchitecten)  
**Kernwoorden:** bouwpauze, ontwikkelen zonder open ruimte aan te snijden, planshade, gediversifieerd ontwikkelingsbeleid, vergunningenbeleid, buurtcoach of buurtbudget, wijstructuurschets
- p. 279 Burgerbewegingen voor ontharding**  
Sarie Van der Aa (GroenLAB)  
**Kernwoorden:** burgerbeweging aan het stuur, tips and tricks, participatie en communicatie, plan van aanpak
- p. 285 Dubbelinterview Stad Antwerpen en Stad Gent**  
Sarie Van der Aa (GroenLAB), Steven Geeraert (MAARCH)  
**Kernwoorden:** interne samenwerking tussen diensten, samenwerking tussen gemeenten, ontzorging van steden en gemeenten



**p. 295 Hoe kunnen initiatiefnemers en/of lokale besturen zich organiseren?**

Wim Rasschaert (Rasschaert advocaten), Lindsay Dedrie (Rasschaert advocaten)

**Kernwoorden:** samenwerkingsvormen, protocol, afsprakenkader, intentieverklaring, samenwerkingsovereenkomst, feitelijke vereniging, vzw, participatie van een lokaal bestuur

**p. 305 Stimuleren van ontharding als lokaal bestuur**

Wim Rasschaert (Rasschaert advocaten), Lindsay Dedrie (Rasschaert advocaten)

**Kernwoorden:** gemeente als regisseur en regelmaker, stedenbouwkundige last, stedenbouwkundige verordening, onteigening, gemeente als co-actor, subsidies, informatieverstrekking, onthardingsloket, raamcontracten

**p. 317 Verschillende partners: van afspraken tot overeenkomst**

Wim Rasschaert (Rasschaert advocaten), Lindsay Dedrie (Rasschaert advocaten)

**Kernwoorden:** scholen en andere private instanties, schoolomgeving, aandachtspunten, aansprakelijkheid, beheer, huurovereenkomst, samenwerkingsovereenkomst, gebruiksovereenkomst

#### IV. Onthardingsstructuren en -mechanismen

**p. 337 Wat zijn de mogelijkheden van subsidiëring?**

Wim Rasschaert (Rasschaert advocaten), Lindsay Dedrie (Rasschaert advocaten)

**Kernwoorden:** subsidie als beleidsinstrument, subsidiereglement, budgethouderschap van wijkcomité

**p. 341 Hoe kan een strook grond publiek toegankelijk worden gemaakt?**

Wim Rasschaert (Rasschaert advocaten), Lindsay Dedrie (Rasschaert advocaten)

**Kernwoorden:** erfdienstbaarheid, gemeentewegen

**p. 345 Kan een stedenbouwkundige last gebruikt worden om tot ontharding over te gaan?**

Wim Rasschaert (Rasschaert advocaten), Lindsay Dedrie (Rasschaert advocaten)

**Kernwoorden:** stedenbouwkundige lasten, voorwaarden, lasten binnen en buiten de projectperimeter, voor en nadelen, onthardingsfonds, verordening

**p. 353 Is onteigening mogelijk voor onthardingsprojecten en wat is de procedure?**

Wim Rasschaert (Rasschaert advocaten), Lindsay Dedrie (Rasschaert advocaten)

**Kernwoorden:** onteigening, procedures, checklist motivering, hoe aanpakken?, projectnota, onteigeningsplan, onderhandelingsplicht, openbaar onderzoek, onteigeningsbesluit, vergoeding

**p. 363 Wat met planologische ruil?**

Wim Rasschaert (Rasschaert advocaten), Lindsay Dedrie (Rasschaert advocaten)

**Kernwoorden:** planologische ruil, aanpak

**p. 367 Kan een lokaal bestuur dienstverlening aanbieden via een ‘onthardingsloket’?**

Wim Rasschaert (Rasschaert advocaten), Lindsay Dedrie (Rasschaert advocaten)

**Kernwoorden:** onthardingsloket, informatieverstrekking, aanpak

**p. 371 Financiële aspecten**

Johan Gauderis (RebelGroup), Wouter Kruijver (RebelGroup)

**Kernwoorden:** maatschappelijk baten, subsidiemogelijkheden, stedenbouwkundige lasten, kavelruil, gerverwring, marktwaarde van gronden

**p. 383 Ontharding, een verhaal van drempels**

Filip Canfyn (RebelGroup)

**Kernwoorden:** draagvlak, risicokapitaal, tijd en kennis, voldoende financiering, lokale subsidies, sponsoring en mecenaat, eigen middelen



# I. Onthardings- opgaven



# **ONTHARDEN VAN SCHOLEN EN SCHOOLOMGEVINGEN**

Tine Van Herck (PTArchitecten)

# ONTHARDEN VAN SCHOLEN EN SCHOOLOMGEVINGEN

Ontharden impliceert meer dan puur verharding wegnemen en vergroenen, het betekent ook een andere functie, een ander gebruik, een aangepast beheer, wisselende sociale verhouding... Het ontharden van een plek betekent veelal ook het ontharden van het statuut van die plek. Het ontharden van grenzen. Dit maakt het ontharden op en rond een schoolsite een enorm boeiende opgave met een scala aan mogelijkheden om zowel op maatschappelijk als ecologisch vlak een enorme stap voorwaarts te zetten. Aan de hand van 10 pijlers worden de mogelijkheden en voorwaarden beschreven om een onthardingsproces open te plooiën en te laten uitgroeien tot een ambitieus voorbeeldproject. Met de leerlingen als voornaamste gebruikers, hebben we alvast de ideale ambassadeurs voor een ontharde toekomst!

## LES 1 DEEL VAN EEN GROTER GEHEEL

De school wordt beschouwd als een sociaal ruimtelijke entiteit die een belangrijke rol speelt in de relatie tussen de bewoners en de publieke ruimte. (Valeria Cartes Leal – UCL). Publieke ruimte bezit een eigen logica, met eigen netwerken en sociale conventies (Pannerai en Mangin). Verschillende factoren bepalen deze logica en dus ook de eigenheid van de publieke ruimte: de straat, de mensen, de voorzieningen, ... Aan deze elementen ontleent de publieke ruimte haar betekenis en identiteit. Voor een groot deel van de buurtbewoners (kinderen, ouders, grootouders, etc.) neemt de school een prominente plaats in in de publieke ruimte, en structureert zij zelfs deze publieke ruimte. Zo zijn de routes die kinderen dagelijks afleggen van thuis naar school voor hen betekenisvol. Onderweg stoppen ze op bepaalde plaatsen (buurtwinkel, bakker, speeltuin, voetbalveld, etc.), ontmoeten ze mensen, spelen ze spelletjes, etc. Deze route is met andere woorden niet puur functioneel, en dient niet louter om thuis of op school te geraken, maar evenzeer om sociale relaties aan te gaan, zich uit te drukken, zich de wijk toe te eigenen, etc. Het is belangrijk de schoolomgeving te beschouwen als een verlenging van de school in dialoog met de stad. Omgekeerd is het interessant de school als verlenging van de publieke ruimte te beschouwen.

**“Opschalen is een nieuw woord dat ik hier geleerd heb.”**

deelnemer proeftuin 1

De benadering van een onthardingsproject voor school & omgeving vertrekt dan ook van een grotere schaal waarbij circulatiestromen, groen/blauwe netwerken, voorzieningen, etc. worden in kaart gebracht. Een aantal doelstellingen/potenties op deze schaal worden uitgelicht : aantakken op een zacht netwerk, openleggen van een beek, connectie met het stadspark, groene speelplaats tegen hitte-eilandeffect, etc.

---

**Les 1: De school wordt benaderd als deel van een groter geheel door na te denken over circulatiestromen, toegankelijkheid, groen/blauwe netwerken, medegebruik,...**

---

### Case proeftuin 1: Heilig Hart College Halle

De schoolsite had een typisch Vlaamse speelplaats: volledig asfalt. Deze ligt naast een groen lint en het park wordt door het project geïntegreerd in de school. Er is een goede verstandhouding met de stad. De stad denkt na over het aanleggen van de geveltuintjes, bijdragen van uren in het onderhoud... in ruil voor het openstellen van de speelplaats. Zolang er niks concreet zichtbaar is, blijkt het wel moeilijk om concrete afspraak te maken.

> meer info over deze proeftuin op p. 26 in het boekje 'Proeftuinen'

**“Wij willen stap voor stap groeien naar meer openstelling van onze site.”**

### Case proeftuin 2: Merchtem

De schoolsite heeft verschillende speelplaatsen, quasi allemaal volledig verhard. In de winter is er te weinig beschutting tegen de regen, in de zomer tegen de zon. Een belangrijke aanleiding voor het onthardingsproject is het hitte-eilandeffect aanpakken. Maar het project breekt ook uit buiten de grenzen van de gemeentelijke school en neemt het parkeerpleintje voor de school mee. Althans dat is de insteek van de meest ambitieuze trekkers van het project. Of zij hun slag thuis gaan halen is nog niet duidelijk, maar een knip komt er zeker, zodat de ruimte voor de schoolpoort aan de kinderen toekomt. Zoals het hoort!

> meer info over deze proeftuin op p. 38 in het boekje 'Proeftuinen'



Huidige kleuterspeelplaats en het pleintje voor de school

**“Door de knip voor de schoolpoort moet de bus omrijden. De Lijn hiervan overtuigen is allicht de moeilijkste opdracht in dit onthardingsproject.”**

deelnemer proeftuin 2

## LES 2 MAATSCHAPPELIJKE INBEDDING

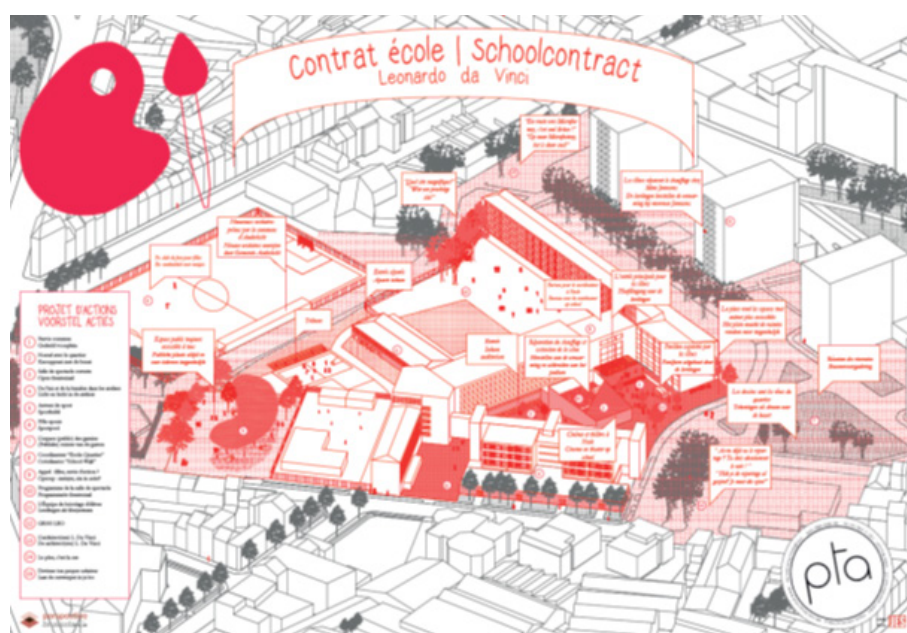
Traditioneel zijn scholen vaak op zich zelf staande, gesloten eilanden in het stedelijk weefsel. Nochtans vervullen scholen een belangrijke maatschappelijke rol die ook ruimtelijk meer vertaald kan worden. Zo is de schoolpoort een plek waar buurtbewoners elkaar ontmoeten, en krijgt dit best wat meer plaats dan een smalle stoep. In dense buurten is een speelplaats vaak één van de weinige open ruimtes, extra jammer als deze buiten de schooluren dicht blijft. Niet enkel de buitenruimte (speelplaats en schoolomgeving), ook de schoolinfrastructuur kan gedeeld worden met de buurt. Het Brussels Gewest ontwikkelde zelfs een pilootproject “schoolcontracten” met als pijler



de synergie tussen school en buurt. Dit werd opgepikt door Unicef in hun publicatie 'Shaping urbanization for children'.

### Case Schoolcontracten : Athenée Leonardo da Vinci (Perspective Brussels)

Een schoolcontract wil synergie tussen de school en de buurt tot stand brengen. Eén van de eerste schoolcontracten betreft het Atheneum Leonardo da Vinci in Kureghem (Anderlecht). Drie prioriteiten werden naar voren geschoven : 'Het openritsen van de schoolsite' (site toegankelijk na de schooluren), 'Activiteiten nestelen in de wijk' (meer inzetten op de bestaande verenigingen in de wijk en hun betrokkenheid met de school) en 'Shoot for your goals' (toekomstperspectief bieden aan de leerlingen en werken aan hun zelfvertrouwen). Deze prioriteiten werden uitgewerkt in een programma van 15 projecten die worden samengebracht in onderstaande affiche.



Copyright :  
Perspective Brussels

### Case proeftuin 2. Athena Campus

De Athena campus verzamelt verschillende scholen van kleuter- tot volwassenenonderwijs. Het is vandaag een open campus waarbinnen bepaalde delen afgesloten speelplaatsen vormen. Verharde speelplaatsen en inkomzones met ertussen lege grasvelden zetten de toon. Ongelofelijk veel potentieel blijft onderbenut. Ontwerpbureau Studio Basta ambieert deze potenties om te zetten in een campus met de look-and-feel van een park. De campus wordt naast open ook uitnodigend voor de ruimte buurt. De stad Kortrijk is alvast gewonnen voor het idee en schuift graag mee aan tafel. Afspraken over onderhoud en beheer is een volgende stap.

> meer info over deze proeftuin op p. 40 in het boekje 'Proeftuinen'

Rechts: schetsontwerp  
Studio Basta

---

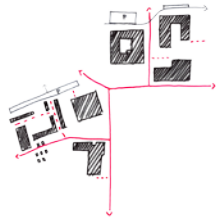
**Les 2 : De schoolpoort is de ideale plek om te bouwen aan sociale cohesie in een buurt. Door de schoolsite open te stellen voor de buurt, kan die rol versterkt worden.**

---

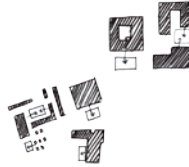
# ATHENA DRIE HOFSTEDEN

## ONTWERPPRINCIPES CAMPUS

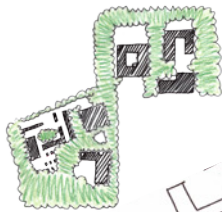
Looplijnen



Elk gebouw heeft zijn ruimte



Groene eenheid



## SFEERBEELDEN

⑤ Robuste zitelementen



① Centrale plein



② Klimbomen in extensief grasland



③ speelheuvels rollen uit het speelbos



④ Sportvelden en pleinen omringt door groen



⑥ Wadi



⑦ Avontuurlijke speelplaats met verborgen hoekjes en kantjes



⑧ De moestuinopbrengst is direct inzetbaar in de keuken.



⑨ Fruitbomen dichtbij de eetzaal worden een aangename picknickplek in de zomer.



⑩ Zitput als buitenklas



studio  
BASTA

1:500  
N

## LES 3 DOOR PARTICIPATIE ONDERSTEUND

Een ontharde speelplaats en schoolomgeving kan bij alle partijen vragen oproepen : Gaan de kinderen niet te vuil worden? (ouder), Waar gaan we dan voetballen? (leerling), Gaan we nog wel overzicht hebben om toezicht te houden? (leerkracht), Wie gaat het onderhoud betalen? (directie), Wordt de straat afgesloten? (buurtbewoner), . . . Het is belangrijk hierop te anticiperen en in te zetten op een uitgebreid participatief traject.

---

**Les 3 : Een participatief proces richt zich best niet enkel op de school (kinderen, leerkrachten, ouders) maar ook op de buurt (bewoners, verenigingen, sportclubs,..).**

---

Met het oog op de maatschappelijke inbedding van de schoolsite, is het interessant om a.d.h.v. een verbreding van de participatie koppelingen te maken met de buurt. Zo kan door een actieve betrokkenheid een betere afstemming tussen de verschillende samenwerkingspartners (directie, buurtbewoners, kinderen, school, verenigingen, . . .) tot stand komen. Enkele aandachtspunten voor zo'n traject :

- Koppelingen maken met de bewoners, verenigingen en sportclubs uit de buurt kan door infoavonden, een blog met foto's, facebookgroep, acties in de straat, schoolfeest koppelen aan buurtfeest, . . . ;
- Praktijkvoorbeelden bezoeken en/of gerealiseerde referenties tonen werken zeer inspirerend en tonen dat het echt kan;
- Participatie met ouders van een secundaire school, organiseer je best op momenten dat ze sowieso op de school moeten zijn (oudercontacten);
- Buurtverenigingen betrekken kan helpen om het draagvlak in de buurt te vergroten. De school kan de buurtverenigingen helpen door ook naar hun noden te luisteren. Idem voor sportclubs;
- Info-avonden gezellig maken met een hapje en een drankje. Een infomarkt van direct na schooltijd tot 20u30 werkt ook vaak goed. Ouders kunnen dan komen als het wanner het best uitkomt.
- Communicatie is uitermate belangrijk. De periode van uitvoering, wanneer de hele speelplaats een werf is, is een moeilijke periode maar als de communicatie goed zit wordt dit aanvaard omdat men weet waar het naartoe gaat.
- Voor de kinderen is het ook fijn om het proces te volgen, waardoor het een aanrader is om het participatietraject met kinderen toch een stuk tijdens de schooluren te doen.

In het hoofdstuk 'PARTICIPATIE IN ONTHARDINGSPROJECTEN' op p. 251 wordt verder ingegaan op een participatieve aanpak in het algemeen. Er worden basisprincipes en aandachtspunten opgelijst en methodieken aangereikt.

### #3. EEN GOED CO-CREATIEF TRAJECT IMPLICEERT ...



bron : PTArchitecten bvba

- Kinderen worden niet getriggerd met 'ontharden', voor hen moet je een breder verhaal vertellen.
- Het groter verhaal brengen is algemeen een goede aanpak : niet ontharden om te ontharden, maar voor een betere leefomgeving, klimaatrobustheid, waterbeheer, sociale cohesie, creatief spel, .... Wie kan daar nu tegen zijn?



### Case proeftuin 1. Onze Lieve Hemelvaart – Basisschool

De school startte met een gesprek met BSO leerlingen en ouders. Er werd een enquête afgenomen op momenten dat ouders sowieso naar school kwamen voor oudercontact. Participatie met de leerlingen gebeurde tijdens de lessen zelf. Voor de verschillende graden gebeurde dit ook op een andere manier (2e graad ging concreet naar een project kijken anders is dit voor hen te abstract).

> meer info over deze proeftuin op p. 10 in het boekje 'Proeftuinen'

**“Ons pedagogisch project was niet weerspiegeld in de buitenruimte en daar brengt de heraanleg verandering in.”**

deelnemer proeftuin 1

Het pedagogisch project van de school zet sterk in op differentiëren, dit moet ook weerspiegeld worden in de buitenruimte. Er moet een gedifferentieerd aanbod zijn naar de leerlingen toe. Bvb. chillen versus avontuurlijk spelen

### Case proeftuin 2. Merchtem

In Merchtem startte het onthardingsinitiatief bij een aantal ouders. In een logische reflectie werden ook andere ouders bevroegd. Merk hierbij op dat voor een lagere school de kinderen en ouders vaak ook de buurtbewoners zijn. Twee vliegen in één klap dus.

> meer info over deze proeftuin op p. 38 in het boekje 'Proeftuinen'

**“Door Corona kon ons gepland participatietraject niet doorgaan. We hebben dan maar een online enquête georganiseerd en bereikten meer dan 100 deelnemers.”**

deelnemer proeftuin 2

## LES 4 WIE HEEFT DE BESLISSINGSBEVOEGDHEID?

Ook binnen de muren van de school is er een veelheid aan actoren die best vanaf een vroeg stadium betrokken worden. Leerlingen, leerkrachten en directie natuurlijk, maar aangezien scholen meestal niet autonoom kunnen beslissen, is het heel belangrijk van bij aanvang in kaart te brengen wie welke beslissingsbevoegdheid heeft. Dit kan van school tot school erg verschillen en hangt o.a. samen met de inrichtende macht van de school. Enkele vragen die best beantwoord worden zijn :

- Is het een gemeentelijke school? Een school van het vrije- of Katholieke net?
- Is het een schoolsite waar scholen van verschillende netten samenkomen?
- Behoort de school tot een scholengroep?
- Is de pedagogisch directeur dezelfde persoon als de financieel/administratief directeur?
- Heeft de school een raad van bestuur? Hoe actief is hun rol?
- Is er een actief oudercomité? In de vorm van een VZW of zonder juridisch statuut?
- Wie zit er in de schoolraad? Welke actoren uit de buurt zijn hierin vertegenwoordigd?
- Is er een leerlingenraad?
- ...

**“Voor we naar buiten trekken, moeten we eerst zien dat we intern iedereen mee hebben: de inrichtende macht, de scholengroep, de verschillende directies, ... dat alleen is al een hele uitdaging.”**

deelnemer proeftuin 2

Allicht kunnen de personen/instanties met een beslissingsbevoegdheid niet op één hand worden geteld. Dit is op zich geen probleem als je weet wie waarvoor verantwoordelijk is. Hier snel zicht op krijgen vermijdt vertraging of tegenwerking uit onverwachte hoek. Betrek iedereen ook tijdig, zodat er tijd is om een idee te laten rijpen. Iedereen is sneller geneigd een idee te ondersteunen waar men actief aan meegewerkt heeft, dan eentje waarvan men het gevoeld krijgt dat het opgedrongen wordt. Nadenken over een co-creatief traject binnen de eigen organisatie is dan ook een must.

---

**Les 4 : Breng bij aanvang in kaart wie welke beslissingsbevoegdheid heeft. Laat je niet ontmoedigen als het een lange lijst wordt. Het is vooral belangrijk iedereen ten gepaste tijden te betrekken zodat iedereen mee is in het verhaal.**

---



De Kindervriend

### Case proeftuin 2. Land achter de boerenpoort

Midden in het landelijke Rollegem (deelgemeente van Kortrijk) ligt “De Kindervriend”, een voorziening waar kinderen met een verstandelijke handicap verblijven en school lopen. Oude koterij wordt afgesmeten, grote oppervlaktes beton van de speelplaats en van de vroegere parking worden onthard en omgevormd tot een groene speelomgeving voor de leerlingen met een ernstige verstandelijke handicap. De centrale ligging in het dorp biedt de mogelijkheid om het dorpslandschap te verfraaien en de site open te stellen voor de buurt als veilige doorgang voor fietsers en wandelaars.

Er schuilt een mooi verhaal van inclusie in dit proefproject, waarbij de kwetsbare leerlingen - die hier veelal op internaat verblijven – deel worden van het dorp. Toch roept deze ambitie ook heel wat vragen op m.b.t. beheer, veiligheid, toezicht, . . . . De directie en ontwerpers stippelde daarom een traject uit met de raad van bestuur enerzijds en het personeel anderzijds.

> meer info over deze proeftuin op p. 37 in het boekje ‘Proeftuinen’

## LES 5 DRAAGVLAK DOOR KWALITATIEVE PROEFOPSTELLINGEN

Bij een breder publiek, kan een kwalitatieve proefopstelling of testperiode bijdragen tot het creëren van een draagvlak voor het project. Het is daarbij belangrijk dat de proefopstelling niet enkel focust op de nadelen (bv. gewijzigde verkeerssituatie) maar ook de voordelen (verbeteren leefomgeving, beeldkwaliteit, spelvariatie, verkeersveiligheid. . .) in de verf zet. De testfase is dus beter geen paaltje die de knip realiseert, maar toont hoe de buitenruimte er anders kan gaan uitzien, kan worden gebruikt, . . . .

---

**Les 5 : Een goede proefopstelling toont de kwaliteiten van een onthardingsproject (en test bvb niet enkel een gewijzigde verkeerssituatie). Hierdoor worden mensen over de streep getrokken en verbreedt het draagvlak.**

---



Proefopstelling  
Redingenhof

### Case proeftuin 1. Redingenhof

Tijdens de autoloze zondag werd een mok-up gemaakt van de straat to be. Dit spreekt toch meer dan een plan of collage. Speelstraten en autoloze zondagen zijn sowieso goede testmomenten.

> meer info over deze proeftuin op p. 17 in het boekje 'Proeftuinen'



Testfase Evence  
Coppéelaan

### Case proeftuin 2. Evence Coppéelaan

Over de testfase van de Evence Coppéelaan in Genk, bracht de pers een positief verhaal. Ook dit kan bijdragen aan het creëren van een draagvlak.

> meer info over deze proeftuin op p. 28 in het boekje 'Proeftuinen'



samen met de  
Kattenstraat is dit de 1e  
schoolstraat in Roeselare  
(bron foto: Stefaan Beel)

### Case proeftuin 3: De Brug Roeselare

Als proefproject werd er aan de schoolingang een schoolstraat uigerold. Overbuur AZ Delta stond het gebruik van een deel van de parking toe voor het afzetten en ophalen van kinderen. De samenwerking zorgde voor een nieuwe kiss & ride waardoor ouders de straat niet meer in rijden. Roeselare zal dit proefproject samen met de school en de buurt evalueren.

> meer info over deze proeftuin op p. 36 in het boekje 'Proeftuinen'

## LES 6 COALITIES SMEDEN

Hoewel het betrekken van externe actoren nog vaak als een opgave wordt gezien, liggen hierin veel opportuniteiten. Door overleg met de eigenaars van de naburige percelen en de stad, kan de Zevensprong in Leuven, zijn speelplaats met een derde vergroten. De muur op de foto mocht weg en de speelplaats naar links uitgebreid. Een publieke doorsteek doorheen het college is vandaag niet mogelijk, maar de potentie werd wel geïntegreerd in het ontwerp. Het zou het centrum van Leuven verrijken met een zacht doorsteek.

**“Informeel worden contacten gelegd, en zo zijn er al interessante initiatieven ontstaan.”**

deelnemer proeftuin 1

### Case proeftuin 1. De Zevensprong

De ontharde speelplaats van de basisschool de Zevensprong in het stadshart van Leuven, blijft na de schooluren nog een tijdje open voor kinderen en organisaties uit de buurt. Dit engagement leidde er bovendien toe dat de speelplaats groter kon worden. De Regie der gebouwen – eigenaar van verschillende naburige percelen – gaf de school hun akkoord om buiten de lijntjes te kleuren. Een deel van de aanpalende percelen werd mee onthard en ingericht als speelplaats. Een win voor de kinderen! Een win voor de buurt! Een win voor de Regie der gebouwen.

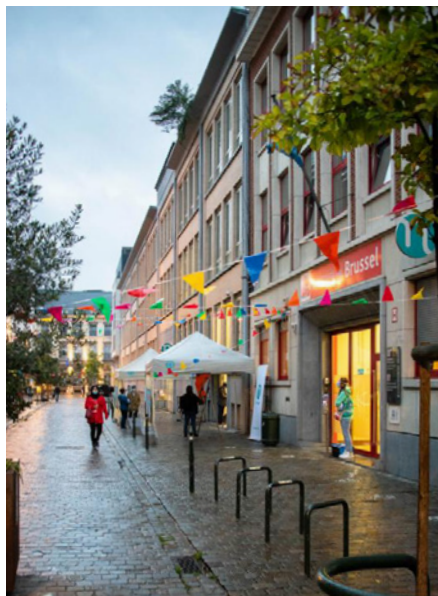
> meer info over deze proeftuin op p. 16 in het boekje ‘Proeftuinen’



Zevensprong: door een coalitie met de Regie der gebouwen kon de muur met koterij weg en werd de zone achter de muur mee ingericht als speelplaats.  
foto: Leuven Actueel



Opportunities kunnen ook van financiële aard zijn. Zo kan het openstellen van de school een hefboom worden om een stad mee te krijgen in beheer, onderhoud, financiering, etc. Omgekeerd kan de straat afgesloten worden tijdens de schooluren en zo meer ruimte bieden aan de leerlingen. Er is 3-4m per leerling nodig om een luchtige werking te hebben. Vaak wordt het leerlingenaantal omhoog gehaald maar ontstaat een enorme druk op de buitenruimte en wordt de situatie onleefbaar. Een uitbreiding van de buitenruimte op het publiek domein kan soelaas brengen. Zo biedt de Moutstraat in hartje Brussel aan verschillende aanpalende scholen wat extra plek. Een overkoepelende leerlingenraad opgericht met leerlingen van de drie secundaire scholen, ijverde voor een autovrije straat en kregen een schoolstraat (afgesloten tijdens de schooluren). Bij het smeden van coalities moet iemand de voortrekkersrol opnemen. Dit vraagt een zekere investering, maar het is makkelijk te overtuigen met een duidelijk voorstel dan met een open vraag. Belangrijk hierbij is steeds op zoek te gaan naar een meerwaarde voor elke partij.



Moutstraat, Brussel  
Bron: Onderwijs en vorming in Brussel



Moutstraat, Brussel  
Bron: bubble.brussels



Moutstraat, Brussel  
Bron: www.publicspace.brussels

---

**Les 6 : “What’s in it for us?” is een cruciale vraag bij het uitbouwen van een samenwerking tussen bijvoorbeeld een school, de stad, een buurtvereniging, ... . Elke actor zou die vraag positief moeten kunnen beantwoorden.**

---

**“Er moet durven geïnvesteerd worden,  
dit rendeert en laat de bal rollen.”**

deelnemer proeftuin 1

Een buurtvereniging wil bv als sleuteldrager fungeren voor het beheer van de speelplaats na de schooluren, als op de speelplaats een picknick tafel wordt geïntegreerd voor hun ouderenwerking. De stad wil delen in het beheer, als de open grachten rond de schoolsite, de wateroverlast in de buurt aanpakt. Leerkrachten mogen gebruik maken van de parking aan de overkant als de schoolbus plaats op eigen terrein krijgt en de straat niet meer blokkeert. Etc.

### Case proeftuin 1. Gummarushof

Het co-housing project vond een coalitiepartner bij de scouts en kwam tot een gezamenlijke visie om de beschikbare open ruimte over de perceelsgrenzen heen op te delen in publiek, semi-publiek en privaat. Ze zochten naar complementariteit in de inrichting van ieders semi-publieke deel zodat ze hiervoor op elkaar beroep kunnen doen. Een deel van de onthardingssubsidie – initieel aangevraagd door Gummarushof – verschuift naar de scouts. Gummarushof en de scouts samen benaderden de stad Mechelen om ook daar de coalitie aan te gaan.

> meer info over deze proeftuin op p. 15 in het boekje 'Proeftuinen'



schema publiek - semi-publiek - privaat Gummarushof (PTArchitecten)

### Case proeftuin 2. Campus Wevelgem

De campus van Wevelgem betreft naast verschillende scholen ook een WZC, het OCMW zorghuis en een klooster. Het onthardingsproject vertrekt van de ontharding van een straat, maar ambitieert veel breder om de verschillende actoren te betrekken en zo een veel groter onthardingsproject te realiseren. Wat begint bij de ontharding van de straat kan zo stapsgewijs uitgroeien tot een samenhangend en toegankelijk park als verlengde van het omliggende landschap.

> meer info over deze proeftuin op p. 39 in het boekje 'Proeftuinen'



masterplan centrum Wevelgem (Leiedal en Els Nulens)

## LES 7 LANGETERMIJN VISIE

Zowel scholen als gemeente maken zich al te vaak schuldig aan een ad-hoc benadering. Problemen zowel binnen de schoolmuren als op het openbaar domein worden één per één vastgesteld, overdacht en aangepakt. Een containerklas krijgt een locatie op de speelplaats, er worden paaltjes geplaatst om wild parkeren voor de schoolpoort te vermijden, ... zijn maatregelen die niet worden gekaderd binnen een integrale lange termijn visie voor de site. Een onthardingsproject is een goede aanleiding voor zo'n visie op te (laten) stellen. Vragen die hierbij best aan bod zijn :

- Hoe kan de schoolsite deel zijn van een groter geheel? (zie pijler 1)
- Welke bouwwerken zijn er gepland? Indien er nog geen gepland zijn, welke locaties zijn geschikt voor uitbreiding indien die vraag zich zou voordoen?
- Hoe gebeurt vandaag het waterbeheer op de site?
- Verhouding parkeervraag & aanbod? Is al ingezet op modal shift bij personeel/leerlingen?
- Zijn er waardevolle groengehelen en/of groen/blauwe verbindingen op de site?
- Inventaris van de bestaande bomen met waardering.
- Programma van eisen op korte, middellange en lange termijn?
- Pedagogisch project en visie op spelen en leren?
- ...

---

**Les 7 : Een integraal en evolutief ontwerp rendeert op lange termijn en maakt een gefaseerde aanpak mogelijk binnen een coherente visie.**

---

### **Case 2 : Don Boscollege – St Pieters Woluwe (internaat) (Studio Basta)**

Omwille van een beperkt budget was de ontharding van de volledige speelplaats onmogelijk. Het project van Studio Basta stelt een raamwerk voor waarbinnen tetrisegewijs tegels worden uitbroeken. Twee hoofdruimtes worden aangevuld met subruimtes. Het flexibel ontwerp biedt een structuur die in de toekomst kan opgeladen worden. Je zou bijna kunnen stellen dat bij een laag budget, een goed masterplan/totaalvisie des te essentiëler is.



herinrichting speelplaats  
Don Boscollege door  
studio Basta

## LES 8 AMBITIE KOST TIJD...

Voor een ambitieus onthardingsproject moet je rekening houden met een traject van 2 tot 5 jaar. Dit is de periode gaande van nul tot het afronden van de uitvoeringsfase. Of het nu de gemeente, een schooldirectie of oudervereniging is die het initiatief neemt, dit vraagt inspanning en tijd. Het is te lang om iemand dit vrijwillig en buiten zijn uren te laten trekken. Het is dan ook aangewezen iemand de opdracht en erkenning te geven hieraan te werken. De meeste tijd gaat naar middelen zoeken en participatie. Overzicht houden is soms moeilijk, zeker als dit niet jouw core business is. Zoek eventueel ook ondersteuning bij het papierwerk. Mocht er een structuur bestaan die mee kan investeren in die eerste stappen, dit zou al enorm helpen.

---

**Les 8 : Voor de school/de gemeente vraagt het uitwerken en opvolgen van een ambitieus onthardingsproject tijdsinvestering. Dit gebeurt te vaak op vrijwillige basis, rooster hiervoor iemand een paar uur per week vrij.**

---

Het kan zeker een hulp zijn om een project specifieke werkgroep samen te stellen van ouders met een verschillende professionele achtergrond. Je kan hierbij actief op zoek gaan naar een aantal competenties als architect, jurist, botanist, aannemer, ingenieur, boekhouder, . . . .

**“Verhaal stopt als de directeur niet overtuigd wordt. Het staat of valt bij het kloppen op deze deur, dit is al niet logisch.”**

deelnemer proeftuin 1

### Case Proeftuin 1 - De zevensprong Leuven – kleuter en lagere school

Freinetbasisschool de Zevensprong deed beide. Er werd een werkgroep van ouders opgericht waarin verschillende beroepen werden samengebracht. Veel ouders hebben zich mee in het project geschoven. Wat voor de school zelf een enorme steun is geweest. Maar ook de school deed een inspanning. Een leerkracht werd een namiddag per week vrij geroosterd om aan de slag te gaan. In die tijd werd met de kinderen aan de slag gegaan in de tuin of diende om te vergaderen. Mede door deze collectieve inspanning slaagde de school erin de ontharding op minder dan één jaar te realiseren.

> meer info over deze proeftuin op p. 16 in het boekje 'Proeftuinen'



realisatie de Zevensprong

## LES 9 AMBITIE KOST EVENEENS GELD

Jammer genoeg vraagt het realiseren van hoge ambities ook vaak heel wat geld. In de proeftuin 'ontharding' wordt daarbij aan de aanvragers een aandeel eigen middelen gevraagd. Het feit dat hierbij gepreciseerd wordt dat dit geld niet uit subsidies mag komen vormt een struikelblok.

Van waar kan een school middelen halen, andere dan subsidies? Een wafelenbak, crowdfunding, sponsors, ... hiervoor reken je in de eerste plaats op de ouders. Scholen met een kapitaalkrachtiger publiek hebben het makkelijker om op deze manier middelen samen te brengen. Dat scholen met een fragieler publiek hierdoor minder toegang hebben tot de onthardingssubsidie is jammer (en allicht onbedoeld).

---

**Les 9 : Voor een school zou het aandeel eigen middelen veel lager moeten liggen dan voor een andere aanvrager. Vooral de voorwaarde dat de eigen middelen niet uit andere subsidies mogen bestaan, maken het moeilijk en dreigen sociale ongelijkheid te versterken.**

---

Een oplossing zou kunnen zijn om het aandeel 'eigen middelen' voor scholen te verlagen. Daarnaast is het een optie manuren te valoriseren. Zo zijn er technische scholen waar een deel van de werken door de leerlingen en leerkrachten zelf kan gebeuren.

## LES 10 PROFESSIONEEL ONTWERPTEAM

Tenslotte is het belangrijk te onderlijnen dat een onthardingsproject een ruimtelijke opgave blijft. Meer nog het is een ontwerpogave met een ambitieuze en complexe agenda. Hiervoor is de tussenkomst van een professioneel ontwerpteam een must. Enkele uitdagingen (zie ook bovenstaande pijlers) die het ontwerpteam worden voorgelegd :

- Vormgeven van waterelementen en deze inpassen in een integraal ontwerp
- Visie op spelen en op leren vertalen in een spel landschap
- Participatief proces met verschillende doelgroepen (les 3)
- Lange termijn visie met fasering en budgettering (les 7)
- ...

Er zijn natuurlijk aspecten die niet noodzakelijk door de ontwerpers zelf moeten gebeuren. Visie op spelen en op leren uitwerken kan bijvoorbeeld in samenwerking met organisaties als MOS en Kind en samenleving. Ook een participatietraject kan worden uitbesteed, etc. maar toch blijft een multidisciplinaire aanpak noodzakelijk en vraagt dit een gedreven en professioneel team.

---

**Les 10 : Een ambitieus onthardingsproject is een complex vraagstuk dat verschillende disciplines samenbrengt. Hiervoor is een professioneel ontwerpteam een must.**

---

### Case Proeftuin 1 - Sint-Paulusschool Kortrijk

Deze basisschool met 450 leerlingen is, zoals vele scholen in Vlaanderen, een lappendeken van verschillende gebouwen die heel organisch gegroeid zijn doorheen de jaren. Wat er zich onder de grond afspeelt zoals zo vaak een grote vraag. De school besliste om het project van de speelplaats aan te grijpen om de volledige riolering aan te pakken en infiltratiebekken te voorzien onder de speelplaats. Een duurzame aanpak die op termijn rendoert. Ze zijn met het project al bijna 5 jaar bezig, maar vandaag komen er scholen op bezoek ter inspiratie.

> meer info over deze proeftuin op p. 12 in het boekje 'Proeftuinen'



foto's realisatie

### Case Proeftuin 2 - De Brug Roeselare

Voor de aanstelling van een ontwerper stelde de school een ambitieus bestek op met hoge doelstellingen per thema (duurzaamheid, water, leefomgeving, ...) met als gevolg twee ambitieuze offertes van multidisciplinaire teams die ook buiten de projectafbakening durfden gaan.

> meer info over deze proeftuin op p. 36 in het boekje 'Proeftuinen'



ontwerpplan Bildt + BurO Groen

ontwerpplan BCQ architecten+ studio Basta

## CONCLUSIES

Ontharden is geen doel maar een middel om andere doelen te bereiken. Specifiek voor een schoolomgeving kunnen die andere doelen zijn : plaats creëren voor intergenerationele contacten, werken aan sociale cohesie, aanmoedigen van alternatieve vervoersmodi voor de thuis-school verplaatsingen, verkeersveiligheid, beleving van de seizoenen, creëren van ruimte voor naschoolse activiteiten, ... . Het is belangrijk per project de specifieke doelstelling te definiëren en hierin heel ambitieus te zijn. Durf dromen en breng hiervoor zoveel mogelijk partijen samen!

Ontharding wordt op die manier een actie die vele vraagstukken samenpakt. Het gaat veel verder dan een stukje stoeptegels uitbreken en er een boom planten. Op een doordachte manier wordt een omgeving gecreëerd die maatschappelijke doelstelling als beleving, intergenerationele contacten, stimulerende leeromgeving, ... combineert met klimaatdoelstellingen als waterbeheer, biodiversiteit, hitte eiland bestrijding en met technische aspecten als mobiliteit, veiligheid, circulair materiaalgebruik, ... Leg de lat hoog en bouw op die manier aan een duurzame leer- en leefomgeving voor onze kinderen!

Ontharden is een complexe opgave met enorm veel potentieel. Een opgave die moeilijker is dan verharden en daarom ook professionele ondersteuning vraagt. Neem een ontwerpteam onder de arm, die op schaal van de site en zijn omgeving een evolutief masterplan uitwerkt. Bepaal daarin prioriteiten en zoek partners die misschien ook financieel kunnen ondersteunen. Zorg daarvoor dat er voor iedereen wat in zit. Een goed ontwerp integreert een gefaseerde aanpak. Een project dat kan groeien in functie van middelen die vrijkomen, maar zorg wel dat je vanaf stap 1 waar je naartoe wil.







## **EEN ONTHARDE SPEELPLAATS**

Sotiria Kornaropoulou (51N4E)

Nico Vandenplas (Plant & Houtgoed)

Jeroen Deseyn (Plant & Houtgoed)

# EEN ONTHARDE SPEELPLAATS

**Ontharden is moeilijker dan verharden (maar ook leuker!)**

## **LES 1 VOORZIE TOOLS EN PROCESSEN VOOR ZELFEVALUATIE MET INZICHTEN VAN EXTERNE PARTIJEN, ZOWEL VOOR, TIJDENS ALS NA PLANOPMAAK**

Veel projecten vertrekken vanuit een duidelijk idee of ambitie. Meer groen op de speelplaats; meer spelprikkels; schaduw tijdens hete dagen; een project rond biodiversiteit... Er bestaan vele relevante en waardevolle ambities voor de buitenomgeving van de school, en vaak komt men tegen nieuwe mogelijkheden tijdens het proces. Hoe bewuster het ambitiekader is gedefinieerd vanaf het begin, hoe rijker de concrete realisatie als resultaat van het ontwerpproces zal zijn. Het is belangrijk om van bij de start van het ontwerpproces alle ambities in kaart te brengen en ze het ontwerp te laten verrijken. Zo wordt vermeden dat kansen worden gemist door een te éénzijdige focus.

Een goede tool hiervoor is de Roos van Leary. Met deze tool wordt de score voor verschillende ambities grafisch in kaart gebracht waardoor makkelijk visueel kan beoordeeld worden hoe de verschillende ambities ten opzichte van elkaar scoren. Het is handig om deze tool in verschillende fasen van het project te gebruiken. Een eerste keer voor het project start, om in kaart te brengen waar de prioriteiten volgens de visie van de school liggen: deze opname is een leidraad voor het toekomstig plan. Een tweede keer is aangewezen na de opmaak van het voorontwerp. Deze evaluatie wordt best begeleid door een externe expert waardoor een objectieve evaluatie van het ontwerpproces wordt gemaakt. Deze opname of evaluatie kan dan vergeleken worden met de opname van de schoolvisie en tot bijstellingen leiden in het traject naar definitief plan. Zo kan een school tot de conclusie komen dat een plan slechts matig scoort op vlak van biodiversiteit terwijl de schoolvisie dit aspect hoog in het vaandel draagt: de bijsturing kan dan leiden tot aangepaste beplantingsplannen, extra groen, bijkomende ingrepen voor waardevolle soorten en dergelijke meer.

## **LES 2 MAAK TIJD VAN EEN LEERKRACHT VRIJ, JE HEBT EEN TREKKER NODIG**

Elk onthardingsproject vraagt om een tijdsinvestering in de verschillende stappen die ondernomen moeten worden: vanuit de directe betrokkenen zal een partij het initiatief moeten nemen (schooldirectie, leerkrachten, leerlingen of ouders), verschillende andere partijen zullen betrokken worden voor hun bijdrage en adviezen gedurende het volledige traject. Er zal tijd geïnvesteerd moeten worden in het verzamelen van de middelen die nodig zijn om het project te realiseren, in het zoeken van een ontwerper en uitvoerder, in het opvolgen van de plannen en uiteindelijk ook in het hands on uitvoeren van het project, het maximaliseren van de educatieve meerwaarde en zelfs het adviseren van andere scholen die een vergelijkbaar project willen ondernemen.

Om ambities in realiteit te vertalen zal een gemotiveerd kernteam (trekker) nodig zijn. De trekker vormt de centrale contactpersoon en moet over voldoende enthousiasme beschikken om dezelfde energie over te brengen naar alle andere betrokkenen. Het is een uitdaging om de trekker gemotiveerd te houden doorheen het volledige traject dat makkelijk één of meerdere jaren in beslag kan nemen, afhankelijk van de condities van het project. Vaak wordt gerekend op vrijwilligerswerk buiten de normale werkuren, wat snel kan leiden tot frustraties of moeilijkheden bij de opvolging. Daarom is het aan te raden een paar uur per week te voorzien voor de trekker om deze taken uit te voeren en zo het project een stevige basis te geven.

Afhankelijk van de complexiteit van het project, de vaardigheden en de beschikbaarheid van de initiatiefnemers, kan het kernteam bestaan uit één persoon of een compact team met verdeelde taken. Zo kan bijvoorbeeld iemand zich toewijden op het aanvragen van subsidies, terwijl een ander focust op de participatie en nog iemand op de technische randvoorwaarden van het project. De ervaring leert dat een gemotiveerde leerkracht idealiter deel uitmaakt van het kernteam, gezien leerkrachten van nature brugfiguren vormen tussen de schoolstructuur, de leerlingen en hun ouders.

Ten slotte kunnen ook vrijwilligers punctueel ingeschakeld worden, zoals leerkrachten of ouders met een specifieke kennis of motivatie, maar daarnaast blijft het belangrijk een centrale sturing en aanspreekpunt te hebben gedurende het volledige proces.

### **LES 3 DURF DENKEN VANUIT RUIMTELIJK ONTWERP IN PLAATS VAN GEBRUIK: EEN 'CASCO' LANDSCHAP ZAL ZORGEN VOOR EEN ROBUUSTE EN FLEXIBELE BASIS**

Gebruikers denken van nature vanuit het standpunt van gebruik. Een typisch onthardingsproject op een school ontstaat in de hoofden van leerkrachten en ouders die dromen van andere spelmogelijkheden op de speelplaats, en deze programmatie van de buitenruimte blijft uiteraard een belangrijk aspect van het project. Anderzijds is een speelplaats een ruimte, een degelijk ruimtelijk ontwerp is een noodzakelijke basis om deze gebruiken op verder te bouwen. Het gebruik van de speelplaats kan en zal vermoedelijk verschuiven over de jaren heen, terwijl de fysieke structuur van de ruimte voorzien wordt voor de lange termijn en moeilijker te wijzigen is. We kunnen het vergelijken met de software en de hardware van de speelplaats, waarbij de twee in dialoog moeten ontworpen worden, maar we van de hardware verwachten dat ze in staat is enkele generaties software te overbruggen.

Het landschapontwerp zal enkele van de basiscondities vastleggen: de algemene organisatie van de beschikbare ruimte, de balans tussen grote en kleinere ruimtes, de verhouding en relatie tussen verharding en groen, eventuele hoogteverschillen, de zichtbaarheid van de volledige ruimte of delen ervan, de belangrijkste materialen. Met andere woorden, het landschapontwerp doet uitspraken over de algemene leesbaarheid, structuur en sfeer van de plek en is in staat verschillende spelvormen en activiteiten te laten samengaan op één speelplaats. Deze beslissingen zullen een basis vormen waarop verschillende activiteiten kunnen geprojecteerd worden. Deze basis kan verder worden opgeladen met lichtere uitrusting, zoals speelinfrastructuur, netten, zitelementen, tafels, palen, etc. De basisstructuur is in het ideale geval groen, eenvoudig, robuust en genereus. Zo is ze in staat kleine veranderingen in uitrusting

of gebruik zonder problemen te absorberen, ook wanneer de noden van de school op lange termijn zullen evolueren.

#### **LES 4 STIMULEER EEN EVENWICHT TUSSEN KONING VOETBAL EN ANDERE SPELVORMEN**

De speelplaats wordt door alle leerlingen gebruikt en moet daarom beantwoorden aan verschillende noden en snelheden of intensiteiten van spel. Idealiter zijn er zones voor actiever spel en zones voor kalmer spel of rust, zodat verschillende leeftijden, persoonlijkheden of gemoedstoestanden van de leerlingen voldoende ruimte krijgen. In de praktijk zien we dat bepaalde activiteiten de andere overschaduwden: de gemiddelde speelplaats ontwikkelt zich rond een voetbalterrein op een grote verharde zone, de leerlingen die niet meedoen worden naar de randen geduwd en blijven beperkt tot activiteiten in de perimeter.

De ervaring van de proeftuinen ontharding toont hoe een onthardingsproject ook een ideale gelegenheid kan bieden om deze balans te herdenken. Het gaat er niet om het actieve spelgedeelte te schrappen, maar om het minder dominant te maken ten opzichte van andere activiteiten. De voetballers betrekken in het traject zal hen beter voorbereiden op de veranderingen en vermijdt angst of spanningen rond de veranderingen. Het eventuele verlies in oppervlakte in de nieuwe toestand kan in samenspraak met de leerlingen verzacht worden door het toevoegen van andere interessante troeven, zoals een zitrand langs het voetbalveld voor toeschouwers.

Het aanbod variëren zal ook de opties vergroten, voor rustiger zowel als actief spel. Sommige kinderen zullen van nature kleinere groepjes vormen in de kleinere zones en zullen opgaan in meer verkennend spel op lage snelheid. Andere zeer actieve kinderen, die voorheen vooral voetbal speelden, kunnen nieuwe spelopties ontdekken op klimstructuren, bruggetjes, tunnels...

Vegetatie kan de natuurlijke buffer vormen tussen verschillende zones, en wordt naast een sfeerbepalend element ook een bestemming en spel/ontdek-object op zich.

#### **LES 5 VERSCHUIF HET BUDGET VAN GRIJZE NAAR GROENE INGRENEN**

Veel speelplaatsprojecten zijn projecten die interveniëren op bestaande speelplaatsen met een erg beperkt budget. Om maximale impact te verzekeren dienen slimme, strategische keuzes gemaakt te worden in het type ingrepen dat naar voor wordt geschoven.

Een goede fasering van het project waarbij eerst een 'casco' landschap wordt aangelegd dat later verder kan 'opgeladen' worden met (spel)infrastructuur garandeert een kwalitatief resultaat. Hierbij wordt de nadruk gelegd op het speellandschap eerder dan op de speelinfrastructuur zelf. Deze duidelijke keuze heeft veel voordelen: ze maakt een goede scheiding van verschillende spelvormen mogelijk, de speelplaats wordt een groene plek waar kinderen met natuur in aanraking komen, de vormgeving is meer

open waardoor spelvormen meer afwisselen enzovoort. De opwaardering van het 'speelplaats-landschap' laat toe tot een kwaliteitsvolle buitenruimte te komen die veel meer is dan een reeks spelelementen op een betonnen vlakte.

Strategische keuzes zijn erg belangrijk voor projecten met een beperkt budget. Hierbij moet goed in rekening worden gebracht wat de potenties en dringende noden van de huidige speelplaats zijn. Vaak is het mogelijk om op slimme wijze in te spelen op dringende noden. Een zone die in erg slechte staat verkeert is misschien een ideale plek om te ontharden, in plaats van er de verharding te herstellen en elders een ontharding te voorzien. Een plek met constante plasvorming is mogelijks een goede waterinfiltratiezone door de natuurlijke topografie van de speelplaats. De vrijgekomen materialen kunnen bouwmaterialen worden voor kleine keermuurtjes, banken enzovoort. Zo kan budget verschoven worden van 'grijze' ingrepen naar 'groene' ingrepen.

## LES 6 VEREENVOUDIG HET BEHEER DOOR EEN DOORDACHTTE PLANTENKEUZE

De mogelijkheid van het inbrengen van natuur is een grote troef van onthardingsprojecten. Het belang van groen in de menselijke leefomgeving is veelvuldig aangetoond. Vaak wordt echter gekozen voor banaal vulgroen in de randen van de speelplaats vanuit de veronderstelling dat groenbeheer moeilijk, duur en tijdrovend is. Een goed groenontwerp met bijhorende beplantingskeuze vangt veel van deze problemen op. Enkele tips om mee aan de slag te gaan:

- Ga voor gevarieerde beplantingen: meng verschillende soorten door elkaar die ook gemengd kunnen worden; zo ontstaat een vegetatie in plaats van een blokbeplanting die slechts uit één soort bestaat. Gebruik hierbij zeker ook inheemse planten. Met deze aanpak vormen onkruiden geen probleem meer omdat ze mee opgaan in het geheel. Als één soort het laat afweten nemen andere soorten het over en ontstaan er geen kale plekken. Bovendien versterken de inheemse soorten de biodiversiteitswaarde.
- Ga voor een soortenmengeling die volume heeft in plaats van voor bodembedekkers. Zo ontstaat een echt ecosysteem op de speelplaats met plek voor tal van leuke diersoorten. De impact van het groen is ook groter.
- Voeg ook geurende soorten toe die zich goed handhaven, zoals citroenmelisse, munt, wilde marjolein... Deze soorten zijn stevige groeiers, in die mate zelfs dat ze zich in kleine tuinen soms te hevig kunnen manifesteren. Een voordeel voor schoolomgevingen met vaak erg moeilijke groeiomstandigheden.
- Ook eetbare soorten kan je toevoegen, naast bovenstaande kruiden kan ook rabarber toegevoegd worden, of bessenstruiken, frambozen of (laagstam)fruit zoals appel, noten...
- Versterk het effect van soortenrijkheid en diversiteit nog verder door ook aan struiken en bomen te denken. Zo ontstaat een gelaagd en gevarieerd geheel en wordt de speelplaats echt vergroend zonder veel ruimte te verliezen. Hou hierbij rekening met hoe groot bomen kunnen worden. Voorzie indien mogelijk plaats voor enkele bomen die echt groot kunnen worden en een aspectbepalende rol zullen spelen op langere termijn, gecombineerd met lager blijvende soorten, denk hierbij ook aan struiken die hoger kunnen uitgroeien. Vermijd soorten die op regelmatige basis gesnoeid dienen te worden. Kies soorten die vrij kunnen uitgroeien en geef ze hiervoor ook voldoende plaats.

- Op speelplaatsen met heel weinig ruimte zijn klimplanten een goede aanvulling op de soortenpallet. Hou rekening met de groeiwijze van de klimplanten die je plant. Zelfhechters zoals klimop of wilde wingerd hebben geen klimsteun nodig. Winders of enteraars zoals blauwewegen, clematis en aanverwanten hebben bijkomende hulp nodig onder de vorm van een klimrek of klimdraden.
- Om de kosten te besparen kan je bij de aanleg kiezen voor een combinatie van aanplant en inzaai. Bomen, struiken en belangrijke structuurvormende vaste planten plant je aan, waarna je kan inzaaien met een combinatie van planten die zich makkelijk vestigen door inzaaiing.
- Het onderhoud is dankzij deze werkwijze geconcentreerd tot een voorjaarsopkuis in maart, bij het begin van het groeiseizoen. Naast deze voorjaarsopkuis beperkt het onderhoud zich tot het intomen van enkele lastige wortelonkruiden. Als er meer plaats is op school zijn ook hooilandjes een optie. Deze worden tweemaal per jaar gemaaid met afvoer van het maaisel. Een leuke activiteit om de kinderen bij het (natuur)beheer te betrekken is hen het maaisel laten verzamelen en te laten verwerken tot een mooie hooihopper.
- Denk aan de beplanting tijdens het communicatietraject! Zorg voor een duidelijke, éénduidige, visuele afbakening zodat het voor alle kinderen begrijpbaar is waar kan gelopen en gespeeld worden en waar niet. Korte paaltjes met touw zijn een goedkope optie hiervoor.

## LES 7 WERK AAN EEN MENTALITEITSVERANDERING, OP SYSTEMISCH EN PRAKTISCH NIVEAU

Onze bebouwde omgeving wordt vaak bepaald door regelgevende kaders. Deze kunnen de vorm aannemen van wetten of richtlijnen, maar zelfs in gevallen waar er geen strikt regelgevend kader is, zien we hoe een cultuur en veelvoorkomende praktijken kunnen uitgroeien tot de norm.

Bij speelplaatsen vertalen bezorgdheden rond veiligheid en onderhoudsgemak zich vaak in een monotone, vlakke verharde oppervlakte. Hoewel het bewustzijn rond de voordelen van groenere speelpleinen toeneemt, zowel op het vlak van klimaatbewustheid (regenwaterbeheer, hitte-eilanden, biodiversiteit) als om educatieve redenen (de kennis van en relatie tot de natuur, klimaateducatie, spelcreativiteit, gezondheid en welzijn op school), kan de context waarbinnen de school opereert een duurzame transformatie sterk ontmoedigen of zelfs tegenhouden. Denk aan de verantwoordelijkheid in het geval van ongelukken of de beperkte subsidiemogelijkheden van dergelijke initiatieven.

Op systemisch niveau valt hier een belangrijke les uit te trekken over het belang van het ontwikkelen van regelgevende kaders die het mogelijk maken om binnen de gecontroleerde, veilige schoolomgeving ook plaats te bieden aan minder risico-avers en natuurlijker spel. De pilootprojecten ontharding kunnen en moeten testomgevingen worden voor een cultuurverandering op langere termijn. Indien ze succesvol zijn, zullen ze de condities en noodzakelijke versnelling bieden voor een evolutie van de bestaande kaders: van richtlijnen gebaseerd op kwantitatieve criteria, zoals de benodigde oppervlakte per leerling, naar richtlijnen op basis van kwalitatieve criteria die het accent plaatsen op natuurlijkere schoolomgevingen.

Ook op de school kunnen oplossingen bedacht worden om deze verhardingscultuur te

veranderen. Eerst en vooral is er een mentaliteitswijziging nodig bij de directe betrokkenen (directie, leerkrachten, ouders en kinderen): een speelplaats kan er ook anders, meer natuurlijk, uitzien. Kleine weerstanden hiertegen kunnen vaak overwonnen worden met praktische oplossingen die de mentaliteitsverandering stimuleren. Zo zullen kinderen automatisch andere spelgewoontes ontwikkelen op een groene speelplaats, waarbij ze al eens met de schoenen in de modder kunnen terecht komen. De eerste pilootprojecten ontharding tonen dat dit geen reden hoeft te zijn om dan maar te verharderen, ook pantoffels in de klas of laarsjes op de speelplaats kunnen een oplossing bieden.

## **LES 8 DENK AAN HERGEBRUIK, VANDAAG EN IN DE TOEKOMST**

Binnen elke interventie op een speelplaats zullen oude materialen verwijderd worden en nieuwe toegevoegd. Het is belangrijk om na te denken over de mogelijkheden van hergebruik van materialen, zowel voor het verwijderde als nieuw toegevoegde materiaal. Afhankelijk van de condities van het project kunnen bestaande materialen soms lokaal hergebruikt worden, bijvoorbeeld vergruisde verharding als fundering voor een reliëf in het landschap, of tegels en bakstenen als basismateriaal om een muurtje of bank te bouwen. Voor materiaal dat in goede staat is en in principe hergebruikt kan worden, maar waar binnen het project geen plaats voor is, bestaan sinds enkele jaren materiaalbanken waar gebruikte bouwmaterialen naartoe gebracht kunnen worden in plaats van ze als afval weg te gooien. Op eenzelfde manier zou voor nieuw toe te voegen materialen in het speelplaatsproject de voorkeur moeten gaan naar materialen die de duurzaamheidsambitie van het onthardingsproject ondersteunen: duurzaam ontwikkelde, gerecycleerde of gerecupereerde materialen. Natuurlijke elementen zoals boomstronken en rotsen kunnen bijdragen tot het speelse karakter van de speelplaats en vormen een interessante spelaanleiding.

Vanuit deze optiek kan ook een belangrijke les getrokken worden voor de realisatie van nieuwe schoolprojecten en hun speelplaatsen: zoveel mogelijk werken met materialen en constructiedetails die het toelaten om materiaal te ontmantelen en hergebruiken of op z'n minst te recycleren, draagt bij tot de circulariteit van de schoolomgeving. Keuzes tijdens het ontwerpproces bepalen in welke mate deze in staat zal zijn zich aan te passen aan toekomstige noden.

## **LES 9 COMBINEER VERSCHILLENDE ONDERGRONDEN VOOR EEN RIJKE ERVARING**

Ontharden betekent ook verzachten. Letterlijk. Beton wijkt voor groen, voor aarde, schors, soms kiezels, keien of zand. Deze veelheid aan (nieuwe) ondergronden zijn een grote verrijking in de leefwereld van kinderen. Ze brengen nieuwe texturen en structuren binnen. De verscheidenheid aan materialen en ondergronden biedt een rijk pallet aan stimuli voor alle zintuigen. Ze voelen anders, ze geuren anders, ze leiden tot heel andere spelvormen. De keuze van ondergrond verdient dan ook de nodige aandacht en is geen of/of verhaal: de ideale speelplaats heeft idealiter tal van ondergronden, al dienen deze proportioneel niet gelijk verdeeld te zijn.



Materialen als zand, schors, kiezel, aarde... worden vaak als problematisch ervaren omdat ze afvoeren en rioleringen verstoppert, telkens weer moeten weggeschept worden en overal opduiken. Een doordacht ontwerp is hierbij essentieel. Een zandbak met brede zandbakrand nodigt bv uit om te gebruiken als werkbank of kookruimte tijdens het spel; een groot gedeelte belandt hierbij dan naast de zandbak. Dit kan makkelijk opgevangen worden door een smallere rand te voorzien in combinatie met echte werktafeltjes of een keukentje centraler in de zandzone waarop naar hartenlust gekookt kan worden. Hetzelfde geldt o.a. voor boomschors: waar dit waardevolle materiaal als problematisch wordt ervaren wordt het best toegepast in meer afgescheiden zones, zonder doorlopende looplijnen. In een rustige hoek op de speelplaats met bijvoorbeeld een bouwkast levert een ondergrond van boomschors urenlang spelplezier zonder voor overlast te zorgen.

## **LES 10 BETREK LEERLINGEN BIJ DE UITVOERING, DAT IS EVEN BELANGRIJK ALS BIJ HET ONTWERP**

Participatie van de leerlingen, leerkrachten, directie en ouders is vanzelfsprekend essentieel om tot een gedragen ontwerp te komen, met een hoge graad van betrokkenheid. Naast de ontwerpfase is ook de uitvoeringsfase een belangrijke fase om kinderen in te betrekken. Door het mee helpen bouwen van hun speelplaats verhoogt de betrokkenheid en verantwoordelijkheidszin sterk. We merken een grotere aandacht en begrip voor opgelegde beschermingsmaatregelen naar de aanplanting toe als deze samen met de kinderen tijdens een workshop deels mee wordt aangeplant. Deze workshops gaan verder dan het planten alleen, ze wijzen op de waarde en kwetsbaarheid van de plantjes en zaden die worden gebruikt.

Naast de plantwerken zijn er tal van andere werken waar leerlingen en ouders een handje kunnen helpen: het bouwen van insectenhoeven, het openspreiden van mulch, het maken van mobiles die op de speelplaats worden gehangen... De mogelijkheden zijn talrijk.

Om participatie tijdens de aanlegfase mogelijk te maken wordt dit reeds besproken in de ontwerpfase en opgenomen in de bestekken naar aannemers toe. Zo wordt van bij de start van de werken het gesprek met de aannemer aangegaan waarbij samen de mogelijkheden worden bekeken tot participatie. Onze ervaring leert dat zeker beplantingen veel beter beschermd worden door kinderen die ze mee hebben helpen aanplanten, ze zijn ook meer opmerkzaam voor de natuur, voor de veranderingen en er is een groter draagvlak om later te helpen in het onderhoud ervan.





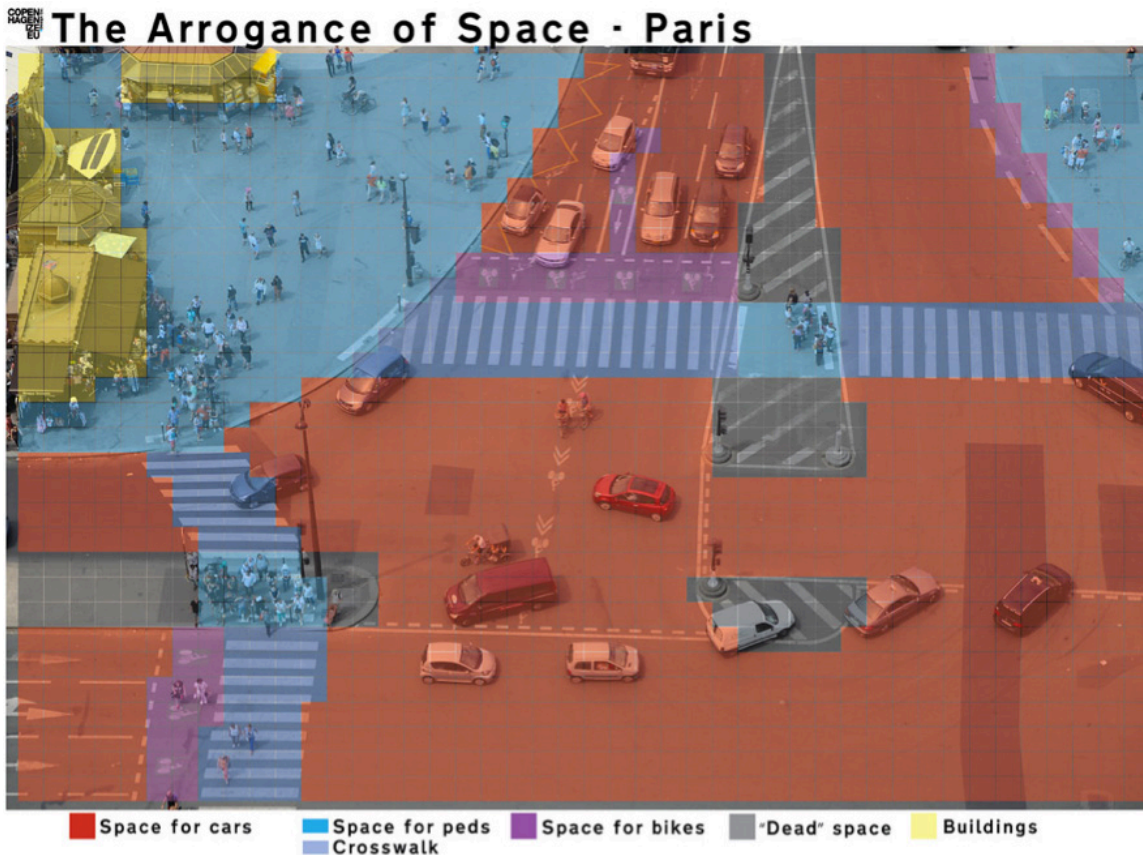
# **HET ONTHARDEN VAN WEGEN: 10 LESSEN**

Sotiria Kornaropoulou (51N4E)

## HET ONTHARDEN VAN WEGEN: 10 LESSEN

Weginfrastructuur is een usual suspect als het gaat om overmatige verharding, en het uitgebreide wegennet in Vlaanderen biedt een aanzienlijke pool van kansen voor ontharding. Dit thema was reeds aanwezig in de eerste generatie van de Proeftuinen Ontharding via een reeks pilootprojecten in de categorie 'Quick Wins' (Gent, Genk, Heusden-Zolder, Vorselaar), een burgerinitiatief in de 'Coalitievormende projecten' (Leuven), alsook projecten in de categorie 'Systemisch' (RE-Move, GruunRant) die de mogelijke impact van een aanpak op grote schaal belichten. In de tweede generatie is dit thema een categorie op zich geworden in de oproep tot projecten (Blankenberge, Heusden-Zolder, Kortrijk, Roeselare, Sint-Niklaas, Zonhoven).

Ook al heeft elk project zijn specifieke kenmerken qua context en voorwaarden, toch delen ze ook een groot aantal kenmerken. De 'lessen' die volgen zijn observaties die voortkomen uit de trajecten van de quick-wins, een selectie uit hun ervaringen, hun successen en uitdagingen. Ze zijn bedoeld als inzichten uit de praktijk van de pilootprojecten, en als aanvulling op mogelijke en aanbevelenswaardige strategieën die op de schaal van een gemeente, stad of provincie zullen worden ontwikkeld.



Mikael Colville-Andersen,  
The Arrogance of Space  
Bron: Archdaily  
© Mikael Colville-Andersen, via Flickr

## LES 1 VERANDERING VAN MOBILITEITSGEWOONTEN LIGT GEVOELIG, BEREID JE VOOR OM WEERSTAND TE OVERWINNEN

In de meeste projecten van stedelijke transformatie roept het onderwerp mobiliteit - of het nu gaat om het wijzigen van een circulatieschema, parkeerplaatsen, het autovrij maken van een straat of iets anders - discussie op. Het is duidelijk dat in een project waar de straat zelf centraal staat, mobiliteit standaard centraal staat en het vinden van draagvlak voor het transformeren van de straat zeker een van de belangrijkste dimensies van het project zal zijn.

Onze bewegingspatronen zitten diep verankerd in onze dagelijkse gewoonten. Hoe drukker de straat wordt bezocht, hoe meer mensen de transformatie treft. Hoe lokaler de werking, hoe persoonlijker de mensen zich tot de straat zullen verhouden. Aanpassingen, van welke aard ook, kunnen defensieve of zelfs emotionele eerste reacties van gebruikers teweegbrengen. Dergelijke gevallen betekenen niet dat het project uiteindelijk niet kan worden aanvaard of niet met succes kan worden uitgevoerd, maar het is een factor om in gedachten te houden bij het starten van een dergelijk project en om manieren te vinden om ermee te werken.

Een belangrijk onderscheid dat kan helpen de weerstand tegen verandering te verminderen, is dat wijzigingen bijna nooit gericht zijn op mobiliteit als zodanig, maar meestal gebeuren in verband met complexere motieven: Het ontharden van straten is vaak gericht op een duurzamer waterbeheer, het tegengaan van overstromingen of het anticiperen op droogteproblemen; het kan samenhangen met een poging om voetgangers en fietsers meer ruimte en meer veiligheid te bieden in een druk context; het kan samenhangen met het vrijmaken van oppervlakte om een kwetsbaar ecosysteem te versterken; of het vrijmaken van openbare ruimte om sociale redenen, of een combinatie van de bovenstaande. Het is in die zin belangrijk om het project goed te verankeren in zijn diverse beweegredenen en ingangen, zodat de aanpassing van mobiliteitspatronen in perspectief kan worden geplaatst.

Het bieden van een duidelijk kader is van cruciaal belang, maar dit kan en moet ook enige ruimte bevatten voor dialoog en voor het manoeuvreren met opties, waarbij in plannen en documenten onderscheid wordt gemaakt tussen wat een (ononderhandelbare) ambitie is en wat (deels onderhandelbare) oplossingen zijn.

Als er zorgen zijn, is het belangrijk om ruimte te geven om die te uiten en ze op een constructieve manier te laten horen, omdat ze nuttige aandachtspunten kunnen opleveren. Het is echter even belangrijk om tegelijkertijd de effectief gebruik te begrijpen om behoeften te objectiveren, aangezien geuite zorgen soms subjectief of partijdig kunnen zijn.

### **Proeftuin Stad Sint Niklaas/ Cardinaal Kardijnlaan**

De historische watertracé en duurzaam waterbeheer zijn de uitgangspunten geweest voor de transformatie van een woonstraat. De communicatie kadert het project in zijn talrijke ambities met betrekking tot klimaatadaptatie, zachte mobiliteit, ontmoetingsplaatsen...

> meer info over deze proeftuin op p. 48 in het boekje 'Proeftuinen'



Sint-Niklaas - de infolder voor de bewoners

## LES 2 EEN MULTIMODAAL MOBILITEITSSCHEMA OPZETTEN DAT VERDER GAAT DAN DE STRAAT IN KWESTIE

Hoe vanzelfsprekend dit ook moge klinken, mobiliteit gaat altijd over relaties tussen plaatsen en mensen, een straat staat nooit op zichzelf. Wat is de reikwijdte van deze specifieke straat? Het bestuderen van een schema dat de straat in kwestie centraal stelt, maar de oorsprong van de bewegingen tracht te begrijpen, is belangrijk om te komen tot het rationaliseren van de toegang en het prioriteren van de modi. Doorgangsbevingen die kunnen worden heringericht, lokale adressen die bereikbaar moeten blijven, openbare plaatsen (b.v. scholen) die speciale aandacht nodig hebben om verkeersknelpunten tijdens de spitsuren te vermijden, gevoelige voetgangersverbindingen die moeten worden gevrijwaard (b.v. tussen verschillende locaties van een school), bovenlokale fietsverbindingen, minimale toegang van zware veiligheidsvoertuigen in bewoonde straten, ...: een goed zicht op de verschillende mobiliteitsgebruiken van de straat zal cruciaal zijn om de effectieve voorwaarden voor de verharding te bepalen en gebruikskonflicten op de meest strategische manier te minimaliseren. Deze oefening zal ook een deel opleveren van de lijst van belanghebbenden van het project die over het plan moeten worden geïnformeerd en geraadpleegd.

### **Proeftuin Stad Heusden-Zolder/ Koolmijnlaan**

Het mobiliteitsplan gericht op het rationaliseren van de autostroom, wat leidt tot een aanzienlijke herschikking van het verkeer, drastische ontharding, en het voldoen aan de minimale toegangsbehoeften in een natuurlijke omgeving, met een groen bed in het autoluwe gedeelte (langzame en lokale toegang). Was het oorspronkelijke mobiliteits-schema op het moment van de subsidiekandidatuur al gebaseerd op een analyse van de verkeersstromen en een conclusie over hoe deze geoptimaliseerd konden worden door het verkeer om te leiden, de voorlopige verkeersschema's die nu in onderzoek zijn verfijnen de mogelijkheden in de betreffende straat verder, waarbij op basis van de adressen in de straat onderscheid wordt gemaakt tussen een beperkt toegankelijk deel en een autovrij park.

> meer info over deze proeftuin op p. 56 in het boekje 'Proeftuinen'



Impressie eenrichtingverkeer voor auto's (richting Houthalen) op de Koolmijnlaan tot aan Neerjouten. Dit tweesporenpad is veilig afgescheiden van de fietsverbinding door de centrale groenzone met wadi.



Impressie autovrije zone Koolmijnlaan tussen Neerjouten en Vunderstraat met alle ruimte voor wandelaars en fietsers

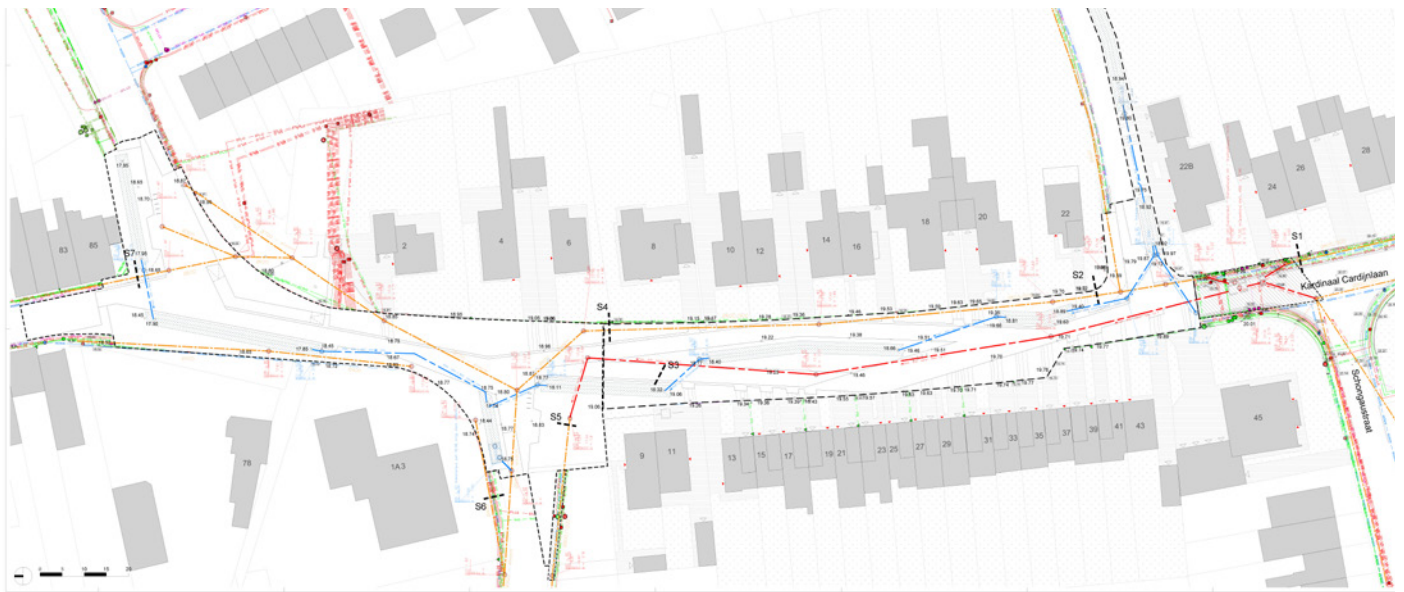
### LES 3 BEGRIJPEN WAT ER ONDER DE GROND ZIT

De kwestie van de ondergrond is veelzijdig, en veel van de parameters ervan kunnen een rol spelen bij een onthardingsproject voor een straat.

Als het project wordt uitgevoerd door een gemeentelijke administratie, hebben zij waarschijnlijk al een goed overzicht van alle ondergrondse infrastructuren, welke leidingen en netwerken onder de straat lopen, op welke diepte, onder welke jurisdictie zij vallen, enz. Indien dit nog niet het geval is, dient dit overzicht met spoed te worden gemaakt, aangezien deze infrastructuur waarschijnlijk voorwaarden zal stellen aan of beïnvloed zal worden door het onthardingsproject. Verder nog is het raadzaam na te gaan hoe het project een positieve invloed zou kunnen hebben op de ondergrondse infrastructuur, en te debatteren over de vraag hoe ver deze ambitie kan gaan: kan het project niet alleen de oppervlakte openbreken, maar ook ondergronds ruimte vrijmaken van infrastructuur? Kan het regenwater van de straat worden losgekoppeld van het rioleringsnet en worden verwerkt zonder buizen? Zou het straatproject het regenwater van gebouwen dat daarbinnen niet kan worden hergebruikt, plaatselijk kunnen verwerken? Dit is een duidelijke cursor van ambitie en van potentieel die tijdens het project moet worden opgevolgd en gekoppeld aan haalbaarheidscontroles.

De natuurlijke kenmerken van het gebied zijn ook belangrijk om te begrijpen, zowel voor overstromingsgevoelige als voor droogtegevoelige gebieden. De aanwezigheid van





Proeftuin Stad Sint Niklaas/ Cardinaal Kardijnlaan: grondig heraanleg van de ondergrond met afkoppeling van het hemelwater van het rioleringsnet, plaatselijke opslag van water uit de straat in grachten met het potentieel voorverwijdering van leidingen.

> meer info over deze proeftuin op p. 48 in het boekje 'Proeftuinen'

een beek, het niveau van de grondwaterspiegel, de samenstelling van de bodem en zijn vermogen om water op te nemen, het zijn allemaal aspecten van de bodem die van invloed zullen zijn op het ontwerp van het project en de manier waarop het met water omgaat.

Bodem kan in sommige gevallen ook vervuiling betekenen: sporen van huidig of vroeger gebruik en materialen kunnen zorgen voor zeer uiteenlopende bodemkwaliteiten, en soms voor zeer specifieke voorwaarden voor de ontharding. Bij vermoeden van verontreiniging is plaatselijk onderzoek raadzaam om te bepalen welke maatregelen moeten worden genomen.

## LES 4 ZOEK NAAR MOGELIJKHEDEN VOOR HERGEBRUIK

Circulariteit is een belangrijke ambitie voor de proeftuinen, en mogelijkheden voor hergebruik van materialen ter plaatse of circulaire herbronning van materialen moeten in alle stadia van het project worden nagegaan.

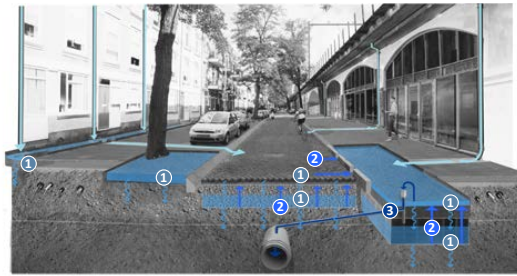
Voor straten die behouden blijven maar in oppervlakte worden verkleind geldt dat als het wegbeeld in goede staat is en er geen aanpassingen nodig zijn in de onderlagen of ondergrondse infrastructuur, een deel van het wegdek integraal kan worden hergebruikt. Meestal zijn de onderlagen bruikbaar met toevoeging van een nieuwe afwerkingslaag. Voor de te verwijderen weggedeelten kan het materiaal uit de onderlagen nog worden gebruikt in algemene funderingslagen, in specifieke lokale volumetrie (berm, heuvelachtig speellandschap), of in sommige gevallen worden herverwerkt tot objecten in het landschap (zitblokken/"rotsen" etc).



*“In plaats van grote buizen onder de grond te plaatsen kan de openbare ruimte beter worden benut door deze klimaatadaptief in te richten”*



Aantrekkelijke watersensitieve straatinrichting met waterpasserende verharding, bergende wegfundering, onharding rond bomen, geveltuintjes en bioswales met extra bergende kranten.



Stappenplan hemelwateropvang in een waterrobuuste straatinrichting:

1. Reguliere buien:  $\leq F7$  (tot 10mm)
2. Storbuien:  $> F7 \leq T20$
3. Noodoverloop:  $> T20$

Stad Antwerpen,  
Waterplan: Principe-  
schema ter illustratie  
van het samengaan  
van bovengrondse en  
ondergrondse maatre-  
gelen voor duurzaam  
waterbeheer

Ook kunnen er mogelijkheden zijn om in de nieuwe situatie te werken met materialen die ter plaatse aanwezig zijn (boomstammen die moesten worden verwijderd en gebruikt als banken of speelvoorzieningen), of elders (gerecycleerd asfalt).

Zelfs bij tijdelijke activeringen van een terrein of een mock-up tijdens de uitwerking van het project kan de recycleerbaarheid van materialen een parameter zijn om keuzes te sturen (bv. werken met mulch dat later gemakkelijk elders kan worden aangebracht in plaats van een gestort of oppervlaktemateriaal om een zacht oppervlak te creëren).



Leuven Ontharding  
Redingenhof: mock-up  
van een paar dagen met  
beplanting en natuurlijk,  
volledig herbruikbaar  
materiaal (echte  
planten in potten, mulch,  
boomstammen)

> meer info over deze  
proeftuin op p. 17 in  
het boekje ‘Proeftuinen’

## LES 5 GRIJP DE KANS OP EEN GROENERE, BIODIVERSERE EN ONDERHOUDSVRIENDELIJKERE OPENBARE RUIMTE

Als een straat wordt heringericht om het wegdek te verminderen, betekent dat direct meer ruimte voor de natuur. Als de verwijdering van het wegdek een kale modderige kloof achterlaat, is dat een gemiste kans voor zowel mensen als fauna: Het “opvullen” van het vide dat door het asfalt is achtergelaten zou bij voorrang moeten gebeuren met divers groen om de ecologische waarde van de openbare ruimte te vergroten.

Hierbij is een strategische selectie van soorten van belang. Criteria kunnen meervoudig zijn en kunnen onder meer inhouden dat prioriteit wordt gegeven aan lokale soorten die robuuster zijn en zich beter aan het klimaat kunnen aanpassen, dat ervoor wordt gezorgd dat het nieuwe groen wordt ingepast in de context om lokale ecosystemen te faciliteren, dat soorten worden geselecteerd om specifieke fauna te ondersteunen, enz.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Zie ook het hoofdstuk over biodiversiteit op p. 119

Het type beplanting is ook belangrijk om te overwegen in combinatie met de geplande onderhoudspatronen: de mate van natuurlijkheid van de omgeving kan in grote mate worden bepaald door het type beheer van het groen; het aanwijzen van bepaalde zones als minder curatief, niet toegankelijk voor gebruikers kan onderdeel worden van het ontwerp om verblijfsgebieden te bepalen, of om volwassen stadsbomen de nodige ademruimte te geven die ze vaak missen.

Het is aan te bevelen de diensten die later met het beheer van het groen zullen worden belast, als belanghebbenden bij het ontwerp van het project te betrekken. Soms kan hun inbreng realisme geven aan het ontwerp, het onderhoud afstemmen op de capaciteit van het team, de toegang tot moeilijke randen vergemakkelijken, enz. Anderzijds kan hun vroegtijdige betrokkenheid bij ontwerpkeuzes die een verandering van hun huidige aanpak impliceren, de nodige tijd geven om de logica van de geprojecteerde toestand te begrijpen, een geschikt beheersplan uit te werken, of uiteindelijk de organisatie van het onderhoud aan te passen.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Zie ook het hoofdstuk over beheer op p. 155



Heusden-Zolder,  
Dekenstraat

### Proeftuin Heusden-Zolder/ Dekenstraat

De nieuwe beschikbare ruimte door het verwijderen van het wegdek en het transformatieproces worden gezien als een kans om de verschillende landschappen aan weerszijden van de straat met elkaar te verbinden door soorten te kiezen die een brug slaan tussen de systemen. Speciale aandacht voor ecologie en biodiversiteit moet dan ook worden gezocht bij de selectie van planten.

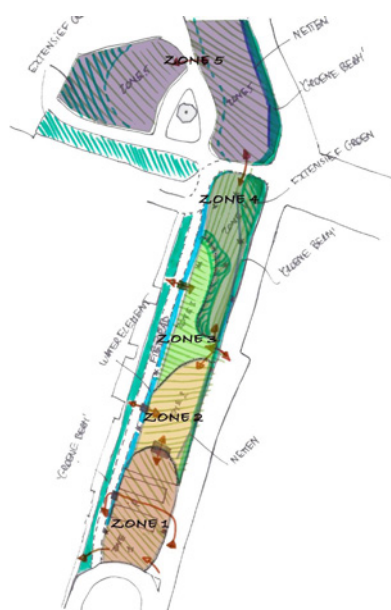
> meer info over deze proeftuin op p. 50 in het boekje 'Proeftuinen'

## LES 6 MAAK RUIMTE VOOR ONTMOETING, GEEF VOORRANG AAN EEN RUIMTELIJKE INGANG (BOVEN EEN PROGRAMMATISCHE)

Door het oppervlak voor het verkeer in de straat te verkleinen, komt er ook ruimte vrij voor alternatief gebruik, zones om te verblijven, te spelen en de straat te bewonen, ruimte om elkaar informeel te ontmoeten in de openbare ruimte.

Dit belangrijke aspect van onthardingsprojecten wordt vaak gekoppeld aan participatietrajecten die mogelijke functies van de ruimte onderzoeken. Dit is een bijzonder waardevolle input voor een dergelijk project en is cruciaal voor omwonenden en gebruikers om zich de nieuwe situatie die het project zal creëren te kunnen toe-eigenen. Het is evenzeer cruciaal om de programmatische wensen in te bedden in een robuuste ruimtelijke basis: om ervoor te zorgen dat het ontwerp een ruimtelijke structuur biedt die een eigen helderheid heeft in het creëren van een of meer verschillende omgevingen, met leesbaarheid en ruimtelijke kwaliteit, die functies kunnen herbergen maar ook op een kwalitatieve manier kunnen 'overleven' als een van deze programma's verandert of wegvalt.

Deze aanpak zal ertoe bijdragen dat er plaatsen ontstaan die rijk zijn in hun beleving maar ook een zekere autonomie en flexibiliteit in het gebruik hebben, en beter kunnen inspelen op veranderende behoeften in de loop van de tijd, en zal het ontwerp duurzamer maken.

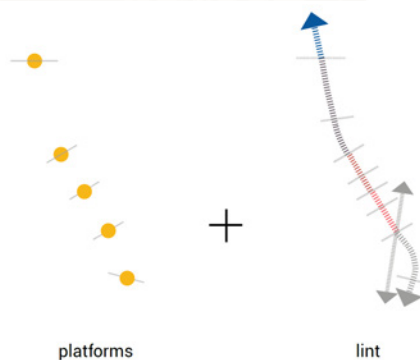
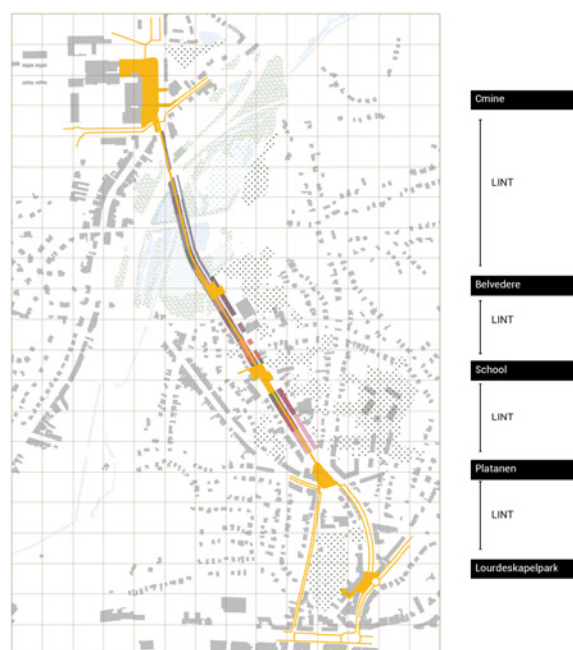


Kortrijk/ Groeningelaan:  
Het ontwerp voor het landschap gaat verder met het structureren van leesbare en aantrekkelijke ruimtelijke entiteiten (casco plan), tegelijk met het participatieproces dat de programmatische invulling van de verschillende zones zal bepalen (invol)

> meer info over deze proeftuin op p. 52 in het boekje 'Proeftuinen'

## LES 7 KAN EEN NIEUWE ONTWIKKELING NIEUWE SYNERGIEËN CREËREN?

In sommige gevallen is een weg zo overgedimensioneerd dat een rationalisatieoefening voldoende herwonnen oppervlak kan opleveren om nieuwe gebouwen in dezelfde ruimte te overwegen. Hoewel de nadruk van het traject blijft liggen op het terugwinnen van doorlaatbaar oppervlak ten opzichte van ondoorlaatbare grond, kan de mogelijkheid van nieuwe ontwikkeling het doel versterken als dat zou betekenen dat functies worden verdicht die anders veel meer zouden uitwaaiëren en verhardden.



Ontwerp  
Evence Coppélaan

Deze mogelijkheid betreft slechts een fractie van de projecten en is moeilijk om algemene aanbevelingen voor te geven. Toch is het hier opgenomen om te benadrukken dat dergelijke gevallen de mogelijkheid hebben om tegelijkertijd aan bebouwde en open ruimte te denken, en als zodanig dezelfde criteria die hier zijn opgesomd op een zeer effectieve manier toe te passen: regenwateropvang en hergebruik kunnen integraal met het gebouw en de straat worden gedacht; infrastructures kunnen aan hogere normen voldoen etc, winsten uit nieuwe ontwikkeling kunnen helpen bij de financiering van een

meer ambitieuze natuurlijke aanpak. Het is een punt waar Ontharding als retrofitting raakt aan een nieuwe aanpak voor ontwikkeling met minder verharde oppervlak, een testcase voor een wijzere stedenbouwkundige cultuur in de toekomst.

### Proeftuin Genk/ Evence Coppélaan

In het project wordt de transformatie van de straat gecombineerd met de aanleg van “Platformen” (grotere openbare ruimten) op regelmatige en strategische plaatsen, en met het aanmoedigen van het concentreren van de toekomstige verdichting rond deze.

> meer info over deze proeftuin op p. 28 in het boekje ‘Proeftuinen’

## LES 8 KADER OP GROTERE SCHAAL, COMBINEREN MET LOKALE ACTIE

Gelijktijdig werken op meer dan één schaal is niet tegenstrijdig. Aangezien een straat een onderdeel van een netwerk is, is het nuttig om bij de oefening ook rekening te houden met de systemische schaal en de interventie in een groter perspectief te plaatsen, zonder de kans op een “quick win”, een haalbare en snel uitvoerbare verandering waar de juiste omstandigheden zich voordoen, op te geven.

Het eerste heeft als voordeel dat de interventie coherent is met buurtbrede of stadsbrede initiatieven, zoals een mobiliteitsplan of een waterplan, die de duurzaamheid van het stedelijk weefsel beogen te vergroten. Door initiatieven op elkaar af te stemmen, kan de ingreep daarin een concrete bijdrage leveren, bijvoorbeeld door enkele generieke parkeerplaatsen te bestemmen voor plaatsen voor deelauto's, of door een strategische schakel te vormen in een ecologische corridor.



Roeselare/ Sint Jozefskerk

De quick win aanpak biedt de mogelijkheid om al doende te leren, een kans op concrete verandering die een proeftuin kan bieden voor innoverende praktijken, met lessen die later elders kunnen worden toegepast, en waardevolle ervaring voor de betrokken belanghebbenden. Het kan ook concreet aanzetten tot duurzamer gedrag en zorgen voor wat we een multiplicatoreffect noemen: één succesvol voorbeeld zorgt voor betrokkenheid en dat zorgt op zijn beurt voor nieuwe initiatieven, mogelijk met meer betrokken actoren.

#### **Proeftuin Roeselare/ Sint Jozefskerk**

Project dat een breed gamma ambities op meerdere niveaus combineert (gedeelde mobiliteit, water, ontmoetingsruimte, enz.). De effectieve transformatie is geconcentreerd in de strategische centrale zone, waardoor de verdere transformatie van de omliggende blokken kan worden gestimuleerd. Tegelijkertijd maakt dit concrete project deel van een breder plan van de stad rond 'Klimaatswitch'.

> meer info over deze proeftuin op p. 48 in het boekje 'Proeftuinen'

## **LES 9 NEEM TIJD OP ALS DIMENSIE IN HET PROJECT**

Ook het denken in meerdere tijdschalen is interessant. Infrastructuur en openbare ruimte zijn aanzienlijke investeringen die op langere termijn werken, dus is het zinvol om een onthardingsproject in een langetermijnperspectief te kaderen, maar toch ook zoveel mogelijk in het heden te handelen.

Deze combinatie biedt de mogelijkheid om investeringen in te passen in de levensduur van de ingreep: een onthardingsproject is een transformatie die een zekere investering vereist om te worden gerealiseerd, maar die over het algemeen de onderhoudskosten over een lange periode verlaagt, vooral als deze wordt gecombineerd met het terugdringen van ondergrondse infrastructuur en het toepassen van meer natuurlijke en minder technische oplossingen.

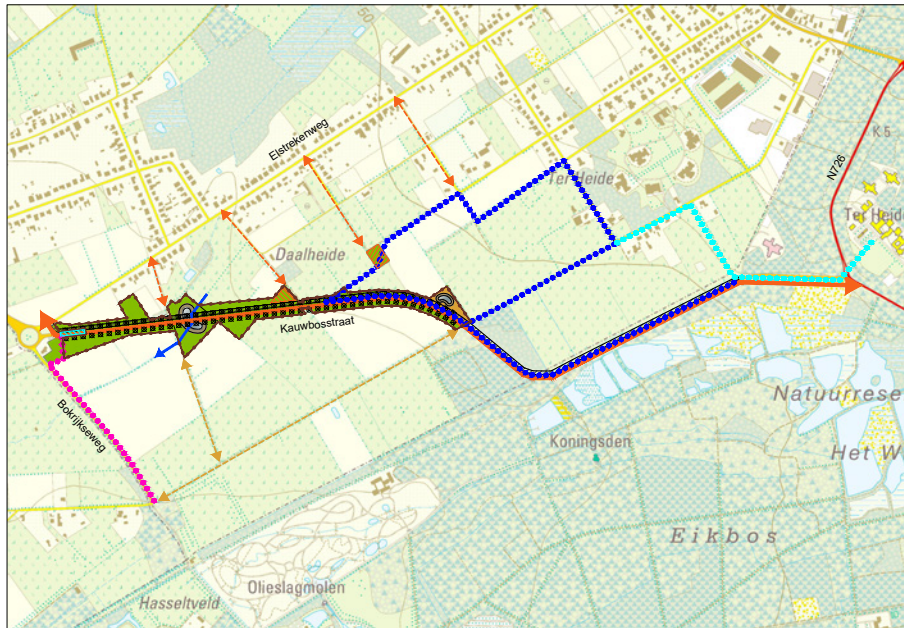
Het kan ook de mogelijkheid bieden de timing van een project aan te passen aan kantelmomenten van de infrastructuur of van de context: een onthardingsproject koppelen aan een moment van overdrag van een regionale naar een lokale overheid; combineren met de dynamiek van een of meer andere lopende projecten zodat in coördinatie een kritische massa kan worden bereikt.

Het kan ook gaan om het realiseren van een transformatie in fasen, zoals het selecteren van een kritische locatie die, indien getransformeerd, als hefboom kan werken en andere projecten mogelijk kan maken (b.v. het bieden van een oplossing voor een knelpunt, een moeilijke locatie, om later door te gaan naar gemakkelijkere delen in de directe omgeving); of kan een basis bieden van waaruit kan worden uitgebreid met kleinere initiatieven (b.v. het motiveren van de transformatie van particuliere voortuinen aan de straat in dezelfde principes na de straattransformatie).

#### **Proeftuin Zonhoven/ Kauwbosstraat**

Timing van Onthardingsproject gekoppeld aan parallel project van herverkaveling van landbouwpercelen. Door de combinatie van projecten komt er grond vrij voor de consolidatie van nieuwe natuurzones langs de voormalige straat (in het groen)

> meer info over deze proeftuin op p. 53 in het boekje 'Proeftuinen'



Zonhoven/ Kawwosstraat

## LES 10 PROBEER HET UIT

De ervaringen met de verschillende projecten bevestigen het nut van deelneming van de belanghebbenden aan het proces om draagvlak te creëren en projecten vorm te geven die door een veelheid van gebruikers kunnen worden aanvaard. Over het geheel genomen benadrukken de proeftuinen met name het positieve effect van proeven op het terrein, mock-ups, tijdelijke bezettingen enz.

Dit is gemakkelijk te verklaren aangezien directe ervaring een zeer krachtig en onschatbaar instrument is om mee te communiceren: in die zin zal het ervaren van een 1:1 mock-up een duidelijker inzicht geven in het feit dat een schaalmodel, het gezamenlijk deelnemen aan een actie een veel sterker bondgenootschap kan creëren dan een uitwisseling over een plan, wat op zijn beurt al een boeiender aanpak is dan een infosessie in één richting.

Mock-ups zijn bijzonder nuttig. Een mock-up kan betrekking hebben op de simulatie van het toekomstige wegprofiel als dat al bekend is, maar dat is geen noodzakelijke voorwaarde: de ruimte van de straat anders ervaren kan belangrijker zijn dan een voorproefje krijgen van het exacte toekomstige uitzicht van de ruimte. Het kan de kans geven om te vertragen en de straat te bewonen, indien vergezeld van kleine geschikte dragers (een picknicktafel, een structuur om op te spelen, een stoel om op te liggen).

De fysieke ervaring van de ruimte zal worden versterkt als de mock-up kiest voor echte materialen die men fysiek kan aanraken en gebruiken (lopen, zitten, leunen) en minder voor een scenografie. Tijdelijk (pot)groen is ook nuttig om in een installatie op te nemen, omdat het de sfeer van de plek kan versterken met schaduw, microklimaat, geur. Waar mogelijk zal een mock-up die meerdere dagen kan blijven staan een grotere impact hebben dan een installatie van één dag en zal het mogelijk maken om de ervaring over verschillende momenten van de dag of de week (of een seizoen!) uit te proberen, en zelfs om mogelijke toekomstige programma's van de ruimte in een veilige omgeving te testen. Inclusief kunstlicht is dan sterk aan te bevelen.



Zo'n verrijkende ervaring wordt een ideale combinatie met een infomoment of ander participatie-evenement dat kan profiteren van de ontspannen en speelse sfeer die een goede mock up kan genereren.



Genk/ Evcence  
Coppélaan: installatie ter gelegenheid van de auto-loze zondag met vrij gebruik van de beschikbare ruimte, met een mock-up van een alternatief straatprofiel, en infostand over het project

> meer info over deze proeftuin op p. 28 in het boekje 'Proeftuinen'

### **Proeftuin Kortrijk/ Groeningelaan**

Het voormalige parkeerterrein werd min of meer gelijktijdig met de start van het ontwerp afgesloten, en bod meteen een alternatief tijdelijk speelruimte aan de school tegenover de straat, die momenteel zelf met een onthardingsproject bezig is. Het tijdelijk gebruik introduceert de zone in zijn huidige staat als nieuwe, verkeersvrije openbare ruimte, en zal ruimte bieden aan wisselende programma's waarin verschillende ideeën worden getest die tijdens de participatie naar voren zijn gebracht, en waarvan sommige hun plaats kunnen vinden in de definitieve situatie



Kortrijk / Groeningelaan

> meer info over deze proeftuin op p. 52 in het boekje 'Proeftuinen'





## **RE-MOVE:**

### **WAAR EEN WIL IS, KAN EEN WEG WEG**

Anton Christiaens (VOORLAND)

Yaëlle Jacobs (VOORLAND)

Marjolijn Claeys (VOORLAND)

Marlies Struyf (RE-ST)

Laura Naegels (Trage Wegen)

Pieter Vandenhoudt (Trage Wegen)

Tim Vekemans (RE-ST)

Anton Christiaens

Yaëlle Jacobs

Marjolijn Claeys

Marlies Struyf

Laura Naegels

Pieter Vandenhout

Tim Vekemans

## RE-MOVE:

### WAAR EEN WIL IS, KAN EEN WEG WEG

**RE-MOVE onderzoekt een methodiek die wegbeheerders en lokale besturen in staat stelt het onthardingspotentieel van hun weginfrastructuur te analyseren en een onthardingsstrategie uit te stippelen. We focussen op lokale wegen type III (d.w.z. erftoegangswegen en dus geen verbindings- of ontsluitingswegen) met de nadruk op het buitengebied. De methodiek bestaat uit een stappenplan dat doorlopen wordt en gebruik maakt van verschillende ondersteunende en inspirerende instrumenten zoals een geografische opportuniteitsscan, typesituaties en tactieken voor financiering en uitvoering. Mechelen is pilotstad. Lessen en ervaringen van de toepassing van de eerste stappen van de methodiek in deze stad worden op de volgende pagina's gedeeld. De laatste stappen betreffen het effectieve ontharden van drie pilotcases in Mechelen en zijn nog in volle voorbereiding.**

> meer info over dit systemisch project op p. 31 in het boekje 'Proeftuinen'

## STAP 0 AANLEIDING

Vlaanderen heeft het dichtste wegennet van Europa. Met 4,8 km weg per km<sup>2</sup> verdubbelen we bijna de lengte van het wegennet van Nederland over dezelfde oppervlakte. Zij komen nl. toe met 2,7 km verharde weg per km<sup>2</sup>. In Vlaanderen maken we weinig onderscheid tussen verbindings- of ontsluitingswegen en verharden we alle types wegen. Dit verschil wordt geïllustreerd door de vergelijking van een stukje openruimtegebied tussen twee dorpen met een gelijkaardige omvang in Vlaanderen en in Duitsland. Daar waar in Duitsland enkel de belangrijkste verbindingswegen verhard zijn en de ontsluitingswegen halfverhard of onverhard zijn, zijn we in Vlaanderen een stuk minder zuinig geweest. Verharden van wegen kunnen we gerust een collectieve verslaving noemen. Desondanks dit ongelukkige record groeit het wegennet jaarlijks met 1 km weg per gemeente. En zo groeit ook de rekening. Gemiddeld één derde van het gemeentebudget



Keerbergen, België



Dorff, Duitsland

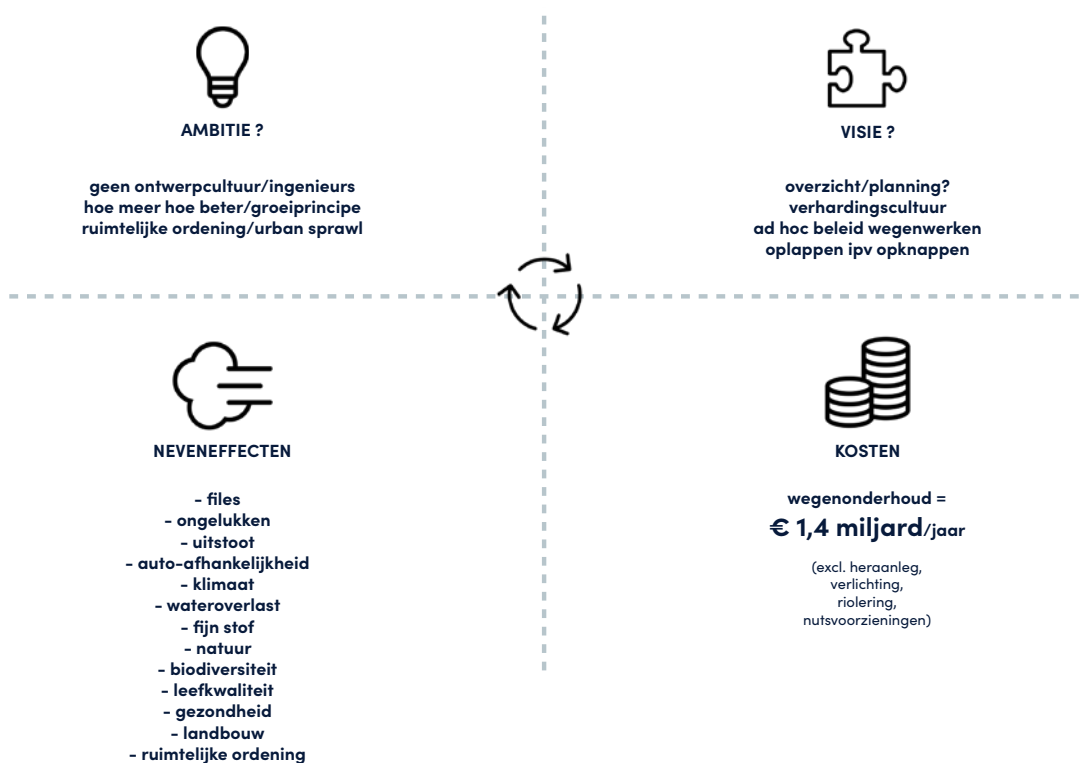
ging volgens een studie van 2014 naar wegen. Niet alleen het onderhoud en de aanleg doen de kosten oplopen. Verharde wegen verstoren de natuurlijke werking van de bodem en stimuleren het gebruik door gemotoriseerd verkeer. Dat op zijn beurt de lucht- en verblijfskwaliteit schaadt, verkeersongelukken veroorzaakt en het ruimtebeslag doet toenemen. Wegverharding brengt dus ook heel wat bijkomende maatschappelijke

kosten met zich mee. Een teveel aan wegverharding wegnemen staat gelijk aan winst boeken op vele fronten.

In steden zien we leefstraten (Gent) en klimaatstraten (Antwerpen) opduiken en ook internationaal groeit de “reclaim the streets” beweging. In het buitengebied zijn de gevolgen van verharding in combinatie met klimaatverandering meer en meer voelbaar. De coronacrisis heeft de nood aan kwalitatieve open ruimte blootgelegd. We moeten de bestaande wegen anders en beter benutten zonder aan mobiliteitscomfort in te boeten en met een bonus in de vorm van meer ruimtelijke kwaliteit. Sommige wegen kunnen we gerust gedeeltelijk of zelfs geheel teruggeven aan de natuur, m.a.w. waar een wil is kan een weg weg.

## “waar een wil is kan een weg weg”

De wegenbouw in Vlaanderen is gegroeid vanuit de mobiliteitsbehoefte in functie van gemotoriseerd verkeer, bekeken door de bril van een ingenieur. “Hoe meer wegen, hoe beter”, heeft geleid tot het verspreid stedenbouwkundig patroon van Vlaanderen. Gemeentebesturen worden opgezadeld met een enorme erfenis aan wegen en de onderhoudskosten lopen op. Het is niet meer te volgen en te betalen. Een planning ontbreekt en wegenwerken worden ad hoc opgelapt in plaats van opgeknapt. We blijven volharden in het verharderen met meer verkeer en meer ongewenste neveneffecten tot gevolg. Deze systemische proeftuin wil de vicieuze cirkel doorbreken. Van een verhardingscultuur naar een onthardingscultuur en een cultuur waar wegen worden ontworpen met verblijfs- en ecologische kwaliteit als randvoorwaarden naast mobiliteit. De methodiek wil aansturen op een geïntegreerd beheer, waar ontharding deel van uitmaakt en zowel financiële als maatschappelijke baten genereert.



## STAP 1 ONTDEK ONTHARDING

In stap één van de methodiek gaan we op zoek naar de theoretische onthardingskansen op de lokale gemeentewegen. Aan de hand van diverse parameters (wegbreedte, bebouwingsdichtheid, soort bebouwing, ruimtelijke ligging) onderzoekt en toont het GIS\*-model de kansen op wegniveau en of hier een opportuniteit tot ontharding ontstaat.

\*Geografisch Informatie  
Systeem

### Geografische opportuniteitsscan

De geografische opportuniteitsscan is een eerste stap in het aanwakkeren van het besef van de hoeveelheid (onnodig) verharde wegen die zich op het grondgebied van de gemeente bevinden. Om deze opportuniteiten overzichtelijk te maken, wordt het grondgebied gescand op drie categorieën. De eerste zijn wegen met een lage adresdichtheid die zich (meestal) in het open ruimte gebied bevinden en waarbij de verbindende of ontsluitende functie afwezig (zouden moeten) zijn. De tweede categorie behelst overmaatse wegen en kruispunten, daar waar de wegbreedte niet overeenstemt met het huidige snelheidsregime. Op deze wegen kan ontharding bekeken worden door de huidige breedte te reduceren. Een derde categorie dringt zich op in dicht(er)bebouwde gebieden waar nood is aan extra groen en ontharding kan gebeuren in functie van het verhogen van de verblijfskwaliteit. Hoe die ontharding eruit kan zien, wordt bepaald in de volgende stappen van de methodiek.



geografische  
opportuniteitsscan



zoom koppelkans  
groenblauw netwerk

### Huiswerkkaart

Simultaan wordt aan de gemeente gevraagd om een huiswerkkaart op te maken. Hierin verzamelt de gemeente wegen die reeds op de planning staan voor heraanleg of voor vernieuwing van de riolering en waar ontharding mogelijk is. Ook straten die in de toekomst relevant lijken voor ontharding kan de gemeente, eventueel via input van burgers op de kaart zetten. Deze selectie leggen we samen met de potentiescan om overeenkomsten te vinden. De scan toont dan ook meteen waar er nog hiaten of mogelijke bijkomende kansen zitten binnen de huidige visie van de gemeente. In Mechelen hebben we gemerkt dat het ook vaak burgers zijn die verharding of ontharding aanjagen. Wegen, waar de bewoners het sluijperkeer of de slechte staat van het wegdek aanklaagt, komen sneller op de agenda. Anderzijds zien we in Mechelen en elders ook meer burgers die de eigen woonkwaliteit een duwtje willen geven en zelf het initiatief nemen de straat te vergroenen.

### **Koppelkanskaarten**

De effectieve ontharding van een weg is geen doel op zich maar een hefboom om andere ecosysteemdiensten of ruimtelijke processen meer kans te geven. Die link maken we visueel door middel van koppelkanskaarten. Deze kaarten koppelen de onthardingspotentie aan mogelijke ruimtelijke winsten en zorgen ervoor dat we de schaal van een enkele weg kunnen overstijgen. Zo is het veel interessanter om een cluster van wegen te gaan ontharden binnen eenzelfde overkoepelend verhaal dan enkel de functie van de weg op zichzelf te bekijken. Voorbeelden van koppelkansen zijn natuur, mobiliteit, riolering, waterinfiltratie, ... In Mechelen onderzoeken we onder andere enkele straten, gelegen in het Mechels Broek. Dit natuurgebied vormt een cruciale schakel in het ecosysteem van Mechelen voor biodiversiteit en waterinfiltratie, maar heeft de laatste jaren te kampen met droogte. Dit is een belangrijke koppelkans voor de ontharding van de wegen in de buurt. Ook het verkeer op die wegen heeft een invloed op bijvoorbeeld de biodiversiteit. Dat is dan weer een andere koppelkans.

Stap één van de methodiek bestaat er voornamelijk in om de inzichten over onthardingskansen te verbreden. We brengen kansen aan het licht die voor een gemeentebestuur niet altijd evident lijken maar waar veel kansen liggen tot ontharding of waar de nood tot ontharding het hoogst is vanwege ecologische en klimatologische winsten.

**“wegontharding is geen doel,  
wel een hefboom”**

## **STAP 2 VERKEN EN VERBIND**

### **Expeditie**

Ontharden van lokale wegen type III is geen harde wetenschap en kan niet zonder overleg of terreinkennis worden doorgevoerd. In de tweede stap van de methodiek wordt het theoretische onthardingspotentieel op een kritische manier afgetoetst aan de situatie op het terrein. Dit gebeurt enerzijds door overleg met lokale experts en anderzijds door terreinbezoeken. Met de fiets of te voet wordt een uitgestippelde ‘expeditie’ gedaan langs verschillende punten die tijdens stap 1 van de methodiek naar voor kwamen. Tijdens zo’n terreinbezoek komen heel wat praktische, contextgebonden en/of extra koppelkansen naar boven. Ook in Pilotstad Mechelen werd een 2-daagse fietsexpeditie gehouden waarbij de onthardingskansen van bepaalde wegen werden bevestigd en de ontharding van andere wegen met theoretische onthardingskansen weinig haalbaar bleken voor effectieve uitvoering. De kennis op het terrein bepaalt als het ware mee de slaagkansen voor de effectieve ontharding.

### **Typesituaties**

Tijdens de expeditie wordt een overzicht gemaakt van veelvoorkomende terreinsituaties met een interessant onthardingspotentieel. Dit gebeurt op basis van typesituaties die binnen RE-MOVE werden uitgewerkt. Iedere typesituatie kan nadien typisch gekoppeld worden aan bepaalde koppelkansen en onthardingstactieken. De ontharding van asfaltwegen doorheen de velden, betonbanen in woonwijken of smalle verharde wegen hebben elk specifieke kenmerken.



verkavelingsboulevard



publieke oprit

De typesituaties zullen in de meeste gevallen erg vertrouwd aanvoelen. Ze helpen om (tijdens stap 1) de spontaan opgegeven onthardingskansen uit de huiswerkkaart te structureren en verfijnen. Enkele voorbeelden zijn:

- **‘De verkavelingsboulevard’**  
Een typisch erg breed ontworpen weg gelegen in een verkaveling. Deze weg krijgt voornamelijk te maken met bestemmingsverkeer, waardoor deze vaak erg overgedimensioneerd is.
- **‘De publieke oprit’**  
In het hele wegpatrimonium zijn veel doodlopende wegen aanwezig die slechts één huis of hoeve bedienen. Ze behoren tot het publiek patrimonium maar worden uitsluitend gebruikt door de bewoners van het achterliggende gebouw.
- **‘De gewijzigde weg’**  
Door een verandering in gebruik van de weg, bijvoorbeeld het verlagen van het snelheidsregime, wordt het wegprofiel vaak aangepast met tijdelijke ingrepen: het plaatsen van paaltjes of het tekenen van wit gearceerde vlakken. Deze wegen zijn al mentaal onthard en liggen klaar om een effectieve en fysieke ontharding door te maken.
- **‘De risicoweg’**  
In onze pilotstad botsten we tijdens de expeditie op een lokale weg, bestaande uit één rijvak en één bereden berm. In plaats van de berm te verharderen, en de Vlaamse verhardingsreflex te volgen, is het aan te raden na te denken over een gewijzigd verkeersregime. Eénrichtingsverkeer invoeren is hier een tactiek om preventief te ontharden.

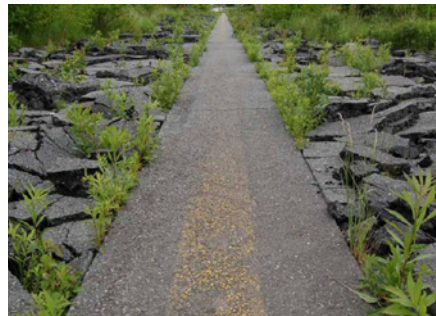
## STAP 3 PRAAT EN PLAN

### Gedeelde rekening

Eens de onthardingskansen van het lokale wegennet min of meer gekend zijn, kan je focussen op een aantal andere zaken, die helpen om dichterbij de uitvoering te komen. In gesprek gaan met actoren is daar één van. Ontharding van wegen snijdt diverse thema's aan. Koppelkansen kunnen helpen interne en externe actoren op te sporen. Het is waardevol om die aandacht uit verschillende hoeken aan te grijpen om draagvlak te vergroten, ideeën te genereren en om de rekening te delen. De gevolgen van wegontharding dienen de belangen van zowel private als publieke partijen. RE-MOVE wil tevens bijdragen aan de ontschotting tussen beleidsdomeinen, lokaal en bovenlokaal. Wegontharding realiseert maatschappelijke baten op vlak van mobiliteit, vrije tijd, natuur en milieu, ruimtelijke ordening, water, ... dus moeten ook budgetten uit deze beleidsdomeinen gemobiliseerd kunnen worden. Daarnaast helpen inzichten in de cijfers, zoals onderhoudskosten, kosten voor aanleg en maatschappelijke kosten en baten, gekaderd in de tijd, sturen op toekomstige situaties. Ook in Mechelen vinden we lokale verenigingen die strijden voor het behoud van natuur. Zij kunnen bijvoorbeeld een stapsteen vormen bij communicatie naar de buurt. Anderzijds merken we dat, hoezeer een partner ook achter het doel van de ontharding staat, men vaak worstelt met ingebouwde drempels der gewoonte. Zo hebben we nog steeds een verhardingsreflex in functie van comfort, bereikbaarheid en onderhoud, al gaat het om een afgelegen stiltegebied. Ook rigide beleidsdoelstellingen in functie van riolering bijvoorbeeld kunnen de verharding onterecht aanjagen.



mentale ontharding



fysieke ontharding

### Tactieken

Er bestaan verschillende methodes om een weg effectief te ontharden. Zo kan je een weg versmallen, de verharding vervangen door halverharding tot een weg echt volledig schrappen in ruil voor meer natuur. Deze tactieken zijn ingrepen op de verharding en daarmee in de meeste gevallen ook op het gebruik. Het is daarnaast ook mogelijk enkel in te grijpen op het gebruik, zoals een verkeersfilter, een ander verkeersregime of de ontharding gaan nabootsen. Dit noemen we mentale ontharding en kan zeer nuttig zijn als eerste stap richting fysieke ontharding. Deze tactieken zijn er dan ook niet enkel om toe te passen in de laatste stap van de RE-MOVE methodiek, maar kunnen tijdens gesprekken inspirerend werken. Ze helpen om de ambitie hoog te houden.

**STAP 4 KIES STRATEGISCH**  
**STAP 5 OPMAAK STAPPENPLAN**  
**STAP 6 BREEK UIT!**

De laatste stappen van de methodiek zitten nog volop in onderzoeksfase. Daar waar de eerste drie stappen focussen op het bepalen van onderbouwde onthardingskansen in de gemeente, zullen de laatste stappen de effectieve ontharding voorbereiden.

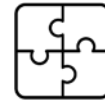
We onderzoeken volop de koppeling tussen de verschillende tools uit de vorige stappen. Sommige links bijvoorbeeld tussen koppelkansen en partners zijn logisch, andere links tussen typesituaties en tactieken zijn minder evident, maar kunnen mogelijks de strategie sturen. Daarbij wordt een afweging gemaakt op basis van strategische factoren: politieke beslissingen, lokaal draagvlak, een aanzet die reeds in het verleden werd gegeven, een al geplande rioleringsopgave of wegheraanleg (die dan gekoppeld wordt aan ontharding), etc. Het strategisch kiezen zal erg locatie afhankelijk zijn en vaak samenhangen met de initiële vraag of ambitie waarmee een lokaal bestuur de RE-MOVE methodiek aanvatte. Na het selecteren van de wegen die gedeeltelijk of volledig onthard worden, wordt een stappenplan of plan van aanpak opgesteld, op maat de weg of wegencluster – gevolgd door ontwerpend onderzoek. De vooropgestelde tactieken (aangehaald in stap 3) kunnen hiervoor heel wat inspiratie geven.

In de laatste stap van de RE-MOVE methodiek gaat de schop (of drillboor) in de grond en start de effectieve ontharding. Wat het eindpunt van de RE-MOVE methodiek is, is meteen ook het begin van een vergroende, meer klimaatrobuuste straat of, wie weet, van een meer aaneengesloten natuur- of landbouwgebied.



### AMBITIE !

breed perspectief  
doel in zicht  
scherp ontwerp



### VISIE !

overzicht wegenpatrimonium  
onthardingscultuur (re-move, wegweg, klimaatrobuuste straten, ...)  
geïntegreerd beheer (aanleg- en onderhoudsplanung)  
communicatie met partners



### BATEN

- meer fietsverkeer, minder files
- minder ongelukken
- minder uitstoot
- positief effect op klimaat
- minder wateroverlast
  - minder fijn stof
  - meer natuur
- meer biodiversiteit
- betere leefkwaliteit
- goede gezondheid
  - landbouw
- ruimtelijke ordening
- ....



### BESPARING

- € onderhoud & heraanleg
- € verlichting/riolering/nutsvoorzieningen
- € ecosystemediensten/klimaatmaatregelen
- € verkeersmaatregelen/ziekenhuiskosten
- ...



## **‘BOER RUIJT VELD’ ZOEKT TREKKER**

Anna Verhoeve (ILVO)

Miro Jacob (ILVO)

Hans Leinfelder (KULeuven)

Tristan Claus (KU Leuven)

Marjolijn Claeys (VOORLAND)

Anton Christiaens (VOORLAND)

Katrien Van Herck (Boerenbond)

Anna Verhoeve

Miro Jacob

Hans Leinfelder

Tristan Claus

Marjolijn Claeys

Anton Christiaens

Katrien Van Herck

## **‘BOER RUIJT VELD’ ZOEKT TREKKER**

**Centraal in het systemisch onthardingsproject ‘Boer ruimt veld’ staat de vraag hoe ontharding van vrijkomende hoeves kan bijdragen aan de strategische doelstelling om zonevreemde ontwikkelingen in het agrarisch gebied tegen te gaan. Kan ontharding van vrijkomende agrarische sites (VAS) als middel ingezet worden voor het vrijwaren van landbouwgebied voor professionele landbouw? Welke hefbomen zijn er binnen de landbouw? En bijkomend, kan de ontharding van vrijkomende sites ook bijdragen aan het realiseren van andere open ruimte doelstellingen?**

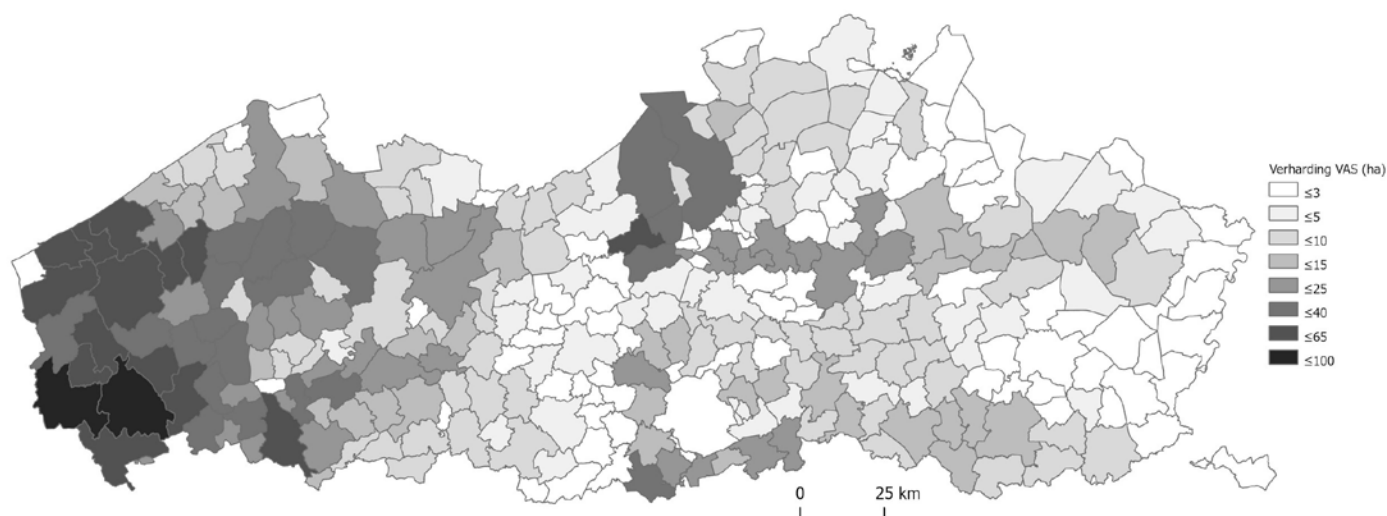
> meer info over dit systemisch project op p. 29 in het boekje ‘Proeftuinen’

### **1. ONTHARDING ALS MIDDEL OM OPEN RUIMTE AMBITIES TE REALISEREN**

Het project vertrekt vanuit de idee dat de ontharding van vrijkomende hoeves een middel kan vormen voor de realisatie van een hoger doel. Een hoger doel dat focust op het vrijwaren en versterken van landbouwgebied voor professionele landbouw en op de realisatie van de strategische doelstelling om de verhardingsgraad binnen de open ruimte bestemmingen tegen 2040 met 1/5 te verminderen.

Een onderbouwd zicht krijgen op de grootteorde van de dynamiek van het vrijkomen van agrarische sites vormt een eerste stap in de verkenning naar de sla(a)gkracht van ontharding ervan voor de realisatie van voornoemde doelen. In eerste instantie wilden we weten hoe groot het onthardingspotentieel van vrijkomende hoeves als middel zou kunnen zijn; welke oppervlakte komt in aanmerking voor ontharding? Waar in Vlaanderen en hoeveel hoeves de komende 10 jaar vermoedelijk hun landbouwfunctie zullen verliezen, brengen we in beeld op basis van een analyse van de leeftijd van de landbouwbedrijfsleiders, de al dan niet aanwezigheid van opvolging en de dynamiek van de omgevingsvergunningen (kaart 1). Dit kaartbeeld toont de verharde oppervlakte vrijkomende agrarische sites per gemeente. De densiteit aan vrijkomende hoeves, en bijgevolg ook de vrijgekomen verharde oppervlakte, is het grootst in West-Vlaanderen. Niet toevallig is dit de provincie waar ook het grootste aantal landbouwbedrijven voorkomt.

De totale verharde oppervlakte, het onthardingspotentieel, van deze vrijkomende agrarische sites zonder opvolging ligt in de grootteorde van 3348 ha (tabel 1). Dit cijfer is gebaseerd op de vloeroppervlakte van gebouwen en verharde buitenoppervlakte van het erf (en dus niet met bijvoorbeeld toegangswegen). Na aftrek van verharding met een erfgoedwaarde, wordt het onthardingspotentieel van vrijkomende agrarische sites verder gereduceerd tot 2667 ha. Met andere woorden, mochten de komende tien jaar alle vrijkomende agrarische sites met gebouwen zonder landbouwhergebruikswaarde en zonder erfgoedwaarde volledig gesloopt worden, dan wordt de verhardingsgraad in open ruimte bestemmingen met 2667 ha gereduceerd. Dit is de maximale grootte of potentie van het middel ‘ontharding van vrijkomende hoeves’ voor de realisatie van de onthardingsambitie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV).



Kaart 1. Spreiding van de dynamiek van vrijkomende hoeves (ha) per gemeente

| Landbouwpercelen  | Oppervlakte Agrarische Verharding door stallen en buitenverharding (ha) | Verharding (%) |
|---|---|----------------|
| Totaal verharding door actieve agrarische sites   | 11101   | 100            |
| verharding door actieve agrarische sites waarvan de leeftijd > 55j  | 4012  | 36             |
| verharding door actieve agrarische sites waarvan de leeftijd > 55j én zonder zowel opvolging als vergunningsdynamiek                            | 3348  | 30             |
| verharding door actieve agrarische sites waarvan de leeftijd > 55j én zonder zowel opvolging als vergunningsdynamiek én evenzeer zonder erfgoed | 2667  | 24             |

Tabel 1: Stapsgewijze verfijning van het onthardingspotentieel

In vergelijking met andere verhardingsbronnen in de open (landbouw)ruimte blijkt slagkracht van ontharding van vrijkomende hoeves als middel, relatief klein (tabel 2). Van de 38937 ha verharde oppervlakte in het agrarisch bestemd gebied in Vlaanderen is slechts 11181 ha of 29% verhard door actieve landbouw. Met andere woorden, 28535 ha of 71% van de verharding in agrarisch gebied heeft een andere oorsprong en functionaliteit.



|  | Open ruimte bestemmingen <sup>a</sup> |     | Agrarisch bestemd gebied <sup>b</sup> |     |
|--|---------------------------------------|-----|---------------------------------------|-----|
|  | (ha)                                  | (%) | (ha)                                  | (%) |
| <b>1. Totale oppervlakte bestemming</b>                            | 992 101                               |     | 783 809                               |     |
| <b>2. Totale oppervlakte verharding<sup>c</sup></b>                | 44 720                                |     | 38 937                                |     |
| 2.1 Aandeel landbouw <sup>d</sup>                                  | 11 667                                | 26  | 11 181                                | 29  |
| 2.2 Aandeel ander <sup>e</sup> , niet-landbouw <sup>f</sup>        | 34 175                                | 74  | 28 535                                | 71  |
| <b>3. Totale oppervlakte onthardingsambitie<sup>g</sup></b>        | 8944                                  |     | 7787                                  |     |
| 3.1 Aandeel landbouw <sup>h</sup>                                  | 2109                                  |     | 2080                                  |     |
| 3.2 Aandeel ander <sup>i</sup>                                     | 6835                                  |     | 5707                                  |     |
| <b>4. Totale oppervlakte onthardingspotentieel VAS<sup>j</sup></b> |                                       |     | 2667                                  |     |

Tabel 2: Totale oppervlakte, oppervlakte verharding, oppervlakte onthardingsambitie en oppervlakte onthardingspotentieel in de open ruimte en het agrarisch bestemd gebied

(a): Ruimteboekhouding - RBH03040506; (b) Ruimteboekhouding – RBH06; (c) Bodemafdekkingskaart (BAK) 2015 met een afdekkingswaarde van > 50; (d) Aandeel van cat 2 (oppervlakte verharding) in EPR (actieve landbouw registratie); (e) Verharding stallen via AI registratie door het departement Landbouw en visserij (excl serre?); (f) verharding niet door landbouw afgeleid als het verschil tussen cat 2 (oppervlakte verharding) en 2.1b (verharding door stallen); (g) Oppervlakte onthardingsambitie BRV afgeleid als 20% van cat 2 (oppervlakte ontharding); (h) 20% ontharding in landbouw afgeleid als 20% van cat 2.1b (verharding stallen); (i) 20% ontharding niet door landbouw afgeleid als 20% van cat 2.2 (verharding niet door landbouw); (j) Oppervlakte onthardingspotentieel na filtering zie tabel 1.

De strategische doelstelling van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen om de verhardingsgraad binnen de open ruimte bestemmingen tegen 2040 met 1/5 te verminderen, komt overeen met de doelstelling om de verhardingsgraad in het agrarisch gebied met 7787 ha te verminderen. Met een totale verharding van 11181 ha in agrarisch gebruik, komt deze mindering overeen met een onthardingsobjectief van 2080 ha binnen de landbouwsector. De oppervlakte van vrijkomende agrarische sites met onthardingspotentieel, zoals becijferd op 2776 ha, overstijgt dus deze ambitie van 2080 ha. Theoretisch zou de sector op basis van een volledige sloop van deze vrijkomende sites de ambitie intern kunnen waarmaken. De onthardingsambitie en aanpak van in essentie, zone-eigen ruimtegebruiker, dient echter in samenhang bekeken te worden met de aanzienlijke verharding door zonevreemde gebruikers en bovenmaatse verkeersinfrastructuur in openruimtebestemmingen.

Bovenstaande analyses geven een eerste inschatting van de relatieve slagkracht van het ontharden van vrijkomende agrarische sites als een middel voor het vrijwaren en versterken van landbouwgebied voor professionele landbouw. Volledige ontharding van vrijkomende agrarische sites zorgt echter niet alleen voor dat verharding op bepaalde plekken weggenomen wordt, maar evenzeer dat zich op deze plekken geen zonevreemde functie ontwikkelt die bijkomende niet-agrarische verharding kan genereren. Door het verwijderen van de landbouwbedrijfsgebouwen en exploitantenwoning, heeft ontharding een direct uitsluitend effect op de ontwikkeling van niet-agrarisch (her) gebruik ervan, maar ook een indirect effect op niet-agrarisch gebruik van de omliggende landen (bijvoorbeeld als tuinen of weilanden voor hobbydieren). Daarenboven kan het ontharden van vrijkomende agrarische sites ook leiden tot de realisatie van andere, bijkomende open ruimte doelstelling zoals natuur- of bodem- en klimaatdoelstellingen. Zo

biedt de ontharding koppelkansen door het herstellen van de ecosysteemdiensten van een goed werkende bodem, als antwoord op maatschappelijke uitdagingen. Bovendien biedt verhoogde bodemzorg ook kansen voor de landbouwproductiviteit.

Wat volgt, is een verdere onderbouwing van de sla(a)gkracht van ontharding van vrijkomende agrarische sites, verkend vanuit het perspectief van de individuele landbouwers, middenveldorganisatie en het beleid.

## 2. ONTHARDING ALS INDIVIDUEEL LANDBOUWERSVRAAGSTUK

Doorheen ons onderzoek gingen we ‘de boer op’, om lessen uit de praktijk te koppelen aan het gevoerde desktop onderzoek (door ILVO en KUL) en om beter inzicht te krijgen in de opstelling van verschillende landbouwers ten opzichte van de ontharding van vrijkomende agrarische sites zonder kansen voor agrarisch hergebruik. Om een zinvol gesprek te kunnen voeren, gingen we op zoek naar zogenaamde ‘early adopters’: landbouwers die open staan voor een vrijblijvend gesprek rond de toekomstige (theoretische) ontharding van hun agrarische site. De landbouwers zijn toegeleid via Boerenbond, ILVO, Proeftuinen Ontharding (1stecall) en Provincie Antwerpen. Daarbij is gericht gezocht naar een variatie in landbouwbedrijfstypes en een zekere representativiteit (in Vlaanderen) van de bezochte bedrijven voor hun bedrijfstype. Onthardingsopgaves en -opportunities bij bijvoorbeeld recent vernieuwde rundveestallen zijn immers van een andere orde dan bij een verouderd sierteeltbedrijf.

In totaal bezochten we tien landbouwbedrijven. Elk sitebezoek werd gekoppeld aan een diepte-interview. Tijdens de interviews is dieper ingegaan op de bedrijfssituatie (historiek van het bedrijf, evoluties binnen het bedrijfstype), belangrijke evoluties binnen de landbouwsector (met focus op vrijkomen van landbouwsites), de bijbehorende agrarische structuren, de motieven en drempels voor ontharding en de ruimtelijke en beleidsmatige context.

In een tweede fase werden uit de tien bezochte bedrijven drie ‘pilotcases’ geselecteerd. Bij hen vond een tweede interview plaats, waarbij is ingegaan op de noden, kansen en randvoorwaarden van een ‘Boer Ruimt Veld beleid’: een toekomstig beleid dat ontharding strategisch inzet om de landbouwsector te versterken. Dit deden we via een theoretische simulatie van de gefaseerde afbouw van de landbouwbedrijfsvoering, met een volledige ontharding als laatste stap.

In onderstaande tekst focussen we op de belangrijkste leerpunten uit de terreinbezoeken. Daarbij mag duidelijk zijn dat dé Boer Ruimt Veld-case niet bestaat. Een veelheid aan bouwtechnische, sociaal-culturele, financieel-juridische en ruimtelijke factoren bepaalt het potentieel om over te gaan tot de ontharding van een agrarische site, of een deel van die site. Een te generiek beleid dat geen rekening houdt met de diversiteit op het terrein, zou haar doel voorbijschieten. Tegelijk moet een Boer Ruimt Veld beleid zoveel mogelijk rekening houden met de logica van de landbouwbedrijfsvoering en van de bijhorende landbouwgemeenschap.

### Het vrijkomen van agrarische sites verloopt (meestal) gefaseerd en niet volgend op pensionering

Agrarische sites komen niet in één keer vrij, maar wel gebouw per gebouw. De afbouw van landbouwbedrijven gebeurt in stappen, waarbij de meeste arbeidsintensieve en minst lucratieve takken het eerst verdwijnen. Wanneer het pensioen nadert, zullen landbouwers zonder zicht op een opvolger nieuwe (soms vereiste) investeringen in gebouwen niet meer doen; de investeringskost is immers groter dan de verwachte opbrengst. Pensionering van de bedrijfsvoerder(s) betekent echter niet automatisch dat de agrarische structuren vrijkomen. Pensioenboeren kunnen een rol blijven spelen in de bedrijfsvoering van naburige bedrijven of integratoren en blijven ook vaak aan de slag als kleinschalige hobbyboer. De machine- en opslagloods komt pas vrij wanneer ze zelf komen te overlijden. Een typisch voorbeeld: een gemengd intensief varkensbedrijf stopt eerst de zeugenhouderij, daarna de eigen vleeskweek, dan de vleeskweek via integratoren en uiteindelijk (ver na het pensioen) ook de akkerbouw.

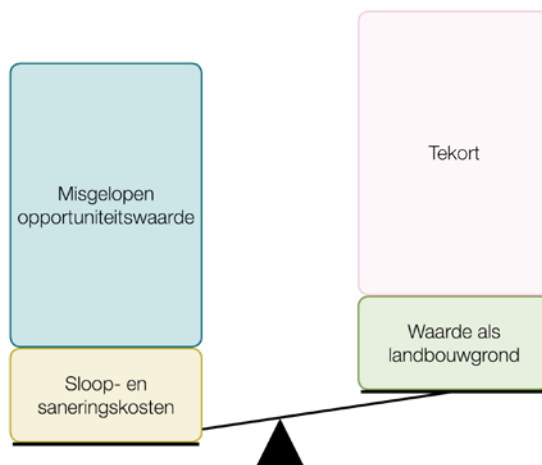
Agrarische structuren komen dus één voor één vrij: gebouwencluster per gebouwencluster, niet site per site. Vanuit dit perspectief zou het logisch zijn dat vrijkomende stallen en loodsen worden onthard wanneer er geen mogelijkheid is voor agrarisch hergebruik. Dit soort onthardingsproces volgt de afbouw van het bedrijf en is ook (emotioneel) minder ingrijpend.



Figuur1 Situering van de 'early adopters' binnen de afbouw van de bedrijfsvoering. De groene labels geven de geselecteerde pilotcases aan.

### De financiële afweging weegt door

In de beslissing van de landbouwer om al dan niet bedrijfsgebouwen te slopen, zijn de sloop- en saneringskosten en de waarde van de vrijkomende grond als landbouwgrond een belangrijke factor. In sommige gevallen kan de verkoopwaarde van de ontharde grond de sloopkosten compenseren. Binnen de huidige beleidsmatige context zullen landbouwers echter veelal níet beslissen hun vrijkomende agrarische site te slopen. Bijna 90 procent van de sites die de afgelopen 10 jaar hun landbouwfunctie verloren, kreeg een niet-agrarische functie, staat te koop of leeg (ILVO, 2018). Daarbij is de keuze voor een verkoop buiten de landbouw meestal snel gemaakt. Kapitaalkrachtige particulieren leggen bedragen neer die nog actieve of startende landbouwers vaak onmogelijk kunnen betalen. Uit vastgoeddossiers blijkt dat één bebouwde hectare met een oude, vrij vervallen hoeve tussen 300.000 en 400.000 waard is. In de nabijheid van steden blijken de bedragen nog hoger te liggen. Voor landbouwers die beslissen hun site te slopen, is dit een niet te onderschatten gemiste bron van inkomsten. De verkoopwaarde van de vrijgekomen landbouwgrond weegt niet op tegen de som van de sloop- en saneringskosten en de misgelopen opportuniteitswaarde (figuur 1).



Figuur 1. Kostenverhoudingen bij ontharding van vrijstaande landbouwsites

### De exploitantenwoning heeft een aparte benadering nodig

De exploitantenwoning speelt een specifieke rol in het opzet van Boer Ruimt Veld. Veel landbouwfamilies hebben een sterke emotionele band met hun woning (als symbool van hun thuis), meer dan met de andere agrarische structuren of met de omliggende landbouwgrond (“als er voortgeboerd wordt, tenminste”). Er was dan ook tijdens de interviews een sterke terughoudendheid over de ontharding ervan. Niettemin werd erkend dat een ‘Boer Ruimt Veld beleid’ niet de bedoeling kan hebben om (na gedeeltelijke ontharding) sites nog aantrekkelijker te maken voor niet-agrarisch hergebruik. Tegelijk speelde echter ook een financiële reflex: door de ruime mogelijkheden voor zonevreemde woningen is de exploitantenwoning veelal bepalend voor de vastgoedwaarde (of opportuniteitswaarde) van vrijgekomen agrarische sites, zeker bij sites met een lage potentie voor agrarisch hergebruik. Zo bepalend zelfs, dat door sterk stijgende vastgoedprijzen overnemers binnen de landbouw weggeconcurrereerd worden door niet-landbouwers (zie het systemisch vraagstuk op p9).

### De hoge prijs van niet-circulair bouwen

Tijdens de sitebezoeken werd duidelijk dat de sloopkost van agrarische structuren zeer sterk varieert. Bij de bouw van stallen en loodsen wordt geen rekening gehouden met een toekomstige afbraak. Onrustwekkend genoeg vandaag nog minder dan vroeger: recent (her)ontwikkelde sites zijn extra verhard (bv. sleufsilos) en complexer opgebouwd (bv. met gewapend beton). De kosten voor ontharding zijn afhankelijk van een heel aantal factoren, waarvan mestkelders, de nood aan grondwerken en vervuilende stoffen (asbest of vervuilde funderingen) de belangrijkste kostenverhogende factoren zijn. Het bedrijfstype bepaalt mee de sloopkost: de ontharding van recente(re) rundvee- en varkensstallen is veel duurder dan die van oude kippenstallen.

Algemeen genomen geldt: hoe eenvoudiger de stallen, hoe goedkoper de ontharding en hoe meer kansen op transformatie naar vruchtbare landbouwgrond. De keuze in de nabestemming van de vrijkomende agrarische sites speelt een grote rol in de sloopkost. Toekomstig gebruik als weiland of in een niet-agrarische nabestemming (bv. windturbines) vereisen minder intensieve (en minder dure) grondwerken. Ook als de landbouwer zelf de afbraakwerken uitvoert, kan dit de kosten ervan sterk reduceren.

### **Individuele landbouwers delen een algemene sense of urgency voor de landbouw**

Opmerkelijk is dat de ontharding van vrijstaande agrarische sites als middel voor het vrijwaren en versterken van het agrarisch gebied voor de landbouw vlot bespreekbaar was tijdens de bedrijfsbezoeken. Algemeen genomen wordt het Boer Ruimt Veld onderzoek sterk ondersteund binnen de sector, zoals ook bleek uit de positieve reacties op de reportages rond het onderzoeksproject in De Standaard, De redactie en Boer en Tuinder (zie ook verder bij beschrijving van de cultuurshift). Individuele landbouwers, die op grote schaal – individueel – gebruik maken van de soepele regelgeving rond bv. zonevremde functies in landbouwgebied, benoemden consequent de nood aan strengere regelgeving in het belang van de landbouwsector.

**“Als de overheid zoveel zonevremde activiteiten mogelijk maakt, ben ik niet heiliger dan de paus en maak ik hier gebruik van. Hoezeer ik hier ook tegen ben, in het belang van de landbouw.”**

Binnen de landbouwsector lijkt er een groot draagvlak te zijn voor een generieke inperking van de mogelijkheden voor zonevremde functiewijzigingen. Dat is tijdens de bedrijfsbezoeken onder meer bevestigd via de belangrijkste gedeelde motivatie voor ontharding van vrijstaande agrarische sites: vermijden van problemen voor de toekomstige bedrijfsvoering van de omliggende landbouwbedrijven (door toenemende druk op landbouwgrond en door bezwaren tegen nieuwe omgevingsvergunningen). Niettemin is het draagvlak voor een strenger beleid in landbouwgebied voorwaardelijk. Ten eerste moet een onthardingsbeleid ten dienste staan van de landbouw (bv. door koppeling aan een agrarische reconversiebeleid); de ontharding van vrijkomende agrarische sites voor bijvoorbeeld natuurdoelen is veel minder vanzelfsprekend. Ten tweede moet absoluut vermeden worden dat regels voor individuele landbouwers zouden verstrengen zonder de regels voor zonevremde gebruikers aan te pakken. (Her)ontwikkelingsrechten voor de exploitantenwoning zouden bijvoorbeeld nooit beperkter mogen worden dan voor andere zonevremde woningen.

Tenslotte leren de ervaringen uit dit onderzoek dat het moeilijk te overschatten valt welke belangrijke rol landbouworganisaties zoals Boerenbond spelen bij de toonzetting binnen de sector, bijvoorbeeld rond een onthardingsbeleid van vrijstaande agrarische sites. Zij zijn strategisch belangrijke partners van de overheid bij het uitdragen van een toekomstig beleid, waarbij de collectieve belangen van de landbouwsector sterk in contrast kunnen staan met de belangen van individuele landbouwers.

### 3. ONTHARDING ALS CULTUURSHIFT BINNEN LANDBOUWSECTOR

Vanuit de overtuiging dat ontharding kansen biedt voor de landbouwruimte, zet ook de landbouwsector zijn schouders onder deze cultuurshift. Boerenbond draagt actief bij in de creatie van een draagvlak voor ontharding in de land-en tuinbouwsector.

Boerenbond heeft in eerste instantie alle regioconsulenten en provinciale secretarissen intern in kennis gesteld van het project. Er werd vervolgens aan hen gevraagd om dit project op hun beurt ter kennis te brengen van landbouwers via de verschillende provinciale en lokale besturen van Boerenbond (provinciale besturen, regionale besturen en bedrijfsgilden).

In een tweede fase werden landbouwers via dezelfde kanalen opgeroepen om aan het project te participeren. Hiervoor werd een presentatie opgemaakt die in de diverse ledenstructuren werd toegelicht door de diverse regioconsulenten. Tevens verscheen op 17 januari 2019 een oproep in het ledenblad “Boer en Tuinder”, waarbij over het project werd gecommuniceerd en leden werden gevraagd om te participeren aan het onderzoek. Omdat het geen evidentie was om pilootcases te vinden, werden de regioconsulenten in een latere fase ook verzocht om actief op zoek te gaan naar potentiële pilootcases en om landbouwers hierover individueel aan te spreken.

Finaal werden 33 cases aangebracht, waaruit Voorland 10 “early adopters” selecteerde. Op deze 10 bedrijven werd door Voorland een bedrijfsbezoek uitgevoerd, waarbij de regioconsulenten van Boerenbond aanwezig waren. Daarbij fungeerden ze als een brug of vertrouwenspersoon tussen de landbouwer in kwestie en de onderzoekers van Voorland, wat bij de landbouwers meer openheid genereerde om te antwoorden op onderzoeksvragen en om inzicht te verlenen in het verloop van de bedrijfsvoering of in bepaalde landbouwkundige of emotionele aspecten.

Vervolgens heeft Boerenbond ingezet op sensibilisering.

Boerenbond probeert haar visie uit te dragen binnen de land-en tuinbouwsector door verschillende bijdragen in het eigen ledenblad “Boer en Tuinder” :

- Focus in Boer en Tuinder dd. 12/09/2019 “Hergebruik van hoeves bepaalt de toekomst van het platteland”, waarin de ruimere problematiek van leegkomende hoeves aan bod komt en ook melding wordt gemaakt van het onthardingsproject
- Opinie/Op de eerste rij van Sonja De Becker in Boer en Tuinder dd. 23/01/2020 : “Op naar de ontharding van het buitengebied?”
- Onthardingsdossier in Boer en Tuinder dd. 5/03/2020 “Ruimte voor landbouw”: interview met Hans Leinfelder en Marjolijn Claeys “Hoe ontharding de landbouwruimte kan beschermen” + reportage van de pilootcases “Wie bij de hond slaapt moet er een paar vlooiën bijnemen” (familie De Schutter), “We kiezen voor onze vrijheid” (familie Lippens), “We moeten nu handelen om de volgende generatie te beschermen” (Koen De Schryvere).

Ook maakt Boerenbond werk gemaakt van een communicatie naar het ruime publiek :

- Input voor het artikel in De Standaard van Ine Renson dd. 19/01/2020 “Waarom het voor de landbouw beter is dat oude hoeves verdwijnen : Omvolking van het platteland : boerderij wordt villa of feestzaal”
- Opiniestuk in De Morgen van Sonja De Becker dd. 2/3/2020 : “Ons platteland dreigt

te verdwijnen” waarin wordt gepleit voor een sloopbeleid en een beleid inzake agrarische brownfieldontwikkeling

- Input voor de podcast van Jan Holderbeke en Christel Van Tichel (VRT) : “Wil de Vlaamse Regering het platteland dan toch volbouwen” waarin Denise Lippens (lid Boerenbond) en Jef De Schutter (lid Groene Kring) aan het woord worden gelaten.
- Opiniestuk in De Tijd van Sonja De Becker dd. 23/12/2020 : “Betonstop of betonstop-stop?” waarin het politieke akkoord over het instrumentendecreet en de woonuitbreidingsgebieden kritisch onder de loep wordt genomen en wordt gepleit voor bijkomende inspanningen om de open ruimte te vrijwaren voor verdere verstedelijking en verder ruimtebeslag.

Inmiddels hebben de regioconsulenten ook opnieuw bijstand verleend in de opvolgingsgesprekken die Voorland bij de “pilotcases” heeft uitgevoerd.

Tevens werd de communicatiedienst van Boerenbond ingeschakeld om een filmreportage te maken over de problematiek van leegstaande of leegkomende hoeses in het algemeen en de onthardingproblematiek in het bijzonder. De start van de opnames was gepland voor de zomer van 2020, maar werd helaas uitgesteld omwille van de coronamaatregelen.

Het is de bedoeling om met de filmreportage leden verder te sensibiliseren en om draagvlak te creëren voor ontharding in de land- en tuinbouwsector. Om een tool te creëren die:

- informeert over het ruimere kader (beleidsdoelstellingen BRV, beleidsdoelstelling ontharding, cijfermateriaal van ILVO, ..) aan de hand van o.m. infographics;
- de “early adopters” en hun beweegredenen om deel te nemen aan het project in beeld brengt;
- de eindresultaten van het project laat zien (aan de hand van een interview met de partners van het project en infographics).

#### 4. ONTHARDING ALS SYSTEMISCH BELEIDSVRAAGSTUK

Uit de veelheid aan contacten met landbouwers die we doorheen dit project reeds hadden, blijkt steeds dat een resem aan onderling met elkaar verweven beleidsmatige en niet-beleidsmatige, emotionele en financiële componenten de keuze van landbouwers beïnvloedt om hun site, bij stopzetting van de landbouwactiviteiten, te slopen of niet. Waar en hoe het beleid de keuze van de individuele boer beïnvloedt, vormt de kern van het systemische beleidsvraagstuk.

##### **Regelgeving bevordert niet-agrarische invullingen**

Hoewel zowel het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen uit 1997, als de Strategische Visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen uit 2018 de landbouwbedrijfsvoering in het buitengebied maximaal willen vrijwaren, bevordert de regelgeving, via decreetswijzigingen en uitvoeringsbesluiten, sinds de millenniumwissel vooral een niet-agrarische invulling van vrijkomende landbouwsites. Bijgevolg krijgt ongeveer 60 procent van de vrijkomende hoeses een zuiver residentiële functie. In ruim 30 procent van de situaties wordt de vrijgekomen hoeve (deels) ingenomen door een nieuwe economische functie (ILVO, 2018).

Na een vergunde functiewijziging naar uitsluitend wonen, voorziet het Besluit van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen de mogelijkheid tot vestiging van een complementaire functie in de voormalige exploitantenwoning, met een oppervlakte tot 100 m<sup>2</sup>. Voorbeelden zijn een medische praktijk binnen de villa, een architectenbureau of een verzekeringskantoor. Aan de opslag van allerhande materialen of materieel in voormalige landbouwbedrijfsgebouwen is geen maximale vloeroppervlakte gebonden. Een lokaal bestuur kan een vergunning verlenen om bijvoorbeeld stukken hout of metaal op te slaan, maar niet om die te bewerken.

Als een soort van natuurlijke evolutie in de bedrijfsvoering is dat echter wel wat vaak gebeurt. Hetzelfde geldt wanneer de opslagplaats evolueert tot bijvoorbeeld de logistieke hub van een transportbedrijf, een feestzaal of dergelijke meer. Daarenboven worden bovenstaande functiewijzigingen zelden aangevraagd, terwijl zowel de VCRO als het Besluit van 14 april 2000 duidelijk stellen dat ze vergunningsplichtig zijn<sup>1</sup>. Deze dynamiek van functiewijzigen is vaak een verborgen verandering, nauwelijks merkbaar van de openbare weg. Lokale besturen zijn er zich dan ook vaak niet van bewust, waardoor beleidsmatige sturing niet evident is. Andere keren is de functiewijziging wel gekend, maar wordt deze gedoogd.

<sup>1</sup>Ontelbaar veel eigenaars die zonder vergunning in een voormalige hoeve wonen, kunnen in principe die hoeve nooit nog een niet-agrarische functie geven, noch gebruik maken van de zonevreemde basisrechten. Een belangrijke voorwaarde voor functiewijziging is immers dat het gebouw of gebouwencomplex hoofdzakelijk vergund is. Daarenboven zijn regularisaties van functiewijzigingen niet toegestaan.

De zonevreemde dynamiek wordt daarenboven versterkt doordat eigenaars verder gebruik kunnen maken van de basisrechten voor zonevreemde constructies, zoals ingeschreven in het decreet van 13 juli 2001. Deze geven immers de mogelijkheid om de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen te verbouwen, uit te breiden of zelfs volledig te herbouwen. Een groot verschil ten opzichte van de functiewijzigingen is dat de lokale besturen van deze, vanop het openbaar domein meer zichtbare, handelingen wel op de hoogte zijn. In tegenstelling tot een functiewijziging, gaat het ook vaak over grote investeringen waar ook de burger baat bij heeft dat ze vergund zijn.

Gemeenten kunnen in principe de zonevreemde functies strenger beoordelen op basis van de goede ruimtelijke ordening. Ook met een RUP en stedenbouwkundige verordeningen kunnen ze strengere voorwaarden vastleggen. Zowel RUP's als stedenbouwkundige verordeningen kunnen immers de afwijkingmogelijkheid van functiewijzigingen uitsluiten of er voorwaarden aan verbinden. Daarenboven is het financieel niet nadelig voor een lokale overheid om dat te doen; een weigering voor het verlenen van een vergunning voor een functiewijziging geeft nooit aanleiding tot een schadevergoeding. Gemeentebesturen zijn echter zelden geneigd dat te doen, en al zeker niet als geen van de omliggende buurgemeenten dergelijk initiatief neemt. Gezien het gedoogbeleid dat heel wat steden en gemeenten voeren, lijken andere belangen dan het agrarisch gebied te vrijwaren voor de landbouw, door te wegen op deze beslissing. Een weigering tot functiewijziging kan het gemeentebestuur zowel een stem bij de eerstvolgende verkiezingen als belastinginkomsten kosten.

Financiële incentives voor sloop zijn vanuit de Vlaamse overheid beperkt tot het beleid voor leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten. Daarin stellen de gemeenten jaarlijks een onderbouwde lijst op van bedrijfsruimten die ofwel aan een heffing kunnen worden onderworpen ofwel voor financiële steun voor sanering in aanmerking komen.



Het geld uit de heffingen wordt gebruikt voor de financiële steun van de saneringswerkzaamheden. Echter, de voorwaarde voor deze financiële steun is dat de eigenaar niet langer dan twee jaar beschikt over het bedrijfsgebouw. De landbouwer zou met andere woorden het gebouw eerst moeten overdragen of verkopen, waarna de nieuwe eigenaar de steun kan aanvragen. Om die reden lijkt de inventaris vooral een incentive voor eigenaars om leegstaande landbouwbedrijfsgebouwen een nieuwe functie te geven, met als doel de heffing te vermijden.

### **Het systemisch beleidsvraagstuk**

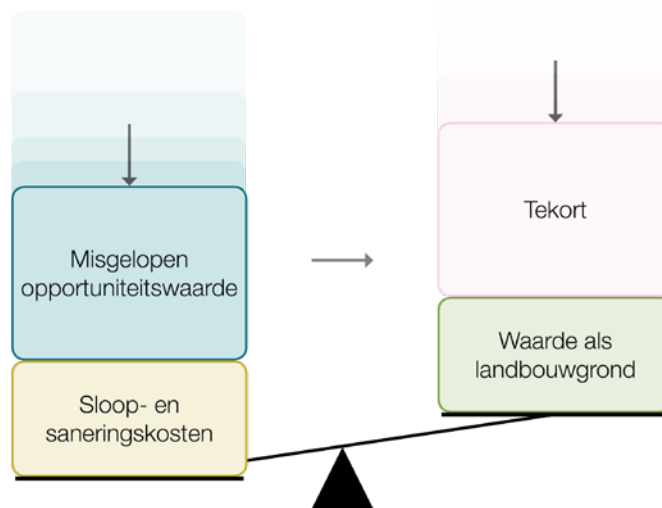
De ruime mogelijkheden voor zonevreemde ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat vrijkomende hoeves gegeerd vastgoed zijn, ook voor niet-landbouwers. De juridische ontwikkelingsmogelijkheden zorgen indirect voor een competitie op de vastgoedmarkt tussen landbouwer en niet-landbouwers. Een competitie waarbij de landbouwers vaak aan het kortste eind trekken. Door sterk stijgende vastgoedprijzen worden overnemers binnen de landbouw immers weggeconcurrerd door niet-landbouwers. Ook de druk op omliggende landbouwgrond stijgt sterk. Voor jonge (en zeker nieuwe) landbouwers is een bedrijfsovername financieel onhaalbaar geworden, terwijl pensioenboeren de verkoopwaarde (of opportunitetswaarde) van hun sites sterk zagen toenemen.

Het financieel onevenwicht tussen individueel en collectief belang, tussen de kapitaalkracht van landbouw en niet-landbouw vraagt om een bijsturing. We zien alvast (een combinatie van) twee beleidsopties om deze ambitie te realiseren: (1) een directe vorm van sturing via een systeem van vergoeding voor misgelopen opportunitetswaarde aan de betrokken landbouwer en (2) een indirecte vorm van sturing door de opportunitetswaarde te laten dalen door het zonevreemd gebruik van vrijkomende agrarische sites te beperken, waardoor het tekort ook verkleint. Indien overheden de mogelijkheden tot zonevreemd gebruik van vrijkomende agrarische sites beperken, zal de vraag ernaar immers dalen. Zoals de misgelopen opportunitetswaarde gestegen is door meer zonevreemd gebruik toe te laten, zal deze bij afschaffing ervan vermoedelijk ook dalen (figuur 2). Voor startende landbouwers die op zoek zijn naar een vrijkomende site, is dat positief. Voor stoppende landbouwers die hun site buiten de landbouw willen verkopen, is dat negatief. Ook dat laatste aspect vraagt aandacht; uit de doorgedreven dialoog over dit thema leren we dat het draagvlak binnen de sector zowel voor ontharding als voor het terugdringen van de zonevreemde gebruiksmogelijkheden stelselmatig toeneemt.

Het systemisch beleidsvraagstuk gaat echter verder dan sleutelen met de voornoemde componenten. Ook indirecte doorwerking dient mee in beschouwing genomen te worden. Bij beperking van het zonevreemd gebruik van vrijkomende agrarische sites zouden bijvoorbeeld ook voormalige hoeves die in het verleden reeds een niet-agrarische functie kregen, exclusiever worden en dus stijgen in waarde.

Er liggen dus nog heel wat vragen op onze onderzoekstafel om verder in beeld te brengen hoe zowel de onthardingsambitie alsook de ambitie om via sloop het agrarisch gebied beter te vrijwaren en te versterken, waaronder:

- in welke mate kan een hervorming van het pensioenstelsel bijdragen?
- Wat is het beleidsmatig antwoord op het groeiend draagvlak binnen de sector?
- Bestaat er een mogelijkheid tot het spijzen van een sloopfonds?
- Hoe kan de link tussen ontharding van vrijkomende hoeves en de realisatie van gebiedsgerichte beleidsdoelen bijdragen?
- Zal de particuliere vraag naar vrijkomende hoeves dalen door de proceduremogelijkheden tegen landbouwbedrijfsvoering in de omgeving voor zonevreemde bewoners te beperken?
- Wat is de impact van een heffing op leegstand?
- ...



Figuur 2. Kostenverhoudingen bij beperking zonevreemd gebruik

## 5. NOOD AAN TREKKER OP VLAAMS NIVEAU

Zonder drastische wijzigingen in de huidige economische logica's achter de mondiale voedselvoorziening, zal een groot aantal Vlaamse landbouwers ook de volgende tien jaar hun landbouwbedrijfsvoering zonder opvolger of landbouwer-overnemer stopzetten. De verharde oppervlakte op vrijkomende agrarische sites die geen verdere landbouwkundige en maatschappelijke waarde hebben, wordt in dit onderzoek ingeschat op iets meer dan 2.500 ha. Als de 20 %-onthardingsdoelstelling voor de openruimtebestemmingen uit de strategische visie van het BRV wordt geprojecteerd op de bestaande verharding op landbouwbedrijven, kan de sector met een volledige sloop van deze vrijkomende sites de ambitie intern waarmaken. Dergelijke aanpak zou echter een buitenproportionele verantwoordelijkheid leggen bij een, in essentie, zone-eigen ruimtegebruiker en kan en mag dus niet los worden gezien van de aanzienlijke verharding door zonevreemde gebruikers en bovenmaatse verkeersinfrastructuur in openruimtebestemmingen. Uit de gesprekken met de ambassadeurs van 'Boer ruimt veld' blijkt een draagvlak voor een onthardingsbeleid in de eigen landbouwsector in groeiende mate aanwezig. Ontharding van vrijkomende agrarische sites wordt erkend als middel om de externe druk op landbouw in te perken. De haalbaarheid is echter enkel realistisch als deze onderdeel is van een systemisch gecoördineerde aanpak op Vlaams niveau van alle verharding in de open ruimte.

In principe hebben lokale besturen reeds vandaag mogelijkheden om de ontharding van vrijkomende agrarische sites te activeren, door de meerwaarde als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen elders in de gemeente af te romen en te gebruiken om de sloop (deels) te financieren of te compenseren in natura. Dergelijke aanpak vergt niet alleen een zekere bestuurskracht bij gemeenten omwille van de complexiteit van de opgave, maar ook de nodige bestuurlijke moed om de nek uit te steken als omringende gemeenten niet mee blijken te stappen in gelijkaardige strategieën. Om een voldoende opschaling van lokale initiatieven rond de ontharding van vrijkomende agrarische sites te garanderen, is de creatie van een gelijkwaardig speelveld door bovenlokale besturen dan ook een absolute noodzaak. De aanpak situeert zich met andere woorden op meerdere bestuursniveaus tegelijkertijd.

Gevoerde gesprekken en analyses in het kader van 'Boer ruimt veld' tonen aan dat het in de eerste plaats aan het Vlaamse bestuursniveau is om de geschikte beleidscontext te creëren voor een structurele ontharding van vrijkomende agrarische sites. De keuze van de individuele landbouwer om al dan niet te slopen bij stopzetting blijkt systemisch verstrengeld te zijn met de juridische mogelijkheden tot functiewijziging en ruimtelijke ontwikkeling van zijn/haar patrimonium. Met de decretale zonevremde basisrechten en mogelijkheden tot functiewijziging determineert de Vlaamse overheid immers in belangrijke mate de vastgoedwaarde en bijgevolg de zin of onzin van een eventuele optie tot sloop. Ook de mogelijke inzet van financiële instrumenten voor de sanering van leegstaande (landbouw)bedrijfsruimten wordt op Vlaams niveau bepaald. Het heeft weinig baat om op lokaal niveau gedurfde initiatieven te nemen voor een ontharding van vrijkomende agrarische sites als het decretale kader op Vlaams niveau de verkoop van de gebouwen buiten de landbouwsector financieel aantrekkelijker houdt of de sloop van de gebouwen financieel niet ondersteunt.

Het ontharden van vrijkomende agrarische sites draagt tenslotte niet louter bij aan ruimtelijke beleidsdoelstellingen. Naast het vermijden van nieuwe zonevremde ontwikkelingen met een nadelige impact op de bedrijfsvoering van resterende landbouwers, kan de ontharding bijdragen tot doelstellingen op het vlak van onder meer waterberging en –infiltratie, verhoging van biodiversiteit, onderhoud en beheer van landbouwwegen, inplanting van infrastructuur voor hernieuwbare energie, landschapsherstel, ... De ruimtelijke doelstelling kent met andere woorden talrijke systemische 'koppelkansen' met andere beleidsdoelen op Vlaams niveau.

Uit het voorgaande blijkt dat de ontharding van vrijkomende agrarische sites een geïntegreerde aanpak vergt tussen bestuursniveaus en tussen beleidsdomeinen. Een groot deel van de integratie dient daarbij te gebeuren op Vlaams niveau. Om het stadium van de proeftuin te overstijgen, zoekt 'Boer ruimt veld' dringend één of twee 'trekkers' op Vlaams niveau... de hectares liggen te wachten.

**OPINIE / OP DE EERSTE RIJ**

**Beleef met overvloed: Inspanningen kunnen wel de inloop van ziektes in de sector voorkomen.**

**Deining van diversiteit smogt tot permanenten zaaiende.**

Op naar de ontharding van het behoudingsplan? In de praktijk worden binnen een relatief beperkte tijdspanne vaak verschillende behoudingsplannen ontwikkeld. Dit kan tot verwarring leiden, maar ook tot een betere afstemming van de inspanningen. Het is belangrijk om te kijken naar de diversiteit van de inspanningen en de manier waarop deze worden uitgevoerd. Dit kan tot een betere afstemming van de inspanningen en de manier waarop deze worden uitgevoerd. Dit kan tot een betere afstemming van de inspanningen en de manier waarop deze worden uitgevoerd.

**Deelster**

**Reinette voor landbouw**

**Hoe ontharding landbouwruimte kan beschermen**

De ontharding van landbouwruimte is een belangrijk thema in de landbouw. Het gaat om de beschikbaarheid van ruimte voor landbouwactiviteiten. Dit is belangrijk voor de voedselproductie en de leefbaarheid van de platteland. Het is belangrijk om te kijken naar de diversiteit van de inspanningen en de manier waarop deze worden uitgevoerd. Dit kan tot een betere afstemming van de inspanningen en de manier waarop deze worden uitgevoerd.

**Deelster**

**Wie pilt dat betalen?**

Dit artikel bespreekt de financiële aspecten van landbouwactiviteiten. Het gaat om de manier waarop kosten worden betaald en de impact daarvan op de landbouwsector. Het is belangrijk om te kijken naar de diversiteit van de inspanningen en de manier waarop deze worden uitgevoerd. Dit kan tot een betere afstemming van de inspanningen en de manier waarop deze worden uitgevoerd.

**Deelster**

**“Wie bij de hond slaapt, moet er een paar vloeren bij nemen”**

Dit artikel behandelt de relatie tussen landbouw en andere activiteiten. Het gaat om de manier waarop landbouwactiviteiten worden uitgevoerd en de impact daarvan op de leefbaarheid van de platteland. Het is belangrijk om te kijken naar de diversiteit van de inspanningen en de manier waarop deze worden uitgevoerd. Dit kan tot een betere afstemming van de inspanningen en de manier waarop deze worden uitgevoerd.

**Focus deze week**

**Hergebruik van hoefes bepaalt de toekomst van het platteland**

Dit artikel bespreekt de toekomst van het platteland. Het gaat om de manier waarop landbouwactiviteiten worden uitgevoerd en de impact daarvan op de leefbaarheid van de platteland. Het is belangrijk om te kijken naar de diversiteit van de inspanningen en de manier waarop deze worden uitgevoerd. Dit kan tot een betere afstemming van de inspanningen en de manier waarop deze worden uitgevoerd.

**Deelster**

**“Ridder moet nuak hopen op agrarisch hergebruik”**

Dit artikel bespreekt de toekomst van het platteland. Het gaat om de manier waarop landbouwactiviteiten worden uitgevoerd en de impact daarvan op de leefbaarheid van de platteland. Het is belangrijk om te kijken naar de diversiteit van de inspanningen en de manier waarop deze worden uitgevoerd. Dit kan tot een betere afstemming van de inspanningen en de manier waarop deze worden uitgevoerd.

**Deelster**

**“We kiezen voor onze vrijheid”**

Dit artikel bespreekt de toekomst van het platteland. Het gaat om de manier waarop landbouwactiviteiten worden uitgevoerd en de impact daarvan op de leefbaarheid van de platteland. Het is belangrijk om te kijken naar de diversiteit van de inspanningen en de manier waarop deze worden uitgevoerd. Dit kan tot een betere afstemming van de inspanningen en de manier waarop deze worden uitgevoerd.

**Deelster**

**“We moeten nu handelen om de volgende generatie te beschermen”**

Dit artikel bespreekt de toekomst van het platteland. Het gaat om de manier waarop landbouwactiviteiten worden uitgevoerd en de impact daarvan op de leefbaarheid van de platteland. Het is belangrijk om te kijken naar de diversiteit van de inspanningen en de manier waarop deze worden uitgevoerd. Dit kan tot een betere afstemming van de inspanningen en de manier waarop deze worden uitgevoerd.

**26 binnenland**

**BETONWOEDE**

**WAAROM HET VOOR DE LANDBOUW BETER IS DAT OUDE HOEVES VERDIJVEN**

**‘Omvolking’ van het platteland: boerderij wordt villa of feestzaal**

Dit artikel bespreekt de toekomst van het platteland. Het gaat om de manier waarop landbouwactiviteiten worden uitgevoerd en de impact daarvan op de leefbaarheid van de platteland. Het is belangrijk om te kijken naar de diversiteit van de inspanningen en de manier waarop deze worden uitgevoerd. Dit kan tot een betere afstemming van de inspanningen en de manier waarop deze worden uitgevoerd.

**Opiniestuk in De Morgen van Sonja De Becker dd. 2/3/2020:** “Ons platteland dreigt te verdwijnen” waarin wordt gepleit voor een sloopbeleid en een beleid inzake agrarische brownfieldontwikkeling

**Input voor de podcast van Jan Holderbeke en Christel Van Tichel (VRT):** “Wil de Vlaamse Regering het platteland dan toch volbouwen” waarin Denise Lippens (lid Boerenbond) en Jef De Schutter (lid Groene Kring) aan het woord worden gelaten.

**Opiniestuk in De Tijd van Sonja De Becker dd. 23/12/2020:** “Betonstop of betonstop-stop?” waarin het politieke akkoord over het instrumentendecreet en de woonuitbreidingsgebieden kritisch onder de loep wordt genomen en wordt gepleit voor bijkomende inspanningen om de open ruimte te vrijwaren voor verdere verstedelijking en verder ruimtebeslag.



## **INDUSTRIETERREINEN: DUIZEND WATER- TORENS IN VLAANDEREN INGESCHAKELD**

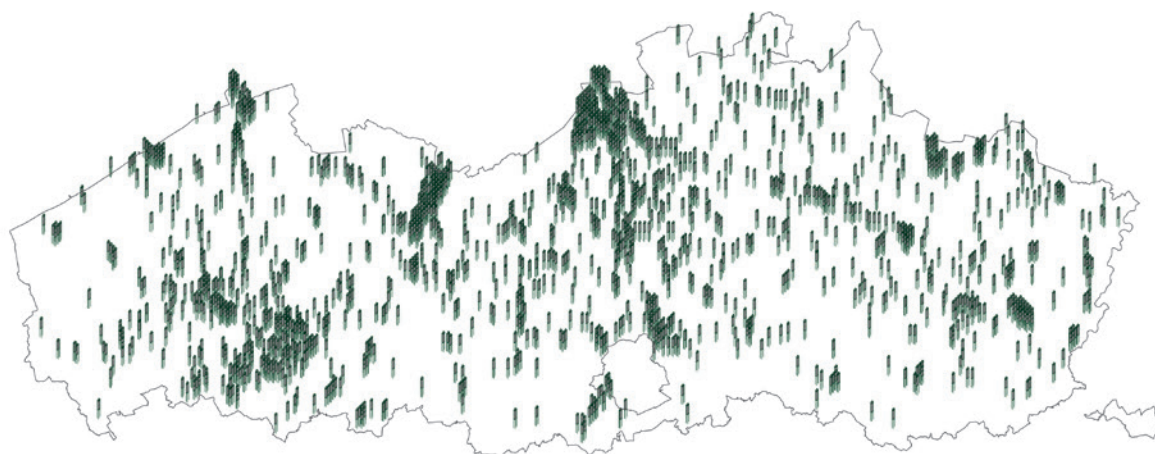
Marco Ranzato (Latitude)  
Andrea Aragone (Latitude)  
Bruno Notteboom (KULeuven)  
Chiara Cavalieri (UCL-Louvain)  
Ciel Grommen (KULeuven)  
Daniella Perrotti (UCL-Louvain)  
Daniel Otero Pena (UCL-Louvain)  
Alexander Colson (Latitude)  
Federico Brogginì (Latitude)

Marco Ranzato  
Andrea Aragone  
Bruno Notteboom  
Chiara Cavalieri  
Ciel Grommen  
Daniella Perrotti  
Daniel Otero Pena  
Alexander Colson  
Federico Brogginini

## INDUSTRIETERREINEN: DUIZEND WATER-TORENS IN VLAANDEREN INGESCHAKELD

**Wat als de 1.356 Vlaamse bedrijventerreinen – en hun 600 miljoen m<sup>2</sup> aan verharde oppervlaktes – zouden fungeren als watertorens die niet alleen het overstromingsprobleem van de regio tegengaan, maar ook de steeds groter wordende droogtecrisis? Wat als de 1.356 Vlaamse bedrijventerreinen helemaal niet zouden wegen op de waterproblematiek van het Vlaamse gewest? Wat als de 1.356 bedrijventerreinen van Vlaanderen het water zouden kunnen aanleveren dat ontbreekt wanneer er niet genoeg water is?**

> meer info over dit systemisch project op p. 30 in het boekje 'Proeftuinen'



### Duizenden watertorens afgeschakeld

Vlaanderen is een van de productiefste regio's uit de Europese geschiedenis. Ook vandaag blijft Vlaanderen een belangrijk productiegebied. In België, concentreert Vlaanderen het grootste deel van de industrie en beroepsbevolking. Het telt in totaal ongeveer 1.356 industriële terreinen groter dan vijf hectare<sup>1</sup>. Platen asfalt, betonnen bestrating, tegels, loodsen, brede wegen... en op de resterende ongebruikte ruimte begroeiing: de bedrijventerreinen van onze focus beslaan ongeveer 60.000 ha, wat overeenkomt met een vierkant van 25x25 km, of 4,5% van de verstedelijking van de regio, 15% van haar totale ruimtebeslag. Zij vormen als het ware duizenden paraplu's verspreid over het hele Vlaamse grondgebied die elk jaar ongeveer 450 miljoen m<sup>3</sup> regenwater opvangen, wat neerkomt op meer dan 200 miljoen m<sup>3</sup> afvloeiend water per jaar. Het staat gelijk aan een hoeveelheid water die zou passen in 1.356 watertorens van 250 m hoog met elk een voetafdruk van 25x25 m. In plaats daarvan loopt het meeste water rechtstreeks in de riolering of in het oppervlaktewater. Opmerkelijk is dat 40% hiervan bestaat uit afvloeiend dakwater, wat neerkomt op 72 miljoen m<sup>3</sup> water van goede kwaliteit. Deze overvloed aan kostbaar water stroomt, tenzij het overstromingen veroorzaakt, gewoon weg na elke regenval. Wat als wij dit water in plaats daarvan zouden kunnen vasthouden?

GroenMetGrijs is een van de strategische projecten van de Proeftuinen Ontharding. Het verkent de mogelijkheden om de bedrijventerreinen van Vlaanderen te ontharden met het doel meer ruimte te geven aan water en zo de regionale waterkringlopen te ver-

<sup>1</sup> GroenMetGrijs verwijst naar bedrijventerreinen als clusters van industriële bedrijven -voornamelijk geplaatst op kunstmatige topografieën- met een oppervlakte van 5 ha of meer. In de geografische databank van het Agentschap Informatie Vlaanderen zijn ongeveer 6.000 bedrijventerreinen opgenomen. 1.356 bedrijventerreinen hebben een oppervlakte van 5 ha of meer en zijn goed voor 92% van de totale oppervlakte aan bedrijventerreinen.

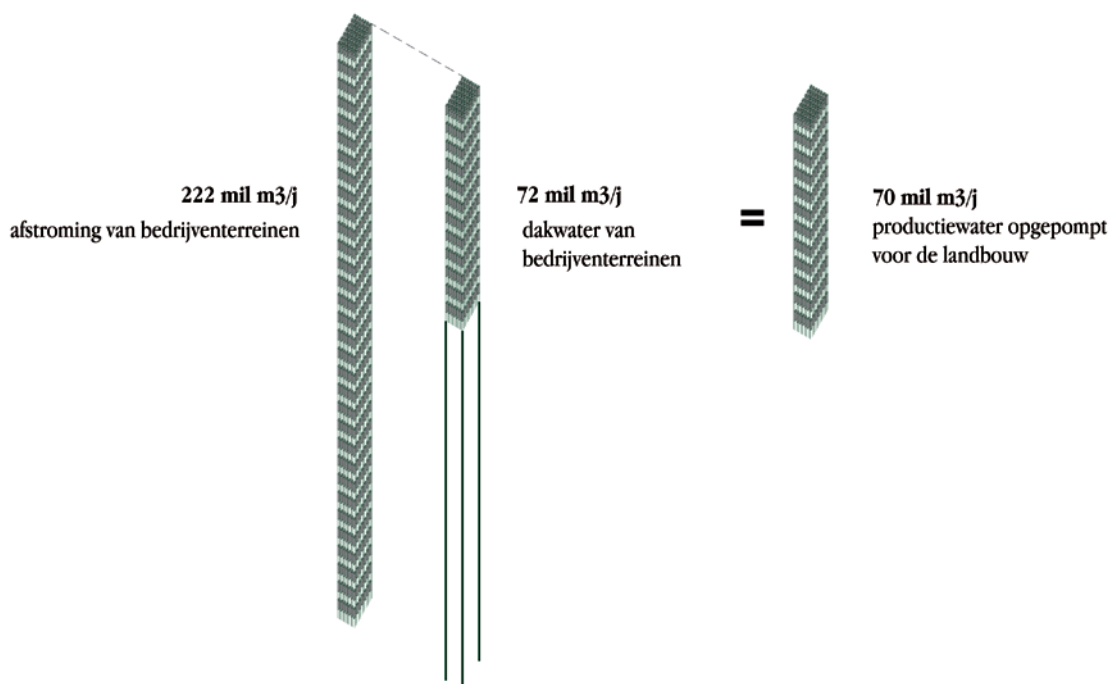
sterken. In 2011 heeft de Europese Unie het EU-stappenplan voor een efficiënt gebruik van hulpbronnen (EU Roadmap to Resource Efficient Europe) opgesteld, waarin “wordt geschetst hoe we de Europese economie tegen 2050 kunnen omvormen tot een duurzame economie”. Volgens het stappenplan is NO NET LAND TAKE een van de belangrijkste doelstellingen die tegen 2050 moeten worden bereikt. In dezelfde geest is de Vlaamse Regering (Departement Omgeving) in 2018 gestart met “Proeftuinen Ontharding”: een programma dat de zeer diffuse en ruimteverslindende verstedelijking van de regio wil aanpakken door het wegnemen van verhardingen. “Ontharden voor meer ruimte voor water” is één van de drie hoofdlijnen van het initiatief, samen met “ontharden voor een meer kwalitatieve schoolomgevingen” en “ontharden voor meer mobiliteit met minder wegen”.

## STAP 1 BESCHOUW BEDRIJVENTERREINEN ALS WATERTORENS

Maar, zo stelden wij, wat als we in de plaats daarvan het afstromend regenwater dat door de bedrijventerreinen in Vlaanderen wordt gegenereerd centraal stellen?

GroenMetGrijs heeft berekend dat de jaarlijkse 72 miljoen m<sup>3</sup> dakwater van bedrijventerreinen meer is dan het grondwater dat jaarlijks in de regio wordt onttrokken om in de landbouwbehoeften te voorzien (het gebruik voor de landbouwproductie wordt geschat op ongeveer 70 miljoen m<sup>3</sup> per jaar, waarvan 55 miljoen m<sup>3</sup> grondwater is).

Of nog, het leidingwaterverbruik van 78 miljoen m<sup>3</sup> per jaar op bedrijventerreinen is nauwelijks hoger dan de hoeveelheid water die door de daken van bedrijventerreinen wordt opgevangen. Dit wil niet zeggen dat het mogelijk is om alle leidingwater voor alle industrieel toepassingen te vervangen door regenwater, maar het toont wel aan dat het opgevangen regenwater als een kans moet worden beschouwd en de industrieterreinen als watertorens kunnen worden gezien.





Vlaanderen telt duizenden watertorens, d.w.z. bedrijventerreinen, maar jammer genoeg zijn ze vandaag nog steeds afgeschakeld en veroorzaken ze dus problemen zoals overstromingen.

**1356 bedrijventerreinen (> 5ha) zijn verspreid over Vlaanderen.  
60.746 ha van Vlaanderen is bedekt met deze bedrijventerreinen.  
222.350.000 m<sup>3</sup> afvloeiing wordt door de bedrijventerreinen  
jaarlijks geproduceerd .  
54% van de oppervlakken van de bedrijventerreinen zijn verhard.  
Deze 54% van de verharde oppervlakken produceren 81% van de  
jaarlijkse afvloeiing van bedrijventerreinen.**

#### **Verruiming van het toepassingsgebied**

Niettemin is Vlaanderen druk bezig met het voeren van een beleid dat het gebruik van water rationaliseert en de verspilling ervan vermindert, gebaseerd op Europese richtlijnen (i.e. overstromingsrichtlijn).

Ongeveer 20% van Vlaanderen wordt immers bedreigd door overstromingen en sinds de zomer van 2016 heeft er elk jaar een verontrustende droogteperiode plaatsgevonden.

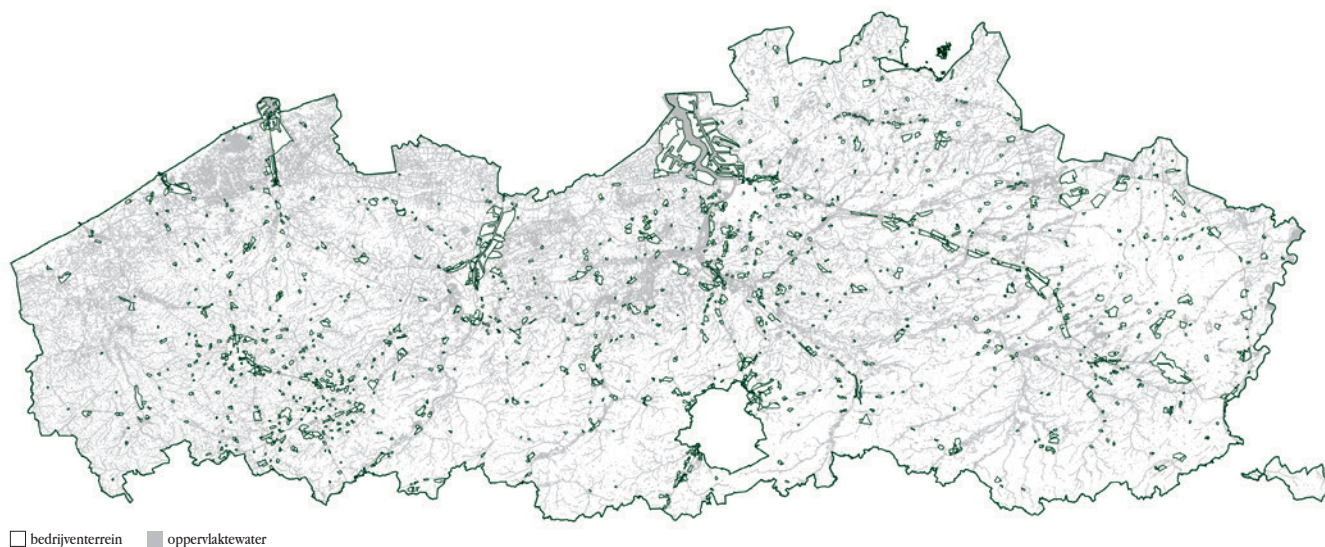
Sinds het begin van de jaren '90 is de Vlaamse regering begonnen met de uitvoering van het Vlaamse milieuvergunningsdecreet (1985) met milieunormvoorschriften ter vermindering van de verontreiniging (VLAREM - Vlaams Reglement betreffende de Milieuvergunning). VLAREM II heeft de aanleg van gescheiden systemen voor de afvoer van regenwater en afvalwater verplicht bij de aanleg of vernieuwing van een openbaar rioleringsstelsel. Ook particuliere eigenaars zijn verplicht om bij renovatie of nieuwbouw de vuilwater en regenwaterafvoer op hun terrein op te splitsen. Tegelijk legt ook het Vlaams ruimtelijke-ordeningskader hoge normen vast voor de waterhuishouding op perceelsniveau - infiltratie, hergebruik en buffering van regenwater - voor renovatie en nieuwbouw via de hemelwaterverordening.

Wat droogte betreft, loopt het beleid nog een stap achter. Het is pas na de extreme waterschaarste tijdens de zomer van 2018 dat de Vlaamse Regering de inspanningen in de strijd tegen droogte en waterschaarste heeft opgevoerd met de opmaak van het Actieplan Droogte (2019-2021) en de Blue Deal als onderdeel van het Vlaams Klimaat Adaptatieplan 2021-2030. De beleidsuitvoeringen zijn dus momenteel in ontwikkeling.

We kunnen stellen dat deze proactieve aanpak ook voor bedrijventerreinen werkt en zijn vruchten afwerpt. Momenteel zijn er in Vlaanderen enkele voorbeelden van herontwikkelingen van bedrijventerreinen waarbij landschapsaanleg ter bescherming tegen overstromingen werd voorzien, voornamelijk uitgevoerd via publiek-private partnerschappen. Een goed voorbeeld is de renovatie van de verlaten papierfabriek Demeurs in Neerdrup, Beersel (2009-2015), waar de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) in de nabijheid van de gerenoveerde industriële erfgoedplaats een overstromingsgevoelig openbaar park heeft gerealiseerd. De herontwikkeling van dit terrein, onder leiding van POM Vlaams-Brabant, werd de aanleiding om een ontwerpssamenwerking op te zetten tussen verschillende publieke partners (de provincie Vlaams-Brabant, de gemeente Beersel en de VLM) en private investeerders (Horizen).

Hoewel de huidige wetgeving de aanzet geeft tot dit en andere soortgelijke zinvolle initiatieven, gaat zij echter vrijwel volledig voorbij aan de kern van de zaak, namelijk de bestaande verstedelijkingspatronen. De 1.356 Vlaamse bedrijventerreinen maken daar deel van uit.

GroenMetGrijs legt de basis voor het inschakelen van de “duizend watertorens van Vlaanderen”.



OverOrFlow?  
Vlaanderen en zijn  
bedrijventerreinen.

### **GroenMetGrijs (ont)effent de weg voor beleid, acties en praktijk**

Deze nieuwe kijk op de bestaande bedrijventerreinen als bronstroom in plaats van oorzaak van wateroverlast vereist de komende jaren een algemene mobilisatie van wetgevers, instellingen en industriële spelers.

GroenMetGrijs levert een basisuitrusting voor de verschillende actoren om op eigen kracht, maar ook gezamenlijk, in die richting te kunnen evolueren. Nadat is aangetoond waarom en met welk doel tot actie moet worden overgegaan, geeft het via een compilatie van potentiële coalities aanwijzingen over waar te handelen. Een ontwerp-toolkit laat vervolgens zien hoe actie ondernomen kan worden, terwijl een reeks beleidsaanbevelingen bespreekt wat gedaan moet worden om het veranderingsproces te versnellen. Tot slot bewijzen twee ontwerpprojecten dat de voorgestelde verschuiving mogelijk is en de moeite waard.

## **STAP 2 BEGRIJP BEDRIJVENTERREINEN EN HUN WATEREN**

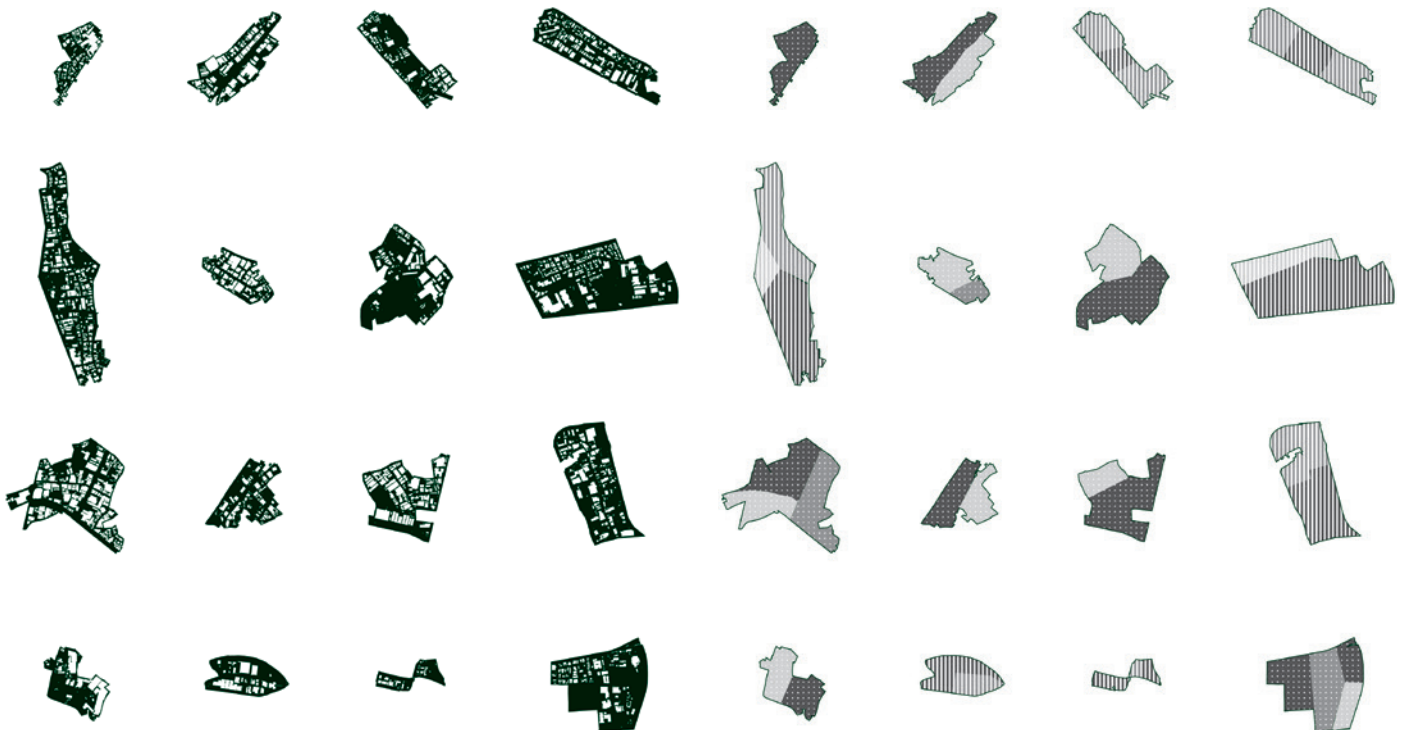
### **Een kaleidoscoop van bedrijventerreinen-situaties**

Om inzicht te krijgen in de wereld van de bedrijventerreinen in Vlaanderen, diende GroenMetGrijs eerst te begrijpen hoe deze terreinen zijn georganiseerd, wat de basis-determinanten zijn waarmee rekening moet worden gehouden wanneer ze van een overloopprobleem in een hulpbron worden getransformeerd.

De ontdekking lag geenszins voor de hand. Er zijn organisatorische patronen en het is mogelijk een taxonomie op te bouwen, maar op vlak van waterlogica is elk platform op zich verschillend georganiseerd. Een bedrijventerrein kan niet gezien worden als een enkel blok met een eenvormig waterlogica/-systeem. Elk bedrijventerrein is namelijk een caleidoscoop. Daarom zijn de basiselementen van de taxonomie niet de bedrijventerreinen in zijn geheel, maar clusters van industriële percelen waarbinnen een eenduidige waterafstroming te herkennen is. Zo is het ook met de toolkit.

In de eerste plaats heeft GroenMetGrijs begrepen dat het voor het functioneren van de toekomstige watertorens het belangrijk is te weten op welke grond en ondergrond zij zijn gesitueerd. De infiltratie-gevoeligheid of opvang-gevoeligheid van de bodem bepaalt op zinnige wijze de waterstrategie. Voor één industrieterrein is dit vaak een eenheidskwestie.

Maar de zaken veranderen wanneer we kijken naar de tweede bepalende factor, namelijk het bestaande drainagesysteem van regenwater. Dat kan via een gecombineerd rioleringsysteem zijn, een gescheiden rioleringsysteem met (ondergrondse) stormwaterbuizen of een gescheiden rioleringsysteem met (bovengrondse) sloten. GroenMetGrijs laat zien hoe dit afwateringssysteem vaak verandert binnen eenzelfde bedrijventerrein. Microtopografie, verschillende omliggende watermassa's en verschillende bouwperiodes van percelen hebben ertoe geleid dat binnen hetzelfde industriële platform voor verschillende afwateringssystemen werd gekozen.



Een caleidoscoop van bedrijventerreinen.

## STAP 3 ZOEK NAAR PARTNERS

### Trajecten van verandering

Het inschakelen van deze “duizenden watertorens in Vlaanderen” is geen eenduidig project of “een handomdraai”. Het gaat om honderdduizenden actoren, activiteiten, situaties. Het is dus veeleer de convergentie van vele initiatieven, de wil en het optreden van vele institutionele en particuliere actoren, de reactie op specifieke omstandigheden van te veel water of de grote vraag ernaar en de opportuniteit in verband met een reglementering.

Voortbouwend op ervaringen in het veld en uitwisseling met de verschillende kruisbestuivende actoren, heeft GroenMetGrijs een compilatie gemaakt van potentiële coalities. Het zijn plausibele situaties die men kan tegenkomen in het gevarieerde landschap van de bedrijventerreinen in Vlaanderen. Voor elk hypothetisch werktraject van verandering, worden de op te bouwen coalities geschetst, de rol van de verschillende actoren en specifieke motivaties die ze kunnen zoeken.

De compilatie van de veranderingstrajecten richt zich specifiek tot bovenlokale organisaties (zoals intergemeentelijke ontwikkelingsbedrijven, POMs, Vlaio, VMM, enzovoort). Het wilt het initiatief op gang brengen en aan de actoren onthullen tot wie ze zich kunnen wenden en waarvoor.

## STAP 4 ZIEN HOE

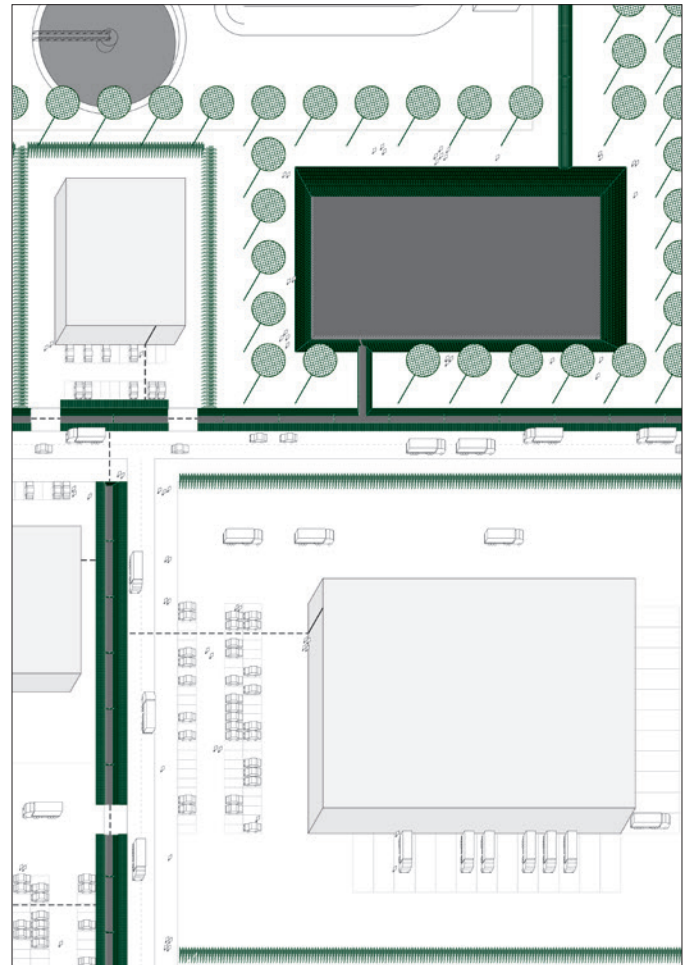
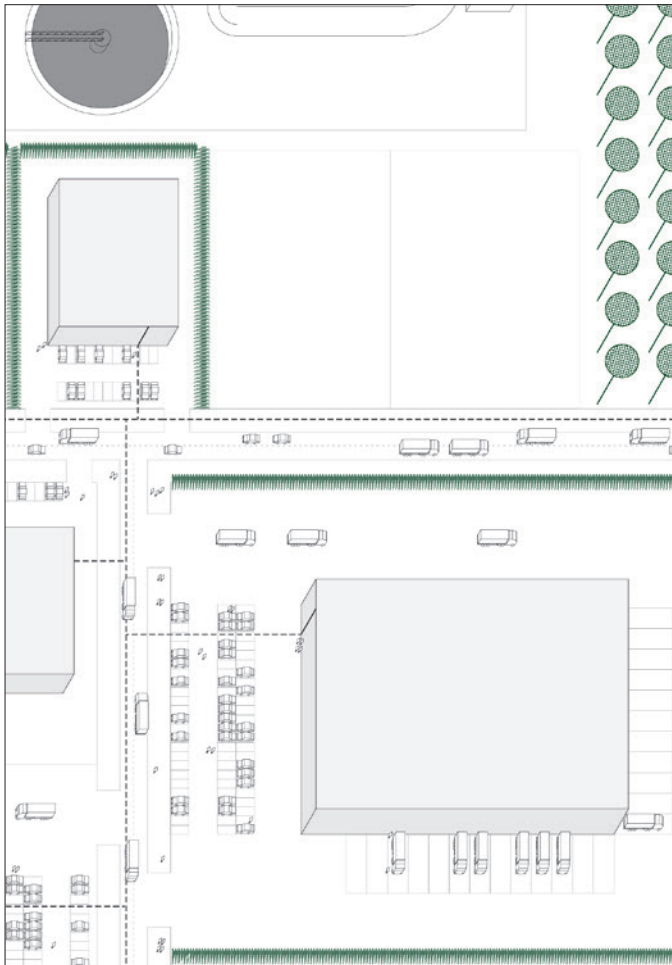
### Bufferen, infiltreren, vasthouden, hergebruiken

Door rekening te houden met de bovengenoemde determinanten – infiltratiegevoelige/opslaggevoelige bodemgesteldheid en het soort bestaande drainage – laat GroenMetGrijs zien hoe de bedrijventerreinen kunnen worden ingericht om het afvloeiende regenwater van daken te bufferen, infiltreren of vast te houden en, in geval van dat laatste, te hergebruiken.

De toolkit bestaat uit een reeks tekeningen<sup>2</sup> van ideale, maar realistische, waterstroomconfiguraties op typologische industriële clusters. Voor elke configuratie levert GroenMetGrijs een voor-en-na-schema. Het ‘na-schema’ is opgeladen met verschillende infrastructurele elementen voor het bufferen, infiltreren, vasthouden en hergebruiken van waterstromen, en toont zo de ketens van ruimtelijke ingrepen en de resulterende ordening van waterstromen. Deze uitgeruste industriële clusters vormen vervolgende de werkende onderdelen van de watertoren die het Vlaamse territorium kan dienen.

De ontwerptoolkit is klaar om gebruikt te worden door gemeenten, bedrijventerreinmanagers en rioolbeheerders en hoopt duizenden lokale GroenMetGrijs initiatieven verspreid over Vlaanderen te inspireren.

<sup>2</sup> GroenMetGrijs voorziet een tekening voor elk van de meest voorkomende clusters van bedrijventerreinen, gekozen uit vele andere op basis van het feit dat ze meer verspreid liggen, gemakkelijker te implementeren zijn en een grotere impact hebben op het landschap.



### Het stroomt nu industrieel!

Een voormalige cluster van industriële percelen met een gecombineerd afvalwaternetwerk, gelegen op een opslaggevoelige bodem, wordt aan de rand van elk perceel voorzien van groene bermen om het regenwater dat van de daken wordt afgevoerd, te zuiveren en op te vangen. Van daaruit wordt het water omgeleid naar begroeide greppels die langs de wegen lopen en het regenwater afvoeren naar een bufferbekken dat stroomafwaarts aan de rand van het industrieplatform ligt. Na de storm wordt het water vertraagd afgevoerd naar een nabijgelegen waterlichaam.

## STAP 5 VIND STEUN

### Het gaspedaal intrappen

GroenMetGrijs stelt een reeks beleidsaanbevelingen op die gericht zijn aan de gewestelijke beleidsmakers (zoals het Departement Omgeving, de VMM, het Vlaio en anderen). Zij hebben de bevoegdheid om op de juiste knoppen te drukken om het proces te versnellen dat zal leiden tot het inschakelen van deze watertorens in Vlaanderen.

Het panel verzamelt de meest strategische regionale beleidslijnen voor het waterbeheer in Vlaanderen. Beleidsmatig worden vervolgens aanbevelingen geformuleerd per juridisch instrument. Hoe de bestaande beleidsinstrumenten nu al kunnen worden toegepast, maar ook de tekortkomingen in het bestaande beleidskader worden belicht. Vervolgens doet GroenMetGrijs aanbevelingen over hoe het bestaande beleidsinstrumentarium kan worden verbeterd en uitgebreid.

## STAP 6 INSCHAKELEN


### Ja, we kunnen het!

Twee ontwerpprojecten tonen aan lokale en regionale actoren de haalbaarheid aan van “Duizend van Vlaanderens watertorens ingeschakeld”. Door gebruik te maken van de compilatie van potentiële coalities en de ontwerptoolkit, worden twee bedrijventerreinen in Vlaanderen opgeladen met toestellen voor infiltratie, buffering, opslag en hergebruik van waterstromen.

Beide platformen, het ene gelegen op infiltratiegevoelige en het andere op opslaggevoelige bodem, vallen binnen het deelstroomgebied van de Maelbeek, een beek die uitmondt in de Zenne en de gemeenten Asse, Wemmel, Merchtem, Meise, Grimbergen, Vilvoorde en Zemst doorkruist. De industriezone van Asse in de gemeente Asse ligt stroomopwaarts waar het water de neiging heeft te infiltreren. Als de GroenMetGrijs-strategieën zouden worden uitgevoerd, zou de nieuwe watertoren het grondwaterpeil kunnen aanvullen, maar ook een beek, de Maelbeek, kunnen voeden, die vandaag vaak in waternood verkeert.



Asse Industriezone is uitgerust met GroenMetGrijs-toepassingen die zodanig werden gedimensioneerd dat ze extreme regenval kunnen opvangen. Infiltratierachten en infiltratievijvers worden op elk perceel en langs de wegen aangelegd dankzij de collectieve inspanning van lokale en regionale actoren, verenigd in een GroenMetGrijs coalitie. Door het industriële platform meer doorlaatbaar te maken en de nabijgelegen landschappelijke figuren met elkaar te verbinden, wordt de ecologische structuur van de vallei versterkt.



Stroomafwaarts wordt Cargovil, in de gemeente Grimbergen, Vilvoorde en Zemst, nu een verhoogd en gebetonneerd eiland dat drijft in een zee van lager gelegen landbouwgronden, woongebieden en wetlands onderhevig aan hydraulische risico's, hertekend als een spons: het bedrijventerrein buffert zoveel mogelijk water en slaat het op om het rendabel te maken voor de meest waterverbruikende activiteiten, zodat er stroomafwaarts minder afvloeiing is.

De ontwerpspeculaties zijn doorspekt met hydro-figuren, zoals wat de GroenMet-Grijs-omslag zou betekenen op vlak van hergebruik en recycling van regenwater, vermindering van overstromingsrisico's, landschapsherstel, mogelijkheden voor recreatie. Ze zijn er om de verbeelding te prikkelen en verschillende actoren te overtuigen met hun mogelijkheden om bij te dragen.

## GROENMETGRIJS DANKT VELEN

GroenMetGrijs is geen desktop onderzoeksproject, maar het resultaat van de inspanning van velen. GroenMetGrijs ging van start met de Summer School “Asiat DePave” (augustus-september 2019): een tiental dagen in het veld om de materialen te bestuderen van het bedrijventerrein van Cargovil in Vilvoorde. Studenten, lokale stakeholders, academici, ontwerpers en lokale politici werden betrokken om de eerste ideeën over het ontharden van bedrijventerreinen te bespreken.



In situ workshop Asiat DePave in Vilvoorde (2019): proefondervindelijk besef krijgen van de “hardheid” van de verharding van Vlaanderens’ bedrijventerreinen, met het doel waterwegen te kunnen openleggen.

Daarna organiseerde GroenMetGrijs een reeks (online) bilaterale bijeenkomsten om experts, vertegenwoordigers van verschillende regionale en lokale instellingen, managers en gebruikers van bedrijventerreinen hun perspectief op het onderwerp te laten toelichten en te laten reageren op de onderzoekshypothese en -bevindingen (juni-november 2020).

Ten slotte vormde een ronde tafel met belangrijke Vlaamse instellingen het momentum om de balans op te maken van de onderzoeksresultaten en de projectcommunicatie (december 2020).

Nu is GroenMetGrijs klaar om langs vele bureaus te reizen en de geesten van technici, politici en industriëlen te koloniseren om de ene na de andere “Duizend Vlaamse watertorens ingeschakeld” te maken.





# **INSPIRATIE-PROJECTEN: ONTHARDING ALS HEFBOOM**

Emma Bierens (AWB)

Carmen Van Maercke (AWB)



Emma Bierens  
Carmen Van Maerckle

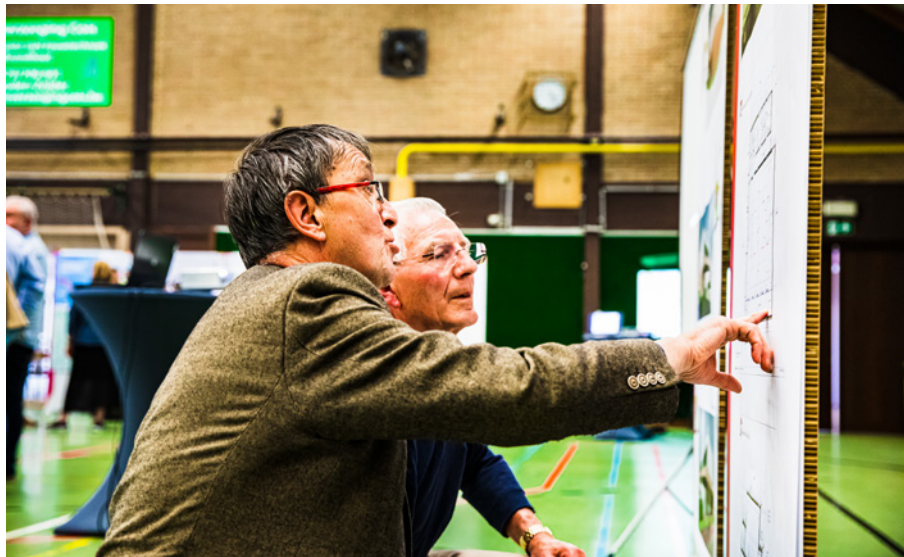
## **INSPIRATIE-PROJECTEN: ONTHARDING ALS HEFBOOM**

De Proeftuinen ontharding nemen het voortouw in Vlaanderen om concreet verharding aan te pakken. De twee generaties proeftuinen hadden elk een andere focus. De eerste generatie vertrok vanuit de categorisering van quick-win, coalitievormende of systemische projecten. Hierbij kwamen verschillende type plekken naar voren: pleinen, speelplaatsen, wegen, natuurgebieden met zonevreemde bebouwingen... De tweede generatie nam echter drie type plekken als uitgangspunt: scholen, wegen en water. Tijdens het proces van begeleiding en participatie van beide generaties werd duidelijk dat het ontharden op zich een hefboom was/is om verschillende ambities aan het project toe te voegen. De proeftuinen groeiden inhoudelijk en kregen extra lagen toegevoegd. Hierdoor kunnen ze uitgroeien tot voorbeelden die elders herhaald kunnen worden. Ze zijn exemplarisch voor de methodiek van ontharding, de verschillende doelstellingen die gehaald kunnen worden (denk maar aan water en biodiversiteit!) en hoe er ontworpen kan worden. De proeftuinen vermenigvuldigen zich door deze inspiratie-projecten verder te delen.

In dit hoofdstuk lichten we vier type onthardingsprojecten toe, die herkenbaar zijn doorheen de twee generaties. Elk type project wordt kort beschreven, aangevuld met voornaamste maatregelen en de betrokken actoren. Vervolgens geven we aan op welk vlak de proeftuin innovatief is, want als proeftuin zoek je als pionier naar nieuwe oplossingen, ontwerpen, participatie, beleidskeuzes... Vervolgens is er een niet-limitatief overzicht terug te vinden welke proeftuinen aan dit type project toebehoren.



Inspiratie-lezingen tijdens  
begeleidingsdagen  
De Urbanisten



Participatie in Zolder



Onthardingsforum  
5 maart 2020  
werksessies

## 1. SPEELGROENPLAATS

### Beschrijving

Speelplaatsen zijn vaak grotendeels verharde ruimtes. Het ontharden en herinrichten van een speelplaats kan zowel winsten boeken voor een betere waterhuishouding als ook een meerwaarde creëren in het leerpakket van kinderen. Hemelwater kan opgevangen geïnfiltreerd en hergebruikt worden, in combinatie met een groene inrichting.

### Maatregelen

- Waterbuffering en infiltratie dmv wadi's
- Aanleg hemelwaterputten of andere vormen van wateropslag voor hergebruik
- Water aanwezig maken in het landschap (bewustzijn - educatief element)
- Acties voor biodiversiteit, bodem en leefkwaliteit
- ...

### Actoren

- Scholen
- Lokale besturen
- Zorginstellingen
- ...

### Innovatie



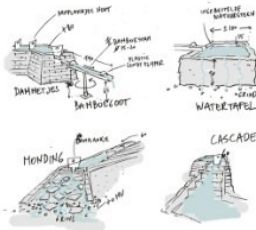
### Proeftuinen ontharding:

- Har(d)t voor groen - Brugge
- Speelgroenplaats, een droom van een speelplaats - Kortrijk
- Groene speelplaats stedelijke basisschool De Brug - Roeselare
- Het land achter de Boerenpoort - Rollegem
- Scholen Merchtem breken uit - Merchtem
- Campus Wevelgem
- De school als groene long in de wijk - Kortrijk
- Het Sint-Pietersinstituut onthardt met groen en blauw - Turnhout
- Park Piot - Turnhout
- VIIO Borgloon
- Kapelleweide - transformatie tot groen publiek park - Roosdaal
- Onthardingsproject School en omgeving voor GBS - Blanden
- Sch2Olen
- Kempense scholen ontharden
- ...

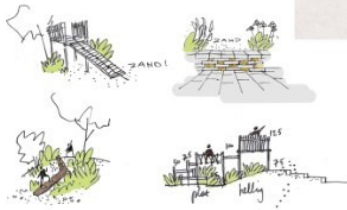


# SINT - PAULUS ONTWERP

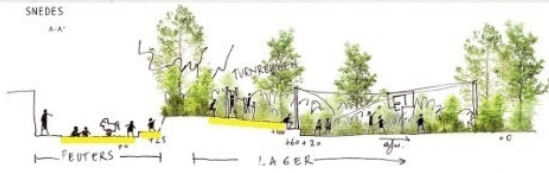
## WATERSPEELPLAATS



## SPELEN



## SNEDES



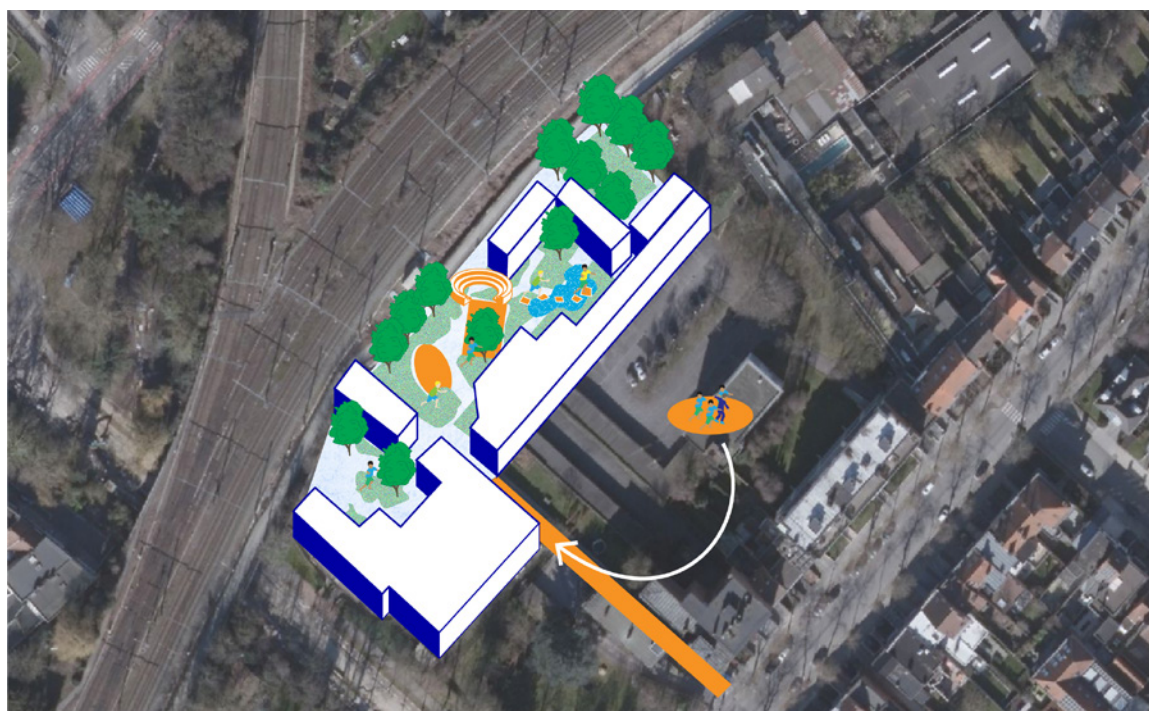
VBX, KBK Sint-Paulus,  
Kortrijk



VBX, KBK Sint-Paulus,  
Kortrijk

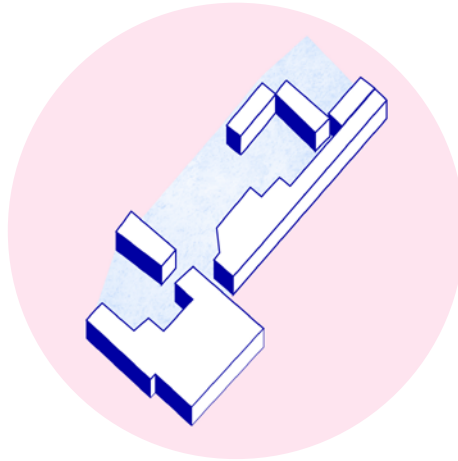
## Voorbeeld: **Speelgroenplaats, een droom van een speelplaats** Kortrijk

- **Startsituatie**  
De Sint-Paulusschool in Kortrijk heeft een volledig verharde speelplaats en wil hier verandering in brengen.
- **Meer spelen en meer leren op een groenere speelplaats**  
Via een participatietraject is een ontwerp opgemaakt en wordt uiteindelijk de speelplaats onthard om meer speelplezier en een aangename, educatieve leeromgeving voor de kinderen te creëren.
- **Hemelwater opvangen, hergebruiken en infiltreren**  
De nieuwe speelplaats is zo ontworpen dat het hemelwater wordt opgevangen en het hergebruikt kan worden of op een natuurlijke manier kan infiltreren.
- **Vegetatie als schaduwmakers**  
De bomen krijgen een strategische positie op de speelplaats zodat er genoeg schaduwrijke plekken ontstaan.
- **Speelgroenplaats als pionier en als buurtplek**  
De speelplaats wordt opengesteld voor de buurt en voor verschillende organisaties. Bovendien inspireert de school actief andere scholen om schoolpleinen om te vormen tot groene speelplekken.

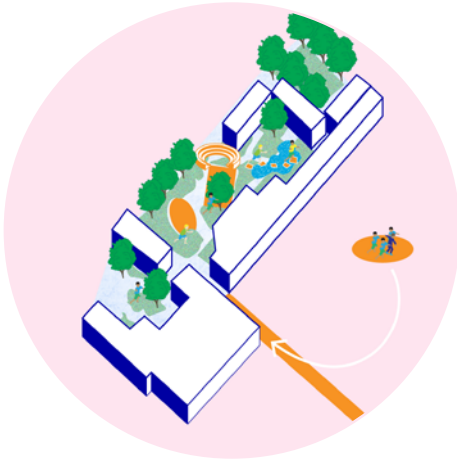


> meer info over deze proeftuin op p. 12 in het boekje 'Proeftuinen'

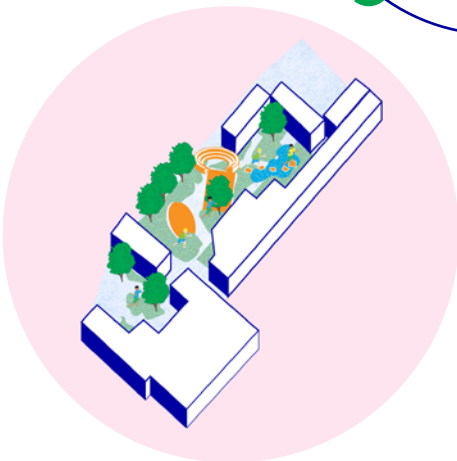
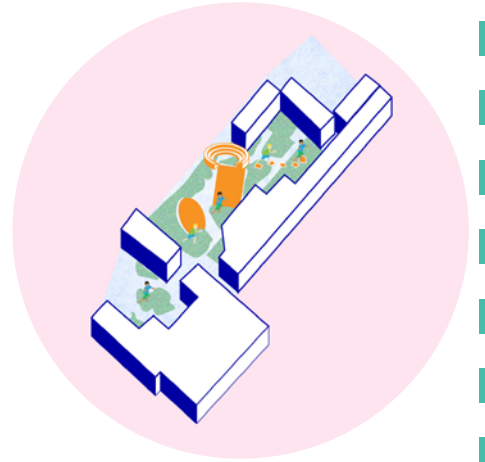
Startsituatie



Speelgroenplaats als pionier  
en als buurtplek



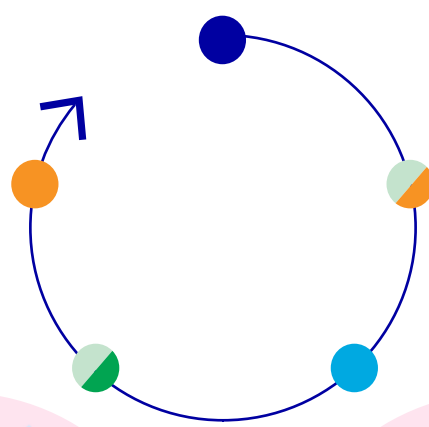
Meer spelen en meer leren  
op een groenere speelplaats



Vegetatie als  
schaduwmakers



Hemelwater opvangen, hergebruiken en  
infiltreren



- Biodiversiteit
- Water
- Bodem
- Luchtkwaliteit
- Leefomgeving
- Hitte
- Agricultuur



## 2. KOELTEPARK

### Beschrijving

Een koeltepark verzamelt regenwater van nabije bebouwing en laat dit traag infiltreren in de bodem. Het is groter dan een groene, publieke oase en zorgt naast infiltratie ook voor een beperking van het hitte-eilandeffect in stedelijke omgevingen.

### Maatregelen

- Ontharden publieke ruimte
- Afkoppelen regenwater van rioleringsstelsel bij omliggende bebouwing
- Aanleg hemelwater netwerk naar infiltratiezone
- Aanleg infiltratiezone (wadi's, grachten, etc.)
- Acties voor biodiversiteit, bodem en leefkwaliteit
- ...

### Actoren

- Lokale besturen
- Rioolbeheerders
- Aquafin
- Burgers/bewoners/eigenaars
- ...

### Innovatie

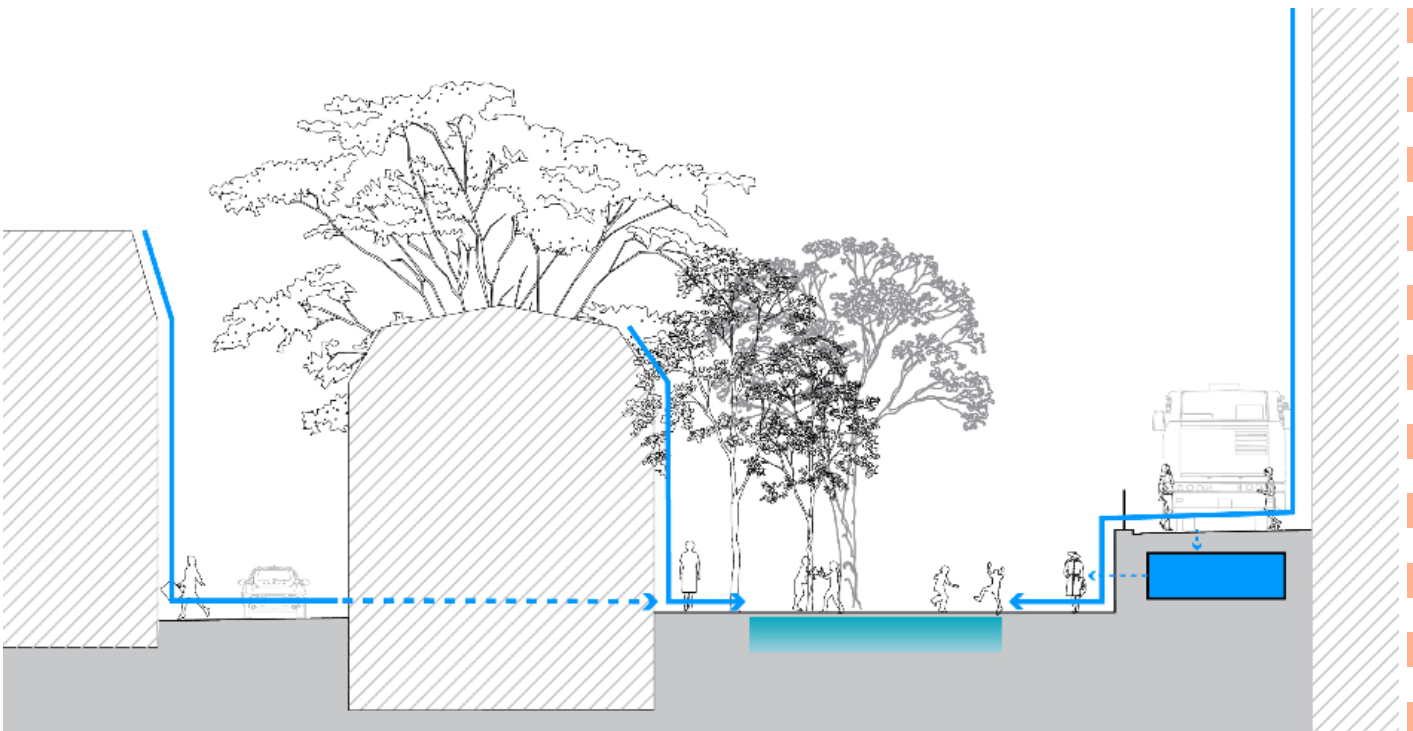


### Proeftuinen ontharding:

- Markt 23 - Wetteren (Proeftuinen Ontharding)
- Agence Ter - Boulogne
- Ishigami - Art Biotope water garden
- ...



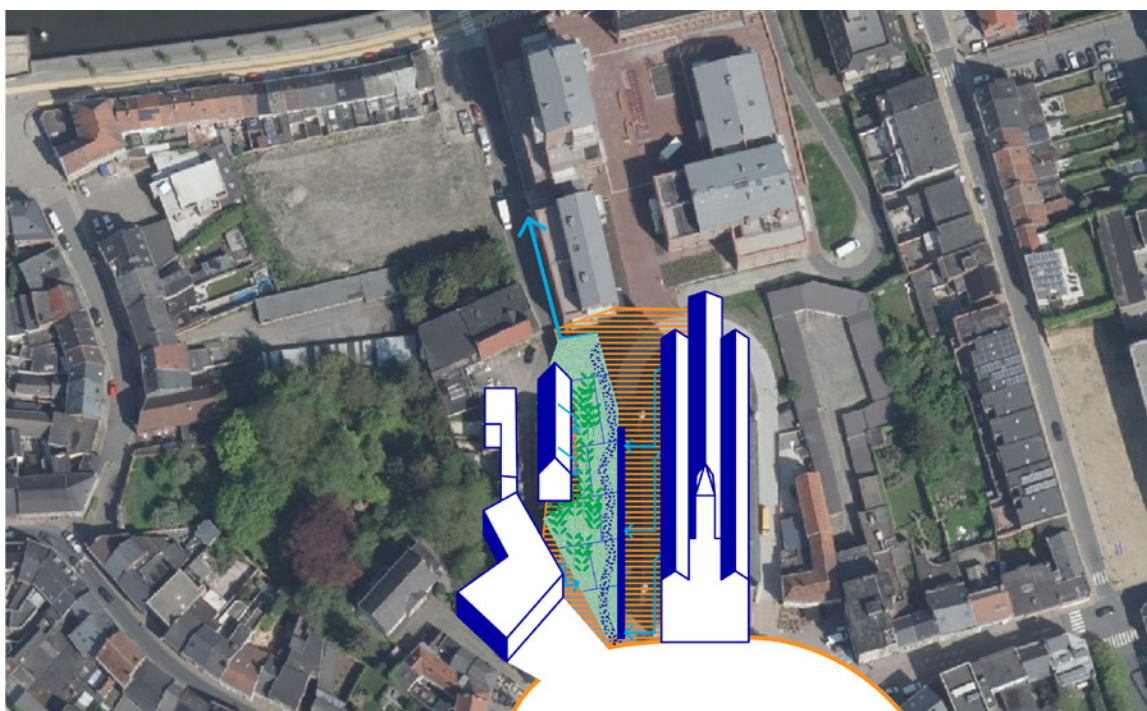
Markt 23, Wetteren



Markt 23, Wetteren

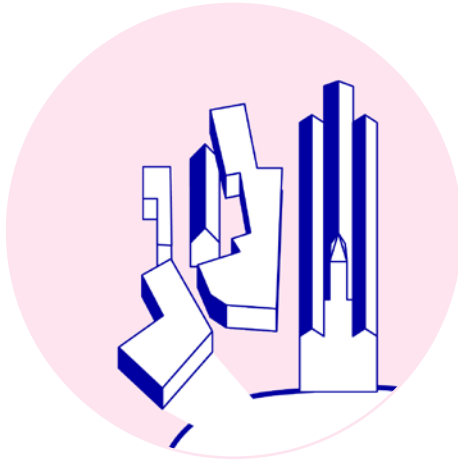
## Voorbeeld: Omgevingsontwerp Markt 23 Wetteren

- **Startsituatie**  
De kerk ligt aan de verharde markt en wordt omringd door bebouwing.
- **Een ontharde leefomgeving rond de kerk**  
Door de bebouwing dichtbij de kerk te slopen wordt de kerk in het zonnetje gezet en komt er meer publieke ruimte vrij.
- **Een biodivers en koel stadspark**  
De vrijgekomen ruimte wordt omgevormd tot een getrappt stadspark, met aandacht voor verschillende plantensoorten. Aanvankelijk werd hier ingezet op sierteelt, maar doorheen het traject is er gekozen voor inheemse beplanting, wat de biodiversiteit ten goede komt. Bovendien vermindert het nieuwe park de hitte in de stad.
- **Park als watercollector en -afvoer**  
Tijdens het begeleidingstraject kwam water naar voor als een belangrijk aspect voor het project. Vervolgens is op dit thema nog verder ingezet. Via het getrapte park wordt water van de daken van de omliggende gebouwen en kerk afgevoerd naar de Schelde.
- **Verharding hergebruiken**  
Wetteren heeft zijn ambities verhoogd doorheen het traject en heeft gekozen voor het hergebruiken van de oude kasseien en van de bestaande fundering als keerwand.

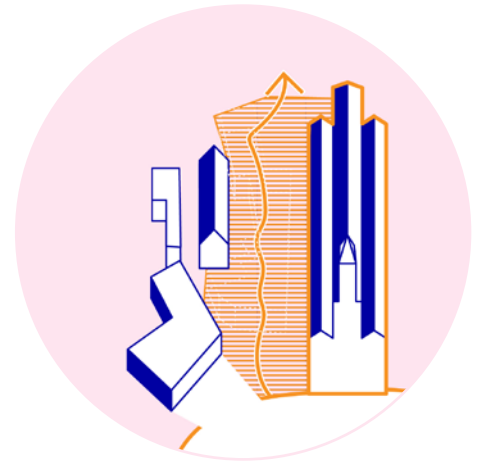


> meer info over deze proeftuin op p. 13 in het boekje 'Proeftuinen'

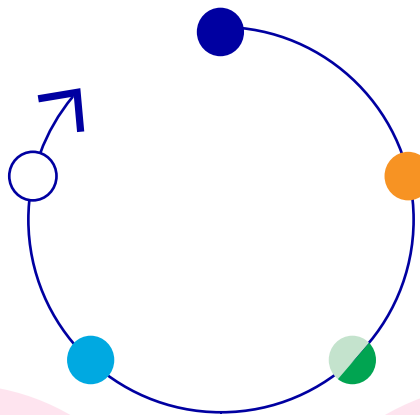
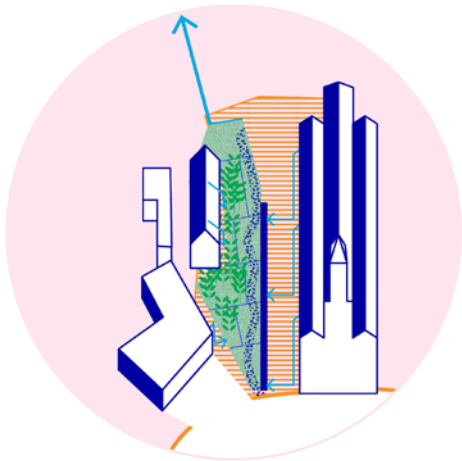
Startsituatie



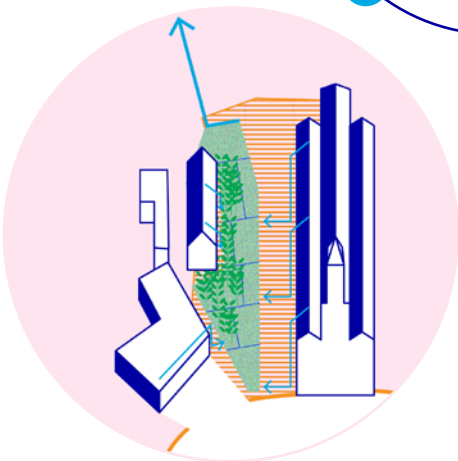
Een ontharde leefomgeving rond de kerk



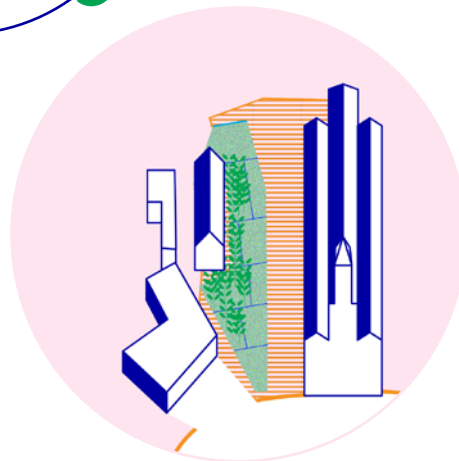
Verharding hergebruiken



Park als watercollector en -afvoer



Een biodivers en koel stadspark



- Biodiversiteit
- Water
- Bodem
- Luchtkwaliteit
- Leefomgeving
- Hitte
- Agricultuur

### 3. WATERSTRAAT

#### Beschrijving

Veel straten hebben een overdaad aan verharding. Zij zijn overgedimensioneerd, hebben onbestemde restruimtes, teveel parkeerplaatsen, etc. Door het hertekenen van het wegprofiel wordt het gebruik van de weg herverdeeld en kan een deel van de wegbaan onthard worden. Zo ontstaat plaats voor waterbuffering en -infiltratie via bijvoorbeeld grachten of wadi's. Op deze manier verdwijnt het regenwater niet langer via rioleringsbuizen onder de verharding, maar krijgt het terug een plek in de leefomgeving. Het resultaat is een gezonde, groene straat met recreatieve meerwaarde.

#### Maatregelen

- Ontharding wegdek
- Afkoppelen hemelwater van rioleringsstelsel
- Aanleg grachten/wadi's voor infiltratie en buffering
- Acties voor zachte mobiliteit, leefkwaliteit en biodiversiteit
- ...

#### Actoren

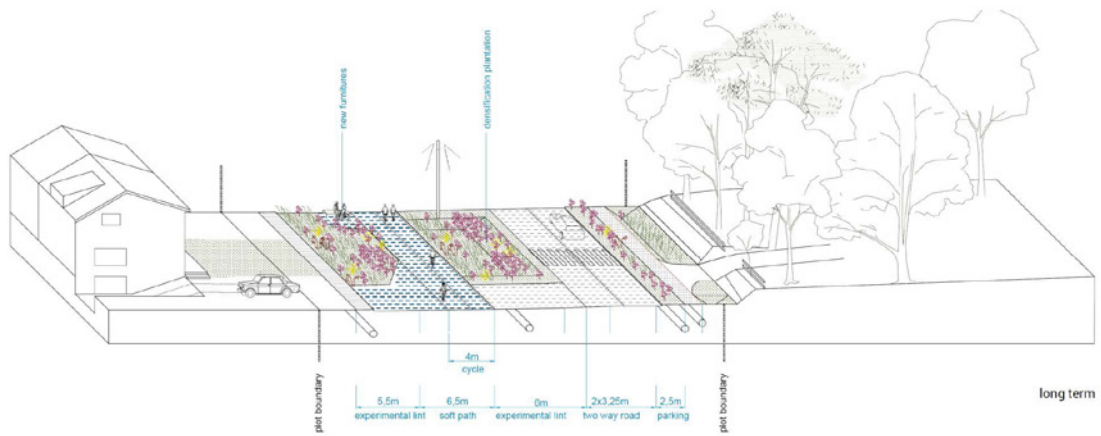
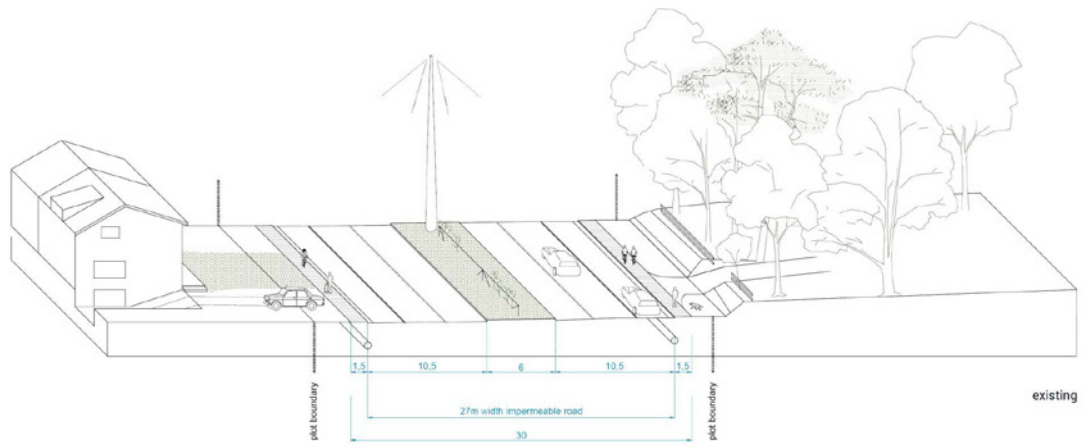
- Lokale besturen
- Burgers
- Rioolbeheerders
- AWV
- Aquafin
- ...

#### Innovatie



#### Proeftuinen ontharding:

- De robuuste klimaatstraat - Antwerpen (Proeftuinen Ontharding)
- Transformatie van de Evence Coppéelaan - Genk (Proeftuinen Ontharding)
- Weg voor water in de Baenlandwijk - Sint-Niklaas (Proeftuinen Ontharding)
- Wijwater - Genk (Proeftuinen Ontharding)
- ...



Ontwerp  
Evece Coppélaan



Proefopstelling Evece  
Coppélaan tijdens  
Autoloze Zondag 2019

## Voorbeeld: Transformatie van de Evence Coppéelaan Genk

### Startsituatie

- De Evence Coppéelaan is een vierbaansweg met middenberm die sterk op de auto is georiënteerd. De laan is vandaag in handen van het Agentschap Wegen en Verkeer, maar wordt overgeheveld aan de stad Genk.

### Een aangename fietsroute als doel

- Dit sleutelmoment wil de Stad Genk benutten om de fietsroute naar C-Mine, de creatieve hub van Genk, aangener te maken. Deze lange en eentonige weg wordt opgeknipt via platforms en de fietser wordt gescheiden van de auto.

### Betere lucht door meer fietsen en minder auto's

- Het profiel van de weg wordt volledig aangepast, waardoor het autogebruik wordt teruggedrongen en de luchtkwaliteit verbetert. Fietsen wordt evidenter door de fietsroute aangenaam in te richten.

### Meer waterinfiltratie door ander wegprofiel

- Met het nieuwe wegprofiel wordt ruimte gemaakt voor natuurlijk ingerichte infiltratiezones waarheen het water afgevoerd kan worden.

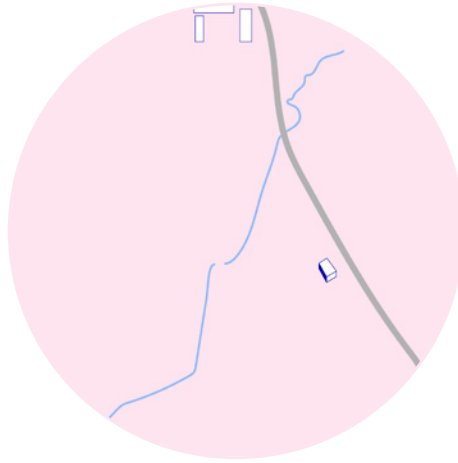
### Meer groen, in connectie met bestaande groenstructuren

- De ontharde delen worden biodiverse groenzones en tijdens het proces kwam er meer aandacht voor de plantkeuze (pioniersbeplanting). Er wordt nagedacht over een groene scenografie van de laan. Bovendien sluit één van de platforms aan op de bestaande groenstructuur van de Stiemerbeekvallei.

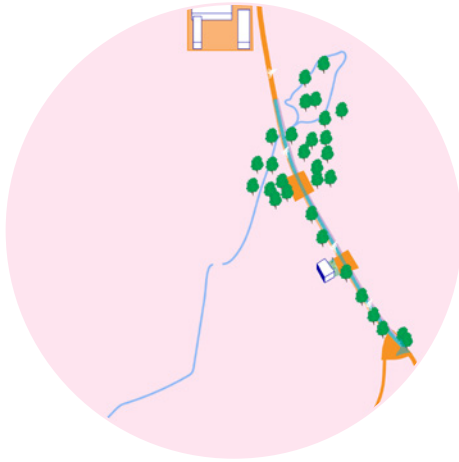


> meer info over deze proeftuin op p. 28 in het boekje 'Proeftuinen'

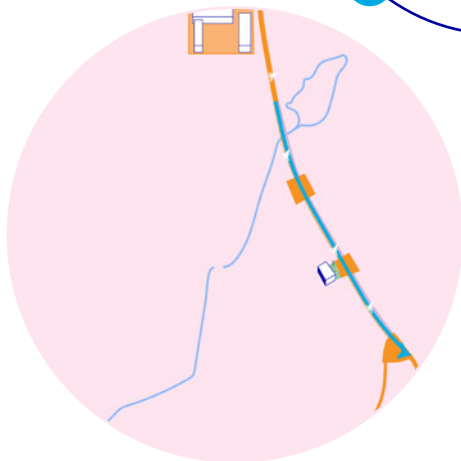
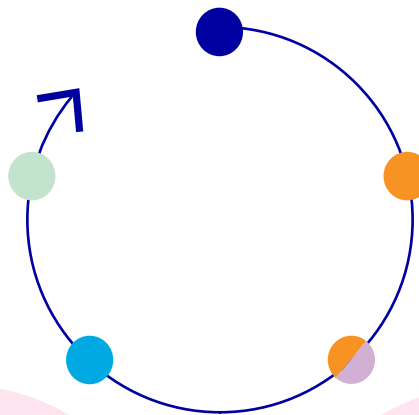
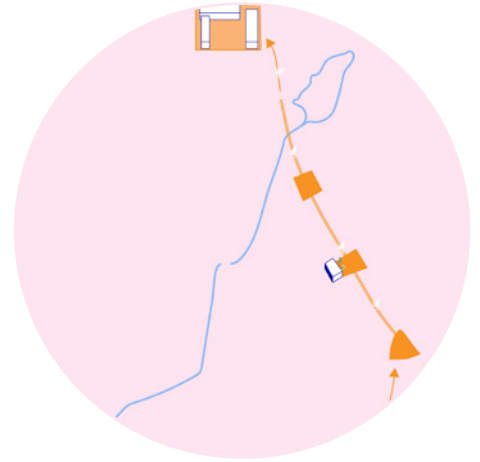
### Startsituatie



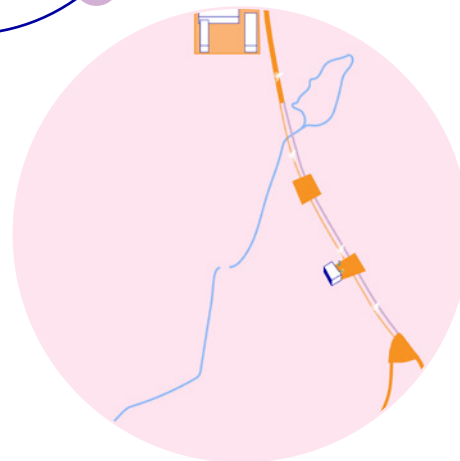
Meer groen, in connectie met  
bestaande groenstructuren



Een aangename fietsroute  
als doel



Meer waterinfiltratie  
door ander wegprofiel



Betere lucht door  
meer fietsen en minder auto's

- Biodiversiteit
- Water
- Bodem
- Luchtkwaliteit
- Leefomgeving
- Hitte
- Agricultuur



## 4. OPENRUIMEN

### Beschrijving

In de Open ruimte zijn vaak veel verhardingen aanwezig die vandaag niet meer intensief gebruikt worden zoals bv oude stallen, leegstaande gebouwen, ongebruikte wegen, etc. Door deze open te breken, weg te nemen of te vervangen door waterdoorlatende verhardingen kan het landschap vergroenen en meer water haar weg vinden naar de bodem.

### Maatregelen

- Afbraak constructies
- Vervangen verharding door waterdoorlatende verhardingen.
- Acties voor biodiversiteit, bodem, lokale voedselproductie en leefkwaliteit
- ...

### Actoren

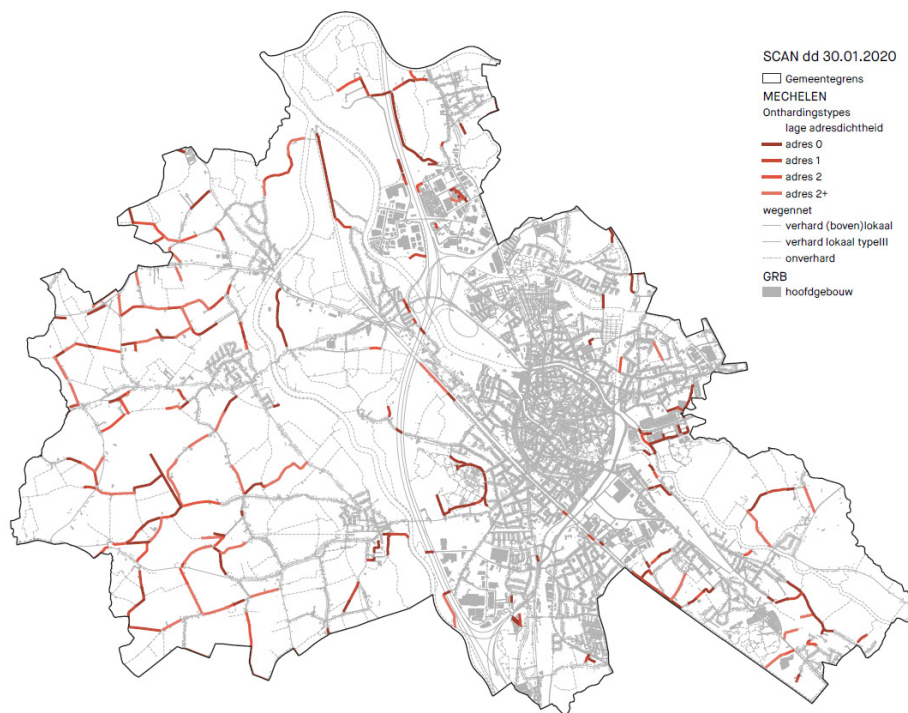
- Private eigenaren
- Lokale besturen
- ...

### Innovatie



### Proeftuinen ontharding:

- Transitie varkenssite naar eetbare pluktuin - Ardoeie
- Ontharding en waterberging in de vallei van de Kleine Nete
- Ontharden Zenneweide - Lembeek
- Boer ruimt veld
- Onthardingsproject Senthout voor meer zichtbaar water
- Realisatie natuurcorridor gebied Kiewit-Zonhoven
- ...



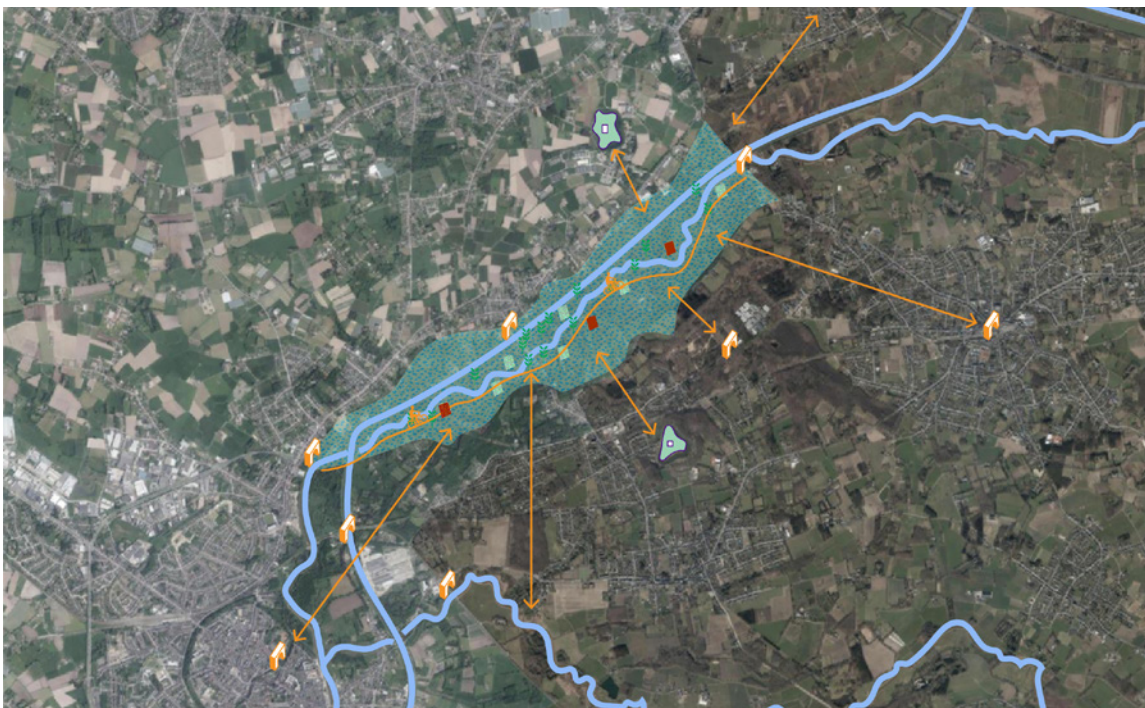
Re-Move - pilootproject  
Mechelen



Ontruiming vakantiehuisjes,  
Vallei van de Kleine Nete

## Voorbeeld: Ontharding en waterberging in de vallei van de Kleine Nete

- **Startsituatie**  
De Kleine Nete heeft weinig ruimte en treedt vaak buiten haar oevers.
- **Ruimte voor overstromingen**  
Gecontroleerde overstromingsgebieden worden ingericht voor de Kleine Nete.
- **Meer opengestelde bodems, meer watercaptatie**  
De bodem wordt verbeterd en vrijgemaakt door weekendverblijven te slopen en visvijvers te verwijderen. Dit verbetert de watercaptatie van het gebied.
- **Oevers met inheemse planten**  
Het oeverlandschap wordt hersteld met inheemse planten. De groene valleistructuur wordt versterkt.
- **Een recreatieve leefomgeving**  
Het gebied wordt opengesteld als recreatiegebied door het aanleggen van nieuwe toegangspoorten, door connecties te vormen met de omliggende forten en door fietsroutes te voorzien.

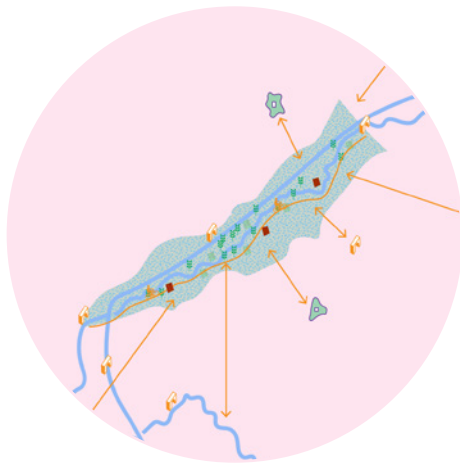


> meer info over deze proeftuin op p. 22 in het boekje 'Proeftuinen'

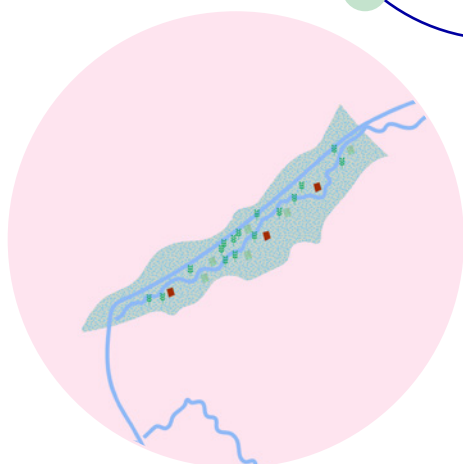
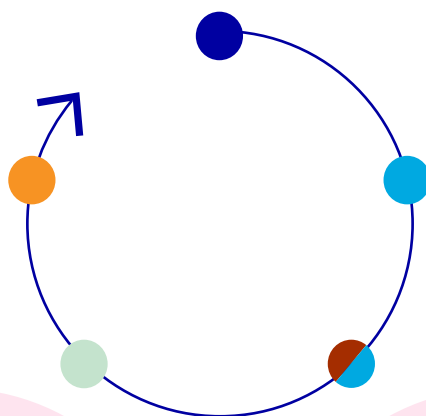
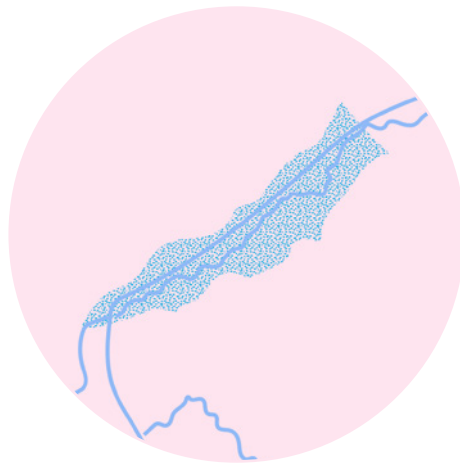
### Startsituatie



### Een recreatieve leefomgeving



### Ruimte voor overstromingen



### Oevers met inheemse planten



### Meer opengestelde bodems, meer watercaptatie

- Biodiversiteit
- Water
- Bodem
- Luchtkwaliteit
- Leefomgeving
- Hitte
- Agricultuur



# II.

# Onthardings- ingrediënten



# **ONTHARDEN EN RUIMTE VOOR BIODIVERSITEIT**

Nico Vandenplas (Plant & Houtgoed)  
Jeroen Deseyn (Plant & Houtgoed)



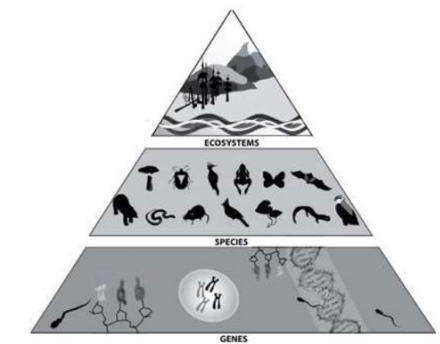
## ONTHARDEN EN RUIMTE VOOR BIODIVERSITEIT

Waarom is het thema 'biodiversiteit' zo cruciaal in deze onthardingsprojecten? Een eerste reden is de urgentie. Op tijdschaal van het leven op aarde zitten we volop in een tijdsperiode waarin men spreekt van de zesde golf van massa-extinctie. Nog nooit eerder sterven er op zo'n korte tijdspanne zoveel soorten uit. Hierbij zijn er zowel gekende maar vaak ook soorten bij die we nooit zullen gekend hebben. Naast de morele kwestie, omdat de mens de motor is van deze extinctiegolf, is het vooral ook beangstigend te weten dat hiermee een cascade-effect kan ontstaan, omdat uiteindelijk alle leven via complexe relaties met elkaar verbonden is, ook die van de mens zelf. Ook wij hangen af van dit natuurlijke systeem. Het begrip 'ecosysteemdiensten' speelt hierop in door op een mens-gerichte manier het nut aan te tonen.

In een verstedelijkte omgeving, zoals Vlaanderen, zijn die ecosysteemdiensten vaak duidelijker door de urgentie van de huidige problemen. Luchtvervuiling, hitte-eilandeffecten, overstromingen en verdroging zijn de meest tastbare gevolgen van een dense en verzegelde omgeving. Door deze negatieve gevolgen om te keren en daar ook de natuur op een slimme manier bij te betrekken, wordt de stad terug leefbaar, met oog voor verkoelende schaduw en evapotranspiratie, een gezonde bodem met een goede infiltratiecapaciteit, luchtzuivering en de positieve psychologische gevolgen van de mens-natuurinteractie. Dit kan enkel maar met een sterk biodivers verhaal.

Omdat biodiversiteit een beetje op de achtergrond is geraakt door de grotere focus op klimaatsopwarming en de andere grote thema's van vandaag, krijgt het thema helaas niet de aandacht die het verdient. De projecten rond de ontharding zijn een signaal dat lokale overheden en burgers zich bewust zijn van de gevolgen van klimaatverandering en we hierop moeten ageren door terug meer ruimte te voorzien om de gevolgen hiervan te mitigeren.

Vaak is men zich ook bewust van de teloorgang van ecosystemen en habitats, maar vaak blijkt dat men minder goed weet hoe die gevolgen doorsijpelen naar de eigen leefomgeving en vooral ook hoe men concreet stappen kan ondernemen om de natuur terug een kans te geven in het projectgebied. Midden in de zesde golf van massa-extinctie is het nochtans alle hens aan dek om het tij te doen keren. Hierbij dienen overheden, bedrijven en particulieren samen te werken.



Componenten van  
Biodiversiteit  
Bron: *presentatie*  
*Instituut Natuur- en*  
*Bosonderzoek, Vlaamse*  
*Overheid*

### Wat is biodiversiteit?

Biodiversiteit is een breed begrip met veel verschillende aspecten. Vaak wordt de invulling van biodiversiteit verengd tot de soortenrijkdom van een plek, maar daarbij worden belangrijke aspecten uit het oog verloren. Een betere weergave van de complexiteit van biodiversiteit is nevenstaand diagram. Samengevat is het de diversiteit op drie niveau's: de verscheidenheid aan ecosystemen wereldwijd, de verscheidenheid aan soorten binnen die ecosystemen en tenslotte de genetische diversiteit binnen een bepaalde soort.

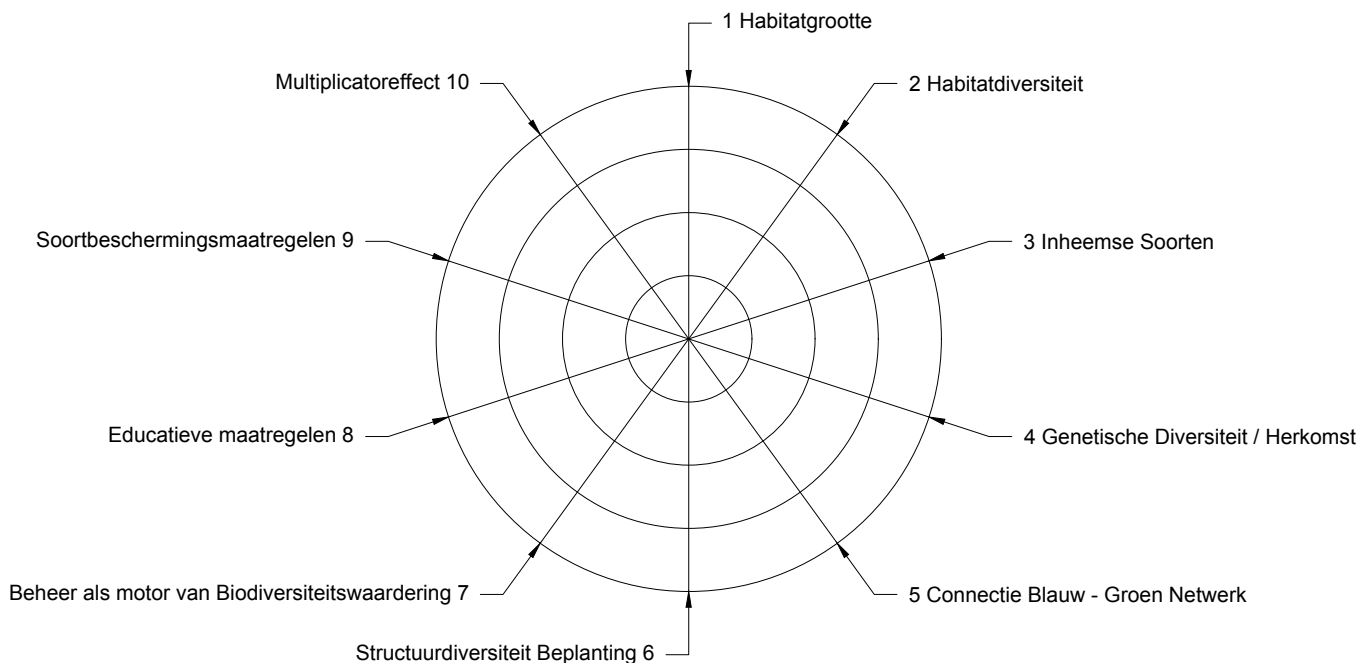
Deze diversiteit is van groot belang voor ecosystemen. Wanneer deze verscheidenheid op een van deze drie niveau's afneemt, wordt de natuur minder stabiel en kunnen er onvoorziene problemen ontstaan en dus ook voor ons als mens.



Ecosysteemdiensten in kaart brengen,  
Bron: *DocPlayer*

## LES 1 EVALUEREN EN METEN

Er zijn veel verschillende manieren om actief te werken aan biodiversiteit. Veel kansen liggen in kleine dingen. Om de verschillende aspecten van biodiversiteit bevattelijk in kaart te brengen op projectniveau, hebben we een spindigram ontwikkeld met 10 verschillende assen. Deze assen zijn de meest voor de handliggende thema's waarmee men in de onthardingsprojecten aan de slag kon gaan. Gezien de verscheidenheid van de ingediende projecten, is niet elke as even belangrijk of realiseerbaar. Aan de hand van deze assen of vragen kunnen projecten zich dan ook zelf bevragen in welke mate deze aspecten aan bod komen in het project en vervolgens hoe het project erop scoort.



Om een goed beeld te krijgen van de kansen rond biodiversiteit stelden we voor om deze tool op drie momenten te gebruiken doorheen de begeleidingsfase van de projecten. Op die manier kunnen ook betrokkenen aan bod komen die in een bepaalde fase niet aanwezig waren. Deze drie momenten zijn de nulmeting, de fase van visievorming en tenslotte een opname tijdens het voorontwerp.

Bij de nulmeting is het belangrijk te observeren wat er reeds aanwezig is van natuurwaarden<sup>1</sup> of reeds genomen maatregelen, maar ook wat de context is in relatie tot potentiële biodiversiteit. Deze stap is dus voornamelijk een analyse. In een aantal projecten zijn reeds belangrijke natuurwaarden aanwezig, terwijl dit bij andere projecten niet zo evident lijkt. Het is bij deze stap reeds interessant om zoveel mogelijk betrokkenen hierin mee te nemen. Het initiële doel van de tool is voornamelijk een bewustwordingsproces; ook mensen zonder veel biologische kennis blijken vaak wel geïnteresseerd in deze aspecten van het project.

<sup>1</sup>[www.natuurwaarde-verkenner.be](http://www.natuurwaarde-verkenner.be)

Bij de visievorming kan de informatie van de nulmeting gebruikt worden om de ambities te verfijnen en te focussen op bepaalde aspecten die ofwel snel kunnen gerealiseerd worden, of die een belangrijke meerwaarde kunnen zijn bij een concreet project. Zo focust een bepaald project zich vanaf het begin op ontharding als hefboom voor de ontwikkeling van een biotoop voor een specifieke diersoort. Terwijl bij de meeste projecten een vergroening in de ontharde zones evident is, is het duidelijk dat de reflex naar het biodivers inrichten van die ruimte geen evidentie is. Men voelt aan dat er vaak bijkomende expertise nodig is, hoewel de maatregelen niet hoogdrempelig hoeven te zijn. Men is zich echter vaak niet bewust van het feit dat eenvoudige ingrepen vaak een grote biodiversiteitstoename mogelijk maken. Hier is het ook cruciaal dat de ontwerpers naast de projectvisie ook rekening houden met de ambities rond biodiversiteit om dit mee te kunnen integreren in het ontwerp.

Een derde opname evalueert het voorontwerp en vergelijkt dit met de initiële ambities. Zijn er ontwerpmatig nog bijstellingen nodig en is er ten opzichte van de nulmeting een significante vooruitgang geboekt. Deze stap is tijdens de begeleidingsperiode vaak nog niet gerealiseerd om dit op te volgen.

## LES 2 MAAK EEN VOORDEEL VAN EEN NADEEL

Habitatdiversiteit is een belangrijke as om rond te werken als we over biodiversiteitsherstel spreken. Deze as geeft weer in welke mate er verschillende groeiomstandigheden/habitats worden gecreëerd of behouden. Denk hierbij aan micro-reliëf, gradiënten in vochtinhouding, aanwezige bodems, verschillende exposities,.. Vaak worden deze (bestaande) gradiënten of groeiplaatsomstandigheden als een nadeel gezien omdat ze als 'moeilijke' groeiplaatsomstandigheden worden gezien die bepaalde (homogene) vegetaties moeilijk toelaten. Met een doordacht ontwerp bereik je het tegendeel en maak je van deze 'nadelen' een voordeel en creëer je extra kansen voor natuur!

Zo zien we vaak het draineren van vochtige/natte zones tijdens de projectvoorbereiding terwijl deze de groeiplaats vormen van onze meest weelderige vegetaties. Het opnemen in het ontwerp van deze vochtgradiënten leidt tot een verrijken van het ontwerp en het integreren van bijkomende habitats met bijhorende soorten. Het stelt de ontwerper in staat om met een veel breder floristisch pallet aan de slag te gaan, voor meer seizoensaliteit, structuur en textuur in de beplanting te zorgen.

Hetzelfde geldt voor gradiënten in bodem en voedselrijkdom: vaak wordt er opgelegd om de top laag van projectzones te verwijderen en te vervangen door teelaarde. Dit is meestal onnodig en leidt tot vervlakking in habitatdiversiteit en zorgt voor een dominantie van bepaalde soortengroepen die erg concurrentiekrachtig zijn. Waardevolle verschillen in bodemsamenstelling worden helemaal uitgevlakt waardoor de groeivoorwaarden voor veel plantensoorten (en de bijhorende ecosystemen) verdwijnen.

Ontwerpmatige keuzen zoals plantverbanden en vegetatieopbouw hebben ook een sterke invloed op habitatdiversiteit. Zo creëert een uniform raster waarbij één soort gelijkmatig wordt ingebracht veel minder diversiteit dan een meer natuurlijke inplanting van bomen met variërende vegetatiedensiteit. Het gelaagd opbouwen van beplantingen draagt hier verder aan bij: er ontstaan beschaduwde, koelere zones met veel beschutting en warmere, openere zones waar ongewervelden kunnen opwarmen.

Kleine ingrepen zoals het voorzien van takkenrillen als schuilgelegenheid/broedplek/nestgelegenheid of het inbrengen van een natuurlijk waterelement verhogen sterk de habitatdiversiteit.

## LES 3 CONNECTIE BLAUW-GROEN NETWERK

Naast de aanwezige groeiplaatsomstandigheden bepaalt ook de locatie van de project-site in het blauw-groen netwerk welk type natuur en habitats best ontwikkeld worden. De huidige natuur wordt gekenmerkt door een sterke versnippering met kerngebieden en kleinere fragmenten: een ontsnippering door het inbrengen van bijkomende habitatpatches is dan ook erg relevant. Hierbij is het belangrijk om voor ogen te houden dat ontsnippering van natuur alleen werkt als soortgelijke habitats worden gecreëerd: het heeft zo weinig zin om heide-biotopen in te voegen in een netwerk gekenmerkt door aquatische habitats. Laat je inspireren door de natuur in de omgeving om te kijken welke soorten en habitats je best gebruikt op je project-site. Instrumenten zoals de biologische waarderingskaart zijn hiervoor handige instrumenten. Je ziet dan makkelijk waar de

belangrijkste natuurwaarden in de omgeving gelegen zijn en door welke vegetatietypes deze gekenmerkt worden.

Je project kan zo een nieuwe stapsteen of zelfs kerngebied vormen in het lokale netwerk en op die manier niet alleen de natuurwaarde van het projectgebied versterken maar ook deze van het gehele netwerk!

## LES 4 STRUCTUREER JE VEGETATIES

In de natuur zijn vegetaties erg divers qua samenstelling en structuur. Soorten vinden hun ideale groeiplek in functie van hun vegetatiestrategie, concurrentiepositie, de lokale groeiplaatsomstandigheden enzomeer. Deze principes zijn erg waardevol om te hanteren in het ontwerpen of samenstellen van vegetaties en beplantingen en dit op meerdere vlakken:

### **Een verticale gelaagdheid**

Een verticale structuurrijkdom kan je bereiken door hogere en lagere bomen te combineren met struiken, hogere kruidachtigen, lagere kruidachtigen, grassen en bolgewassen. De combinatie leidt niet alleen tot erg mooie en diverse beplantingen maar ook tot tal van niches voor begeleidende soorten zoals ongewervelden, vogels enzomeer

### **Een horizontale variatie**

Het vervangen van blokbeplantingen door gemengde beplantingen, samengesteld uit soorten met complementaire vegetatiestrategieën leidt tot vegetaties die veel sterker zijn, minder ziektegevoelig, beter bestand tegen droogte, visueel het onderpresteren van bepaalde soorten kunnen opvangen en potentieel een veel grotere natuurwaarde hebben. Niet onbelangrijk ook: in gemengde beplantingen krijgen ongewenste soorten (onkruiden) minder kans en als ze voorkomen zijn ze visueel veel minder storend.

De ontwerpmogelijkheden van gemengde beplantingen zijn veel groter dan van blokbeplantingen: voorjaarssoorten die zomerdormant zijn en niet kunnen gebruikt worden in blokbeplantingen krijgen nu een meerwaarde als begeleiders van late zomersoorten; bolgewassen krijgen de kans langzaam te verdwijnen tussen de hoger wordende hoofdsoorten; pionierssoorten kunnen worden ingezet als gatenvullers en voegen een dynamische laag toe aan de beplantingen enzomeer.

## LES 5 DURF INHEEMSE SOORTEN EN AANVERWANTEN TE GEBRUIKEN

Inheemse soorten zijn belangrijk in iedere beplanting omwille van hun vaak hoge natuurwaarde. Doorheen de tijd hebben ze zich kunnen aanpassen aan de lokale groeiomstandigheden en hebben ze hun plek gevonden in onze lokale ecosystemen. Als waardplant, structuurplant, bron van nectar en pollen, ... kunnen uitheemse planten deze functies, die we vaak nog niet helemaal begrijpen, nooit volledig overnemen.

Het potentieel van inheemse planten is ruim onderbenut in onze huidige tuin- en landschapsarchitectuur. Door gebrek aan ervaring, beperkte beschikbaarheid op de markt

en door het overwegend gebruik van blokbeplantingen. Het is niet nodig om telkens de volledige aanplantingen te voorzien uit inheemse beplantingen. Werk aan een solide basis van inheemse soorten die voor de natuurwaarde van de aanplanting kan zorgen, en meng bij met soorten die zorgen voor de atmosfeer en beeldwaarde die je nastreeft. Hierdoor wordt het veel makkelijker om met inheemse soorten te werken zonder dat je veel aan natuurwaarde moet inboeten. Het inmengen van bv Camassia soorten in natte hooilanden doet geen afbreuk aan hun natuurwaarde maar kan voor spectaculaire visuele effecten zorgen.

Inheemse soorten lenen zich uitstekend om te gebruiken in gemengde beplantingen. De druk op de individuele soorten om esthetisch te presteren neemt hierbij af en wordt overgenomen door de beplanting in zijn geheel.

## LES 6 LET OP HERKOMSTEN

Een onderbelicht aspect bij groenontwerp en -voorbereiding is de herkomst van het zaad- en plantmateriaal. De genetische variatie is de derde peiler van biodiversiteit maar hier wordt vaak niet aan gedacht omdat het bewustzijn ontbreekt of het vaak niet evident wordt geacht om met streekeigen plantgoed te werken. Vaak weet men ook niet wat de eigenlijke herkomst is van het aangeboden plantmateriaal, ook niet van 'inheemse' soorten en is er massale import van inheemse planten, maar weliswaar uit andere delen van Europa.

Vanuit Vlaanderen is er sinds enkele jaren een kwaliteitslabel die autochtoon plantgoed promoot. Dit zijn planten die opgekweekt zijn uit geselecteerde ouderplanten in eigen streek. Autochtoon plantgoed<sup>2</sup> aanplanten heeft dus een belangrijke bijdrage aan het instandhouden van de genetische diversiteit van een bepaalde soort, wat op zijn beurt bijdraagt aan tal van voordelen: grotere overlevingskansen, klimaatbestendigheid, korte keten-productie enz.

<sup>2</sup>Meer over autochtoon plantgoed op [www.plantvanbier.be](http://www.plantvanbier.be)

## LES 7 SOORTBESCHERMING ALS KERS OP DE TAART

Gebruik één of enkele vlaggeschipsoorten als gezicht voor de acties. Dit is naar publieke communicatie een positief focuspunt en bijkomende legitimering voor de soms ingrijpende veranderingen.

Bij enkele projecten zijn dit specifiek te beschermen soorten die dan vaak ook zeer specifieke ingrepen vergen of een minimale oppervlakte nodig hebben en die inbreng van experts vergen om de juiste omstandigheden te vrijwaren. Bij het project Kievit-Zonhoven grijpt men de ontharding aan om een waardevolle berm als zomerbiotoop voor de knoflookpad uit te breiden.

Maar vaak is dit ook meer laagdrempelig zoals de installatie van bijenhôtels of soortspecifieke nestkasten. Deze eenvoudige ingrepen zijn ook interessant in een participatief traject met bijvoorbeeld de omwonenden. Ook bij deze ingrepen kan de ambitie vaak wat hoger door een aantal eenvoudige ingrepen te bedenken: dit gaat bijvoorbeeld

over het uitgraven van een poel voor amfibieën, het vrijwaren en beschermen van een grasveldje voor waardevolle wasplaten, het creëren van een modderplek voor huiszwaluwen, warme open zandplekken voor zandbijen, takkenrillen als overwinteringsplek voor amfibieën enzovoort. Het is bij deze steeds interessant om hierbij de lokale natuurverenigingen te betrekken die vaak goed de plaatselijke situatie kunnen inschatten.

## LES 8 HET BEGINT BENEDEN

Bij ontharding wordt de bodem terug zichtbaar. Naargelang het ontwerp wordt de verharding vervangen met een toplaag teelaarde of wordt de ondergrond gemengd met bodemverbeteringsmiddelen zoals compost, lava, enz. Op zich is dit niet verkeerd en kan er op zo'n bodem een veelheid aan groenvormen groeien. Wanneer men dit echter overal toepast, krijgt men een vervlakking van de bodemdiversiteit over de verschillende projecten heen.

Het kan dus interessant zijn om de grondbewerkingen zo minimaal als mogelijk te houden. Dit verhoogt het ambitieniveau wat betreft biodiversiteit: specifieke lokale bodemsamenstellingen zijn veel diverser en bijgevolg zijn zij dan ook de basis voor meer lokaal aangepaste vegetaties. Het is zelfs mogelijk om de restanten van steenslagfunderingen te gebruiken als een stenige bodem. Ook hierop groeien vaak zeer specifieke soorten.

Vanuit landbouwkundig oogpunt, dit is de kijk die ook in groenaanleg nog steeds de dominante werkwijze is, moet grond 'vruchtbaar' zijn en een 'evenwichtige' samenstelling hebben. Deze werkwijze focust zich op de productiviteit van akkerlandbouw en correspondeert niet met de behoeften van inheemse plantengemeenschappen. Vaak is het net omgekeerd: voedselarme of natte gebieden bevatten vaak de grootste en meest waardevolle biodiversiteit, net omwille van de specificiteit. Op voedselrijke gronden groeien meer dominante soorten waardoor deze een grote groep van meer stress-tolerante soorten wegconcurreren. Dit is ook de reden waarom men in natuurbeheer bijvoorbeeld afplagt of drainage blokkeert.

Een ander belangrijk aandachtspunt die vaak over het hoofd wordt gezien, is het bodemleven zelf. Deze is vaak onzichtbaar, maar van groot belang. Dit leven zorgt vaak voor een betere bodemstructuur en dus infiltratiecapaciteit, meer zuurstof in de bodem enz. Bacteriën en schimmels zijn belangrijke levensvormen die vaak een symbiotische relatie aangaan met de wortels van planten met een positief effect voor opname van voedingsstoffen enz. Ook tal van ongewervelden vormen mee de bodem en zijn bovendien de basis van het voedselweb. Bodemleven vormt dus de basis van de levensgemeenschappen die men boven de bodem terugvindt.

Een gelijkaardig verhaal vormt zich met het mulchen: het bedekken van de bodem met boomschors. Op zich kan dit in vele situaties werken en in de beginperiode een positief effect hebben voor de jonge aanplantingen. Men moet zich echter goed bewust zijn dat dit vaak ten koste gaat van interessante pionierssoorten of kortlevende planten die zich moeten kunnen uitzaaïen. Dus ook hier beperkt men de mogelijke diversiteit door deze ingreep.

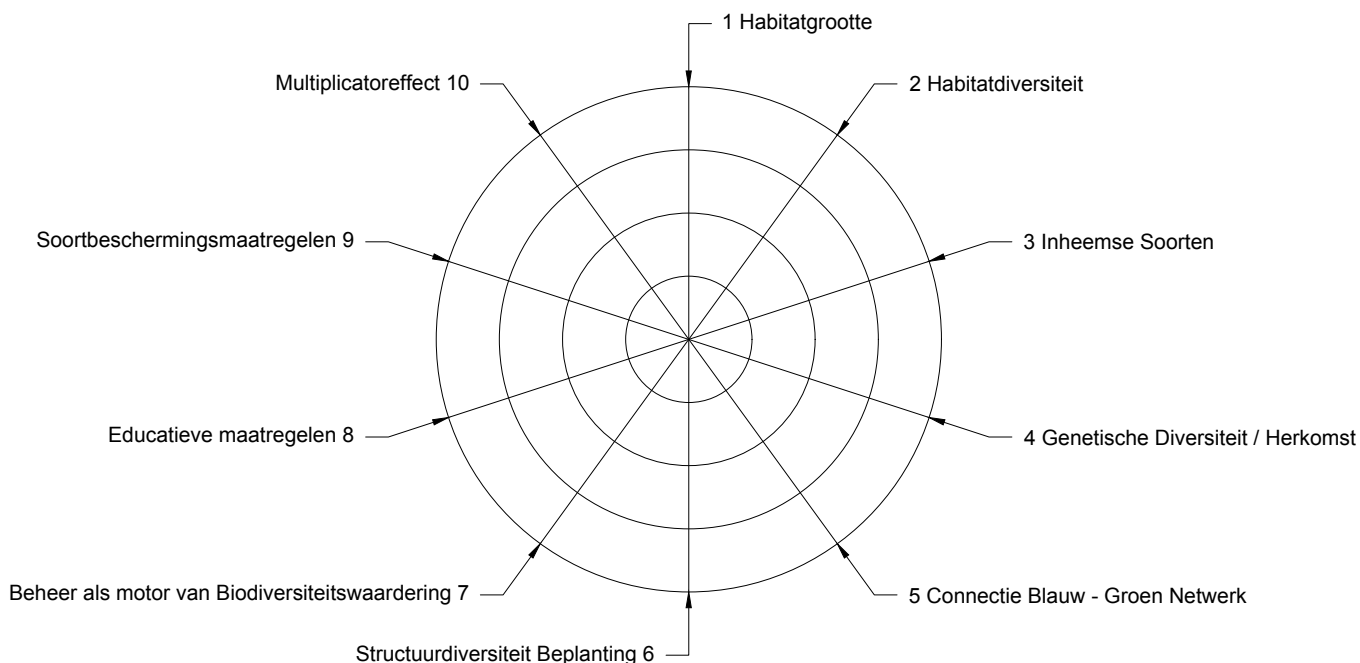
## BIJLAGE EEN EVALUATIETOOL VOOR PROJECTEN

Er zijn veel verschillende manieren om actief te werken aan biodiversiteit. Veel kansen liggen in kleine dingen. Om de verschillende aspecten van biodiversiteit bevattelijk in kaart te brengen geven we ze weer in 10 verschillende assen, grafisch weergegeven op de Roos van Leary. Aan de hand van deze assen of vragen kan je bepalen in welke mate deze aspecten aan bod komen in het project en hoe het project er op scoort.

### Gebruik van de tool

We stellen voor de tool te gebruiken op drie momenten:

- De eerste keer nu, bij aanvang van het project om de site of het project te evalueren in de huidige toestand. Een soort van nulmeting dus. Hoe scoort het project momenteel op vlak van aanwezigheid van natuur? Komt er een inheemse beplanting voor? Zijn er bepaalde soortbeschermingsmaatregelen nu al aanwezig?
- Een tweede opname geeft de visie weer van op het project. Hoe wil de school/stad/gemeente dat het project scoort? Waar liggen de ambities? Deze visie is een leidraad voor het te ontwikkelen voorontwerp.
- Een derde opname evalueert het voorontwerp. Hoe scoort dit op de 10 assen. Komt dit overeen met de visie? Zijn er op bepaalde vlakken nog bijstellingen nodig? Deze derde opname geeft ook de vooruitgang ten opzichte van de nulmeting weer.





### As 1: habitatgrootte

Deze as geeft weer in welke mate er plaats wordt gemaakt voor natuur. Hoe meer ruimte hoe meer plek voor biodiversiteit.

### As 2: habitatdiversiteit

Deze as geeft weer in welke mate er verschillende groeiomstandigheden/habitats worden gecreëerd of behouden. Denk hierbij aan micro-reliëf, originele bodem, aanwezige bodems, verschillende vegetatietypes. Vaak wordt in bestekken opgelegd de bovenste laag te verwijderen en te vervangen door teelaarde. Dit is vaak onnodig en leidt tot vervlakking in habitatdiversiteit. Kleine ingrepen zoals het voorzien van takkenrillen als schuilgelegenheid/broedplek/nestgelegenheid of het inbrengen van een natuurlijk waterelement verhogen sterk de habitatdiversiteit.



The emerging wood pasture landscape harks back to the days when Knepp was a medieval hunting forest.  
Photographed by Simon Upton, *Vogue*, November 2020

Habitatdiversiteit:  
Wastnelandschap Knepp  
Estate, © Simon Upton

### As 3: genetische diversiteit

Genetische diversiteit of herkomst is bij het uitschrijven van bestekken een belangrijke topic. Het gebruik van autochtoon plantgoed heeft een grote meerwaarde qua behoud van biodiversiteit en bescherming van lokale genenpoelen.

### As 4: connectie blauw-groen netwerk

Het opzoeken van de connectie met het naburig blauw-groen weefsel zorgt voor de versterking van de lokale natuur-structuur. Het zorgt voor het spreekwoordelijk inpassen van een extra puzzelstukje in het aanwezige netwerk en het robuuster maken van wat er reeds is. Hiervoor is het belangrijk dat er goed gekeken wordt naar wat er groeit en leeft in de omgeving.

Twee belangrijke hulpbronnen hierbij zijn:

- [waarnemingen.be](http://waarnemingen.be) : op deze website kunnen alle soorten die op een locatie werden opgenomen worden geraadpleegd.
- biologische waarderingskaart op [geopunt.be](http://geopunt.be) : met deze applicatie kan je opzoeken welke waardevolle natuur in de buurt voorkomt zoals historisch permanent grasland, bostypes,...



Connectie blauw-groen  
 netwerk: Jaktgatan  
 Landskap  
 © Kasper Dudzik



Connectie blauw-groen  
 netwerk: Wadi in  
 München, foto studiereis  
 Kubieke Ruimte vzw

**As 5: structuurdiversiteit in beplanting**

Bij het samenstellen/opbouwen van beplantingen valt er veel biodiversiteit te winnen. Structuurrijke beplantingen met een goede score op vlak van waardplant, nectar en pollenaanbod herbergen een grote variatie aan leven en weerstaan vaak ook beter ziekten, plagen en droogte. Het goed doordenken van hoe beplantingen worden samengesteld maakt bv de inpassing van zomerdormante soorten mogelijk die voor extra voorjaarsbloei zorgen. Dense middelhoge tot hoge beplantingen zorgen voor verminderde onkruiddruk, schuilgelegenheid en voedsel. De visuele kwaliteit kan hierbij veel hoger zijn dan bij reguliere blokbeplantingen met bodembedekkers waar de minste onkruiddruk als storend wordt ervaren.

#### **As 6: inheemse beplanting**

Inheemse plantensoorten zijn een uitstekende basis voor een biodiverse beplanting door hun co- evolutie met de inheemse fauna. Ze zijn als waardplant onmisbaar voor tal van soorten en bovendien erg bruikbaar en robuust door hun aanpassing aan onze klimaatcondities. Het spreekt voor zich dat binnen het gamma van inheemse soorten telkens gekozen wordt voor een combinatie van groeiplaatsgeschikte soorten. Het is niet nodig om de volledige beplanting uit inheemse soorten te voorzien: een solide basis van inheemse soorten kan aangevuld worden met signatuurplanten van uitheemse origine. Ook deze kunnen bijdragen aan een rijke vegetatiestructuur en een rijk aanbod van nectar en stuifmeel.

#### **As 7: beheer als motor voor biodiversiteit**

In het natuurbeheer is beheer een cruciale factor om de natuur- of biodiversiteitswaarde van een gebied te laten vooruitgaan. In groenbeheer is dit niet anders. Beheer is meer dan het trachten te behouden van wat er is: het is een instrument om de kwaliteit te doen toenemen. Het is daarbij belangrijk om rekening te houden met de toekomstige beheerders en dat van in de planfase. Hierbij treden de beheerders mee op als co-designers: ze sturen mee het beeld van de vegetaties door de vegetaties te begeleiden/beheren eerder dan te onderhouden.

#### **As 8: educatieve meerwaarden**

Deze as bevraagt de educatieve meerwaarde van het project. Wordt de inzet op biodiversiteit gekaderd en begrijpbaar vertaald voor de omwonenden of gebruikers? We merken dat het draagvlak voor biodiversiteit sterk toeneemt als mensen begrijpen waarom bepaalde ingrepen gebeuren of niet gebeuren. Bij goede uitwerking van deze as heeft het project een grote multiplicatorwaarde: het enthousiasmeert mensen om zelf aan de slag te gaan in eigen tuin of omgeving en zorgt er zo voor dat het effect van het project verder rijkt.



Educatieve meerwaarde:  
Voortuin privétuin,  
Plant&Houtgoed

### As 9: soortbeschermingsmaatregelen

De kers op de taart (op biodiversiteitsvlak) vormen de soortbeschermingsmaatregelen. Vaak worden hierbij bijenhôtels of soortspecifieke nestkasten begrepen maar deze ingrepen kunnen ook verder gaan bv door het vrijwaren en beschermen van een grasveldje voor waardevolle wasplaten, het creëren van een modderplek voor huiszwaluwen, warme open zandplekken voor zandbijen, takkenrillen als overwinteringsplek voor amfibieën enzovoort.

### As 10: lessen uit het project

Deze as be vraagt welke lessen kunnen getrokken en doorgegeven worden uit het project. Welke kennis werd vergaard en welke tools kunnen door bv andere diensten geïmplementeerd worden? Kan dit project andere projecten voeden of inspireren?



Soortbeschermings-  
maatregelen:  
Takkenril privétuin,  
Plant&Houtgoed



## **ONTHARDEN EN RUIMTE VOOR NATUUR**

Els Huigens (Fris in het Landschap)

Annelies Sevenant (Fris in het Landschap)

Jean- François Vanden Abeele (Fris in het Landschap)

## ONTHARDEN EN RUIMTE VOOR NATUUR

Biodiversiteit staat onder enorme druk. “Our Living Planet Report 2018 WWF shows population sizes of wildlife decreased by 60% globally between 1970 and 2014”. Wetenschappers bevestigen het: we zitten nu in de 6e masse-extinctie. Zonder extra ruimte voor natuur te reserveren belanden we volgens het IPCC in een scenario waarbij steeds meer soorten afsterven. Om het tij te keren zou ten minste 25 % van de open ruimte als natuur moeten bestemd worden.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> [www.klimaatpanel.be](http://www.klimaatpanel.be)

Dat groen niet alleen een belangrijke ecologische waarde heeft, maar dat het ook onontbeerlijk is voor ons lichamelijk en geestelijk welzijn wordt vandaag gelukkig steeds meer algemeen aanvaard. Daarnaast blijkt ook dat groen op economisch vlak een belangrijke rol speelt.

Nog te veel ruimtelijke projecten worden traditioneel vanuit de invalshoek van bebouwing en infrastructuur benaderd, daardoor komen groene ruimten vaak pas als laatste of soms zelfs amper aan bod. In het kader van klimaat en biodiversiteit zou natuur en groen in elke opdracht van bij de start als een volwaardige partner moeten beschouwd worden. In plaats van groene ruimten te zien als ‘wat overblijft’, zouden ze als een prioritaire randvoorwaarde moeten gezien worden bij alle ruimte-gebonden opgaven.

Niet alleen het groen maar ook het water is structurerend. Groenblauwe netwerken zijn belangrijke structuurdragers van ruimtelijke ontwikkelingen zowel op landschappelijk niveau als in de bebouwde omgeving. Ze vergroten niet alleen de beeldkwaliteit maar dragen ook bij aan het behoud en vergroten van de biodiversiteit, beschermen ons tegen de grillen van het klimaat (klimaatveranderingen) en komen tegemoet aan de behoefte van meer groene, natuurrijke ruimte dicht bij huis.

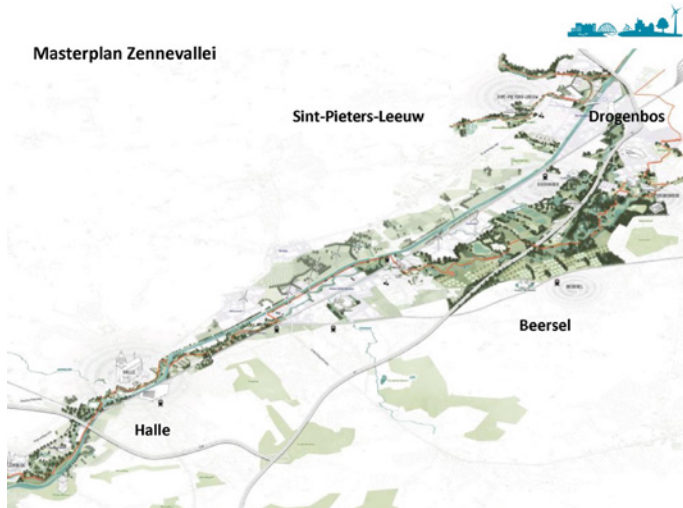
Een groenblauwnetwerk brengt meer natuur in het stadscentrum, de kern van de gemeente. Bovendien heeft het een gunstig effect op het stedelijk klimaat.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> [www.sint-niklaas.be/sites/portaal/files/2018-06/Lobbenstadmodel\\_GR20140926.pdf](http://www.sint-niklaas.be/sites/portaal/files/2018-06/Lobbenstadmodel_GR20140926.pdf)

### 1. BLAUWGROENE NETWERKEN EN ECOLOGISCHE VERBINDINGEN

Duurzame ontwerpen voor stedelijke en landelijke gebieden starten vanuit een groenblauwe hoofdstructuur, op verschillende schaalniveaus, ingebed in de fysische structuur en met de nodige aandacht voor de historische context.

**Een onthardingsproject maakt altijd deel uit van een groter geheel. Ruimere blauw groene netwerken en ecologische verbindingen moeten steeds onderzocht worden.**



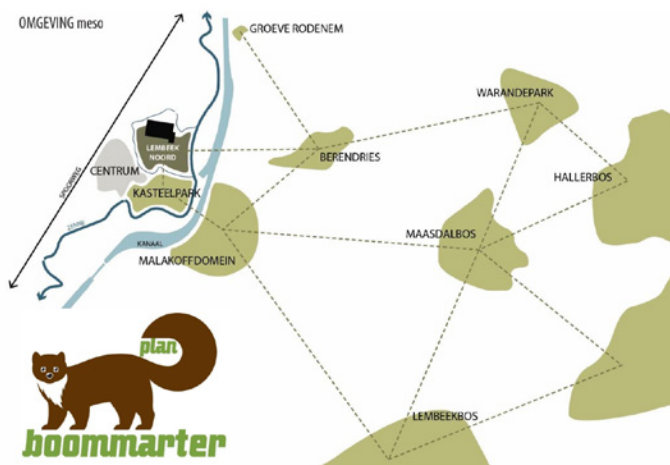
De Zennevallei als groen-blauwe hoofdstructuur voor de verschillende projecten, waaronder drie proeftuinen ontharding.: Vogelzangbeek, Zenneweide & Heilig Hartschool Halle. Dit strategisch project en de partners zetten op andere plaatsen ook in op ontharden. Vaak nog klein (en ze verhardten soms ook wel nog wat helaas), maar moeten we ook herkennen en verder stimuleren. De proeftuinen brengen meer beweging in ontharden in Vlaanderen. Maar we claimen zeker niet alleen of de allereerste te zijn

**Proeftuin: Ontharden Zenneweide - Lembeek**

Dankzij het strategisch project Zennevallei werden de projecten zoals de Zenneweide binnen een bredere context benaderd en binnen één landschapssysteem bekeken. Door het groter geheel te bekijken is het overstromingsverhaal duidelijk naar voren gekomen. De blauwe structuur met de overstromingsgebieden is de motor geworden van het project. De bufferende groenstructuur tussen de bedrijvenzone en de oude Zenne kreeg meer aandacht.

> meer info over deze proeftuin op p. 25 in het boekje 'Proeftuinen'

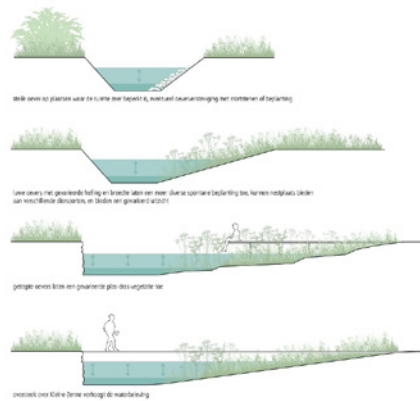
Het project voorziet een effectieve ontharding van een bedrijventerrein bij de Zenne in Lembeek en de herbestemming ervan tot een openbaar park 'Zenneweide'. Daarbij worden op het bedrijventerrein gebouwen gesloopt en hun funderingen verwijderd, en worden bv. ook de toegangswegen weggenomen. Daarna wordt ook de bestemming gewijzigd van industriegebied tot natuurgebied. Het natuurpark wordt één van de grotere schakels binnen het openruimteproject 'landschapspark Zenne', dat kadert in het strategisch project Zennevallei.



Zenneweide: het toekomstige natuurrijke projectgebied, samen met het Kasteelpark en het Malakoffdomein zorgt voor ventilatie in het dorp: structurende schakels

Zenneweide: alternatief voor voorontwerp RUP opgemaakt door ontwerpbegeleiders: wens om grens bufferzone op te schuiven en een extra wandelverbinding te realiseren vanuit het dorp naar de Zenneweide (niet weerhouden)





### Zennevallei

boven: gedifferentieerde oevers

links: gewenste masterplan

- Het natuurpark wordt één van de grotere schakels binnen het openruimteproject 'landschapspark Zenne', dat kadert in het strategisch project Zennevallei
- De Kleine Zenne is mee opgenomen in het waterbeheer en de waterstructuur wordt versterkt
- Klimaatadaptieve aanleg van het bedrijventerrein: verhogen biodiversiteit en het versterken van de waterstructuur

### Proeftuin: Zuurstof voor de Vogelzangbeek – St Pieters Leeuw

Door het individuele project in een groter geheel te plaatsen (blauwgroene structuur, aanknoping met bedrijventerrein) was dit een trigger om ook andere partners (o.a. regionaal bedrijventerrein 3 Fontein) mee te krijgen.

> meer info over deze proeftuin op p. 24 in het boekje 'Proeftuinen'

De Vogelzangbeek is vandaag sterk verweven en verscholen in het verstedelijkte landschap. Dit project wil door ontharding de aanwezigheid van de Vogelzangbeek verbeteren en versterken. Door een zeer strategisch gelegen bedrijfsgebouw te slopen, wil het een toonaangevende bijdrage leveren aan het verder ontharden en vrijwaren van de vallei van de Vogelzangbeek. De ontharde ruimte zal worden omgevormd tot natuurgebied, met aandacht voor waterbeheer, biodiversiteit, landschapsbeleving en recreatie. Het project kadert in een ruimere strategische aanpak en ambitie voor het versterken van het netwerk van groen-blauwe aders.



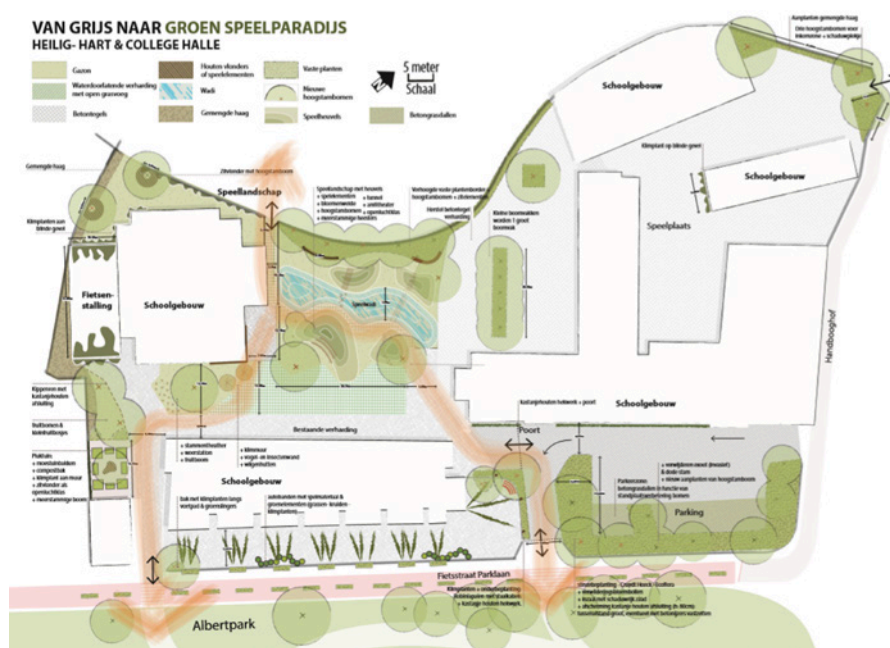
Vogelzangbeek (structuurschets) geeft meer ruimte aan natte natuur en biedt kansen aan de buurt voor korte wandelussen, een rust- en picknickplek en veilige trage verbindingen.

### Proeftuin: Van grijs naar groen speelparadijs -H. Hartcollege Halle

Visie landschapsplan op grote schaal heeft ervoor gezorgd dat het park via het toekomstige groene schoolplein gelinkt wordt met het centrum van Halle. De schaa sprong van grote schaal naar inzoom werd wel moeilijk gevonden door de school maar gaandeweg is er een bredere kijk ontstaan samen met de stad Halle en het Regionaal Landschap en werden opportuniteiten aangegrepen om er een school in het park van te maken.

> meer info over deze proeftuin op p. 26 in het boekje 'Proeftuinen'

Met dit project wordt meer dan de helft van de verharde speelplaats onthard. De scholen (Basisschool Heilig Hart en College Halle) sluit met hun onthardingsproject aan bij het project van het landschapspark Zenne dat de stad Halle wil realiseren, wat de impact van beide projecten versterkt. De ontharde speelruimte zal na de schooluren en tijdens de weekends ook voor een breder publiek toegankelijk zijn, in functie van het medegebruik van schoollokalen voor ontspanning, actieve en rustige spelmomenten, educatieve activiteiten, e.d. De aansluiting bij het landschapspark de Zenne, de klimaatrobuuste aanpak, het zichtbaar maken van water, het binnentrekken van hoogstammig groen in de stad en de zichtbaarheid naar het publiek domein ondersteunen de strategische impact.



Heilig Hartcollege, Halle

### Proeftuin: Ontharding en waterberging in de vallei van de Kleine Nete

Hoewel het voor iedereen vaak al wel duidelijk is dat het beter is om een project als deel van een groter geheel te bekijken, is dat in de praktijk nog steeds niet evident. Zo werd in het project van de Kleine Nete het te sectoraal benaderen van projecten als een belangrijk probleem naar voor geschoven (project Kleine Nete). Nochtans zijn er ook zeer mooie voorbeelden van integrale benaderingen zoals de Coördinatieopdracht Kleine Nete: Om de uitdagingen in de vallei van de Kleine Nete aan te gaan, zijn verschillende overheden aan het werk in de vallei. Er staan heel wat projecten op stapel. Al deze projecten zoeken naar een optimale inrichting van de vallei om de doelstellingen inzake landbouw, natuur, bos, onroerend erfgoed, waterbeheer en mobiliteit te realiseren, maar wel met verschillende ideeën dit te bereiken. Om de uitvoering van deze projecten

> meer info over deze proeftuin op p. 22 in het boekje 'Proeftuinen'

op elkaar af te stemmen, stelde de Vlaamse Regering gouverneur Cathy Berx aan als procesbegeleider. Doelstelling is om samen met alle betrokkenen te streven naar gedragen oplossingen en realisaties op het terrein. Het overleg loopt via de opvolgingscommissie. Voor het onthardingsproject in de vallei van de Kleine Nete ontbreekt er een wervend beeld, een beeld dat betekenis krijgt voor en enthousiasme opwekt bij de bewoners van de betrokken gemeenten. Een toekomstschets zoals in de Zennevallei: van droom tot realiteit zou kunnen bijdragen aan het noodzakelijke draagvlak.

Natuurpunt werkt stapsgewijs aan het ontharden in de benedenloop van de vallei van de Kleine Nete. Als proeftuin ontharding wil men dit sterker en sneller laten vooruitgaan van de uitvoering van deze ambitie. Ze doen dit door zonevreemde verblijven en verhardingen in natuurgebied op te ruimen en het oorspronkelijke reliëf te herstellen. Ook trachten ze andere historische ophogingen met bv bouwpuin uit dit overstromingsgevoelig gebied te verwijderen. Zo realiseren ze meer ruimte voor natuur en waterberging en creëren een aantrekkelijker landschap voor wandel- en fietsrecreatie, een echte win-win-win.

## 2. DUURZAAMHEID ALS BASISPRINCIPE<sup>1</sup>

De klimaatuitdaging waar we voor staan zal de verschijningsvorm van onze toekomstige stedelijke, randstedelijke en landelijke groene ruimten mee bepalen. De klimaatverandering dwingt ons ertoe een kwalitatieve ruimte te realiseren die bijdraagt tot een klimaatneutrale samenleving. Die samenleving moet tegelijk verblijfskwaliteiten bieden voor bewoners en gebruikers. Zowel de oorzaken als de gevolgen van de opwarming moeten hiervoor worden aangepakt.

Mitigatie verwijst naar maatregelen die klimaatverandering proberen te voorkomen, met name acties die de vermindering van broeikasgassen beogen. Adaptatie aan klimaatverandering is het proces waarbij samenlevingen de kwetsbaarheid voor klimaatverandering verminderen of waarbij zij profiteren van de kansen die een veranderend klimaat biedt. Zowel wat betreft adaptatie als wat betreft mitigatie ligt de sleutel in het ontwikkelen van een veerkrachtig landschap. Natuurlijke en menselijke elementen gaan er op een slimme manier samen, zodat ze ook blijven functioneren wanneer het klimaat verandert.

Landschap als uitgangspunt

- maatwerk op basis van de ruimtelijke en temporele kenmerken van de plek
- landschap als fysisch-ruimtelijke dimensie, cultureel gegeven en relatiesysteem
- omgaan met onzekerheden: aanpasbaarheid van scenario's ipv vaste eindbeelden

Klimaatgericht ontwerpen

- streven naar klimaatneutrale samenleving
- ontwerpen in functie van mitigatie en adaptatie, zoals bv. ruimte voorwater, verkoelende beplanting, aangepaste plantenkeuze, ...

Ontwerpen in netwerken

- stromen van water, natuur, energie, afval, lucht, materialen, voedsel, data...
- contextueel en circulair denken: identificatie van bronnen en doelen, van inkomende en uitgaande stromen

Ontwerpen met en voor biodiversiteit

- streven naar een verhoging van de biodiversiteit + blauw-groene netwerken
- verhogen van verscheidenheid aan planten en dieren

Ontwerpen vanuit betrokkenheid en engagement

- mee-dromen, mee-denken, mee-doen
- burgers dichter betrekken bij het ontwerpen, inrichten en beheren.

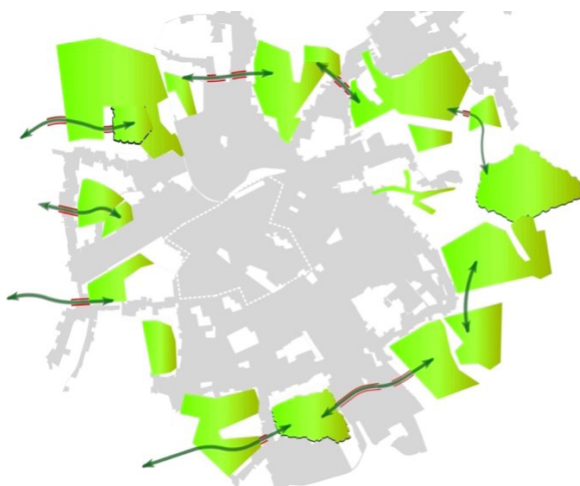
<sup>1</sup>Vademecum : Duurzaam ontwerpen van groene ruimten – Sylvie Van Damme, Pieter Foré; Els Huigens, Jean-François Van den Abeele, Geert Meysmans, Aurelie De Smet en David Verhoestraete - 2017

### 3. ONTWERPPRINCIPES: VEGETATIE EN BEPLANTING

Opvallend is dat de ambitie van duurzaamheid de laatste decennia een evolutie teweegbrengt in het ontwerpen. Terwijl vroeger de beeldwaarde en de vorm van beplanting nogal sterk de overhand hadden, gaat nu veel meer aandacht naar ecologie en biodiversiteit, het temperen van klimaatgerelateerde problemen zoals hitte, schaduw, luchtcirculatie en verdamping. Ontharding is de ideale hefboom om extra groen en ruimte voor infiltratie te realiseren.

#### Structurerende schakels

Groene ruimte moet ontsnipperend werken op verschillende schaalniveaus zodat bv de verspreiding van dieren en planten opnieuw mogelijk wordt. GruunRant tracht via ontharding groene gebieden te versterken en te verbinden. Netwerken van beplanting kunnen op verschillende schalen: van houtkanten tot grote groenstructuren in de stad die ecosysteemdiensten leveren.



Groene verbindingen: Lobbenstad St Niklaas

Ecologische corridor min 25 m breed, Cfr groenstructuurvisie Groningen. Als stedenbouwkundige last gekoppeld aan woonontwikkeling



GruunRant onthardt:

Resterende groene gebieden in de stadsrand van Antwerpen behouden, versterken en verbinden

### **Gedifferentieerde vegetatie**

Start met het behoud van bestaande bomen en struiken binnen elk project. Één paar-denkastanje van 150 jaar oud verdampt op een droge dag 8000 liter water. Het bladoppervlak van 3000 m<sup>2</sup> is gelijk aan 500 bomen van 10 jaar oud. Deze bladeren filteren jaarlijks 1500 gram fijn stof uit de lucht. Geweldig toch? Zorg voor een verbetering van de groeicondities: in stedelijke omgeving is bodemcompactatie een groot probleem en het gebrek aan doorwortelbare ruimte voor bomen. Onthard prioritair rond bestaande bomen zodat de groeicondities verbeteren. Één boom heeft minimum 25 m<sup>3</sup> doorwortelbare bodem nodig. Zorg voor een gezonde levende bodem als basis voor elk ontwerp. Om biodiversiteit te verhogen is een gedifferentieerde vegetatie belangrijk: verschillende plantsoorten, verschillende lagen (bomen, struiken en kruiden) en structuurdiversiteit (verscheidenheid aan zones: recreatief, cultuurhistorische waarde ...). Hou van bij het ontwerp rekening met het beheer. Betrek op tijd verantwoordelijken voor het beheer en de beheerploeg.



'Le Tiers-Paysage' Gilles Clement: natuurrijke beplanting op braakliggende plekken



verwilderingborder: Provinciaal domein Kessel-Lo – Fris in het Landschap

### **Multifunctionele structuurdragers**

Vegetatie als structuurdrager

Meervoudig: beeldwaarde, erfgoedwaarde, bestuivingswaarde, speelwaarde, ...

### **Voedsel in de stad**

Bepanting zorgt voor biodiversiteit maar ook bv voor voedsel in de stad!

Inzetten op behoud van landbouwgronden rond de steden maakt deel uit van een voedselstrategie. Verschillende steden werken dit uit: Leuven, Oostende, Gent, Brussel...

### **Productief landschap**

Productief landschap is een open ruimte die zo beheerd wordt dat ze ecologisch en economisch productief wordt en een maatschappelijke meerwaarde oplevert.

Stadslandbouw, CSA zijn gekende voorbeelden van voedsel in de stad of gemeente, met 25% ruimte voor natuur, hagen, houtkanten, poelen, bomen, mantel/zoom/ruigte, bloeiend hooiland..



Moestuin Co housing Clementwijk St Niklaas



CSA stadslandbouw Goedinge Kouter – Gent

## **Ontharding moet aangegrepen worden om de kansen voor vergroening te verhogen. Door na te denken over gelaagdheid, structuurdiversiteit, diversiteit in beheer... boekt men op vlak van biodiversiteit winst.**

### **Proeftuin: Zuurstof voor de Vogelzangbeek – St Pieters Leeuw**

In het kader van herstel van biodiversiteit is het belangrijk dat er nog meer aandacht gaat naar keuze voor inheemse, streekeigen soorten. Er is ook tegelijkertijd nood aan vorming en sensibilisering zodat ook het beheer achteraf met kennis van zaken kan gebeuren. Alleen dan kan een grote gedragenheid en appreciatie gekregen worden. Denk maar aan de keuze van geschikte bomen voor oeverversteving, inzaai van bloemenmengsels en het beheer achteraf.

> meer info over deze proeftuin op p. 24 in het boekje 'Proeftuinen'

### **Proeftuin: Ontharden Zenneweide - Lembeek**

Het project is een onderdeel van het toekomstige natuurpark de 'Zenneweide'. Door het ontharden en het inrichten als openbaar natuurpark is er extra aandacht voor de toekomstige biodiversiteit

> meer info over deze proeftuin op p. 25 in het boekje 'Proeftuinen'

Verhoogde biodiversiteit door:

- Een extensief begraasde zone
- Gevarieerde oeverzones
- Wadi met spontane vegetatieontwikkeling
- Extra aanplant van bomen

### **Proeftuin: Van grijs naar groen speelparadijs - H. Hartcollege Halle**

Het project kan aanzien worden als een uitbreiding van het landschapspark Zenne. Door het ontharden en het inrichten als natuurrijke speelruimte zal de biodiversiteit verhoogd worden. De natuurrijke speelplaats kan ecologisch als een stapsteen in een groter geheel aanzien worden.

> meer info over deze proeftuin op p. 26 in het boekje 'Proeftuinen'

Verhoogde biodiversiteit door:

- bloemenweide
- gevelgroen
- bijkomende hoogstambomen
- gemengde beplanting
- wadi met aangepaste vegetatie en impact op plaatselijke fauna
- Standplaatsverbetering van bestaande oude bomen

### **Proeftuin: Groen in plaats van Grijs - Vorselaar**

Verhogen van de biodiversiteit is eerder beperkt: een groot deel van de Markt wordt aangelegd in hooigazon (is gazon met verwilderingsbollen) een kleiner deel in een bloemenweide. Het aanpalende 'gemeentepark' zal natuurrijker worden ingericht: een dorpsboomgaard met authentieke soorten, de intieme tuin met kruidachtigen, ...

> meer info over deze proeftuin op p. 23 in het boekje 'Proeftuinen'

De gemeente Vorselaar wil haar centrale marktplein autovrij maken en ontharden. Ze zal naast het groener heringerichte plein een grotere, trage en groene verbinding creëren. Daarbij worden gebouwen gesloopt en wordt het gemotoriseerd verkeer gereorganiseerd en verminderd. Het voorgestelde project past binnen een groter masterplan en bovendien is het ontharden verankerd in een meerjarenplan en een vademecum openbaar domein. Het voorstel toont een sterk engagement op financieel, sociaal en politiek vlak.

### **Ontharden stopt niet na de realisatie. Tijdens het onthardings- en ontwerpproces moet meteen nagedacht worden over het toekomstig beheer. Betrek de toekomstige beheerders al bij het ontwerptraject.**

### **Proeftuin: Van grijs naar groen speelparadijs -H. Hartcollege Halle**

De stad is door het proces als één van de partners mee ingestapt in dit project in het kader van (gedeeltelijke) openstelling van het terrein. Samen met de stad is hiervoor een systeem van vrijwilligers opgericht die na (gedeeltelijke) openstelling erop zullen toezien dat het terrein er netjes bij ligt en eventuele onregelmatigheden meteen zullen kunnen melden.

> meer info over deze proeftuin op p. 26 in het boekje 'Proeftuinen'

### **Ontharding biedt mogelijkheden voor win-win bij de keuze van groentypes en beplanting. Voedselbosjes en stadslandbouw kunnen een onderdeel vormen van een groen netwerk, planten kunnen beeldwaarde hebben maar waard- en drachtplanten zijn ook interessant voor hommels en bijen, houtkanten kunnen ingezet worden voor energieproductie, ...**

### **Proeftuin: Ontharding en waterberging in de vallei van de Kleine Nete**

Door de natuurdoelstellingen te combineren met het verhogen van de waterbufferingscapaciteit en het verbeteren van de waterkwaliteit ontstaat er een win-winsituatie.

> meer info over deze proeftuin op p. 22 in het boekje 'Proeftuinen'

### **Proeftuin: Infiltratie in co-creatie - Borsbeek**

Ambitie verhogen en inzetten op meervoudig gebruik is iets wat niet steeds makkelijk te verzoenen is met voldoende aandacht voor en behoud van biodiversiteit. Hier is gekozen voor een hoogdynamisch en laagdynamisch deel, waarbij in de eerste zone gekozen wordt voor multifunctioneel gebruik en in de tweede meer ingezet wordt op natuurherstel.

> meer info over deze proeftuin op p. 21 in het boekje 'Proeftuinen'

Op de site van het fort van Borsbeek wordt een ruime natuurlijke herinrichting gerealiseerd, nadat grote oppervlakten verharding weggenomen zijn en oude loodsen gesloopt werden. Er komt geen bijkomend ruimtebeslag. De activiteiten die plaatsvonden in de te slopen gebouwen, verhuizen naar historische gebouwen in het fort. De ontharde ruimte

krijgt veel aandacht voor biodiversiteit, waterhuishouding en (historische) belevingswaarde en wordt zoals het natuurgebied

**Proeftuin: Zuurstof voor de Vogelzangbeek – St Pieters Leeuw**

Door het individuele project in een groter geheel te plaatsen (blauwgroene structuur, aanknoping met bedrijventerrein) was dit een trigger om ook andere partners mee te krijgen en wordt het resultaat kwalitatiever en gedragen.

> meer info over deze proeftuin op p. 24 in het boekje 'Proeftuinen'

**Proeftuin: Ontharden Zenneweide - Lembeek**

Dankzij het nauw overleg met de Provincie en het Regionaal Landschap en de begeleiding binnen het onthardingstraject werden nieuwe wandelverbindingen voorgesteld tussen het dorp en de Zenneweide en een extra verbinding op de grens met de bedrijvenzone. De Zenneweide ligt eveneens aan een belangrijke fietsroute wat de beleving van deze nieuwe natuurrijke zone nog verhoogt.

> meer info over deze proeftuin op p. 25 in het boekje 'Proeftuinen'

#### 4. ONTWERPPRINCIPES: WATER

Ontharding schept kansen om te werken op zowel de waterkwaliteit als -kwantiteit. Meer nog, het is een noodzakelijke opgave om tegelijk een veerkrachtig watersysteem te ontwerpen met respect voor het landschap. De introductie van water als ordenend principe is hierbij essentieel. Daarnaast moet er gezocht worden naar mogelijkheden voor enerzijds piekberging (groendaken, wadi, waterpleinen...) en anderzijds seizoensberging voor het aanvullen van stedelijke en landelijke watervoorraden als reserve voor drogere periodes. Water heeft ook een milderend effect op het stedelijk hitte-eiland-effect. Algemeen is het realiseren van groen-blauwe structuren een belangrijk middel voor het realiseren van klimaatbestendige steden en landelijke gebieden. Water is een absolute voorwaarde voor het overleven van planten en dieren. Ruimte voor water zoals in het onthardingsproject Kleine Nete is daarom een belangrijke troef om de biodiversiteit te verhogen. Bovendien vormen waterstructuren ideale verbindingen waarlangs bepaalde soorten zich van de ene groenzone naar de andere verplaatsen. Groenblauwe structuren vormen een belangrijke meerwaarde voor de biodiversiteit, en dit zowel in de stad als in het landelijk gebied. Aangezien randstedelijke gebieden op vlak van biodiversiteit beter scoren dan het buitengebied loont het om in te zetten op het verder ontwikkelen van natuurrijke groenblauwe structuren die doorlopen van in het hartje van de binnenstad tot in het landelijk gebied. Daarnaast zijn ook de samenstelling en het niveau van grondwater en kwelstroming belangrijke aandachtspunten. Grondwater, kwel- en bronwater zijn belangrijk voor specifieke begroeiingen en levensgemeenschappen. Verstoring van het grondwaterniveau of van de waterkwaliteit heeft een duidelijk nefaste invloed. Daarom moet uiterst omzichtig omgesprongen worden met drainering en het uitdiepen van grachten. Bij bemaling moet steeds nagegaan worden of er geen negatieve gevolgen zijn voor flora en fauna.

Meer en meer houdt water een sociale en ruimtelijke opgave in. Vanuit deze invalshoek is water niet alleen een bedreiging, maar ook een kans en een kwaliteit met enorme mogelijkheden. Het is een gemeenschappelijk goed, met een belangrijke meerwaarde voor gebruikers vanuit sociaal, ecologisch en economisch oogpunt.



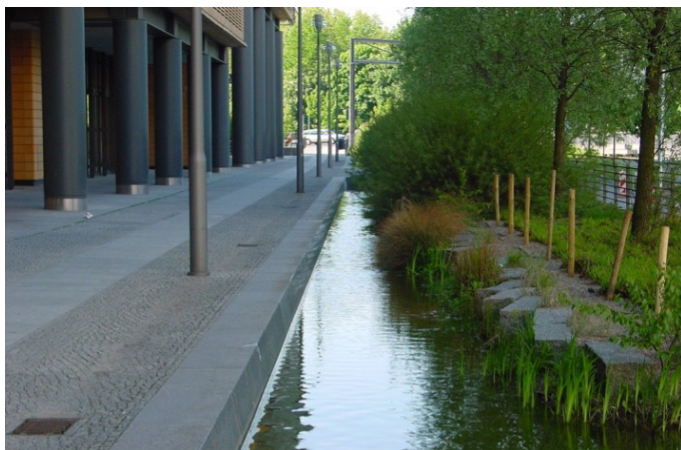
### Water als structurerend principe

Bij onthardingsprojecten zoals de Kleine Nete is water structurerend op verschillende schaalniveaus. Historische watersystemen en hun gebruik kunnen hierbij een interessante hulp zijn om de waterstructuur in het ontwerp te integreren. Op deze wijze kunnen onthardingsprojecten een rivierlandschap herstellen.

### Brongerichte aanpak

Bij de brongerichte aanpak maken we een onderscheid tussen ontwerpprincipes die betrekking hebben op de waterkwantiteit en de waterkwaliteit. Wat betreft de waterkwantiteit kunnen drie opeenvolgende stappen worden onderscheiden, namelijk vasthouden en herbruiken, bergen en afvoeren. De drietrapsstrategie wordt in het onthardingsproject Basisschool Heilig Hart “van Grijs naar Groen speelparadijs” consequent toegepast door eerst het water zoveel mogelijk te hergebruiken voor het schoolsanitair. De rest wordt in de ontharde bodem opgevangen en vastgehouden. Waar dit niet (voldoende) lukt, is het tijdelijk bergen van water in een speelwadi met kiezelbodem een oplossing. Het afvoeren van de restpiek van het water is een laatste optie.

Bij onthardingsprojecten moet er dus telkens nagegaan worden hoe het water zoveel mogelijk ter plekke kan infiltreren. Nagaan wat de infiltratiegevoeligheid van de bodem is, lijkt een noodzakelijke voorwaarde. Dat kan aan de hand van de Watertoetskaart met infiltratiegevoelige bodems. Maar soms is het, gezien we na ontharding vaak met een gestoorde bodem te maken hebben, nog beter om een infiltratieproef te laten uitvoeren. Als een bodem infiltratiegevoelig is, wil dit zeggen dat water snel infiltreert in de bodem. Door de band kan je stellen: hoe infiltratiegevoeliger de bodem, hoe eenvoudiger je infiltratie kan realiseren. Toch is er ook voor zwaardere bodems vaak een oplossing te bedenken.



Berlijn: grachten voor opvang regenwater met natuurlijke beplanting



Water werd de basislayer voor het ontwerp van een duurzame Clementwijk2, bestaande grachten werden behouden en versterkt. Tusseliggende bolakkers werden als woonveld bestemd. Oevers met natuurlijke vegetatie

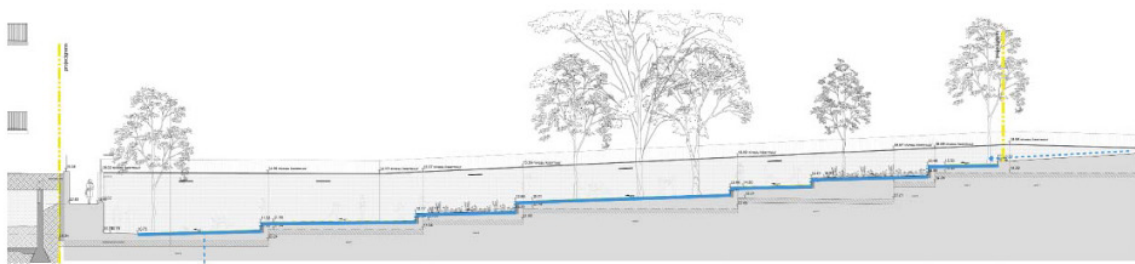
Wat betreft de waterkwaliteit kunnen eveneens drie opeenvolgende stappen worden onderscheiden, namelijk voorkomen, scheiden en zuiveren. Volgens deze drietrapsstrategie wordt waterverontreiniging het best voorkomen bij de oorsprong. Indien dit niet kan, wordt water met een verschillende kwaliteit zoveel mogelijk gescheiden. Het zuiveren van vervuild water is een laatste optie. Deze drietrapsstrategieën zijn sturend bij het ontwerpen van groene ruimten.

In de onthardingsprojecten is het eveneens belangrijk om lozingspunten weg te werken zoals in het project Zenneweide via aanleg van een gescheiden stelsel. Om te vermijden dat er te veel slib in de beken terecht komt zijn anti-erosiemaatregelen hogerop in de beek soms aangewezen zoals aangegeven in het onthardingsproject Vogelzangbeek.

## BUFFERBORDERS ④

vragen/opmerkingen

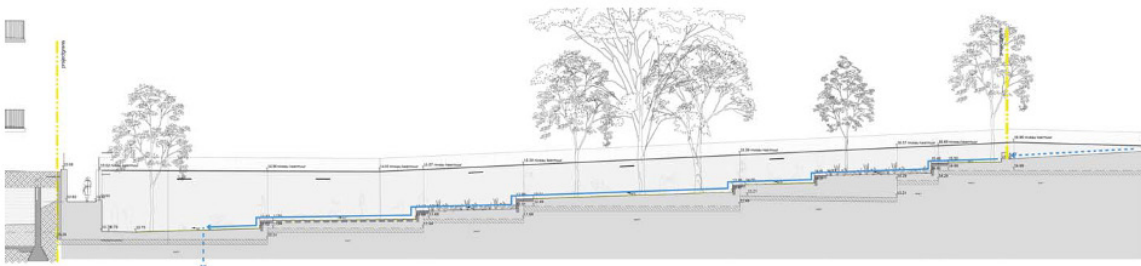
- grindboring voor directe infiltratie naar grondwaterafel



## INFILTRATIEBORDERS ④

vragen/opmerkingen

- grindboring voor directe infiltratie naar grondwaterafel



Omgevingsontwerp Markt  
23 - Wetteren:  
Uitbreiding water – water  
in de Kerktuin

### Proeftuin: Omgevingsontwerp Markt 23 - Wetteren

Om de doestelling 'Wetteren aan de Schelde: een hechte band' op het terrein te realiseren werd in 2018 een nieuw gemeentehuis en een nieuw stadsdeel ontwikkeld tussen de Schelde en de Markt met fiets- en voetgangersverbinding over de Schelde. Om de verbondenheid tussen de Markt, het nieuwe plein Rode Heuvel en de Schelde te verhogen, worden een aantal gebouwen die in het centrum van Wetteren erg dicht bij de kerk staan, afgebroken en zullen samen met de omliggende ruimte worden onthard. Op die manier ontstaat meer publieke ruimte die een cruciale en groene verbinding vormt tussen de Markt en de Schelde en komt de architectuur van de kerk beter tot haar recht en wordt een groene stapsteen gelegd in de verstedelijkte doortocht van de Schelde door Wetteren.

> meer info over deze  
proeftuin op p. 13 in  
het boekje 'Proeftuinen'

**Door te ontharden ontstaan bijzondere kansen om water structureel mee te nemen in een breder verhaal. Bij het ontwerp: via herbruik, infiltratie, buffering... maar ook bij keuze van beplanting, waterkwaliteit, of als troef om biodiversiteit te verhogen,...**

#### **Proeftuin: Ontharden Zenneweide - Lembeek**

Door de VMM werd een technische studie uitgevoerd voor het watervoerend maken van de Kleine Zenne rondom het projectgebied. Afkoppeling van lozingspunten ifv waterkwaliteit is een noodzakelijke voorwaarde. Het voorzien van een paaiplaats, het uitgraven van poelen..

> meer info over deze proeftuin op p. 25 in het boekje 'Proeftuinen'

#### **Proeftuin: Van grijs naar groen speelparadijs -H. Hartcollege Halle**

In het oorspronkelijk ontwerp van dit onthardingsproject werden hemelwaterputten voorzien voor hergebruik van hemelwater in het sanitair. Er is geadviseerd geweest om de hierbij opgelegde waterbuffering niet onder de grond te stoppen, maar als uitgangspunt te nemen voor het ontwerp van een groene, avontuurlijke speelplaats. De overloop van de hemelwaterputten zal in een wadi met kiezelbodem uitmonden. De centraal gelegen wadi zal ook functioneren als afwatering van de ontharde en vergroende speelplaats. Bovendien biedt deze wadi ook speelkansen en een educatieve meerwaarde. Vooraf werd wel nagegaan of de infiltratiecapaciteit van de bodem voldoende is.

> meer info over deze proeftuin op p. 26 in het boekje 'Proeftuinen'

#### **Proeftuin: Infiltratie in co-creatie - Borsbeek**

Het doel is het verbeteren van de infiltratie van de bodem. Dit werd de motor om verschillende stakeholders en gebruikers mee te krijgen in het project.

> meer info over deze proeftuin op p. 21 in het boekje 'Proeftuinen'

#### **Proeftuin: Zuurstof voor de Vogelzangbeek – St Pieters Leeuw**

Waterkwaliteit moet meegenomen worden bij projecten rond water. Consequente aanpak: Er zijn nog lozingspunten die de gemeente zal aanpakken. Ruimte geven aan de beek is belangrijk maar moet gepaard gaan met anti-erosie maatregelen hogerop om te vermijden dat aanslibbing gebeurt van de nieuw aan te leggen poel. De gemeente Sint Pieters Leeuw heeft een gebiedsdekkend RUP opgemaakt voor de open ruimte. Daarin is naast de beek een strook voorzien om erosie en inspoeling van sediment in de waterloop te vermijden.

> meer info over deze proeftuin op p. 24 in het boekje 'Proeftuinen'

## **4. ONTWERPPRINCIPES: BODEM**

Zorg voor bodem en reliëf maken landbouw en voedselproductie mogelijk. Daarnaast zorgt een gezonde bodem voor biodiversiteit en is het een belangrijke troef in de strijd tegen de klimaatopwarming. Aandacht voor het behoud van gezonde, kwaliteitsvolle bodems en het aanwezige reliëf is noodzakelijk voor het veilig stellen ervan voor de huidige en de volgende generaties. Daarom is het essentieel om er ook bij hedendaagse ontwikkelingen oog voor te hebben.

Het bodemvoedselweb is een complexe wereld vol met organismen die door hun interacties een voedende omgeving creëren voor planten. De oorspronkelijke natuur is daarom op iedere bodem weer anders. Omgekeerd zeggen de restanten van de oorspronkelijke natuur iets over de bodem. Bodemverstoring heeft daarom niet alleen belangrijke negatieve gevolgen voor de bodem, maar ook voor de verschillende biotopen die er onlosmakelijk mee verbonden zijn. Wanneer rekening wordt gehouden met de eigenschappen van de aanwezige bodems, biedt dit belangrijke kansen en kwaliteiten voor de biodiversiteit. Zo bieden waterrijke gronden die ingericht worden als waterbuffer bijvoorbeeld kansen voor natuurontwikkeling of vormen bloemenrijke graslanden een beheervriendelijk alternatief voor aangelegde plantsoenen.

Om te ontwerpen met bodem en reliëf verdienen verschillende aspecten aandacht. Zo scheidt de bodemsamenstelling zowel mogelijkheden als beperkingen. Daarnaast is het behoud van ongeschonden bodemprofielen een belangrijk streefdoel bij duurzaam ontwerpen van groene ruimten. En tenslotte moeten wijzigingen in het bodemvolume met de nodige voorzichtigheid gebeuren met aandacht voor het aanwezige (micro)reliëf.

### **De bodem als leidraad**

Bodems zijn complexe systemen. Afhankelijk van de plaats bestaan ze uit specifieke anorganische en organische materialen in een specifieke verhouding. De ontwikkeling van een bodemprofiel is doorgaans een proces van duizenden jaren onder specifieke omstandigheden. Het wijzigen ervan in functie van nieuwe gewenste functies of vegetaties is in eerste instantie te vermijden. Indien toch wijzigingen worden aangebracht, dient dit op een doordachte en overwogen manier te gebeuren. Deze ontwerpprincipes geven aan hoe bodems zowel mogelijkheden als beperkingen scheppen voor het gebruik ervan.

Een belangrijk aandachtspunt is dat de bodem de plantenkeuze bepaalt: de juiste plant op de juiste plaats!

### **Koester de bodem**

Een gezonde bodem wordt mede bepaald door een goede bodemstructuur, of de verhouding tussen het aanwezige water en lucht in de bodem. Een belangrijk aandachtspunt bij onthardingsprojecten is bodemverdichting en bodemvervuiling met belangrijke gevolgen voor de aanwezige vegetatie en het watersysteem.. Bovendien gaat het gepaard met een afname van wortelgroei bij planten omdat het water en de nutriënten onder de gecompacteerd zone niet beschikbaar zijn voor de plant.



In sociale woonwijk Nieuwland te Zwijndrecht vertoonden de hoogstammen die er 10 jaar stonden weinig groei. De verdichte bodem werd bewerkt door tot op 80 cm diepte los te woelen. Foto: Fris



Portaal Grand Noble – Gent: Afplaggen van 30 cm bodem. Resultaat: een zandige vallei. Foto: Fris

### **Aandacht voor bodemvolume en (micro)reliëf**

Veranderingen in bodemvolume (door afgravingen en ophogingen) en het (micro)reliëf zijn het gevolg van natuurlijke processen maar ook van menselijke ingrepen. Zo kan erosie op termijn, maar soms ook heel plots, grote pakketten bodem verplaatsen. Brongerichte maatregelen die de erosie beperken, hebben een positief effect op de biodiversiteit. Ze doen ook de kosten dalen van het ruimen van waterlopen en bufferbekkens. Ten slotte is het een troef voor de biodiversiteit om het microreliëf in een ontwerp te behouden en te versterken. Het verwijderen van het microreliëf in de toplaag door

een plaatselijke afgraving of ophoging kan gevolgen hebben: de waterhuishouding kan eronder lijden en gradiënten in de vegetatie of bepaalde waarden in de bodem, zoals archeologische en bodemkundige waarden, kunnen verloren gaan.

### Spring zorgzaam om met vervuilde bodems

Het is raadzaam om op tijd te onderzoeken of er bodemverontreiniging aanwezig is. Bodemverontreiniging slaat op de aanwezigheid van stoffen of materialen (zoals zware metalen of restafval) die de kwaliteit van de bodem op rechtstreekse of onrechtstreekse wijze nadelig beïnvloeden. Soms zal verontreiniging deels gaan oplossen in het grondwater en zich mee gaan verspreiden met de stroming van het grondwater. Duurzaam ontwerpen van groene ruimten impliceert dat bodemverdichting zowel tijdens de aanleg als door slim ontwerp vermeden wordt. Daarnaast verdient ook het omgaan met vervuilde bodems de nodige aandacht. En tenslotte zorgt het composteren van eigen materiaal en hergebruik voor gesloten kringlopen, kostenbesparing en bieden composthoven schuilplaatsen voor fauna. Deze problematiek komt veelvuldig voor en was aanwezig in de onthardingsprojecten Kleine Nete, Vorselaar en Zenneweide. Niet alle verontreiniging gaat gepaard met zware ingrepen. Ook als er vanuit het bodemdecreet niet meteen verplichtingen zijn, kan het in sommige gevallen raadzaam zijn om de



Groene Long Kuurne 1997: oever in zachte helling. Afgraving oever van -10 tot -80 cm. Situatie met pionniersvegetatie net na de aanleg



Groene Long Kuurne 1997: grondmodulatie gracht en boomgaard: eerste jaar na aanleg



Groene Long Kuurne 2009: boomgaard met kruidenrijke gracht



Groene Long Kuurne 2017: afgegraven oever: ontwikkeling ingezaaide kruidachtige vegetatie naar 20 jaar zorgvuldig beheer (2x/jaar maaien en afvoeren)

kwaliteit van de bodem na te gaan. Denk maar aan het geval er op de ontharde ruimte eetbare beplanting wordt voorzien. De eerste vereiste blijft wel om te voldoen aan de wettelijke bepalingen. Contacteer hierover experts om dit te onderzoeken en je te laten adviseren. Ga bij onthardingsprojecten steeds na bij OVAM of er gegevens gekend zijn van een eventuele bodemverontreiniging en of het een risicogrond betreft. Afdekking bij bodemsanering is meestal wel vereist. Bepaal daarom eerst de toekomstige functie en beheer en in functie daarvan bepaal je welk bodemtype je als afdekkingslaag gaat gebruiken.

**Onthardingsprojecten moeten speciale aandacht hebben voor eventuele bodemverontreiniging, bodemcompactie, ‘dode bodems’. Risicogronden voor verontreiniging moeten onderzocht worden. Gecompecteerde bodems moeten losgewoeld worden. Bodems zonder bodemleven kunnen geënt worden met compost en levende substraten.**

**Proeftuin: De 7-sprong onthardt**

Bij een vermoeden van bodemverontreiniging begin je best tijdig met bodemanalyse.

Aandacht voor bestaande bomen:

- Boomwortels beschermen,
- contacteer een boombeheerder

> meer info over deze proeftuin op p. 16 in het boekje ‘Proeftuinen’

Freinetschool de Zevensprong is gelegen in het sterk verharde centrum van Leuven en wil op een innovatieve manier haar grootste speelplaats maximaal ontharden. De speelplaatswerkgroep is samengesteld uit ouders, leerkrachten, onderhoudspersoneel. Ze ging zee met een architect en landschapsontwerper met veel ervaring in het kwalitatief vergroenen en ecologisch heraanleggen van speelplaatsen.

Het origineel ontwerp heeft een educatieve en sterk participatieve insteek en brede samenwerkingsverbanden. Het voorziet een buitenklas, een moestuin en betreft de kinderen bij het onthardingsproces en de heraanleg van de groene speelplaats. Er is eveneens aandacht voor waterzuivering, wateropvang en het verhogen van de biodiversiteit. Alles is ook opgenomen in een breed leertraject en lessenpakket.

**Proeftuinen: Groen in plaats van Grijs – Vorselaar, Ontharden Zenneweide - Lembeek**

Vroeg in het proces een bodemanalyse laten doen.

> meer info over deze proeftuinen op p. 23 en op p. 25 in het boekje ‘Proeftuinen’

**Proeftuin: Van grijs naar groen speelparadijs -H. Hartcollege Halle**

Door maximaal in te zetten op het behoud, de standplaatsverbetering en de verzorging (op advies van een boomverzorger - gecertificeerd European Tree Worker) van de reeds bestaande oude bomen op het terrein, kan er langer geprofiteerd worden van hun verkoelend effect. Toch anticipeert dit project ook op de mogelijke verdere aftakeling van de nu soms kwijnende bomen door aanplant van verschillende nieuwe bomen verspreid over het terrein.

> meer info over deze proeftuin op p. 26 in het boekje ‘Proeftuinen’

## 5. SMAAKMAKERS: BIODIVERSITEIT EN SPEELNATUUR



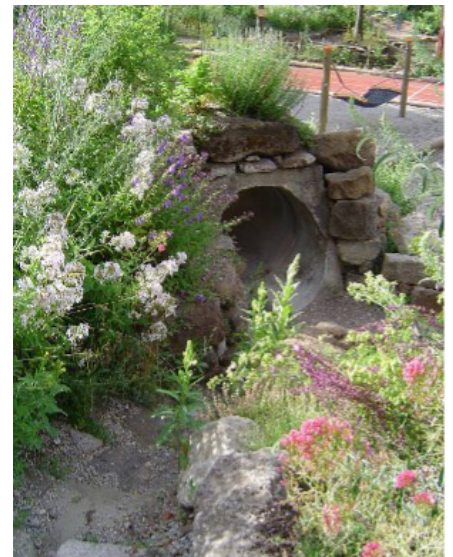
Struikhuisje op schaal van kinderen



Eeklo De Wegel: ontharden = speelnatuur en meer biodiversiteit



An der Beecke Schule Berlin

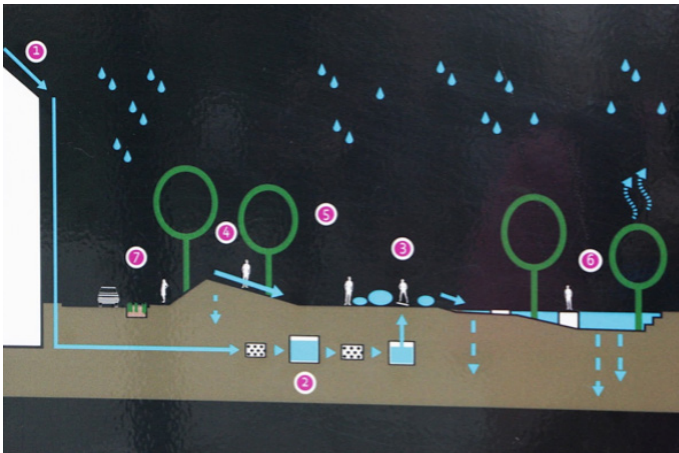


Kruidachtige vegetatie:  
rechtstreeks contact met de natuur



Leefschool Oosterzele

## 6. KLIMAATWIJK ØSTERBRO: TAESINGE PLADS KOPENHAGEN



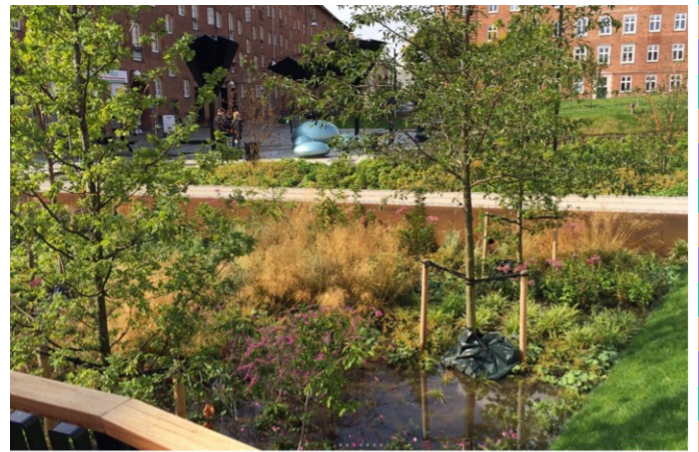
Het regenwater van de daken (1) wordt ondergronds gestockeerd (2) en als spelelement ('waterdruppels': 3) gebruikt op het plein. Hemelwater van de groenzone infiltreert in de zonhelling (4). Overtollig water stroomt af naar de dieper gelegen groenzone. Hemelwater van het wijkplein (5) loopt via de verdiepte parkzone naar het regenwoud om daar te kunnen infiltreren (6). Hemelwater van de straten wordt tot 10 cm hoogte in de straat zelf gebufferd en infiltreert in een grindkoffer met beplanting langsheen de weg (7).



Een wijk met een verhoging van zowel de natuur- en belevingswaarde, als een hogere levenskwaliteit, en het duurzaam omgaan met de enorme hoeveelheden regenwater waar men nu en in de toekomst meer geconfronteerd wordt.



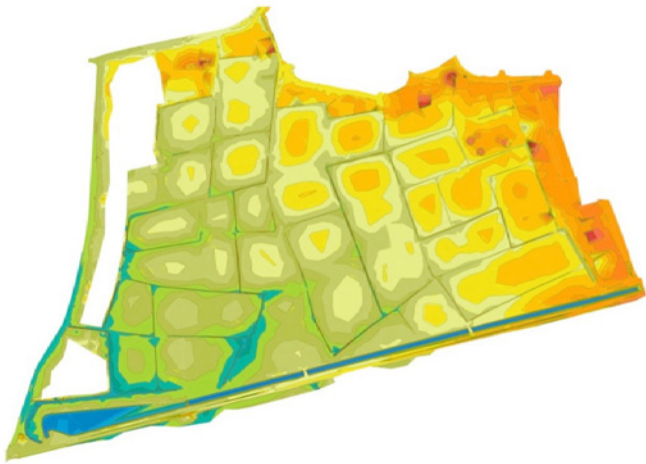
Een deel van de beplanting wordt verdiept aangelegd om bufferruimte en evaporatie te creëren. Bomen en planten zorgen voor extra transpiratie. Met in hoofdzaak inheemse plantenkeuze en aandacht voor gelaagdheid bloei, maar ook bessen..v



regenwateropvang



## 7. KLIMAATWIJK: CLEMENTWIJK2 – ST NIKLAAS



start vanuit water en bodem en landschappelijke kwaliteiten: groenblauwe structuur als basislayer, water stuurt de inplanting bouwen op bolakkers



Speelgrachten + inzaai bloemenmengsel + heraanplant wilgen



bodemprofiel gekeerd: zeer schrale bodem

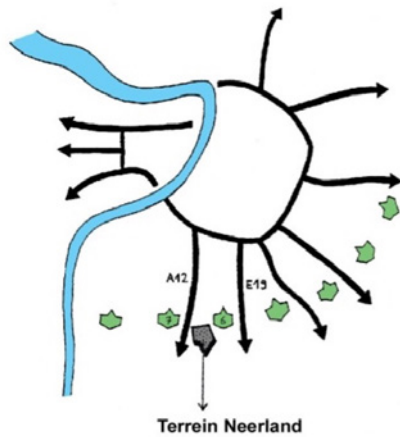


Dwarspleintje met grasvoegen



Biodiversiteit en spel

## 8. LANDSCHAPSPARK NEERLAND – ‘PARK VAN EDEN’ TE WILRIJK



Het openruimtegebied Neerland is een watergevoelig gebied in het zuiden van het Antwerpse district Wilrijk. De ‘zachte ruggengraat’ verbindt de Schelde via de groene corridor van de Singel en via enkele kleinere corridors doorheen het bouwweefsel, met het Antwerpse hinterland. Dit watergevoelig gebied maakt onderdeel uit van een samenhangend ecologisch systeem.

Water sturend voor het parkontwerp



Vlonder in moeraszone



Natuurrijkpark:  
peelnatuur, boomgaard, natuurzone, educatieve zone, moestuintjes



Bloemenplukken mag!



natuurlaag: zandvallei 2015



## **BEHEER VAN DE ONTHARDE RUIMTE**

Nico Vandenplas (Plant & Houtgoed)  
Jeroen Deseyn (Plant & Houtgoed)

## BEHEER VAN DE ONTHARDE RUIMTE

### Beheer als kans

Het beheer van vegetaties of groene ruimtes in het algemeen wordt meestal benaderd als het werk om een bepaald eindbeeld van het groen in stand te houden of de publieke ruimte proper te houden bij bijvoorbeeld bladval. Door deze benadering wordt het belang ervan vaak onderschat en het potentieel onderbenut. Beheer is namelijk een begrip met vele kansen: om de publieke ruimte beter en mooier te maken, mensen te betrekken bij het project en in te spelen op opportuniteiten die de vegetatie ons biedt.

### Beheer als uitgangspunt

Beheer kan op twee manieren worden gezien: als een instandhouding of als een begeleiding. Vanuit het eerste uitgangspunt is beheer louter het behoud van wat bestaat: hagen moeten in vorm blijven, gras moet kort blijven, bomen mogen niet te groot worden, een vijver mag niet overwoekerd worden, enz. Vanuit dit standpunt ziet men vegetatie als bron van arbeid. Hierbij onderschat men zowel het potentieel van het beheer als van de vegetatie zelf!

Vanuit het tweede uitgangspunt is beheer eerder een begeleiding. Beheer is meer dan het trachten te behouden van wat er is: het is een instrument om de kwaliteit te doen toenemen. Dit beheer past men ook toe in natuurgebieden om de natuur- of biodiversiteitswaarde van een gebied te laten vooruitgaan. Dit is een hoger ambitieniveau dan de loutere arbeid, maar vaak met minder arbeid als gevolg. Dit type van beheer veronderstelt uiteraard het meer toelaten van natuurlijke groeivormen van planten. Dit wil niet zeggen dat snoei- of maaivormen niet mogelijk zouden zijn.

Dit beheer veronderstelt van de uitvoerders een aangepaste kennis dan de meer klassieke methodes. Het is daarbij belangrijk om rekening te houden met die toekomstige beheerders en dat van in de planfase. Hierbij treden de beheerders mee op als co-designers: ze sturen mee het beeld van de vegetaties door de vegetaties te begeleiden/beheren eerder dan te onderhouden.

## LES 1 BEHEER KAN LEUK EN EDUCATIEF ZIJN

In participatietrajecten of zelfs in het uiteindelijke beheerprogramma kan de beheerdienst toelaten dat ook omwonenden, geïnteresseerden, naburige scholen, enz. mee betrokken worden in het onderhoud van de groene zones. Het werk kan verdeeld worden tussen onderhoudsploeg en participanten naargelang de techniciteit en wenselijkheden.

Het is hierbij wel belangrijk dat dit werk met meerwaarde is: bladval ruimen kan gecombineerd worden met een composthoop, snoeiafval kan gecombineerd worden met het installeren van een takkenril, het vrijmaken van een vijver kan gecombineerd worden met biotooponderzoek door een school, enz. Men kan dus het nuttige beheer koppelen aan een aangename activiteit of leertraject. Ook omwonenden kunnen zo ervaren dat



Educatief  
Natuurtalent Hengsten-  
berg vzw

-voor hen- minder leuke gevolgen van meer natuurlijke vegetaties zoals bladval, 'slordige' hooilanden, enz. ook leuke elementen in zich dragen. Dit draagt bij tot het zich toe-eigenen van de onmiddellijke leefomgeving en hopelijk een wijziging in perceptie en mentaliteit ten opzichte van deze groenvormen.

## LES 2 MINDER IS SOMS MEER

Klassieke groenvormen in de publieke ruimte zoals hagen, blokvegetaties en grote gazonvlaktes zijn groenvormen die vanuit vroegere tuin- en parkcultuur en schoonheidsidealen zijn blijven bestaan. Deze groenvormen hebben een waarde op vlak van architecturale esthetiek, ruimte-indeling, en ruimtegebruik. Zoals met alle landschap-singrediënten moet men zich echter afvragen of deze groenvormen wel overal op de

juiste plek aanwezig zijn en of die plaatsen niet waardevoller kunnen worden ingericht, zowel naar perceptie als naar biodiversiteitswaarde en naar functioneren op vlak van de huidige klimaatveranderingen. Door gebrek aan kennis van natuurbeheer worden deze klassieke groenvormen, vergeleken met natuurlijke groenvormen, vaak onderschat naar werklust.

De wijzigende mentaliteit van het bredere publiek naar de acceptatie van meer natuurlijke groenvormen helpt hier ook bij beslissingen om het roer om te gooien. Doordat steeds meer groene ruimte op die manier wordt ingericht en het straatbeeld dus wijzigt, worden mensen gewend aan deze 'wildere' groenvormen en wordt dit meer en meer het nieuwe normaal. Het is ook hier dat de onthardingsprojecten een belangrijke bijdrage kunnen leveren. De projecten zijn voor vele groendiensten ook een startpunt om te experimenteren met nieuwe beheervormen en het bijhorende materieel.

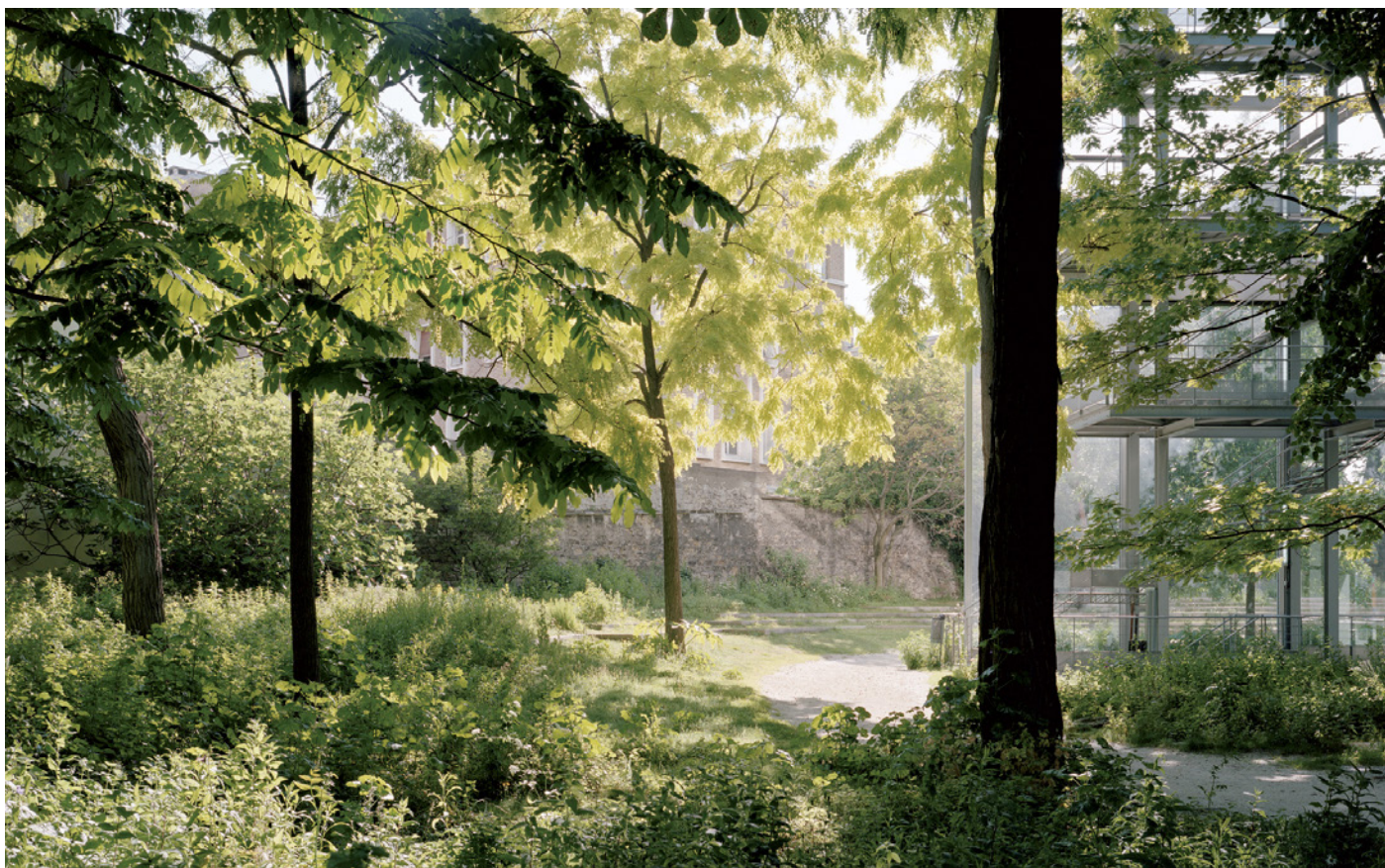
### **LES 3 BEHEER BEGINT OP DE ONTWERPTAFEL**

Zoals reeds hoger beschreven, verdienen gevarieerde en meer natuurlijke beplantingsvormen de voorkeur boven blokbeplantingen en allerhande snoeivormen. Uiteraard is kennis van de natuurlijke groevormen belangrijk om dit te realiseren, maar dit is eigenlijk ook reeds zo bij de meer klassieke aanplantingen.

Wat meer op de voorgrond treedt bij een meer natuurlijk beheer zijn de levensstrategieën van specifieke plantensoorten. Hiermee bedoelen we de wijze waarop planten trachten te overleven. Dit betekent dat we ons moeten baseren op expertise omtrent concurrentiekracht zoals dominantie en mate van uitzaaï; maar ook stresstolerantie, levensduur, levenscycli en eventuele symbioses tussen planten onderling. Deze kennis zou reeds aanwezig moeten zijn van bij het ontwerp en verder ook in de leiding van het verdere beheer.

Vegetaties zijn van nature gelaagd opgebouwd. Door dit ook in beplantingen na te bootsen, ontstaat niet enkel een meer natuurlijk beeld, maar heeft dit ook positieve invloed op het beheer. Een gelaagde vegetatie geeft minder onkruiddruk en droogte- en hittestress in de beginfase. Dit laat ook toe om bijvoorbeeld zomerdormante soorten te gebruiken: aanplantingen van voorjaarsbloeiende bolgewassen zorgen in de zomer voor openingen in de vegetatie. Door een slim beplantingsplan kunnen andere soorten echter deze ruimte tijdelijk innemen doordat deze bijvoorbeeld hun hoogtepunt in de zomer hebben. Het toepassen van deze natuurlijke stratificatie zou dus idealiter deel van de structuuropbouw moeten zijn in de ontwerpfasen.

Door in plaats van hagen, andere groenvormen zoals heggen of struwelen in te brengen vermijd je veel beheerwerk. Door soorten te kiezen die niet groter worden dan de groeiplaats toelaat vermijd je veel snoeiwerk: vaak is een groter wordende struik zoals een meidoorn een betere keuze dan een echte boom(soort).



## LES 4 BEGELEIDING ALS BEHEER

Soortenkeuze en  
eindbeeld Fondation  
Cartier Paris, bron:  
[ParisZigZag](#)

Een meer natuurlijk beheer maakt gebruik van natuurlijke processen. Successie of de openvolging van plantengemeenschappen in de tijd, is een natuurlijk proces die bij een nulbeheer vanzelf gebeurt. Een directe toepassing hiervan is bijvoorbeeld het toelaten van pionierssoorten op verstoorte grond, deze vegetatie laten verruigen en verbossen door spontane uitgroei. Dit hangt af van de aanwezige zaadbank in de bodem. Indien deze onvoldoende aanwezig blijkt te zijn, kan inzaaiing of aanplantingen de evolutie in de juiste richting duwen. In deze optiek kan men aanplantingen dus zien als hulp bij successie, eerder dan een doel op zich.

Vanaf een bepaald successiestadium kan men beslissen om dit als eindstadium te zien. Vanaf dan is een beheer noodzakelijk om verdere successie af te remmen. Wanneer dit ook op een meer natuurlijk manier mogelijk is, draagt dit ook verder bij aan biodiversiteit. Op die manier kan men een open hooiland open houden door een graas- of maaibeheer, struwelen kan men terugzetten door een cyclisch hakhoutbeheer om de zoveel jaar, men kan plaatselijk grond verstoren om pionierssoorten terug kansen te geven enz. Vaak zijn deze menselijke ingrepen gebaseerd op historische en kleinschalige landbouwactiviteiten. Ook deze laatste zijn terug in de belangstelling en er bestaan tegenwoordig allerlei cursussen voor het maaien van hooilanden, hakhoutbeheer, het haagvlechten, enz. Dit is zowel landschappelijk als cultuurhistorisch van grote waarde.



## LES 5 OMGAAN MET BEHEER-RESTEN

Het volume plantenmateriaal die men verzamelt bij maai- en snoeiwerken is vaak aanzienlijk. Men kan ervoor opteren om dit plaatselijk te verwerken of dit af te voeren om er bijvoorbeeld compost of mulch mee te maken. Bij een meer natuurlijk beheer heeft men weliswaar minder snoeiafval, maar meer geconcentreerd op bepaalde beheermomenten.

Plaatselijk verwerken verdient de voorkeur, maar is niet altijd wenselijk. Hooilandbeheer is gericht op het verarmen van de bodem en hier dient alle maaisel te worden afgevoerd. Ook de manier van plaatselijke verwerking is vaak wel economisch, maar niet ecologisch optimaal. Snoeiafval versnipperen tot mulchlaag en dit vervolgens onder de struiken uitspreiden, bedekt weliswaar de bodem maar laat geen kansen voor een biodiversere schaduwvegetatie. Bovendien rijkt dit de grond zodanig aan dat vooral dominante stikstofminnende soorten hier goed gedijen zoals brandnetels. Op die manier houdt men eigenlijk een ongewenste cyclus in stand.

Men kan de plaatselijke verwerking ook anders aanpakken: het gebruik van snoeiafval in takkenrillen biedt kansen naar schuilgelegenheid voor allei dierlijk leven of kan een speelaanleiding zijn. Het plaatselijk laten liggen van groter snoeiafval biedt kansen als bron van leven voor detritivoren, enz. Voor scholen opent dit mogelijkheden tot natuurexploratie. Hetzelfde geldt voor maaisel: dit kan lokaal verwerkt worden in een hooi-hopper. Dit is leuk werk (ideaal om kinderen bij te betrekken), geeft een interessante landschappelijke structuur en zorgt voor een nutriëntengradiënt.

Verder kan men op grotere schaal van de gemeente de groene afvalstromen verzamelen tot bron van grondstof voor bijvoorbeeld compost of bio-energie.



Senthout, Plant & Houtgoed





## **ONTHARDEN EN RUIMTE VOOR WATER**

Sarie Van der Aa (GroenLAB)  
Steven Geeraert (MAARCH)

## ONTHARDEN EN RUIMTE VOOR WATER

Ruimte voor water betekent niet alleen ruimte geven aan rivieren, maar bijvoorbeeld ook op kleinere schaal water zichtbaar maken in de straat en infiltratie-/bufferbekkens onderdeel maken van de publieke en private ruimte. Dat gaat gepaard met het beheer van de watercyclus.

“Ruimte voor water in een verstedelijkte omgeving zorgt ervoor dat deze beter kan omgaan met de verschillende klimatologische effecten: wateroverlast neemt af, de grondwatertafel wordt aangevuld, verkoeling vindt plaats aan het wateroppervlak én door verneveling, groenblauwe netwerken vormen een aangename omgeving om te vertoeven. [...] Kortom, de verstedelijkte omgeving reguleert de waterketen beter en heeft een positieve invloed [...]”<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Ruimtelijke strategie: ruimte voor water. (z.d.)  
Verkregen van [www.klimaatruimte.be](http://www.klimaatruimte.be)

“Water wordt een steeds belangrijkere factor bij het gebruik en de inrichting van de open ruimte. Volgens recente prognoses zal Vlaanderen de komende decennia in toenemende mate worden geconfronteerd met zowel wateroverlast als verdroging. Een doordachte inrichting van publieke ruimten creëert kansen om deze uitdagingen het hoofd te bieden. Anderzijds biedt water heel wat mogelijkheden om de belevingswaarde van publieke ruimten te verhogen. Dat vraagt doordachte beleidskeuzes.”<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Congres Publieke ruimte in het teken van water (4 februari 2020.)  
Verkregen van [www.integraalwaterbeleid.be](http://www.integraalwaterbeleid.be)

Opvallend bij alle proeftuinen is dat de vraag naar ruimte voor water de ruimtelijke ontwerpogave ruimschoots overstijgt. Meer nog: het (ruimtelijk) ontwerp is zelden een probleem. De uitdagingen met betrekking tot ontharding en meer specifiek ruimte voor water in de verstedelijkte omgeving liggen vaak op andere fronten. Niet zelden zijn er eerst andere katten te geselen vooraleer men tot een voorstel van ontwerp voor de wateropgave kan komen. Ontharden raakt immers aan vele lagen. Dat maakt het interessant en complex tegelijkertijd. Deze complexiteit creëert op haar beurt echter vaak onzekerheid.

Met dit hoofdstuk hopen we enkele aanbevelingen aan te reiken om met deze onzekerheid om te gaan. Daarnaast hopen we simpelweg te inspireren. Deze aanbevelingen zijn niet limitatief en roepen mogelijks ook weer nieuwe vragen op.

Het raken aan vele lagen, maakt ontharden tot hefboom voor tal van zaken. Niet alleen op schaal van de site, ontharden reikt verder. Het maakt onder andere deel uit van een groter watersysteem en overstijgt de plek en de eigendomsgrenzen. Ontharden vraagt ook tijd. Tijd om tot de juiste randvoorwaarden te komen en tijd om zaken te laten bezinken en ideeën ingang te doen vinden.

## 1. RUIMTE VOOR WATER REIKT VERDER

Een specifiek project, zoals bijvoorbeeld de ontharding van een straat of een plein, maakt enerzijds altijd deel uit van een groter netwerk. Het is dus belangrijk voldoende uit te zoomen. Anderzijds stopt het ook niet aan de perceelsgrens tussen private eigendom en publiek domein.

### Uitzoomen

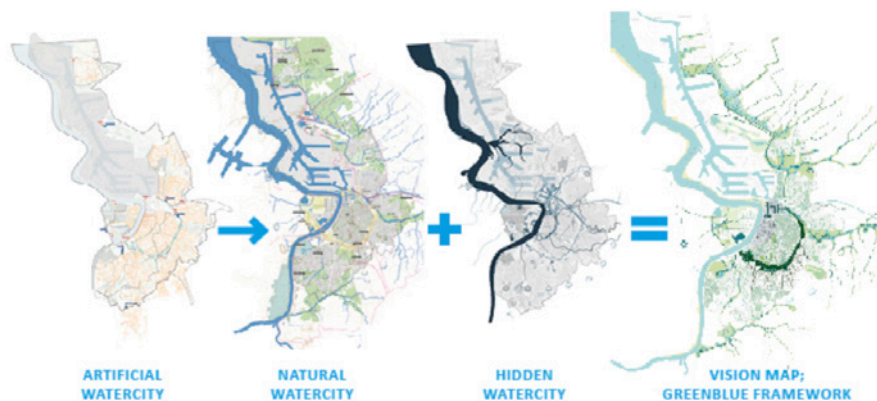
Tijdens de afgelopen eeuwen werd het water georganiseerd via een netwerk van ondergrondse riolen en buizen, uitgaande van een afwateringsbeleid. Water moest zo snel mogelijk weg. Hiervoor werden uitgebreide ondergrondse rioleringsnetwerken aangelegd, aangevuld met complexe en vaak zeer grote pompinstallaties. Deze systemen zijn nu ontoereikend als gevolg van de klimaatverandering.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Waterplan (z.d.).  
Verkregen van [www.antwerpenmorgen.be](http://www.antwerpenmorgen.be).

Dit noopt steden en gemeenten om hun globale waterstructuur binnen verstedelijkte omgeving(en) te herzien. Hoewel het niet altijd meer duidelijk zichtbaar is in de ruimte, maakt een project altijd deel uit van een groter geheel. Daarom is het goed om bij de start van het project de site aan een grondig onderzoek te onderwerpen. Naast de lokale kennis ter plaatse bieden websites als Geopunt ([www.geopunt.be](http://www.geopunt.be)) en Databank Ondergrond Vlaanderen ([www.dov.vlaanderen.be](http://www.dov.vlaanderen.be)) interessante aanknopingspunten: van historische kaarten over topografische kaarten tot informatie over het waternetwerk, het ecologische netwerk en de bodemsamenstelling.

Kijk bijvoorbeeld bij heraanleg niet enkel naar de straat, maar onderzoek de rol van deze straat binnen het waterverhaal van de bredere omgeving. De straat maakt immers deel uit van een hydrologisch gebied. Op wijkniveau kan de topografie van de straten worden ingezet voor waterafvoer.

Zo gaat stad Antwerpen tijdens de proeftuinen ontharding aan de slag met het project De Robuuste Klimaatstraat. Daarmee wil de stad onder andere onderzoeken welke bijdrage een gebiedsstrategie, die het straatniveau overstijgt, kan bieden in een transitie naar klimaatadaptieve wijken.



Van drie watersteden naar één visie: de Urbanisten voor het Waterplan van stad Antwerpen

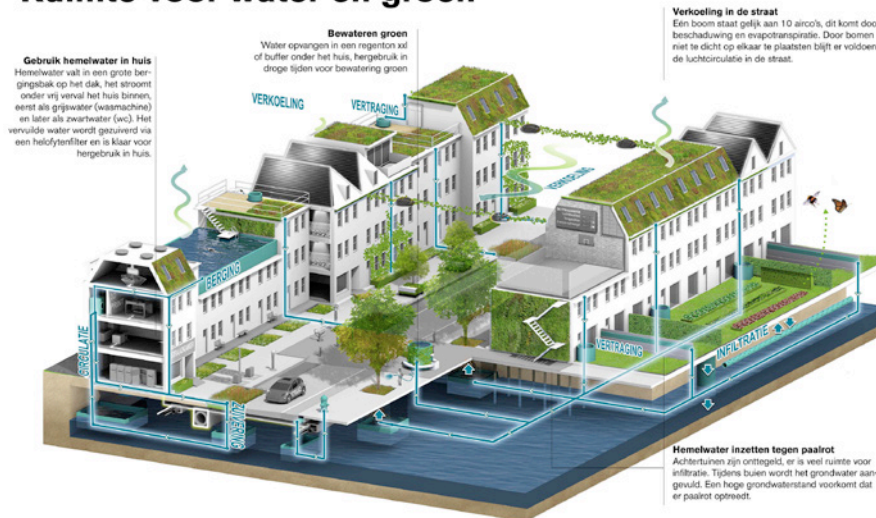
## Publiek en privaat

Het is belangrijk om water overal zo lokaal mogelijk op te vangen op wijk- en straatniveau. Dit gaat over soms kleine ingrepen die een groot effect kunnen hebben. Bijvoorbeeld het aanleggen van infiltratiezones op pleinen en in plantvakken of de opvang van water in parken en op daken. En naast het openbaar domein kan ook privédomein hiervoor ingeschakeld worden. <sup>4</sup> Het spreekt voor zich dat het stimulerend werkt wanneer het publieke domein inspireert door het goede voorbeeld te geven.

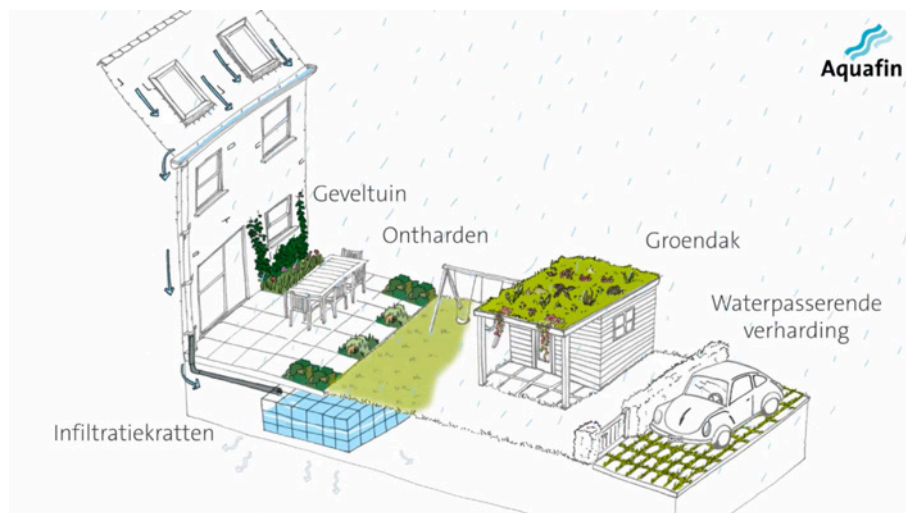
<sup>4</sup> Waterplan (z.d.).

Verkregen van [www.antwerpenmorgen.be](http://www.antwerpenmorgen.be).

## Ruimte voor water en groen



De straat voor een beter leefklimaat: zelf aan de slag - [www.destraad.nl](http://www.destraad.nl)



Ruimte voor water in een private tuin - Aquafin  
<https://youtu.be/d3N4fidbbmU>

## 2. RUIMTE VOOR WATER VRAAGT HELDERE RANDVOORWAARDEN

Er zit een zekere ambiguïteit in deze stelling. Immers, het ontwerp is de tool bij uitstek om om te gaan met onzekerheden. Althans tot op bepaalde hoogte. Want te veel onduidelijke randvoorwaarden creëren (onbewust) onzekerheid of verhinderen dat er vooruitstrevend initiatief wordt genomen. Zo is bijvoorbeeld de ambitie van stad Gent in de proeftuin Oostakkerdorp om regenwaterafvoer van het dak van de kerk af te koppelen van de riolering en natuurlijk te laten infiltreren via wadi's. Echter is er geen duidelijk zicht op hoeveel water deze wadi's precies moeten kunnen opvangen. Hierdoor zullen deze mogelijks onvoldoende groot blijken in de toekomst. Of misschien net te groot. Des te helderder de randvoorwaarden, des te meer het ontwerp kan fungeren als een katalysator voor een of meerdere andere lagen. Het type randvoorwaarden is immers meervoudig.

### Context

Ten eerste veronderstelt ruimte voor water een gedegen kennis van de context: topografie, bebouwing, verharding, bodemtype, infiltratiecapaciteit, grondwatertafel, eigendomsstructuur, inkleuring ... Veel van deze informatie is terug te vinden op Geopunt en op Databank Ondergrond Vlaanderen. Vaak heeft men echter meer gedetailleerde data nodig dan diegene die daar te vinden zijn. Niet zelden moeten er bijvoorbeeld peilbuizen (grondwatertafel) worden gestoken, boringen gedaan en infiltratieproeven uitgevoerd. Tijd is hierbij een belangrijke factor. Zo neemt het plaatsen en monitoren van peilbuizen al gauw een jaar in beslag.

### Beleid

Daarnaast heeft ruimte voor water nood aan doordachte en heldere beleidskeuzes. Een project wint aan draagvlak wanneer het wordt gedragen door een bestuur. Beleidskeuzes in verband met mobiliteit en parkeren spelen hierbij een belangrijke rol. Binnen een bestuur moet hierover mandaat en consensus zijn.

### Rekenregels

Verder blijkt er nood aan duidelijke (reken)regels. Met welke cijfers moet worden gerekend om tot verantwoorde klimaatbestendige oplossingen te komen: welke buien worden gehanteerd, met welke terugkeerperiodes (T20, T50 ...), welke buffervolumes hanteren we?

In Vlaanderen kan de hoeveelheid neerslag stijgen tot +38% tijdens de wintermaanden tegen 2100. Het gaat niet zozeer vaker maar wel meer regenen, bij aanhoudende regenbuien. Onze winters zullen in de toekomst dus natter worden, wat kan leiden tot frequentere en meer omvangrijke rivieroverstromingen. Tegelijkertijd zullen zomeronweders heviger zijn en vaker voorkomen. Die kunnen zorgen voor een toename van voornamelijk stedelijke wateroverlast, en meer erosie en modderstromen.

Het hoog-impactscenario toont dat de kans op overstromingen in Vlaanderen tegen 2100 kan stijgen met een factor 5-10. Concreet betekent dit dat gebieden die momenteel overstromen met een middelgrote kans (honderdjaarlijks), naar de toekomst toe tot tienjaarlijks kunnen overstromen. Gebieden die nu al eens in de tien jaar overstromen, kunnen dan bijna jaarlijks overstromen.

Overstromingen kunnen ook extremer worden omdat de hogere afvoer ervoor zorgt dat de piekwaterstanden toenemen. Gemiddeld verwachten we in Vlaanderen een toename



van de maximale overstromingspeilen van 22cm. Lokaal kunnen die zelfs oplopen tot iets meer dan 1m. Vooral gebieden met bv. sterk hellende stroomopwaartse valleien of dichte stedelijke afvoerstelsels reageren het gevoeligst.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Overstromingen (z.d.). Verkregen van [www.klimaat.vmm.be](http://www.klimaat.vmm.be)

Nu al met klimaatbuien rekenen, is niet makkelijk, want er zijn veel mogelijke scenario's voor hoe de toekomst zal evolueren. In de huidige berekeningen voor terugkeerperiodes, bv. een T20, werd nu al rekening gehouden met verzwarende van deze buien in de toekomst. Het kan een interessante invalshoek zijn om de kleinere buien, lees een T0,5 (een bui die tot twee keer per jaar valt) rechtstreeks te laten infiltreren in de bodem (26l tot 32l per m per dag<sup>6</sup>). Hiermee laat je 90% van het jaarvolume aan regen rechtstreeks in de bodem infiltreren. Tegelijkertijd zet je best in op tijdelijke opvang en vertraagde infiltratie van grotere buien. Gangbaar is om hiervoor een T20 te hanteren (250m/ha)<sup>7</sup>

<sup>6</sup> Uitleg over zware regen (z.d.). Verkregen via [www.knmi.nl](http://www.knmi.nl)

<sup>7</sup> Birgit De Bock, gebiedsingenieur – R&D bij Aquafin, op 18 december 2020

### 3. RUIMTE VOOR WATER IS RUIMTE VOOR GROEN<sup>8</sup>

Ruimte voor water is driedimensionaal. Naast terreiningsrepen, heeft ook de keuze van bomen en struiken een invloed op waterinfiltratie. Bomen en andere plantensoorten kunnen de waterhuishouding sterk verbeteren.<sup>9</sup> Zo beperkt een doelgerichte aanleg en beheer de af te voeren hoeveelheid water bij piekneerslagen en draagt zo bij aan het voorkomen van wateroverlast. Groen draagt zo bij aan de infiltratie van regenwater in de bodem en verbetert de kwaliteit van het afstromende water.

<sup>8</sup> "Waterhuishouding". Verkregen van [www.edepot.wur.nl](http://www.edepot.wur.nl).

Om deze effecten optimaal te benutten moet er met de volgende algemene aspecten rekening worden gehouden:

- Om een hoog niveau van de gewenste baten te realiseren, is een gezonde groei en lange levensduur van groot belang; de baten nemen exponentieel toe met het ouder worden van de bomen.
- 'De juiste boom op de juiste plaats', dat wil zeggen: het gebruiken van bomen (en andere planten) die enerzijds geschikt zijn voor de betreffende standplaats en anderzijds geschikt voor het realiseren van de gewenste baten.
- Zorg daarnaast voor een zo groot mogelijke diversiteit aan soorten; dit spreidt de risico's van ziekten en plagen en ondersteunt de biodiversiteit.



In Freiburg im Breisgau combineert men grotere bomen met een tweede laag van kleinere bomen en struiken waardoor men een grotere hoeveelheid neerslag kan opvangen.

©Sarie Van der Aa.

<sup>9</sup>Wageningen University & Research (WUR) onderzocht reeds uitgebreid de invloed van planten op de waterhuishouding. Hun bevindingen zijn opmerkelijk. Hieronder enkele belangrijke aanbevelingen.

#### **Afvlakking pieken in afvoer van neerslag:**

- De hoeveelheid opgevangen neerslag (interceptie) is sterk afhankelijk van de bladmassa. Combineer daarom waar mogelijk bomen met een brede kroon en grote bladmassa met een tweede laag van kleinere bomen en of struiken.
- Ook een onderlaag van vaste planten en een strooisellaag helpen om water vast te houden.
- Bomen met veel klein en ruw blad en naaldbomen houden het meeste water vast, ook een ruwe bast draagt daaraan bij.

#### **Vergroten infiltratie:**

- Maak de groeiruimte voor een boom en de vegetatie daaronder zo groot mogelijk en zorg dat de bodem geschikt is om grotere hoeveelheden water op te nemen zodat water dat langs de stam afvloeit in de bodem kan zakken en niet oppervlakkig afstroomt. Een zo groot mogelijke boomspiegel vangt tevens een deel van het doorvallende water op.
- Integreer bomen en groenstroken in parkeerterreinen om het afspoelende water te verzamelen, tijdelijk op te slaan, te filteren en te infiltreren in de bodem.
- Zorg daarbij dat een overmaat aan water weg kan vloeien; om afsterven van de wortels te voorkomen, mag het plantgat niet als een gesloten 'pot' gedurende langere tijd vol water komen te staan.
- Voorkom verdichting, vervuiling en dicht slempen of wegspoelen van de bodem rond straatbomen. Combinatie met vaste planten als ondergroei is daarvoor een goede methode.

#### **Oppervlakkige afvoer en berging:**

- Laat neerslagoverschotten afvloeien naar groene opvanggebieden (wadi's, verlaagde delen van groengebieden) om overstromingen te voorkomen, het water te filteren en zo veel mogelijk in de bodem te laten infiltreren of via groene structuren af te laten stromen naar het oppervlaktewater.
- Beplant wadi's met een gevarieerde begroeiing inclusief vaste planten en bomen, aangepast aan de tijdelijk zeer natte omstandigheden.
- In gebieden met weinig ruimte door dichte bebouwing biedt de combinatie van groen met technische maatregelen onder de grond (krattensystemen, opslagreservoirs...) mogelijkheden voor berging van wateroverschotten en verminderde droogtegevoeligheid van dat groen in droge perioden.

#### 4. RUIMTE VOOR WATER IS MEERVOUDIG/MULTIFUNCTIONEEL

Meervoudig ontwerpen houdt rekening met allerlei individuen en groepen die hun stempel drukken op groenblauwe ruimten. Zowel private als publieke actoren spelen hierin een rol en eigenen zich zo (delen van) de groenblauwe ruimte toe. Het programma van een groenblauwe ruimte speelt daarop in. Het kan gefocust zijn op een bepaald gebruik, zoals landbouw, energie, mobiliteit, wonen, recreatie of industrie. Maar in de praktijk worden meerdere gebruiken gecombineerd, die bovendien variëren in de tijd.<sup>10</sup>

De proeftuin Oostakkerdorp is wat dat betreft zeer illustratief: een als parking ingericht dorpsplein wordt onthard. Het nieuwe ontwerp zet in op veiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid. Het dorpsplein als plek van ontmoeten, genieten en beleven voor jong en oud.<sup>11</sup> Zo wordt water niet enkel opgevangen in wadi's, maar worden deze wadi's ook ingericht als waterspeeltuin.

<sup>10</sup> Van Damme, S., Foré, P., Huigens, E., Van den Abeele, J.F., Meysmans, G. De Smet, A. & Verhoestraete, D. (2017).

<sup>11</sup> Duurzaam ontwerpen van groene ruimten. Antwerpen - Apeldoorn: Garant. Oostakkerdorp (z.d.). Verkregen van [www.stadgent.be](http://www.stadgent.be)



Een wadi in Freiburg im Breisgau functioneert als waterinfiltratiesysteem, speelplek, ontmoetingsplek met bankjes... .

©Sarie Van der Aa  
©Joke Cant

#### 5. RUIMTE VOOR WATER IN VELE GEDAANTEN<sup>12</sup>

##### Inrichtingsprincipes

Met de website [www.klimaatruimte.be](http://www.klimaatruimte.be) reikt de Vlaamse overheid ruimtelijke strategieën en concrete klimaatbestendige ruimtelijke inrichtingsprincipes aan waarmee iedereen zelf aan de slag kan. Per maatregel lees je meer over de effectiviteit ervan, eventuele bijkomende voordelen, het toepassingsgebied, de bouwstenen waaruit de maatregel bestaat, eventuele aandachtspunten waarmee rekening te houden bij de implementatie en inspirerende praktijkvoorbeelden.

Mogelijke ruimtelijke maatregelen die rekening houden met de strategie 'ruimte voor water', zijn:

- Ruimte voor de (natuurlijke) bedding van rivieren: ruimte voor zomer-winterbedding van rivieren
- Water bufferen en infiltreren: seizoensberging en waterbuffers, infiltratiebekkens of -greppels, wadi, baangrachten, kunstmatige vijvers, waterpleinen
- Waterlichamen afkoelen met beplanting: rietkragen, broekbossen, groene eilanden,

- waterplanten, bomen tot aan de waterlijn
- Hemelwater capteren: captatie in functie van irrigatie via beplanting (bomen, groendaken, groengevels...), captatie in functie van landbouw, andere vormen van watergebruik
- Water toegankelijk maken: vlonders, pleziervaart, tijdelijk strand, publieke ruimtes aan de waterkant

<sup>12</sup>Hoe kunt u uw stad of gemeente klimaatbestendig inrichten? (z.d.) Verkregen van [www.klimaatruimte.be](http://www.klimaatruimte.be).

### **Bodemverdichting**

Het is echter ook zeer belangrijk toe te kijken op een goede uitvoering en beheer van een project, om bijvoorbeeld bodemverdichting tegen te gaan. Bodemverdichting (of ook bodemcompactie of bodemcompactatie) is een vorm van bodemdegradatie waarbij de bodemstructuur verloren gaat. De bodem wordt samengedrukt wanneer er met te zware machines over kwetsbare, eventueel ook natte bodems gereden wordt. Bodemcompactie brengt langdurige tot onherstelbare schade toe aan de structuur van de bodem [...]. Minstens 80 % van de bodemverdichting treedt al op bij de eerste passage van een uitvoerings- of exploitatiemachine. Telkens een andere weg gebruiken [...] om zo bodemcompactie te beperken, leidt dus net tot een verergering van het probleem. Daarom wordt met de machine het best steeds dezelfde weg gevolgd.

Bodemverdichting beïnvloedt de plantengroei omdat de beschadigde bodem moeilijk tot geen water doorlaat waardoor een zure en extreme groeiomgeving ontstaat.<sup>13</sup> Maar het is onder andere ook schadelijk voor de werking van een wadi, die zeer snel tot een modderpoel wordt herleid. Hierdoor ontstaat op termijn een onaangename ruimte die bij omwonenden en gebruikers tot ergernis durft te leiden. Het enthousiasme voor een eventueel vervolg smelt daardoor als sneeuw voor de zon.

De kans op bodemverdichting kan verkleind worden door:

- Rekening te houden met de bodemeigenschappen, en zeker met de draagkracht van de bodem;
- Bij beheerwerken de rijfrequentie, het keren en het draaien van de machines te beperken;
- Aandrijfkrachten te verdelen over de verschillende wielen van de machine;
- Lichtere machines te gebruiken, zeker op natte terreinen;
- Te werken een lage bandenspanning aankunnen (flexibele banden);
- Rupsvoertuigen, dubbele banden, banden met weinig of geen profiel te gebruiken voor een groter contactoppervlak;
- De gewichtsverdeling te optimaliseren (plaatsing werktuigen en contragewicht);
- Takkenmatten of rijplaten te gebruiken;
- Te werken wanneer de bodem het droogst is (meestal is dit in augustus, september);
- Te exploiteren in de winter op bevroren ondergrond.<sup>14</sup>

<sup>13</sup> & <sup>14</sup> Bodemverdichting (z.d.). Verkregen van [www.ecopedia.be](http://www.ecopedia.be).

## 6. RUIMTE VOOR WATER HEEFT NOOD AAN KENNISVERSTERKING

Noodzakelijk om aan ruimte voor water te werken, is het aanreiken van kennis. Een gebrek aan kennis kan immers zorgen voor weerstand. In dit geval kunnen proefopstellingen soelaas bieden. Alle partijen kunnen zo een scenario uittesten, evalueren en aanpassen vooraleer over te gaan tot een definitieve uitvoering. Anderzijds kan een gebrek aan kennis over hoe een onthardingsproject aan te pakken voor uitstel of afstel zorgen. Zet dus voldoende in op kennisversterking bij alle actoren.

### Beheer

Zo schrikt bijvoorbeeld beheer (kleine) administraties vaak af (gebrek aan kennis, gebrek aan materiaal, te duur, mythe dat het meer kost). Het Nederlands Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu ontwikkelde de TEEB-stad tool.<sup>15</sup> Deze tool geeft inzicht in de waarde van groen en water bij verschillende types maatregelen. Daarnaast schetst de tool ook het effect en de waarde in euro's op basis van verschillende inrichtingsscenario's.

<sup>15</sup> Snel inzicht in de waarde van groen en water in de stad (z.d.). Verkregen van [www.teebstad.nl](http://www.teebstad.nl)

Ook waterbeheerders staan soms twijfelachtig tegenover ruimte voor water maken. De ervaring leert nog steeds dat het niet zo evident is om af te wijken van de standaardaanpak waarbij er, in een ideale toekomst, maar één rioolbuis in de grond zit: enkel een voor vuilwater. Het supprimeren van die voor het regenwater en dus gebouwen te ontkoppelen en regenwater zichtbaar op het private en publieke domein op te vangen, te laten infiltreren... blijkt voor heel wat beheerders nog geen evidente keuze. Dat ervoer stad Gent bij de proeftuin Oostakkerdorp. Bemoedigend is wel dat bijvoorbeeld Aquafin een project uit de grond heeft gestampt om zich op deze zaken te focussen. De onderzoeksstrategie van Aquafin concentreert zich op drie hoofdgebieden, die zich bezighouden met de wereldwijde uitdagingen voor afvalwaterzuivering: duurzame afvalwaterzuivering, geïntegreerd waterbeheer en vermogensbeheer.<sup>16</sup>

<sup>16</sup> Research Strategy (z.d.). Verkregen van [www.aquafin.be](http://www.aquafin.be).

### Samenwerkingen met burgers

En ook samenwerkingen met burgers blijken vaak nog vele vragen op te werpen. Zo lijken burgers niet altijd de ernst van de klimaatverandering goed in te schatten (of zijn ze verzeild in doemdenken) of zijn ze zich onvoldoende bewust van de invloed die overheden, maar ook zichzelf kunnen uitoefenen om deze tegen te gaan. Een breed communicatieplan zorgt ervoor dat burgers mee ondergedompeld worden in de visie van een stad of gemeente. Zo rolde stad Gent bijvoorbeeld een brede communicatie uit (Gent Klimaatstad). De website informeert over de visie van de stad, maar inspireert en ondersteunt burgers om zelf aan de slag te gaan. Zulke campagnes worden nog versterkt door een brede verspreiding via verschillende kanalen ((regionale) televisie, infobladen, reclameborden...). Daarnaast zorg stad Gent ook voor informatiesessies voor groenarbeiders. Zij krijgen immers vaak vragen van nieuwsgierige burgers over de keuze voor bepaalde planten of extensief beheer. Door de informatiesessies kunnen de groenarbeiders helder uitleg geven bij vragen. En soms dienen zich opportuniteiten aan die het gemakkelijker maken om het gesprek op gang te brengen bij burgers en politici. Zo zorgde de droogstaande vijver in het stadspark van Antwerpen ervoor dat vele omwonenden en politici samen aan de slag gingen rond ontharding in de omgeving.

gent: Verantwoord

# Klimaatstad Gent

lijdt ook onder

## wateroverlast

In Klimaatstad Gent 1000 BT is het kan de koe. In Gent stroomt er immers een 2500 l4 cent per liter (over de wateren) tegen de koe in de winter en de 18 l4 in de zomer. De Stad heeft de kennis nodig om het water te laten stroomen en de koe te laten stroomen. Wat is het wat het wat te maken? Contacteer de Klimaatcentrum via 09 266 52 00 of via [info@klimaatstadgent.be](mailto:info@klimaatstadgent.be)

Je bent ook voor Klimaatstad Gent in de zoektochten naar de koe te volgen online via [www.gent.be/klimaatstad](http://www.gent.be/klimaatstad)

STAD GENT

Affiche: Klimaatstad  
Gent lijdt ook onder  
wateroverlast.

### Kennisversterking tijdens project

Kennisversterking treedt trouwens ook op tijdens een project. Daarom is het goed om elk project te evalueren en lessen mee te nemen voor een volgend project. Zo evolueerde de proeftuin in Gent gaandeweg van een zuivere quick win naar een deels quick win en deels systemisch visievormend verhaal waarbij de onderbenutte kansen voor Oostakkerdorp inspiratie leverden voor de herziening van het Integraal Plan Openbaar Domein (IPOD). Interessant is dat het IPOD in Gent veel gelijkenissen vertoont met de Antwerpse klimaatstaat. Beiden kunnen elkaar dus vanuit hun respectievelijke invalshoeken inspireren en voeden. Dit geldt uiteraard niet alleen voor Gent en Antwerpen. Het warme water hoeft niet telkens opnieuw uitgevonden te worden. Inspiratie opdoen bij één van de proeftuinen of andere goede voorbeelden, kan een project naar een hoger niveau brengen.

## 7. RUIMTE VOOR WATER OP PLAATSEN WAAR HET ECHT NODIG IS: BLACK SPOTS

Black spots zijn overstromingsgevoelige gebieden. Je vindt een overzicht hiervan via [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be) (Watertoets - Overstromingsgevoelige gebieden). De kaart bevat de effectief overstromingsgevoelige gebieden (donkerblauwe laag) en de mogelijk overstromingsgevoelige gebieden (lichtblauwe laag).<sup>17</sup> Laag gelegen natte percelen liggen vaak in gebieden die gevoelig zijn voor overstromingen, in de buurt van waterlopen. Verharding in deze gebieden is niet aangewezen. Extra verharding wordt er best vermeden en waar het mogelijk is, is het gewenst om actief te gaan ontharden. Verschillende proeftuinen gingen aan de slag met ontharding in zulke black spots.

<sup>17</sup> Zie [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be)



Kruispunt in Senthout

### Case: Duffel

De gemeente Duffel richtte zich op een strategische knip en ontharding van het gehele kruispunt tussen de straat Senthout en de Hoevelaan. Hierdoor loopt de voordien ingebuisde Arkelloop opnieuw in een open bedding. Tegelijkertijd werd gemotoriseerd sluisverkeer geweerd en ingezet op een functionele recreatieve verbinding voor fietsers en voetgangers. Het ontsnipperde een deel open ruimte van de vallei van de Arkelloop en herstelde een fauna-migratiecorridor en verbinding met het natuurgebied Babelbeekse Beemden verderop.

> meer info over deze proeftuin op p. 20 in het boekje 'Proeftuinen'

### Case: Geraardsbergen

Het lokaal bestuur Geraardsbergen wilde het recreatiedomein Den Bleek, gelegen langs de Dender, een nieuwe dynamiek en uitstraling geven. De site heeft een zeer strategische ligging voor de waterhuishouding van de stad. De recreatieve groenzone ligt namelijk net voor het stadscentrum en er bevindt zich een stuwsuis waardoor het waterpeil geregeld kan worden. Het vroegere openluchtwembad en enkele andere gebouwen en verhardingen verdwenen als onderdeel van de hervorming naar een kwalitatief recreatieve groenzone dichtbij het centrum. Eén van de doelstellingen: overstromingen

> meer info over deze proeftuin op p. 42 in het boekje 'Proeftuinen'

beperken. De beslissing tot sluiten was niet eenvoudig. Vanuit een participatietraject werkte men aan een ontwerp en reconversieproces voor de site, waarbij duurzaamheid en vergroening voorop stonden.



Affiche: Den Bleek

### Case: Veemarktsite, Sint-Truiden

De herinrichting van de Veemarktsite in Sint-Truiden voorzag een complete transformatie van het uitdovende slachthuis en de verharde randparking naar een stedelijke groenblauwe zone rond de open te leggen Cicindria-beek. Er ontstond een stedelijke groenzone die het stadspark met het Speelhof verbond en een groene long vormde ter ondersteuning van geplande stadsontwikkelingsprojecten. De ontharding van de Veemarkt is een eerste deelproject in het verder openleggen en creëren van een groenblauwe ader die de binnenstad opnieuw met het omliggende landschap verbindt en inzet op het versterken van de kwaliteit van de trage verbindingen als alternatief voor gemotoriseerd verkeer.

> meer info over deze proeftuin op p. 48 in het boekje 'Proeftuinen'



Veemarktsite, Sint-Truiden





# **ONTHARDING EN MATERIALEN**

Evert De Baere (STRAMIEN)

Net als bij de aanleg en bouw komen bij de ontharding of sloop verschillende restmaterialen vrij die al dan niet als herbruik- of afvalmateriaal (voornamelijk bij gebouwsloop) afgevoerd worden. Het aanbod bouw- en sloopafval is afkomstig van wegeniswerken (17%), de bouwensector (79%) en de productie van bouwmaterialen (3%). Het gaat hierbij om afvalstromen die wat betreft hun samenstelling onderling sterk kunnen verschillen. Afhankelijk van het type bouwplaats en de gehanteerde praktijken komt er een andere afvalstroom vrij. Zo is het betonpuin, metselwerkpuin of mengpuin (puin dat zowel beton als metselwerk bevat) dat bij nieuwbouw, renovatie en sloop ontstaat kwalitatief gezien minder zuiver dan puin dat ontstaat als gevolg van wegenbouwactiviteiten. In principe kunnen 2 sloopprijktijken worden onderscheiden, namelijk selectieve sloop en niet-selectieve sloop. De meest voorkomende sloopprijktijken kunnen evenwel worden gekarakteriseerd als niet-selectief of slechts semi-selectief.

In het recyclageproces van bouw- en sloopafval zijn de puinbreekinstallaties een belangrijke actor. Ze verwerken de steenachtige fractie van het bouw- en sloopafval tot gerecycleerde granulaten. Het breekproces heeft als doel de niet gewenste bestanddelen te verwijderen en vervolgens het puin te breken en te zeven tot granulaat met de gewenste afmetingen en korrelgradering. Gerecycleerde granulaten worden ingedeeld naar soort (betongranulaat, menggranulaat, metselwerkgranulaat, asfaltgranulaat) en brekerzeefzand. Dit laatste is de fijne fractie die vrijkomt bij de voorafzeving (voor het breken).

## 1. MATERIALEN

Bijna alle verhardingsonderdelen komen dus in aanmerking voor herbruik door integraal behoud of downcycling (door breken op of buiten de werf). Zowel natuursteen, beton, gebakken materiaal, zand en grind uit funderingen, metaal en - in mindere mate - hout komen in aanmerking voor recyclage. Kunststoffen zoals plastic grasversterking, geotextielen, harsbuizen... komen (nog) niet in aanmerking en worden daarom naar een gereguleerde stortplaats afgevoerd. Bij machinale uitbraak wordt een puinbak op de graafmachine gemonteerd en worden de materialen 'in situ' grof voorgesorteerd.

Volgende materialen komen vrij bij gedeeltelijke of volledige ontharding:

- Verharding
  - Gesloten verharding: beton en asfaltbeton (met of zonder wapening)
  - Elementverharding: betonstraatstenen, betontegels, grasbetontegels, natuursteen (kassei of tegel), gebakken kleiklinkers met of zonder voegmiddel (zand, poussier...)
  - Halfverharding: dolomiet, ternair zand, (gebroken) grind in soorten
- Geotextiel of geogrids (kunststof)
- Fundering al dan niet cementgebonden, zand (zandcement), gebroken steen en grind- of puinfunderingen
- Onderfundering al dan niet cementgebonden en niet cementgebonden zand,

- grind- of gebroken steen of puinfunderingen
- Lijnvormige elementen in natuursteen, prefab beton, slem of natuursteen
- Straatmeubilair: verlichting, banken, (boom)roostere, borden, kolken...
- Riolerings: beton, metselwerk, keramische of gresbuis, relining (polyester naaldvilt met twee-componenten epoxyhars)
- Ondergrondse nutsvoorzieningen en nutsleidingen (kabels en buizen), draineringen...

## 2. GEDEELTELIJKE ONTHARDING

Bij gedeeltelijke ontharding moet men er rekening mee houden dat fundering en opsluiting van de te behouden verharding hersteld of ongeschonden bewaard blijft. Bij elementverharding wordt op de rand van de uitbraak best handmatig een strook verwijderd zodat de te behouden stenen niet verstoord worden. Bij een gesloten verharding wordt de verharding in de volledige dikte doorgezaagd om te vermijden dat de resterende verharding tijdens verwijdering stukgetrokken wordt. Hetzelfde geldt voor de cementgebonden fundering. Bij gedeeltelijke verwijdering van elementverharding wordt de opsluiting en de stut hersteld om de stenen of tegels opnieuw vast te leggen.

## 3. VERWERKING VAN VERHARDING TER PLAATSE

Indien ter plaatse de af te voeren materialen gebroken worden, kunnen ze na bemonstering en keuring (BENOR) ter plaatse als nieuwe fundering verwerkt worden. Gekalibreerd en zuiver puin kan tevens gebruikt worden om bv. infiltratiebekkens aan te leggen.

Bij sommige inrichtingen wordt de verharding slechts gedeeltelijk afgevoerd en het overblijvende deel verwerkt in het ontwerp als stapelconstructies<sup>1</sup> of als rotsgradiënt.<sup>2</sup> In de permacultuur wordt dit allebei toegepast als windscherm en voor warmteaccumulatie die de plantengroei bevordert. Een met steenpuin aangevulde bodem zorgt ook voor een kalkrijk biotoop met specifieke (rots)planten en insecten.

<sup>1</sup> zie [www.stichtingtijd.nl](http://www.stichtingtijd.nl)

<sup>2</sup> zie [www.wagon-landscaping.fr/index-jardiner-la-ville#/joyeux](http://www.wagon-landscaping.fr/index-jardiner-la-ville#/joyeux)

## 4. BODEMVERVUILING<sup>3</sup>

De grond onder verhardingen kan gecontamineerd zijn met aromatische koolwaterstoffen (BTEX), olie, gechloroerde solventen (VOCl), zware metalen... Het is raadzaam om op risicovolle sites (zware industrie, garages, drukkerijen...) of onder teerhoudend asfalt vooraf een oriënterend bodemonderzoek en indien nodig beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren. Bij contaminatie van de grond is het mogelijks noodzakelijk om ook diepere gronden ter plaatse (in situ) te saneren, af te voeren en bij een grondreini-

gingsbedrijf aan te bieden voor reiniging. Ook een in situ grondwaterbehandeling kan opgelegd worden. De kosten voor sanering en reiniging van grond en water kunnen stevig oplopen. Een a priori bodemanalyse is bij twijfel steeds aangeraden. Na de sanering volgt een eidevaluatieonderzoek.

<sup>3</sup> bron: [www.ovam.be/bodemonderzoeken-en-saneringtijd.nl](http://www.ovam.be/bodemonderzoeken-en-saneringtijd.nl)

## 5. FYTOREMIDIATIE<sup>4</sup>

Een alternatief voor de biologische, thermische en extractieve bodemsanering of -reiniging is fyto-remediatie. De techniek is nog weinig gekend. Het betreft een saneringstechniek voor de verwijdering van bodem- en grondwaterverontreinigingen waarbij planten en hun micro-organismen een belangrijke rol spelen. Vergeleken met traditionele technieken heeft fyto-remediatie heel wat voordelen. Omdat planten de hoofdrol spelen, werkt fyto-remediatie grotendeels op zonne-energie. De onderhoudskost is minimaal en is bovendien duurzaam omdat de sanering ter plaatse gebeurt en geen transport vereist is. Dit alles zorgt ervoor dat fyto-remediatie een kleine ecologische voetafdruk heeft en bovendien goedkoper is dan de conventionele saneringstechnieken. Daarnaast zorgt fyto-remediatie voor een verminderde percolatie van hemelwater waardoor de tijdelijk nog aanwezige verontreiniging niet verder uitspoelt naar het grondwater.

Bij ernstige of te grote bodemverontreiniging kan behoud van de verharding om sanitaire redenen overwogen worden. De verharding vermijdt dan contaminatie van het grondwater door infiltratie van vervuild regenwater.

<sup>4</sup> bron: [www.bouwkroniek.be/article/bio2clean-pakt-bodemverontreiniging-aan-met-planten-en-bacterien.3412](http://www.bouwkroniek.be/article/bio2clean-pakt-bodemverontreiniging-aan-met-planten-en-bacterien.3412)

## 6. NA DE ONTHARDING

Na de uitbraak van verhardingen is de ondergrond veelal verdicht. Het is daarom raadzaam de gronden onder de vroegere verharding te 'breken' door middel van diepspitten met de kraan zodat de onderliggende grondlagen verlucht en losgemaakt worden. Dit vermijdt stagnerend water, verbetert de infiltratie en komt het herstel van het bodemleven en uiteindelijk de plantengroei ten goede. Let er steeds op dat tijdens de onthardingswerken niet met zware machines binnen de kroonprojectie van de bomen gewerkt wordt of ondergrondse en bovengrondse delen beschadigd geraken.<sup>5</sup>

Na het wegnemen van verharding onder of in de buurt van bomen kan een plofftechniek nuttig zijn om de gronden te verluchten of de drainage opnieuw te bevorderen. Bij plofffen worden onder hoge druk lucht en poreuze granulaten in de bodem geïnjecteerd. Hierdoor ontstaan er scheuren en poriën die de bodemstructuur opnieuw verbeteren. De poreuze granulaten zoals lava voorkomen dat de ontstane scheuren en poriën dichtklappen.

Doorgaans wordt de vrijgekomen ruimte opnieuw opgevuld met puinvrije teelaarde.

In verstedelijkt gebied maakt de samenstelling daarvan niet veel uit, maar buiten de stad en bij grote aanvullingen is opvulling met lokaal gewonnen grond aan te raden in functie van lokale flora en fauna. Afhankelijk van het beoogde gebruik en resultaat (als grindgazon, bloemrijke berm, moestuin...) kan een aangepaste grondsamenstelling toegepast worden. De vrijgekomen plaats wordt vervolgens beplant of ingezaaid.

<sup>5</sup> zie [www.bomenstichtingdenbaag.nl](http://www.bomenstichtingdenbaag.nl)

## 7. WIJZIGENDE WATERHUISHOUDING

Verharding en gebouwen zorgen voor afvoer van hemelwater. Na de ontharding kan de waterhuishouding in de ondergrond dan ook ernstig wijzigen in het bijzonder als ook rioleringen uitgebroken worden. Oude, lekkende rioleringen werken soms al drainage, dus de verwijdering beïnvloedt de grondwatertafel. Dit kan voor vochtproblemen zorgen in aanpalende kelders. Opstijgend vocht in muren kan voorkomen worden door een kuisboord rond gebouwen te behouden.

## 8. EEN BRON VAN GRONDSTOFFEN

Naast de eerder genoemde, duurzame effecten van een ontharding is de ontharding ook een potentiële bron van grondstoffen. Bouw- en sloopafval is typisch een volumineuze stroom die veel weegt. Hierdoor lopen de logistieke kosten al snel op en wordt dit afval maar in een beperkte straal ( $\pm 30$  km) vervoerd. De sloop, de recyclage van granulaten en het hergebruik als nieuwe grondstof zijn hierdoor een proces met een sterke lokale verankering. Op plaatsen waar veel puin vrijkomt, zal ook veel kunnen worden gerecycleerd en hergebruikt.

## 9. HOOGWAARDIGE EN LAAGWAARDIGE TOEPASSING <sup>6</sup>

Een hoogwaardige toepassing kan gedefinieerd worden als een toepassing die de bouwtechnische eigenschappen van het materiaal optimaal benut, bij voorkeur in dezelfde toepassing. Dit betekent dat betongranulaat in nieuw beton terecht komt, metselwerkgranulaten in de productie van nieuwe bakstenen, verwijderde funderingen opnieuw als funderingsmateriaal, en zeefzanden als ophoogmateriaal ter vervanging van bouwzand, of als vervanging van zand in beton. Wanneer granulaten afkomstig van beton of metselwerk gebruikt worden voor ophogingen, onderfunderingen en funderingen, is er sprake van een laagwaardige toepassing.

Hoe zuiverder de stroom van gerecycleerde granulaten kan worden gehouden bij de 'bron', namelijk het slopen, hoe gemakkelijker en goedkoper het wordt om deze op te werken tot grondstoffen die kunnen worden afgezet in hoogwaardige toepassingen. Een doorgedreven selectieve sloop is dan ook steeds te prefereren.

Heel wat sloopafval in het bijzonder dat van verhardingen komt dus in aanmerking voor herbruik. De overheid tracht het hergebruik van deze reststromen aan te moedigen door middel van het sloopopvolgingsplan.

<sup>6</sup> Bron: Gillabel, J., D'Haese, N., Dierckx, P., Vanassche, S. en Vanderreydt, I. (2016) Stimuleren van het gebruik van gerecycleerde (en secundaire) granulaten in hoogwaardige toepassingen.)

## 10. SLOOPOPVOLGINGSPLAN <sup>7</sup>

Het sloopopvolgingsplan is verplicht bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Het plan ondersteunt selectief slopen en vormt een garantie voor de bescherming van mens en milieu bij sloop- of onthardingswerken. Het plan is een hulpmiddel om selectief te slopen en selectief in te zamelen op de werf.

### **Wanneer is een sloopopvolgingsplan verplicht?**

Een sloopopvolgingsplan is verplicht bij de sloop of ontmanteling van gebouwen of infrastructuurwerken waarvoor een omgevingsvergunning nodig is vanaf een bepaalde omvang van het betrokken volume.

Voor gebouwen is het van toepassing:

- bij niet-residentiële gebouwen vanaf een totaal betrokken bouwvolume groter dan 1.000 m<sup>3</sup>.
- voor in hoofdzaak residentiële gebouwen (maximaal 1/3 van het betrokken bouwvolume heeft een andere functie dan wonen) enkel voor een betrokken volume groter dan 5.000 m<sup>3</sup>.

Het betrokken volume is de som van de bouwvolumes van alle gebouwen opgenomen in dezelfde omgevingsvergunning.

Voor infrastructuurwerken:

- de afbraak of sloop gekoppeld aan de aanleg of het onderhoud van infrastructuur met een volume van de werken groter is dan 250 m<sup>3</sup>.

Het sloopopvolgingsplan omvat de identificatie van de werf en alle afvalstoffen die zullen vrijkomen tijdens de sloop of de ontmanteling. De inventaris van de materialen geeft een overzicht van de gevaarlijke afvalstoffen en de niet-gevaarlijke afvalstoffen met een opsplitsing in bovenbouw, onderbouw en buitenverhardingen.

Voor elke afvalstof vermeldt het sloopopvolgingsplan de benaming, de bijhorende EU-RAL-code, de vermoedelijke hoeveelheid (in kubieke meter of in ton), de plaats binnen het gebouw waar de afvalstof voorkomt en de verschijningsvorm. Daarnaast staan in het sloopopvolgingsplan ook elke werf specifieke aanbevelingen en adviezen over selectieve sloopvoorwaarden.

<sup>7</sup> bron [www.vlaanderen.be/sloopopvolgingsplan](http://www.vlaanderen.be/sloopopvolgingsplan)

## 11. ONTHARDEN VAN (BETON)ASFALT <sup>8</sup>

Het onderscheid tussen teerhoudend en teervrij asfalt (of PAK-houdend en PAK-vrij) bepaalt of en welk hergebruik van het asfaltpuin (nog) mogelijk is. Bij teerhoudend asfalt is het gebruikte bindmiddel een distillatieproduct van steenkool. Dit bevat PAK's (of poly-aromatische koolwaterstoffen), een familie van organische verbindingen die schadelijk kunnen zijn voor de gezondheid. Bij teervrij asfalt is het bindmiddel afkomstig van de distillatie van aardolie. Dit bindmiddel bevat nauwelijks PAK's. Het onderscheid tussen beiden kan gemaakt worden met behulp van een 'PAK-marker' test. Of de asfaltgranulaten al dan niet teerhoudend zijn, bepaalt welke de mogelijkheden zijn voor hun hergebruik en zo de kostprijs van de ontharding.

<sup>8</sup> zie website OVAM voor meer info

## 12. HERGEBRUIK VAN TEERVRIJE ASFALTGRANULATEN

Asfaltgranulaten bevatten ten minste 70 % asfalt. De rest bestaat dan uit inerte granulaten afkomstig van gebroken betonpuin, baksteenpuin en/of natuursteenpuin. Asfaltcentrales hergebruiken teervrije (of niet-PAK-houdende) asfaltgranulaten bij de productie van nieuw asfalt bij het zogenaamd 'warm' hergebruik. Dit kan enkel als dit gebruik in de vergunning van de asfaltcentrale vermeld staat. Nieuw asfalt met hergebruik van asfaltgranulaat met percentages van 50% of meer zijn gebruikelijk en goed mogelijk. Hiermee worden zowel grote hoeveelheden aggregaat (grind) als bindmiddel bespaard. Juridisch is het asfaltgranulaat bij dergelijk gebruik geen afvalstof meer, maar grondstof. Milieutechnisch is dit een hoogwaardige toepassing: het gaat over hergebruik van een materiaal in éénzelfde of een gelijkaardig product als waaruit het materiaal afkomstig is. De materiaalketen wordt zo volledig gesloten.


Teervrije asfaltgranulaten worden voorlopig vaker als bouwstof hergebruikt in (onder) funderingen voor wegen en verhardingen in zogenaamd 'koud' hergebruik. Voor dergelijk verspreid hergebruik van een afvalstof zijn er voorwaarden van toepassing.

## 13. ONTHARDEN BEGINT BIJ... DE WELOVERWOGEN AANLEG VAN VERHARDING.

De beste manier om te ontharden is uiteraard geen verharding te plaatsen. Op de tweede plaats volgt het gebruik elementverharding (betonstraatstenen en tegels, gebakken klinkers, kasseien...) die eenvoudig uitgedbroken en hergebruikt kan worden.

Gebakken klinkers zijn meerdere malen herbruikbaar. Natuurstenen elementverharding in de vorm van kasseien of tegels hebben een hoge herbruikbaarheid wegens hun slijtweerstand en het behoud van de oorspronkelijke esthetische en technische kwaliteiten. Een kassei is in wezen eindeloos herbruikbaar. Betonnen elementverharding verslijt en verliest doorheen de jaren haar esthetische kwaliteit. Het mogelijk hergebruik (en financieel voordeel) ervan is afhankelijk van de slijtagegraad.





Gesloten verharding in de vorm van (beton)asfalt of cementbetonverharding kan hergebruikt worden in de vorm van een stukverharding met grasvoeg of stapelmuren. Het materiaal ondergaat veelal een downgrading tot puin, halfverharding of funderingsmateriaal in de puinbreker. Gekalibreerd betonpuin afkomstig van sloop kan deels als granulaat voor nieuw (zicht)beton dienen.

Asfaltpuin kan gedeeltelijk hergebruikt worden in nieuwe asfalt, maar enkel voor een bepaald percentage afhankelijk van de gevraagde asfaltkwaliteit.

## **14. GARANDEER VANDAAG MOGELIJK TOEKOMSTIG HERGEBRUIK**

De materiaalkeuze bij aanleg is dus belangrijk voor mogelijk circulair hergebruik na de ontharding. Ook de plaatsingswijze en zuiverheid speelt een rol. Tegels op een sterk cementbed, ingevoegde kasseien of tegels met gemodificeerd mortel, met asfalt of slem besmeurde kasseien... zijn niet of moeilijk herbruikbaar zonder een extra en dure behandeling (handmatig reinigen of mechanisch rammelen). Om die reden worden gevoegde of vervuilde verhardingen - ook natuursteenmaterialen - eerder verwerkt tot puin in een downcycling<sup>9</sup> proces. Vooral voor kasseien is dat een verlies; hun oneindige levensloop wordt beëindigd.

<sup>9</sup> Downcycling is een vorm waarbij waardevolle producten en materialen worden omgezet of hergebruikt in minder waardevolle producten en materialen.





# **GEBRUIKSHANDLEIDING ONTHARDING EN BODEMVERONTREINIGING**

Lotte Vermijs (Arcadis)  
Anja Vandercappellen (Arcadis)  
Lien Heynderickx (Arcadis)  
- in opdracht van de OVAM

# GEBRUIKSHANDLEIDING ONTHARDING EN BODEMVERONTREINIGING

Wanneer onthardingswerken worden uitgevoerd ter hoogte van een aanwezige bodemverontreiniging kan dit verschillende gevolgen hebben zoals o.a.

- Blootstelling aan eventuele verontreiniging door werknemers tijdens de uitvoering van de onthardingswerken, alsook door de gebruikers na uitvoering van de onthardingswerken;
- Verspreiding van eventuele verontreiniging (via o.a. uitloging) als gevolg van ontharding.

Wanneer er door onthardingswerken bijkomende verontreiniging of bijkomende verspreiding van de aanwezige verontreiniging zou ontstaan of mogelijke risico's op blootstelling aan de verontreiniging zouden ontstaan, dan kan er een zelfstandige saneringsplicht voor de ontharder ontstaan voor de bijkomende verontreiniging of risico's die hierdoor ontstaan zijn (art. 9 en 11 voor nieuwe bodemverontreiniging en art. 19 en 22 voor historische bodemverontreiniging). Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een verontreiniging aanwezig is in de grond (het vaste deel van de aarde) en niet aanwezig is in het grondwater vóór de uitvoering van de onthardingswerken en die als gevolg van de onthardingswerken alsnog zou verspreiden naar het grondwater (door bv. uitloging). Hierdoor is het van belang dat bij het uitwerken van een onthardingsproject voorafgaand wordt nagegaan of er mogelijk verontreiniging aanwezig is ter hoogte van de te ontharden locatie en indien er verontreiniging aanwezig is, of de onthardingswerken een impact kunnen hebben op o.a. de verspreiding van de verontreiniging of de risico's op blootstelling van de verontreiniging.

Om de ontharder hierin te ondersteunen werd er een gebruikershandleiding ontharding en bodemverontreiniging ontwikkeld. Het doel van deze gebruikershandleiding is de ontharder ondersteuning te bieden bij het nagaan van de aanwezigheid van bodemverontreiniging ter hoogte van de te ontharden locatie en bij het nemen van eventuele vervolgstappen, zoals het uitvoeren van verkennende boringen (zie verder)...

## 1. GEBRUIKSHANDLEIDING

Onder ontharding wordt verstaan het fysisch wegnemen van verharding op het terrein: het afbreken van een gebouw of het verwijderen van asfalt, zodat de bodem weer doorlaatbaar wordt en verschillende andere natuurlijke functies weer toelaat.

Verharde ruimte is ruimte die ingenomen wordt door bijvoorbeeld gebouwen, wegen, parkings, terrassen en opritten, die een aantal natuurlijke functies van niet-verharde ruimte verstoren.

De ontharder kan een lokale overheid zijn, maar ook (burger)verenigingen en organisaties kunnen als ontharder optreden,

De gebruikershandleiding bestaat uit een stroomschema dat doorlopen wordt voorafgaand aan het ontharden. Het stroomschema geeft de verschillende vragen weer die doorlopen moeten worden. Gebruik dit schema als basis: start bij vraag A en doorloop vervolgens het schema afhankelijk van de gegeven antwoorden. Wanneer een verontreiniging aanwezig is op het terrein die gekend is bij de OVAM, zal het stroomschema een tweede maal moeten doorlopen worden vanaf vraag B om bijkomende bronnen van verontreiniging alsnog in kaart te kunnen brengen als:

- een verontreiniging aanwezig is op uw perce(e)l(en) die ontstaan is op een buurperceel. In dat geval spreekt men van verspreidingspercelen;
- een verontreiniging aanwezig is of was ten gevolge van een schadegeval of calamiteit.

Bij elke vraag uit het stroomschema hoort een uitgebreide infofiche met instructies over hoe de vraag geïnterpreteerd en beantwoord moet worden. In deze fiches wordt aangegeven welke infobronnen geraadpleegd moeten worden om de hoofdvraag correct te beantwoorden en worden eventuele aandachtspunten opgenomen. Neem tijdens het doorlopen van de vragen uit het stroomschema telkens de overeenkomstige infofiche bij de hand.

In de bronnenlijst worden de meest voorkomende infobronnen toegelicht. In een aantal infofiches wordt verwezen naar deze bronnenlijst. Raadpleeg in dat geval dit document.

In de aandachtspunten voor onthardings- en herinrichtingswerkzaamheden worden enkele aandachtspunten opgelijst die van belang zijn bij onthardingswerkzaamheden in het algemeen, of specifiek in functie van de geplande herinrichtingswerkzaamheden. Raadpleeg dit document indien de uitkomst van het stroomschema 'start de onthardingswerken' was.

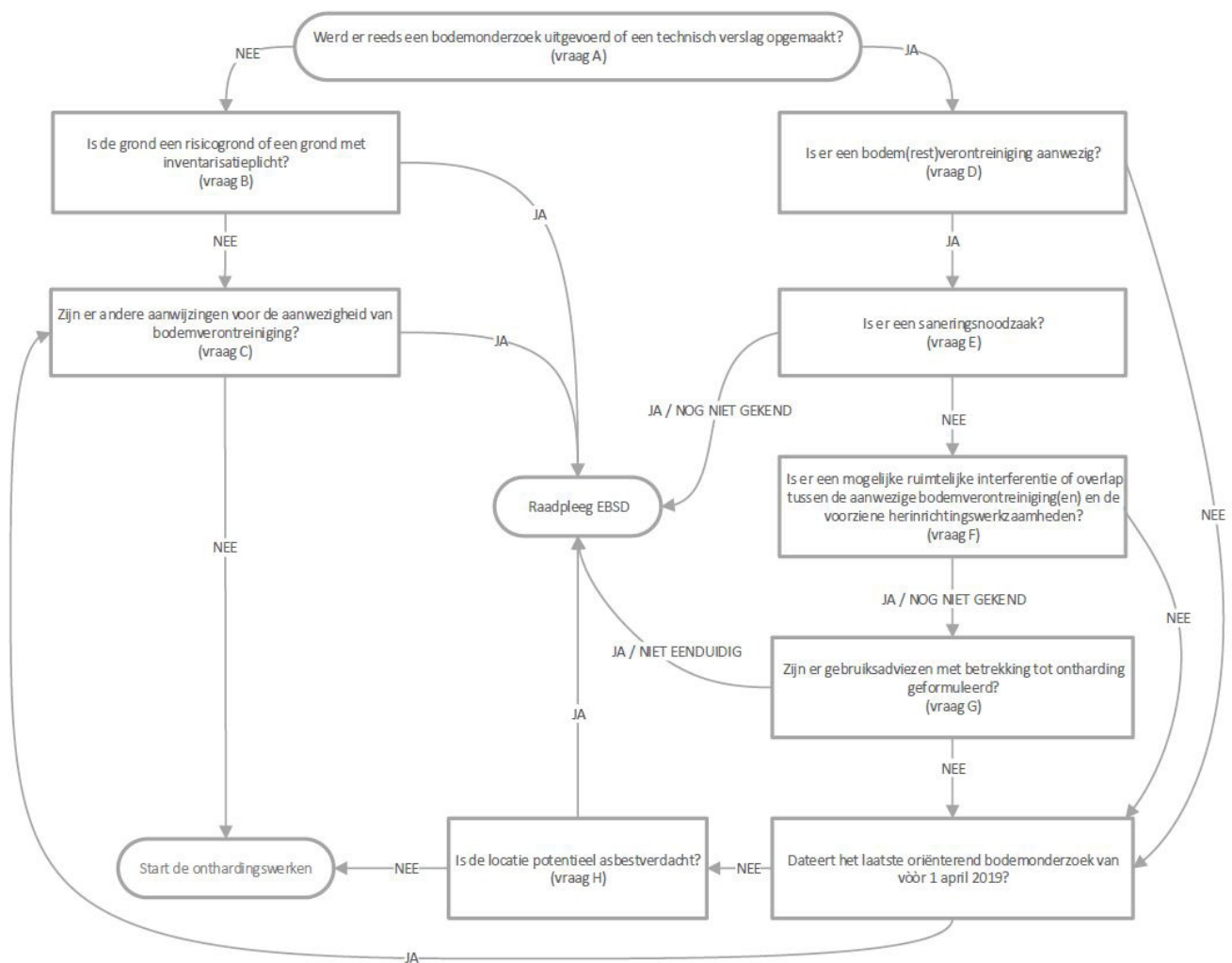
Tot slot omvat de verklarende woordenlijst een omschrijving van de meest gebruikte terminologie en afkortingen.

Alvorens aan de slag te gaan met het stroomschema, worden hieronder nog enkele belangrijke opmerkingen en aandachtspunten opgelijst:

- Het stroomschema dient voor elk kadastraal perceel waarop er onthardingswerken zullen plaatsvinden, apart doorlopen te worden. Dit komt omdat het kadastraal perceel beschouwd wordt als de kleinste mogelijke eenheid voor de beoordeling van het feit of een grond al dan niet een risicoground is. Raadpleeg dus het kadastrale percelenplan om na te gaan of de geplande onthardingswerken één of meerdere kadastrale percelen bestrijken, via de gratis toepassing CadGIS: <https://eservices.minfin.fgov.be/ecad-web/#/>.
- Indien de onthardingswerken gepland zijn op een niet-gekadastreerd perceel, bijvoorbeeld openbaar domein, dan dient het stroomschema eveneens doorlopen worden. Hierbij dient echter opgemerkt te worden dat het bodembeleid in Vlaanderen gericht is op de zogenaamde risicogronden. Risicogronden zijn gronden waarop een inrichting gevestigd is of was die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden. Deze gronden worden steeds afgebakend door middel van kadastrale perceelgrenzen. Niet-gekadastreerde percelen zullen dus nooit als dusdanig onderzocht worden in een decretaal bodemonderzoek, al kunnen ze wel als verspreidingsperceel gecatalogeerd worden, bv. wanneer een verontreiniging zich van een perceel verspreid heeft naar de openbare weg. Ook kunnen niet-gekadastreerde percelen onderzocht worden bij de opmaak van een technisch verslag in het kader van grondverzetwerken bv. bij wegenwerken. Het is

dus niet omdat een niet-gekadastraerd perceel per definitie geen risicoground is, dat er geen bodem(rest)verontreiniging op aanwezig kan zijn.

- Indien er in vraag E verschillende bodem(rest)verontreinigingen geïnventariseerd worden, dan dient de rest van het stroomschema voor elk van deze bodem(rest)verontreinigingen apart doorlopen te worden.
- Wanneer een verontreiniging aanwezig is op uw perce(e)l(en) die ontstaan is op een buurperceel (in dat geval spreekt men van verspreidingspercelen) en/of wanneer een verontreiniging aanwezig is of was ten gevolge van een schadegeval of calamiteit dient het stroomschema een tweede maal doorlopen te worden vanaf vraag B.
- Wanneer de uitkomst van het stroomschema 'raadpleeg EBSD' is, dan wordt er geadviseerd om een erkend bodemsaneringsdeskundige te raadplegen. Dit betekent echter niet per se dat er een volledig bodemonderzoek conform de richtlijnen van de OVAM uitgevoerd zal moeten worden. De bedoeling is om met de erkend bodemsaneringsdeskundige af te stemmen wat de mogelijkheden en/of verplichtingen zijn voor onthardings- en herinrichtingswerkzaamheden op de betreffende locatie. Enkele voorbeelden:
  - In functie van een eventuele aanwezige bodem(rest)verontreiniging, kan het aangewezen zijn om een risico-evaluatie te laten uitvoeren waarmee rekening



wordt gehouden met de toekomstige onthardingswerken. Afhankelijk van de uitkomst van deze evaluatie, kan het aangeraden zijn om het ontwerp van de ontharding aan te passen zodat risico's vermeden kunnen worden of kan blijken dat bij de ontharding geen risico's te verwachten zijn. Wanneer bv. onthard wordt ter hoogte van een bestaande verontreiniging met metalen in de grond, maar niet aanwezig in het grondwater, kunnen deze metalen door de infiltratie van regenwater gaan oplossen in het grondwater waardoor een grondwaterverontreiniging ontstaat. Door het plaatsen van bv. een ondoorlatende folie bovenop de verontreiniging zodat geen regenwater kan doordringen zal de verontreiniging niet oplossen in het grondwater.

- In functie van de beschikbare informatie over de locatie, kan het aangewezen zijn om een aantal verkennende boringen uit te voeren. Hierbij worden er enkele grond- en/of grondwaterstaalnames en -analyses uitgevoerd om zicht te krijgen op de verontreinigingstoestand op een bepaalde locatie. Dergelijk onderzoek voldoet echter niet aan de richtlijnen van de OVAM en geldt bijgevolg niet als officieel bodemonderzoek volgens het decreetale onderzoekstraject.

## 2. BRONNENLIJST

In de bronnenlijst op de volgende pagina worden de frequent te raadplegen infobronnen en instrumenten toegelicht. In onderstaande tabel wordt een beknopt overzicht gegeven van de verschillende te raadplegen bronnen, welke informatie kan bekomen worden en of er eventuele kosten verbonden zijn aan deze bronnen.

Hoe deze instrumenten specifiek geraadpleegd en geïnterpreteerd dienen te worden in functie van een bepaalde vraagstelling, wordt telkens toegelicht in de infofiche horende bij de betreffende vraag.

### Geoloket

Het geoloket van de OVAM is een gratis website, die geraadpleegd kan worden via volgende link: <http://services.ovam.be/geoloket/>

Het geoloket toont waar in Vlaanderen:

- Meldingen en calamiteiten gerapporteerd zijn,
- Bodemonderzoeken en saneringen plaatsvinden en -vonden.

Via het geoloket kan u nagaan of er voor een opgegeven locatie dossierinformatie betreffende bodemverontreiniging gekend is bij de OVAM. Deze informatie bestaat uit:

- Gepubliceerde sitebesluiten;
- Uitgevoerde oriënterende bodemonderzoeken;
- Uitgevoerde beschrijvende bodemonderzoeken;
- Opgestelde bodemsaneringsprojecten;
- Uitgevoerde eindevaluatieonderzoeken;
- Meldingen van bodemverontreiniging en schadegevallen;
- Uitgevoerde evaluatierapporten van schadegevallen.

Merk hierbij op dat technische verslagen niet vervat zitten in de dossierinformatie betreffende bodemverontreiniging bij de OVAM, en dat het geoloket hier dus geen informatie over bevat.



| Bron                                    | Beschikbare informatie   | Niet beschikbare informatie  | Kosten   |
|---|--|--|--|
| Geoloket                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vermelding van uitgevoerde bodemonderzoeken en saneringen</li> <li>Meldingen van calamiteiten en hieraan gerelateerde rapporten</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gedetailleerde informatie van de verontreiniging (zoals de stoffen en de grootte van de verontreiniging)</li> </ul>   | Gratis website   |
| Bodemattest                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vermelding van uitgevoerde bodemonderzoeken en saneringen en eventuele aanwezigheid verontreiniging</li> <li>Informatie over asbest indien gekend</li> <li>Informatie gekend uit de gemeentelijk inventaris</li> <li>Eventuele gebruiksadviezen</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gedetailleerde informatie over de verontreiniging (zoals de stoffen en de grootte en locatie van de verontreiniging)</li> <li>Locatie van eventuele aanwezige asbestmaterialen</li> <li>Informatie over de activiteiten uit de gemeentelijk inventaris</li> </ul> | Betalend: 54 euro per attest   |
| Bodemonderzoeken                        | <p>Afhankelijk van het soort onderzoek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>gedetailleerde informatie over de aanwezige verontreiniging, zoals de stoffen en de locatie van de aangetroffen verontreiniging indien aanwezig</li> <li>informatie betreffende aanwijzingen voor de aanwezigheid van asbest</li> <li>eventuele gebruiksadviezen</li> </ul> |  | <p>Betalend bij digitaal aanleveren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>50 euro per onderzoek digitaal beschikbaar</li> <li>100 euro per onderzoek niet digitaal beschikbaar</li> </ul> <p>Gratis bij raadpleging in de kantoren van de OVAM</p> |
| Gemeentelijk inventaris                 | Risicoground of grond met inventarisatieplicht (aanwezigheid van bodembedreigende vergunde activiteiten, illegale bodembedreigende activiteiten)   | Geen informatie over bodemonderzoeken, verontreinigingen, aanwezigheid asbest en gebruiksadviezen  | Gratis<br>Bijkomende informatie betreffende de afgeleverde vergunning kan betalend zijn (afhankelijk van de gemeente)  |
| Technische verslagen grondverzetswerken | <p>Aanwijzingen voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>de aanwezigheid van verontreiniging</li> <li>aanwezigheid van asbest</li> </ul>   |  | Niet openbaar beschikbaar, op te vragen bij de huidige of voormalige eigenaar/gebruiker  |
| Oude luchtfoto's                        | Aanwezigheid van voormalige industriële activiteiten, oude gebouwen, mogelijke grondverzetswerken  | Geen informatie over bodemonderzoeken, verontreinigingen, aanwezigheid asbest en gebruiksadviezen  | Gratis via website Geopunt (zie verder) of betalend via NGI (zie verder)   |

Indien er voor een opgegeven locatie bodemdossierinformatie gekend is, dan toont het geoloket het dossiergebied. Per dossiergebied wordt volgende info getoond:

- Dossiernummer
- Conforme opdrachttypes aanwezig in het dossiergebied
- Type, opdrachtnummer en rapportdatum van de laatste conforme opdracht

De legendes van de beschikbare kaartlagen duiden aan wat de verschillende soorten inkleuring betekenen.

| Bodemonderzoeken en sanering   | Schadegevallen en meldingen  |
|--|--|
| <p>➤ Dossiergebied-hoogste opdrachttype</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #e91e63; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Sitebesluit</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #8bc34a; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Oriënterend bodemonderzoek</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #ffc107; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Beschrijvend bodemonderzoek</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #2196f3; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bodemsaneringsproject</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #42a5f5; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Eindevaluatieonderzoek</li> </ul> | <p>➤ Dossiergebied schade_hoogste opdrachttype</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f44336; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Evaluatierapport schadegeval</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #4caf50; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Vaststelling schadegeval</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #fff9c4; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Melding schadegeval</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #ffcdd2; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Melding bodemverontreiniging</li> </ul> |

### Bodemonderzoeken en sanering

De volgorde van de inkleuring in de kaartlaag 'Dossiergebied-hoogste opdrachttype' steunt op de normale opeenvolging van procedures nodig voor een bodemsanering zoals bepaald in het Bodemdecreet.

- In een oriënterend bodemonderzoek wordt de bodemkwaliteit op een gans perceel onderzocht.
- Als blijkt dat er een verontreiniging aanwezig is volgt een beschrijvend bodemonderzoek. Daarin wordt de verontreiniging driedimensionaal in kaart gebracht en wordt nagegaan of sanering noodzakelijk is.
- In het bodemsaneringsproject worden verschillende saneringstechnieken met elkaar vergeleken. Daarbij wordt rekening gehouden met criteria als efficiëntie, kostprijs en technische mogelijkheden op de site. Op basis van alle criteria wordt dan een techniek geselecteerd volgens het BATNEEC-principe.
- Dit is de best beschikbare techniek tegen een redelijke kostprijs. Met behulp van deze techniek worden dan de bodemsaneringswerken opgestart.
- Als de bodemsaneringswerken zijn afgerond en een stabiele eindtoestand werd bereikt wordt door de bodemsaneringsdeskundige een eindevaluatieonderzoek gedaan. Indien de OVAM dit gunstig beoordeelt wordt een eindverklaring afgeleverd.
- Bijkomend, en als laagste in rang voor wat betreft de inkleuring, is het sitebesluit. Een sitebesluit is een lijst van gronden die gepubliceerd wordt in het Belgisch Staatsblad. In een site groepeert de OVAM gronden om één globaal bodemonderzoek uit te voeren. Het siteonderzoek zelf is ingekleurd als een beschrijvend bodemonderzoek.

Opgelet: een dossiergebied omvat steeds alle gebieden van de opdrachten in het dossier. De inkleuring wijst dus enkel op de aanwezigheid van een bepaald type opdracht. Er kunnen binnen het dossier één of meerdere opdrachten van dit type aanwezig zijn. De afbakening van de type opdrachten overeenstemmend met de inkleuring vallen binnen het dossiergebied maar zijn in de meeste gevallen slechts een deel van het dossiergebied.

### Schadegevallen en meldingen

De volgorde van de inkleuring in de kaartlaag 'Dossiergebied schade-hoogste opdrachttype' steunt op de volgende principes.

- Een evaluatierapport schadegeval volgt na een vaststelling/melding schadegeval of melding bodemverontreiniging. Het evaluatierapport wordt derhalve beschouwd als hoogste opdrachttype. Het dossiergebied schade wordt ingekleurd als evaluatierapport schadegeval.
- Een vaststelling schadegeval, melding schadegeval en melding bodemverontreiniging krijgen eenzelfde rang toebedeeld. Indien geen evaluatierapport schadegeval aanwezig, wordt het dossiergebied schade ingekleurd volgens het opdrachttype met de meest recente rapportdatum.

Heeft u extra hulp nodig bij het raadplegen van het geoloket, dan kan u terecht op volgende helppagina:

<https://www.ovam.be/onderdelen-van-het-geoloket-bodemdossierinformatie>

### **Bodemattest**

Een bodemattest vermeldt alle relevante gegevens die de OVAM over een bepaalde grond kent. Het attest is een uittreksel van het grondeninformatieregister. In het grondeninformatieregister wordt alle informatie verzameld over de bodemkwaliteit uit dossiers van bodemonderzoeken en -saneringen. Het bodemattest vermeldt de gegevens die in het grondeninformatieregister opgenomen zijn over die grond. Indien er voor een grond geen gegevens beschikbaar zijn in het grondeninformatieregister, dan wordt dit ook vermeld op het bodemattest.

Op een bodemattest vindt u volgende onderdelen terug:

- kadastrale gegevens over de grond
- inhoud van het bodemattest
- informatie uit de gemeentelijke inventaris
- uitspraak over de bodemkwaliteit
- bijkomende adviezen en/of bepalingen (indien van toepassing)
- asbestgerelateerde bodeminformatie (indien van toepassing)
- documenten over de bodemkwaliteit
- opmerkingen

U kan een bodemattest tegen betaling opvragen bij de OVAM. Op volgende website staat uitgelegd hoe u dit precies kan doen: <https://www.ovam.be/bodemattest-aanvragen>

Indien u reeds een bodemattest ter beschikking heeft, dan kan u best nog even nagaan aan de hand van het geoloket of er sinds het afleveren van het bodemattest nog bodemonderzoeken uitgevoerd zijn die nog niet op het attest vermeld staan. De meest recente en actuele informatie kan u steeds terugvinden op het geoloket.

Voor meer informatie over het bodemattest kan u terecht op volgende website: <https://www.ovam.be/bodemattest>

### **Bodemonderzoeken**

Indien er reeds een bodemonderzoek werd uitgevoerd, dan kan u het rapport gratis inkijken in de kantoren van de OVAM of tegen betaling opvragen bij de OVAM. Op volgende website staat uitgelegd hoe u dit precies kan doen: <https://ovam.be/inzage>

### **Gemeentelijke inventaris**

Elke gemeente beheert een inventaris van risicogronden en gronden met hinderlijke inrichtingen die op haar grondgebied gelegen zijn, de gemeentelijke inventaris genoemd. Wanneer de gemeente een grond als risicogrond of grond met inventarisatieplicht

opneemt in of verwijdert uit de gemeentelijke inventaris, bezorgt zij deze informatie via het webloket aan de OVAM. Deze informatie wordt toegevoegd aan het grondeninformatieregister (GIR) en vormt de basis voor het afleveren van correcte bodemattesten. Via de uitwisseling van de gemeentelijke inventaris heeft de OVAM sinds 2018 een volledig zicht op waar in Vlaanderen er eventueel nog een bodemonderzoek moet gebeuren. Omgekeerd zorgt deze data-uitwisseling ervoor dat de gemeenten zelf een beter overzicht verkrijgen van mogelijk verontreinigde gronden op hun grondgebied.

De gemeente verleent en beheert milieu- en omgevingsvergunningen, beschikt over gegevens uit inventarisatiestudies of oudere archiefgegevens en beschikt over terreinkennis van (eventueel ook illegale) bodembedreigende activiteiten. In de praktijk worden deze verschillende administratieve databanken gekoppeld om tot de inventaris van risicogronden te komen. Het is voor de gemeente echter niet altijd eenvoudig te bepalen of er daadwerkelijk risico-activiteiten aanwezig waren. Enkel de werkelijk uitgevoerde activiteiten bepalen of een perceel een risicoground is of niet.

De gemeente kan u informeren over de juiste categorie van activiteiten die op uw perceel plaatsvinden of hebben plaatsgevonden op basis van de milieu- en omgevingsvergunningen. Contacteer dus de milieudienst van uw gemeente om te achterhalen of een perceel een risicoground of een grond met inventarisatieplicht is of niet, of om een opsomming van de risico-activiteiten te verkrijgen.

Meer informatie over de gemeentelijke inventaris kan u terugvinden op volgende website: <https://ovam.be/gemeentelijke-inventaris-risicogronden>

### **Technische verslagen van grondverzetswerken**

Een technisch verslag is een bodemonderzoek dat wordt opgesteld onder leiding van een erkend bodemsaneringsdeskundige. Een dergelijk verslag moet worden opgesteld voordat uitgegraven bodemmaterialen worden gebruikt.

Een technisch verslag bepaalt de milieuhygiënische kwaliteit(en) en hergebruiksmogelijkheden van de (nog) uit te graven of (nog) te baggeren/ruimen bodemmaterialen. Verder legt het eventuele bijkomende voorwaarden en uitvoeringsbepalingen vast aangaande de uitgraving en het hergebruik van de bodemmaterialen. De hergebruiksmogelijkheden worden vastgelegd in een driedelige code.

Na de opmaak moet een conformverklaring worden aangevraagd bij een erkende bodembeheerorganisatie.

Wanneer grond werd aangevoerd op het terrein, werd een bodembeheerrapport afgeleverd. Een bodembeheerrapport attesteert de levering van uitgegraven bodem op de locatie van het beoogde gebruik en

bevestigt dat voldaan is aan de voorwaarden opgenomen in het conform verklaard technisch verslag en de grondverzettoelating. Het vermeldt eveneens het definitieve volume en de effectieve periode van het grondverzet.

Bij huidige en vroegere eigenaars of gebruikers kan u navragen of er technische verslagen van grondverzetswerken of bodembeheerrapporten beschikbaar zijn. U kan ook ten rade gaan bij een erkende bodembeheerorganisatie. Op volgende website vindt u een overzichtslst terug van erkende bodembeheerorganisaties:  
<https://www.ovam.be/ovamLijstBoBWeb>

### Oude luchtfoto's

Op de website [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be) kan u gratis luchtfoto's van Vlaanderen raadplegen aan de hand van de kaarttoepassing 'Reis door de tijd'.

In volgende handleiding staat uitgelegd hoe u dit precies kan doen:

<http://www.geopunt.be/~media/geopunt/over%20geopunt/documenten/handleiding%20reis%20door%20de%20tijd%20v32.pdf>

Daarnaast kan u ook terecht bij het Nationaal Geografisch Instituut (NGI). Het NGI verkoopt luchtfoto's. Meer informatie kan u vinden op hun website:

<https://www.ngi.be/website/aanbod/kaarten-en-fotos/luchtfotos-orthofotos/>

## VRAAG A WERD ER REEDS EEN BODEMONDERZOEK UITGEVOERD OF EEN TECHNISCH VERSLAG OPGEMAAKT?

### Bodemonderzoek

Om na te gaan of er reeds een bodemonderzoek werd uitgevoerd, kunnen volgende infobronnen geraadpleegd worden:

- Geoloket
- Bodemattest

Hieronder worden beide instrumenten toegelicht. Het volstaat om één van beide bronnen te raadplegen.

#### Geoloket

Raadpleeg de bronnenlijst voor meer algemene info over dit instrument. Hieronder leest u hoe u dit instrument specifiek kan raadplegen in functie van de hoofdvraag 'Werd er reeds een bodemonderzoek uitgevoerd of een technisch verslag opgemaakt?'.

- a) Via de zoekbalk 'Zoek naar adressen of percelen' geeft u het adres of perceelnummer in van de gewenste locatie.
- b) Uw zoekpunt wordt vervolgens op de kaart aangeduid met een home-icoontje.
- c) Indien er informatie gekend is bij de OVAM over de opgezochte locatie, dan zal het dossiergebied in het kaartvenster ingekleurd zijn. In dat geval dient u 'ja' te antwoorden op de hoofdvraag 'Werd er reeds een bodemonderzoek uitgevoerd of een technisch verslag opgemaakt?'.
- d) Indien het kaartgebied ter hoogte van uw zoekpunt niet is ingekleurd, controleer dan nog even of volgende kaartlagen aangevinkt zijn:
  - Bodemonderzoeken en sanering: bevat de kaartlaag 'Dossiergebied-hoogste opdrachttype'
  - Schadegevallen en meldingen: bevat de kaartlaag 'Dossiergebied schade \_hoogste opdrachttype'

De zichtbaarheid van deze kaartlagen kan je aan- of afzetten door te klikken op het vinkvakje. Indien bovenvermelde kaartlagen aangevinkt en dus zichtbaar zijn, en het kaartgebied ter hoogte van de opgezochte locatie nog steeds niet is ingekleurd, dan betekent dit dat er geen dossierinformatie betreffende bodemverontreiniging gekend is bij de OVAM over deze locatie. In dat geval dient u 'nee' te antwoorden op de hoofdvraag 'Werd er reeds een bodemonderzoek uitgevoerd of een technisch verslag opgemaakt?', tenzij er reeds een technisch verslag werd opgemaakt (zie boven).

### Bodemattest

Raadpleeg de bronnenlijst voor meer algemene info over dit instrument. Hieronder leest u hoe u dit instrument specifiek kan raadplegen in functie van de hoofdvraag 'Werd er reeds een bodemonderzoek uitgevoerd of een technisch verslag opgemaakt?'.

In het onderdeel 'documenten over de bodemkwaliteit' kan u nagaan of er reeds een bodemonderzoek werd uitgevoerd op de grond waarop het bodemattest betrekking heeft. Hier worden de uitgevoerde, beschikbare bodemonderzoeken opgesomd per aard van de verontreiniging (historische, nieuwe of gemengde verontreiniging). In het geval er bodemonderzoeken vermeld zijn in dit onderdeel, dient u 'ja' te antwoorden op de hoofdvraag 'Werd er reeds een bodemonderzoek uitgevoerd of een technisch verslag opgemaakt?'.

### **Technisch verslag**

Raadpleeg de bronnenlijst voor meer algemene info over dit instrument. Om na te gaan of er reeds een technisch verslag werd opgemaakt, bestaan er geen specifieke instrumenten aangezien technische verslagen niet openbaar beschikbaar zijn. In de bronnenlijst wordt toegelicht hoe u hiervoor het beste te werk gaat. In het geval er een technisch verslag werd uitgevoerd, dient u 'ja' te antwoorden op de hoofdvraag 'Werd er reeds een bodemonderzoek uitgevoerd of een technisch verslag opgemaakt?'.

## **VRAAG B IS DE GROND EEN RISICOGROUND OF EEN GROND MET INVENTARISATIEPLICHT?**

Een risicoground is een grond waarop een risico-inrichting gevestigd is of was. Risico-inrichtingen zijn fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden.

Een grond met inventarisatieplicht is een grond waarvan de sluiting van de inrichting dateert van vóór 11 februari 1946. Deze inrichting wordt dan niet als een risico-inrichting beschouwd, maar de gronden worden wel opgenomen in de gemeentelijk inventaris (zie verder). Ook deze inrichtingen kunnen een verhoogd risico op bodemverontreiniging inhouden.

Veel voorkomende risico-inrichtingen zijn bijvoorbeeld: een grote stookolietank, opslag of productie van gevaarlijke stoffen, een spuitcabine, een garagewerkplaats, een tankstation, een droogkuis, ... Soms zijn er op de gronden in het verleden risico-activiteiten uitgevoerd. Het kan hier bijvoorbeeld gaan om een oude gasfabriek, een oud metaalverwerkend bedrijf, een voormalig tankstation, een stortplaats, ... De grond is hierdoor mogelijk verontreinigd.

Om na te gaan of een grond een risicoground is of een grond met inventarisatieplicht, kunnen volgende infobronnen geraadpleegd worden:

- Gemeentelijke inventaris
- Bodemattest
- De Grote Grondvraag
- Milieu- en omgevingsvergunningen

Hieronder worden de verschillende instrumenten toegelicht. Het volstaat om één van

deze bronnen te raadplegen. Daarnaast kan ook aanvullend gebruik gemaakt worden van oude luchtfoto's. Ook dit instrument wordt hieronder verder toegelicht.

Algemeen dient opgemerkt te worden dat een grond ook ten onrechte als risicoground geklasseerd kan zijn. Dit kan bijvoorbeeld komen doordat meerdere percelen gekoppeld waren aan éénzelfde vergunning met risico- inrichtingen, waardoor alle percelen als risicoground geïnventariseerd zijn, terwijl de risicohoudende activiteiten in werkelijkheid niet op al deze percelen plaatsvonden. Het is daarom steeds relevant om de infobron 'Oude luchtfoto's' te raadplegen om meer inzicht te krijgen in de historie van uw grond. In geval uw grond onterecht als risicoground werd ingedeeld en er dus geen risico-inrichtingen aanwezig waren, dan kan u 'neen' antwoorden op de vraag 'Is de grond een risicoground'. Er dient opgemerkt te worden dat dit enkel van toepassing is in het kader van het onthardingsproject. De grond wordt officieel nog steeds als een risicoground beschouwd waardoor er bepaalde decretale verplichtingen aan verbonden zijn, die echter geen impact hebben op de vraag of er al dan niet kan gestart worden met de ontharding. Voor meer informatie betreffende decretale verplichtingen wordt verwezen naar de website van de OVAM (<https://ovam.be/datakwaliteit-gemeentelijke-inventaris>) die hierover meer uitleg geeft.

#### **Gemeentelijke inventaris**

Raadpleeg de bronnenlijst voor meer algemene info over dit instrument. Hieronder leest u hoe u dit instrument specifiek kan raadplegen in functie van de hoofdvraag 'Is de grond een risicoground of grond met inventarisatieplicht?'.

De gemeente kan u informeren over de juiste categorie van activiteiten die op uw perceel plaatsvinden of hebben plaatsgevonden op basis van de milieu- en omgevingsvergunningen. Contacteer dus de milieudienst van uw gemeente om te achterhalen of een perceel een risicoground of een grond met inventarisatieplicht is of niet, of om een opsomming van de risico-activiteiten te verkrijgen.

Meer informatie over de gemeentelijke inventaris kan u terugvinden op volgende website: <https://ovam.be/gemeentelijke-inventaris-risicogrounden>

Is uw grond opgenomen in de gemeentelijk inventaris als risicoground of grond met inventarisatieplicht, dan dient u 'ja' te antwoorden op de hoofdvraag 'Is de grond een risicoground?'.

#### **Bodemattest**

Raadpleeg de bronnenlijst voor meer algemene info over dit instrument. Hieronder leest u hoe u dit instrument specifiek kan raadplegen in functie van de hoofdvraag 'Is de grond een risicoground of grond met inventarisatieplicht?'.

In het onderdeel 'informatie uit de gemeentelijke inventaris' vermeldt de OVAM of zij informatie over de grond heeft uit de gemeentelijke inventaris. Hier kan u dus nagaan of het perceel een risicoground of een grond met inventarisatieplicht is of niet. Op volgende website wordt meer uitleg gegeven over de verschillende standaardzinnen die vermeld kunnen worden op het bodemattest en hun betekenis: <https://ovam.be/inventariszin-op-bodemattest>

Is uw grond opgenomen in de gemeentelijk inventaris als risicoground of grond met inventarisatieplicht, dan dient u 'ja' te antwoorden op de hoofdvraag 'Is de grond een

risicoground?'.

### **De Grote Grondvraag**

De Grote Grondvraag is een project van de OVAM dat in kaart wilt brengen welke gronden gezond zijn en welke niet. Met de Grote Grondvraag ondersteunen de OVAM en de Vlaamse steden en gemeenten alle grondeigenaars in Vlaanderen bij het controleren, en waar nodig, saneren van hun grond. Via de gratis website [www.degrotegrondvraag.be](http://www.degrotegrondvraag.be) komt u te weten of er informatie over de bodemkwaliteit beschikbaar is voor uw perceel.

De Grote Grondvraag is een gefaseerd project, wat betekent dat momenteel nog niet alle gegevens van alle gemeenten en steden beschikbaar zijn. Zijn de gegevens van uw gemeente momenteel nog niet toegevoegd, dan krijgt u hiervan een melding en dan kan u ervoor kiezen om gecontacteerd te worden van zodra dat wel het geval is.

Op de website vult u uw adres in en ziet u meteen, aan de hand van de tot nu toe beschikbare informatie van Vlaamse steden en gemeenten, of de grond een risicoground is of niet. Naargelang de situatie zijn volgende resultaten mogelijk:

- Groen: Er zijn geen aanwijzingen dat uw grond een risicoground is. U hoeft geen verdere actie te ondernemen.
- Geel: Er is informatie gekend over de bodemkwaliteit van uw grond. Die informatie kan u opvragen op de website en bij klantenbeheer van de OVAM.
- Oranje: Uw grond staat gekend als risicoground. De OVAM neemt het onderzoek op zich omdat u in aanmerking komt voor een vrijstelling van onderzoeksplicht.
- Rood: Uw grond staat gekend als risicoground. Dat wil natuurlijk niet zeggen dat er effectief een probleem is met de bodemkwaliteit. Een oriënterend bodemonderzoek moet daarover uitsluitel geven. Aan de hand van enkele korte vraagjes komt u te weten welke stappen u moet ondernemen.

Heeft uw grond een groene kleur op de kaart, dan is het geen risicoground. In de andere gevallen is de grond wel een risicoground en dient u 'ja' te antwoorden op de hoofdvraag 'Is de grond een risicoground?'.

Voor meer informatie over De Grote Grondvraag kan u terecht op volgende website: <https://www.degrotegrondvraag.be/veelgestelde-vragen>

### **Milieu- en omgevingsvergunningen**

Een omgevingsvergunning voor exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten (vroeger: milieuvergunning) is een toelating om een activiteit te exploiteren die één of meerdere ingedeelde inrichtingen omvat, d.w.z. inrichtingen die riskeren een effect te hebben op het milieu of op de buurt.

Sommige van deze inrichtingen kunnen een verhoogd risico op bodemverontreiniging inhouden, de zogenaamde risico-inrichtingen. De risico-inrichtingen zijn juridisch vastgelegd in volgende indelingslijsten:

- Activiteiten gestart voor 1 juni 2008: lijst van het VLARBO tussen 1995 en 2008
- Activiteiten gestart voor 1 juni 2015: Bijlage I van het VLAREBO
- Activiteiten gestart vanaf 1 juni 2015: Kolom 8 van Bijlage 1 van titel I van het VLAREM II

U vindt de indelingslijsten terug op volgende website: <https://www.ovam.be/risico->



gronden en <https://www.ovam.be/periodieke-onderzoeksplicht-bodemsaneringsdecreet-1995>. Een aantal handelingen worden in het kader van het Bodemdecreet toch niet beschouwd als risico-inrichting. Deze zijn opgesomd in artikel 21 van het VLAREBO.

Van zodra er een risico-inrichting vergund is of was op uw grond, dan heeft u te maken met een risicoground. In dat geval dient u 'ja' te antwoorden op de hoofdvraag 'Is de grond een risicoground?'.

Met de handige toepassing 'Risico-inrichtingen-tool' (RIT) kan u zelf nagaan of een bepaalde activiteit of een bepaalde vergunde rubriek uit uw omgevingsvergunning als risico-inrichting wordt beschouwd. U kan de tool raadplegen via volgende website: <http://www.ovam.be/RIT>

### **Oude luchtfoto's**

Raadpleeg de bronnenlijst voor meer algemene info over dit instrument. Hieronder leest u hoe u dit instrument specifiek kan raadplegen in functie van de hoofdvraag 'Is de grond een risicoground?'

Op basis van oude luchtfoto's kan u nagaan of er in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden op uw grond. Aan de hand van de aanwezigheid van bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld een fabrieksgebouw, loods, ...), kan u een indicatie krijgen van eventuele activiteiten die in het verleden hebben plaatsgevonden op uw grond en die een mogelijk risico op het ontstaan van bodem- of grondwaterverontreiniging inhouden. In het specifieke geval van stortplaatsen of opgevolde grachten kan u aan de hand van oude luchtfoto's afleiden of het bodemprofiel op uw grond gewijzigd is doorheen de jaren of dat er grondhandelingen (grondaanvulling, ophoging, ...) hebben plaatsgevonden in het verleden.

Indien u op basis van oude luchtfoto's vaststelt dat er in het verleden geen activiteiten hebben plaatsgevonden op uw grond, maar indien er uit (één van) de overige info-bronnen blijkt dat uw grond wel een risicoground is, dan is het mogelijk dat uw perceel onterecht als risicoperceel werd ingedeeld (zie eerder). Het is dus belangrijk dat u afgaat op de werkelijk uitgevoerde activiteiten om te bepalen of een grond een risicoground is of niet.

Bij twijfel kan u steeds een erkend bodemsaneringsdeskundige raadplegen.

## **VRAAG C ZIJN ER ANDERE AANWIJZINGEN VOOR DE AANWEZIGHEID VAN EEN VERONTREINIGING?**

Naast de risico-inrichtingen, die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en opgelijst zijn in het VLAREBO, kunnen er ook nog andere mogelijke oorzaken zijn voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Hieronder wordt er dieper ingegaan op andere oorzaken van verontreiniging, zoals o.a. diffuse verontreiniging en verontreiniging met asbest.

Wanneer er aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van een mogelijke verontreiniging kan er voor geopteerd worden enkele verkennende boringen uit te voeren om na te

gaan of er verontreiniging aanwezig is. In dat geval kan een erkend bodemsaneringsdeskundige geraadpleegd worden.

### **Diffuse verontreiniging**

‘Diffuse bodemverontreiniging’ is verontreiniging waarvoor er geen duidelijke aanwijsbare bron is. Zo kan een drukke weg of een spoorweg plaatselijk voor vervuiling zorgen, zowel door uitlaatgassen als door slijtage van banden, remmen, rails... Ook kan de bodem verontreinigd zijn op plaatsen waar afval werd verbrand of as van een hout- of kolenkachel werd uitgestrooid, waar olie, verf of smeermiddelen werden gebruikt of geloosd of waar overmatig pesticiden werden gebruikt.

Daarnaast is er ook bezorgdheid over de zogenaamde ‘opkomende stoffen’, of ‘emerging contaminants’. Dat zijn veel gebruikte chemische stoffen die in het milieu zijn terecht gekomen en waarvoor pas recent werd aangetoond dat ze schadelijk zijn voor mens en milieu. Voorbeelden zijn perfluorverbindingen – onder meer gebruikt om materialen water- en vetafstotend te maken –, vlamvertragers, medicijnresten, bestanddelen van verzorgingsproducten, bestrijdingsmiddelen, microplastics, ... . Deze stoffen kunnen ook in de bodem worden teruggevonden als diffuse bodemverontreiniging.

Bronnen van dergelijke diffuse bodemverontreiniging kan men moeilijk identificeren. De mogelijke bronnen en effecten zijn zo divers dat een volledige inventarisatie en gericht onderzoek onmogelijk is. Het concept van ‘diffuse bodemverontreiniging’ is ook relatief nieuw en nog volop onder ontwikkeling. Het is dus belangrijk om te vermelden dat deze infotool niet volledig is en steeds in een later stadium aangepast of uitgebreid kan worden door de OVAM indien er bijkomende richtlijnen omtrent ‘diffuse bodemverontreinigingen’ worden opgesteld.

Om na te gaan of er aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van ‘diffuse bodemverontreiniging’, kunnen volgende infobronnen geraadpleegd worden:

- Buurtbewoners
- Vroegere eigenaars of gebruikers van de grond
- Overzicht van de gemeenten en wegen met gekende zinkassenproblematiek binnen de zogenoemde ‘BeNeKempens-regio’ (zie toelichting verderop in dit document)

Hieronder worden mogelijke oorzaken van diffuse verontreiniging opgelijst. Indien de te ontharden locatie gelegen is in de betreffende regio of in de directe nabijheid of ter hoogte van de vernoemde activiteiten zijn er mogelijke aanwijzingen voor de aanwezigheid van diffuse verontreiniging. Merk hierbij op dat onderstaande lijst niet-limitatief is en nooit volledig uitsluitend geeft over de aanwezigheid van ‘diffuse bodemverontreiniging’. Dit komt omdat de mogelijke diffuse bronnen zo divers zijn dat ze (nog) niet allemaal in kaart gebracht zijn. Bekijk ook zeker de informatie over ‘diffuse bodemverontreiniging’ op volgende website: <https://www.ovam.be/diffuse-bodemverontreiniging>. Aangezien deze problematiek nog volop in kaart wordt gebracht, bevat de website steeds de laatste informatie hieromtrent.

Indien er op heden of in het verleden één van onderstaande activiteiten werd uitgevoerd, dan betekent dit dat er aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van een diffuse verontreiniging in of op de bodem in de nabijheid van de te ontharden zone. In dat geval dient u de hoofdvraag ‘Zijn er aanwijzingen voor de aanwezigheid van een verontreiniging?’ met ‘ja’ te beantwoorden.

- Aanwezigheid van spoorwegen, spoorlijnen en/of tramlijnen aanpalend aan de te ontharden zone
- Aanwezigheid van vliegveld aanpalend aan de te ontharden zone
- Aanwezigheid van landbouwgrond aanpalend of ter hoogte van de te ontharden zone (door het gebruik van pesticiden, meststoffen)
- Aanwezigheid van boomgaarden aanpalend of ter hoogte van de te ontharden zone (door het gebruik van pesticiden)
- Aanwezigheid van een hout- of steenkoolkachel ter hoogte van de te ontharden zone
- Gebruik van zinkassen bij aanleg van de weg, gelegen ter hoogte van de te ontharden zone

### Zinkassenproblematiek

Op het einde van de 19de eeuw vestigde de non-ferro industrie zich in de Kempen. Verschillende bedrijven verwerkten er ertsen tot zuivere non-ferro metalen door ze te verhitten. Veruit het belangrijkste was de productie van zink uit zinkhoudende ertsen. Bij dit proces werden er echter ook reststoffen geproduceerd die het milieu nadelig hebben beïnvloed: de assen en slakken afkomstig van de zinksmelters, ook zinkassen genoemd.

Deze zinkassen werden als fundering gebruikt door gemeentes en particulieren in voornamelijk de provincies Antwerpen en Limburg om wegen te verbeteren en om erven en opritten te verharderen. Deze zinkassen bevatten echter nog altijd veel zware metalen die geleidelijk in het milieu vrijkomen door stofvorming en uitloging. De aanwezigheid van zinkassen is dan ook een knelpunt bij overdracht van gronden, bij bouw en verbouwingen van woningen en bedrijven en bij infrastructuurwerken.

Een volledige inventarisatie van de aanwezigheid van zinkassen in Vlaanderen ontbreekt. Er werd echter wel een regio afgebakend, de zogenoemde 'BeNeKempen-regio', waarbinnen het gebruik van zinkassen voor het verharderen van wegen, erven en opritten gekend is of vermoed wordt:

a) Voor de fundering van verharde wegen:

- Het materiaal dat voor de verharding van wegen werd gebruikt in de regio in en rond Olen, Westerlo, Geel en Herentals is mogelijk afkomstig van de non-ferro industrie.
- In Overpelt, Balen, Lommel, Neerpelt, Hamont-Achel en Mol moet men er van uitgaan dat alle oude wegen potentieel zinkassen kunnen bevatten.
- In Hechtel-Eksel, Geel, Herentals en Dilsen-Stokkem is het een aandachtspunt.
- Zinkassen werden gebruikt als fundering van verharde wegen doorheen de provincie Antwerpen en Limburg.

b) Voor de verharding van erven en opritten bij particulieren:

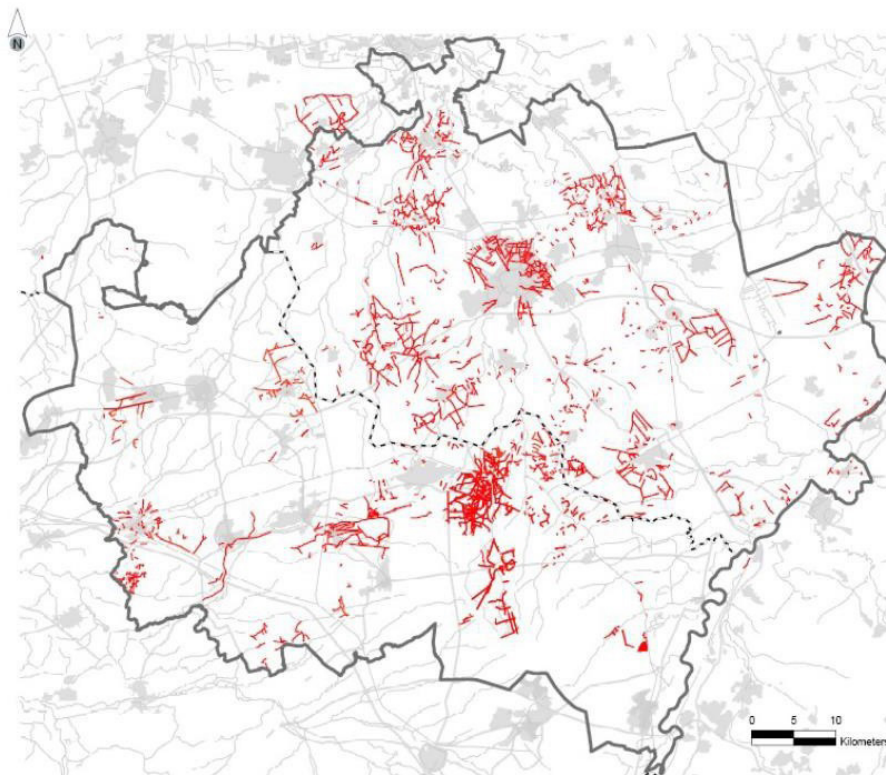
- Hierover zijn geen verspreidingsgegevens gekend, maar er zijn wel zinkassen teruggevonden in Hoogstraten, Beringen, Maasmechelen, ...
- Zinkassen werden gebruikt als fundering van opritten doorheen de provincie Antwerpen en Limburg.

Daarnaast is de beschikbare informatie omtrent de aanwezigheid van zinkassenwegen in enkele regio's in Vlaanderen en Nederland geïnventariseerd. De resultaten zijn gegeven in onderstaande illustratie. U dient er rekening mee te houden dat deze kaart geen volledig overzicht geeft van de locatie van zinkassen in Vlaanderen en Nederland.

Meer informatie over zinkassen kunt u terugvinden op volgende website:

<https://ovam.be/zinkassen>.

Indien er aanleiding is dat er ter hoogte van de te ontharden zone zinkassen voorkomen, dan betekent dit dat er aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van een diffuse verontreiniging in of op de bodem ter hoogte van de te ontharden zone. In dat geval dient u de hoofdvraag ‘Zijn er aanwijzingen voor de aanwezigheid van een verontreiniging?’ met ‘ja’ te beantwoorden.



### Asbest

In de periode van 1945 tot 2001 werd asbest veelvuldig gebruikt in de bouwsector. Denk maar aan constructietoepassingen zoals dakbedekking, isolatiematerialen en plaatconstructies bij particuliere, commerciële en industriële bouwwerken. Door het onzorgvuldig slopen van gebouwen en constructies daterend uit deze periode en door het opbreken van wegen en verhardingen kwam en komt asbest nog dikwijls niet-reglementair in de bodem terecht. Als gevolg hiervan geraken grondpartijen diffuus verontreinigd met asbest. Ook de problematiek van ophooglagen met asbestproductieafval zorgt bij onzorgvuldige grondwerken voor een verdere diffuse verspreiding van asbesthoudend materiaal.

Om na te gaan of er aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van asbest in of op de bodem, kunnen volgende infobronnen geraadpleegd worden:

- Asbestinventaris
- Sloopopvolgingsplan
- Bodemonderzoeken
- Technische verslagen van grondverzetwerken
- Oude luchtfoto's
- Overzicht van de voormalige asbestverwerkende bedrijven
- Overige bronnen: attesten met betrekking tot de herkomst en samenstelling van materiaal gebruikt in aan- of ophooglagen op het terrein, uitvoeringsdossier bij (ver)bouwen (technische beschrijving), ...

Verderop worden de verschillende instrumenten toegelicht. Tracht aan de hand van deze bronnen volgende vragenlijst te beantwoorden met ja of nee. Merk hierbij op dat onderstaande vragenlijst niet-limitatief is en nooit volledig uitsluitend geeft over de mogelijke aanwezigheid van asbest in of op de bodem. De lijst dient enkel om het asbestverdachte karakter van een terrein te bepalen. Antwoordt u één of meerdere keren 'ja', dan betekent dit dat er aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van asbest in of op de bodem op uw grond. In dat geval dient u de hoofdvraag 'Zijn er aanwijzingen voor de aanwezigheid van een verontreiniging?' met 'ja' te beantwoorden.

#### Vragenlijst

- **Betreft het een grond van een voormalig asbestverwerkend bedrijf?** (zie overzicht van de voormalige asbestverwerkende bedrijven verderop in dit document). Terreinen van voormalige asbestverwerkende bedrijven worden 'de facto' als asbestverdacht beschouwd.
- **Is de grond gelegen in de asbestregio Kapelle-op-den-Bos en Willebroek?** (Aartselaar, Bonheiden, Boom, Boortmeerbeek, Bornem, Buggenhout, Grimbergen, Kapelle-op-den-Bos, Kontich, Londerzeel, Mechelen, Meise, Merchtem, Opwijk, Puurs, Sint-Amands, Sint-Katelijne-Waver, Willebroek en Zemst). In deze regio werd asbestproductieafval van de voormalige asbestverwerkende bedrijven veelvuldig gebruikt als aanvul-, ophogings- of verhardingsmateriaal. Asbestproductieafval zoals asbestcementdraailingen en asbestcementplaatjes worden er dan ook wijd verspreid aangetroffen in homogene lagen ter hoogte van opritten, berm, nutsleidingentracés, putten, dijken, waterbodems en veldwegen.
- **Is of was er asbesthoudende dak- of gevelbekleding aanwezig op de locatie? (asbestcementgolfplaten, asbestcementleien, vlakke asbestcementplaten).** Dak- en gevelbekleding uit asbestcement is onderhevig aan vertering waardoor asbestvezels vrijkomen en met het regenwater afstromen. Dit kan voor verhoogde asbestconcentraties zorgen ter hoogte van de afdruiptzone indien het regenwater niet opgevangen wordt door een dakgoot maar rechtstreeks afdruipt op de bodem, of ter hoogte van de locaties waar het hemelwater in de bodem dringt (afvoer- of lozingspunten). Indien asbestbekleding zeer sterk verweerd is, kunnen asbestfragmenten afbreken en op het aangrenzende bodemoppervlakte terecht komen, de zogenaamde grenszone. Het afsputten van dak- of gevelbekleding uit asbestcement onder hoge druk (voor bijvoorbeeld ontmossing of voorbehandeling met coating) kan verhoogde asbestconcentraties in de toplaag van de bodem tot gevolg hebben. Ook het afborstelen en afschuren veroorzaakt dezelfde risico's. Eventuele calamiteiten met dak- en gevelbekleding uit asbestcement, zoals brand- of stormschade, kunnen tot slot een verspreiding van asbestvezels- of fragmenten naar de omgeving veroorzaken hebben.
- **Hebben er in het verleden onzorgvuldige sloop-, afbraak- of (ver)bouwwerken plaatsgevonden van gebouwen of constructies met asbesthoudende materialen óf daterend uit de periode 1945-2001?** De kans is groot dat in gebouwen of constructies daterend uit de periode 1945-2001 asbesthoudende materialen werden gebruikt. Bij het uitvoeren van dergelijke handelingen kan er asbestverdacht puin op of in de bodem zijn terechtgekomen.
- **Hebben er in het verleden onzorgvuldige opbraakwerken plaatsgevonden van wegen of verhardingen?** Bij het uitvoeren van dergelijke handelingen kan er asbestverdacht puin op of in de bodem zijn terechtgekomen.
- **Zijn er puinhoudende lagen aanwezig op de locatie, waarvan de oorsprong ongekend is?** (verhardingsmateriaal, aanvul- of ophooglagen, gedempte grachten of putten, ...) Alle puinhoudende lagen, belast met bouwpuin of sloopafval, worden 'de facto' als asbestverdacht beschouwd indien de oorsprong ongekend is.

- **Vindt of vond er onzorgvuldige opslag van asbesthoudend bouw materiaal of sloopafval plaats op de locatie?** (beperkte stapel golfplaten, leien, buizen, ...) De vermenging van afgebroken fragmenten van deze materialen kunnen aanleiding geven tot bodemverontreiniging met asbest.
- **Hebben er in het verleden industriële activiteiten met een gekende asbestproblematiek plaatsgevonden?** (stortplaatsen, brekers, handelszaken waar asbesthoudende materialen op maat werden versneden) Dergelijke terrein worden 'de facto' als asbestverdacht beschouwd.

#### Asbestinventaris

Een asbestinventaris is een document dat alle asbesthoudende materialen in een gebouw of werkzone beschrijft. Het wordt opgemaakt na een terreinbezoek en een inspectie van alle materialen en gebouwonderdelen die mogelijk asbest bevatten. Voor elk materiaal of gebouwonderdeel waar asbest in zit, geeft de asbestinventaris advies om het asbest veilig te verwijderen.

Bij huidige en vroegere eigenaars of gebruikers kan u navragen of er een asbestinventaris beschikbaar is. In een asbestinventaris kan u nagaan:

- Of er asbesthoudende dak- en gevelbekleding aanwezig is of was;
- Of er asbesthoudende materialen aanwezig waren in gebouwen die intussen gesloopt zijn;
- Of er asbesthoudend bouw materiaal of sloopafval wordt of werd opgeslagen.

Voor meer informatie over de asbestinventaris kan u terecht op volgende website: <https://www.ovam.be/asbestinventaris-1>

Indien u uit de asbestinventaris kan afleiden, dat er ter hoogte van de te ontharden zone gebouwen met asbesthoudende materialen werden afgebroken of er asbesthoudende materialen of sloopafval wordt of werd opgeslagen, dan betekent dit dat er aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van asbest in de bodem in de directe nabijheid van de onthardingszone. In dat geval dient u de hoofdvraag 'Zijn er aanwijzingen voor de aanwezigheid van een verontreiniging?' met 'ja' te beantwoorden.

#### Sloopopvolgingsplan

Een sloopopvolgingsplan (vroeger: sloopinventaris) heeft als doel een oplijsting te geven van alle te verwachten vrijkomende afvalstoffen bij geplande sloopwerken alsook aanbevelingen te formuleren voor de selectieve sloop. Hiertoe geeft het sloopopvolgingsplan niet alleen per categorie afvalstof aan welke materialen zullen vrijkomen maar bevat het ook informatie over de verwachte hoeveelheden en de plaats waar deze worden aangetroffen, algemene en werfspecifieke aandachtspunten met betrekking tot de selectieve sloop alsook een advies over de mogelijkheden van hun hergebruik of verwerking. Het sloopopvolgingsplan wordt opgesteld door een architect of deskundige in opdracht van de aanvrager van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handeling voor afbraak-, ontmantelings- of renovatiewerken van bepaalde gebouwen, infrastructuur of wegen.

Bij huidige en vroegere eigenaars of gebruikers en bij gemeente- of provinciediensten kan u navragen of er een sloopopvolgingsplan beschikbaar is. In een sloopopvolgingsplan kan u voor gesloopte gebouwen of opgebroken verhardingen op het terrein nagaan:

- Of er asbesthoudende dak- en gevelbekleding aanwezig was;
- Of er asbesthoudende materialen aanwezig waren in de gebouwen;
- Of er asbesthoudend puin aanwezig was in of onder de verhardingen.

Voor meer informatie over het sloopopvolgingsplan en de selectieve sloop kan u terecht op volgende website: <https://www.ovam.be/afval-materialen/specifieke-afvalstromen-materiaalkringlopen/selectief-slopen-ontmantelen>

Indien u uit het sloopopvolgingsplan kan afleiden, dat er ter hoogte van de te ontharden zone gebouwen met asbesthoudende materialen werden afgebroken of er asbesthoudende materialen of sloopafval wordt of werd opgeslagen, dan betekent dit dat er aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van asbest in de bodem in de directe nabijheid van de onthardingszone. In dat geval dient u de hoofdvraag 'Zijn er aanwijzingen voor de aanwezigheid van een verontreiniging?' met 'ja' te beantwoorden.

#### Bodemonderzoeken

Raadpleeg de bronnenlijst voor meer algemene info over dit instrument. Hieronder leest u hoe u dit instrument specifiek kan raadplegen in functie van de hoofdvraag 'Zijn er aanwijzingen voor de aanwezigheid van een verontreiniging?'.

In het hoofdstuk 'Bijlage' van beschikbare rapporten van uitgevoerde bodemonderzoeken worden de geologische beschrijvingen opgenomen van de uitgevoerde boringen, de zogenaamde boorprofielen. In deze boorprofielen wordt de verticale opeenvolging van de verschillende bodemlagen ter hoogte van de boorpunten weergegeven. In de boorprofielen kan u nagaan of er puinhoudende lagen op of in de bodem aanwezig zijn.

Indien er een puinlaag is vastgesteld in de bodem ter hoogte van de te ontharden zone, dan betekent dit dat er aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van asbest in de bodem in de directe nabijheid van de onthardingszone. In dat geval dient u de hoofdvraag 'Zijn er aanwijzingen voor de aanwezigheid van een verontreiniging?' met 'ja' te beantwoorden.

#### Technische verslagen van grondverzetwerken

Raadpleeg de bronnenlijst voor meer algemene info over dit instrument. Hieronder leest u hoe u dit instrument specifiek kan raadplegen in functie van de hoofdvraag 'Zijn er aanwijzingen voor de aanwezigheid van een verontreiniging?'.

In een technisch verslag kan u nagaan of er puinhoudende lagen op of in de bodem aanwezig zijn. Indien er een puinlaag is vastgesteld in de bodem ter hoogte van de te ontharden zone, dan betekent dit dat er aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van asbest in de bodem in de directe nabijheid van de onthardingszone. In dat geval dient u de hoofdvraag 'Zijn er aanwijzingen voor de aanwezigheid van een verontreiniging?' met 'ja' te beantwoorden.

#### Oude luchtfoto's

Raadpleeg de bronnenlijst voor meer algemene info over dit instrument. Hieronder leest u hoe u dit instrument specifiek kan raadplegen in functie van de hoofdvraag 'Zijn er aanwijzingen voor de aanwezigheid van een verontreiniging?'.

Op basis van oude luchtfoto's kan u nagaan:

- Uit welke periode bepaalde gebouwen dateren;
- Of er gebouwen aanwezig waren die intussen gesloopt of verbouwd zijn;
- Of er verhardingen aanwezig waren die intussen opgebroken zijn.

Indien er ter hoogte van de te ontharden locatie gebouwen of verhardingen aanwezig waren in de periode van 1945 tot 2001 die intussen zijn opgebroken, dan dient u de hoofdvraag 'Zijn er aanwijzingen voor de aanwezigheid van een verontreiniging?' met 'ja' te beantwoorden.

### Overzicht van de voormalige asbestverwerkende bedrijven

Een overzicht van gekende voormalige asbestbedrijven in België (1945-2001) is terug te vinden in de studie 'The asbestos industry in Belgium (1945-2001)' uitgevoerd door de VUB. Hieronder wordt het overzicht weergegeven.

| Name of the company                               | Location                    | Period of asbestos use |
|---|-----------------------------|------------------------|
| A1 Alfit  | Tisselt (Willebroek)        | 1933 → 1971            |
| A2 Coverit  | Harmignies (Mons)           | 1924 → 1987            |
| A3 Eternit  | Tisselt (Willebroek)        | 1929 → 1998            |
| A3, B1 & C3 Eternit                               | Kapelle-op-den-Bos          | 1924 → 1996            |
| A4 JM Balmatt                                     | Mol                         | 1923 → 1997            |
| A4 JM Balmatt                                     | Ghent                       | 1962 → 1997**          |
| A5 Modernite                                      | Hofstade (Aalst)            | 1965 → 1984            |
| A6 Scheerders- Van Kerchove (SVK)                 | Sint-Niklaas                | 1923 → 1998            |
| A7 Asbestile                                      | Schoonaarde (Dendermonde)   | 1913 → 1951            |
| B2 Fademac  | Schoonaarde (Dendermonde)   | *                      |
| C1 Aeroplast                                      | Zele                        | 1967 → 1969**          |
| C2 Etablissements Ernest Lenders                  | Ixelles (Brussels)          | 1945 → 1955            |
| C4 Fourisol                                       | Wilrijk (Antwerpen)         | *                      |
| C5 Société Belge Isolex                           | Ixelles (Brussels)          | 1950 → 1974**          |
| D1 Charles Delvoye                                | Kortrijk                    | 1946 → 1970**          |
| D2 Douha Dor                                      | Jemeppe-sur-Meuse (Seraing) | 1939 → **              |
| D3 La Filature des feutres et amiantes d'Auvelais | Auvelais                    | 1905 → 1977            |
| D4 Belgische Asbest- en rubberfabriek             | Deurne (Antwerpen)          | 1905 → **              |
| E1 Don International                              | Manage                      | 1966 → **              |
| F1 Vynckier                                       | Ghent                       | 1922 → 1998**          |
| G1 Von Asten                                      | Eupen                       | 1885 → 1998            |
| H1 Usines Pol Madou                               | Ghent                       | 1897 → 1975            |

\*No information available; \*\*Approximation of time period based on available information

Bron: Van den Borre, L., & Deboosere, P. (2016). The asbestos industry in Belgium (1945-2001): version 29 January 2016. Interface Demography Working Paper 2016-2, Vakgroep SOCI, Vrije Universiteit Brussel (VUB)

In dit overzicht kan u nagaan of uw grond gelegen is ter hoogte van een voormalig asbestverwerkend bedrijf.

Indien u op basis van bovenstaande informatie kan afleiden, dat uw grond gelegen is ter hoogte van een voormalig asbestverwerkend bedrijf, dan betekent dit dat er aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van asbest in of op de bodem in de directe nabijheid van de onthardingszone. In dat geval dient u de hoofdvraag 'Zijn er aanwijzingen voor de aanwezigheid van een verontreiniging?' met 'ja' te beantwoorden.

#### Andere bronnen

Om na te gaan of er nog andere bronnen zijn die aanleiding kunnen geven tot de aanwezigheid van een bodemverontreiniging, kunnen volgende infobronnen geraadpleegd



worden:

- Milieudienst van uw stad of gemeente
- Buurbewoners
- Vroegere eigenaars of gebruikers van de grond
- Oude luchtfoto's (zie toelichting verderop in dit document)
- Geopunt: het opzoeken van zogenaamde GPBV-bedrijven

Tracht aan de hand van deze bronnen volgende vragenlijst te beantwoorden met ja of nee:

- Stond of staat er een (lekkende) stookolietank of andere opslagtanks met gevaarlijke stoffen binnen een afstand van 10 m van de te ontharden locatie?
- Werden er olie of smeermiddelen gebruikt ter hoogte van de te ontharden locatie?
- Zijn of waren er op minder dan 500 meter van uw perceel industriële activiteiten die de omgeving kunnen vervuilen? Hiervoor wordt verwezen naar de zogenaamde GPBV-bedrijven die verontreiniging kunnen veroorzaken via atmosferische depositie (zie verder).

Antwoorde u één of meerdere keren 'ja', dan betekent dit dat er aanwijzingen kunnen zijn voor de aanwezigheid van een bodemverontreiniging' op de grond. In dat geval dient u de hoofdvraag 'Zijn er aanwijzingen voor de aanwezigheid van een verontreiniging?' met 'ja' te beantwoorden.

#### **Milieudienst van uw stad of gemeente**

De gemeente verleent en beheert milieu- en omgevingsvergunningen, beschikt over gegevens uit inventarisatiestudies of oudere archiefgegevens en beschikt over terreinkennis van (eventueel ook illegale) bodembedreigende activiteiten.

De gemeente kan u informeren over de activiteiten die op uw perceel plaatsvinden of hebben plaatsgevonden op basis van de milieu- en omgevingsvergunningen. Contacteer dus de milieudienst van uw gemeente om te achterhalen of op uw perceel activiteiten zijn uitgevoerd en een opsomming van de risico-activiteiten te verkrijgen. Indien er in de nabijheid van de te ontharden zone, risico-activiteiten plaatsvinden of hebben plaats gevonden, dan betekent dit dat er aanwijzingen kunnen zijn voor de aanwezigheid van een bodemverontreiniging op de grond. In dat geval dient u de hoofdvraag 'Zijn er aanwijzingen voor de aanwezigheid van een verontreiniging?' met 'ja' te beantwoorden.

#### **Oude luchtfoto's**

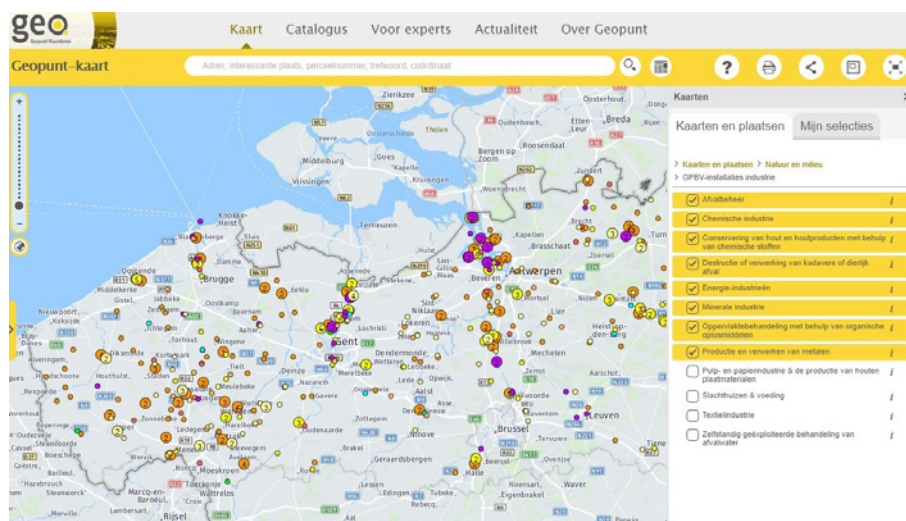
Raadpleeg de bronnenlijst voor meer algemene info over dit instrument. Hieronder leest u hoe u dit instrument specifiek kan raadplegen in functie van de hoofdvraag 'Zijn er aanwijzingen voor de aanwezigheid van een verontreiniging?'.

Op basis van oude luchtfoto's kan u nagaan of er in het verleden industriële activiteiten aanwezig waren op minder dan 500 meter van uw perceel. Raadpleeg in dat geval ook de milieudienst van uw stad of gemeente om na te gaan of er milieu- en omgevingsvergunningen beschikbaar zijn.

Indien er op minder dan 500 meter van uw perceel industriële activiteiten van GPBV-bedrijven (zie verder) hebben plaatsgevonden of plaatsvinden, dan betekent dit dat er aanwijzingen kunnen zijn voor de aanwezigheid van een bodemverontreiniging op de grond. In dat geval dient u de hoofdvraag 'Zijn er aanwijzingen voor de aanwezigheid van een verontreiniging?' met 'ja' te beantwoorden.

## Geopunt – het opzoeken van zogenaamde GPBV-bedrijven

GDBV-bedrijven zijn bedrijven die een industriële installatie uitbaten die een mogelijke grote impact op het milieu kan uitvoeren. Deze installaties zijn onderworpen aan de Europese regels betreffende 'Geïntegreerde preventie en bestrijding van verontreiniging (GPBV)'. Op de website van Geopunt: [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be) kan u terugvinden of de te ontharden zone in de nabijheid gelegen is van een GDBV-bedrijf. Hiervoor kiest u aan de rechterkant voor 'Kaarten en plaatsen', vervolgens voor 'Natuur en milieu' en 'GPBV-installaties industrie' en 'GPBV-installaties veeteelt'. Vervolgens kan u de verschillende categorieën waarbinnen de GPBV- installatie valt, aanvinken. U ziet de locaties verschijnen op de kaart, waarna u het gewenste adres (de te ontharden zone) kan invoeren. Zie de afbeelding hieronder voor meer informatie.



Indien er op minder dan 500 meter van uw perceel een GPBV-bedrijf gevestigd is of was, dan betekent dit dat er aanwijzingen kunnen zijn voor de aanwezigheid van een bodemverontreiniging op de grond. In dat geval dient u de hoofdvraag 'Zijn er aanwijzingen voor de aanwezigheid van een verontreiniging?' met 'ja' te beantwoorden

## VRAAG D IS ER EEN BODEM(REST)VERONTREINIGING AANWEZIG?

Om na te gaan of er een bodem(rest)verontreiniging aanwezig is, kunnen volgende infobronnen geraadpleegd worden:

- Geoloket
- Bodemattest
- Bodemonderzoeken

Hieronder worden de verschillende instrumenten toegelicht. Het volstaat om één van deze bronnen te raadplegen. Dit geldt echter niet voor het geoloket. In bepaalde gevallen, die hieronder worden toegelicht, zal er naast het geoloket ook nog een bijkomende infobron nodig zijn om definitief uitsluitsel te geven over de aan- of afwezigheid van bodem(rest)verontreiniging op een bepaalde locatie.

## Geoloket

Raadpleeg de bronnenlijst voor meer algemene info over dit instrument. Hieronder leest u hoe u dit instrument specifiek kan raadplegen in functie van de hoofdvraag 'Is er een bodem(rest)verontreiniging aanwezig?'.

Het geoloket geeft geen informatie over de aan- of afwezigheid van verontreiniging binnen het dossiergebied. Op basis van de beschikbare dossierinformatie kan echter in bepaalde gevallen wel afgeleid worden of er ooit een bodemverontreiniging werd waargenomen op de locatie. Hieronder worden de mogelijke interpretaties van de informatie uit het geoloket opgenomen. In bepaalde scenario's zal het nodig zijn dat u bijkomende infobronnen raadpleegt om de hoofdvraag te kunnen beantwoorden.

Navigeer via de zoekbalk naar de gewenste locatie in het geoloket. Indien er informatie gekend is bij de OVAM over de opgezochte locatie, dan zal het dossiergebied in het kaartvenster ingekleurd zijn. De kleur van het dossiergebied geeft de fase in het onderzoeks- en saneringstraject weer.

De mogelijke interpretaties van de informatie uit de kaartlaag 'Dossiergebied-hoogste opdrachttype' staan onderstaand weergegeven.

### Sitebesluit

Dossiergebieden waarvoor enkel een sitebesluit werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

De aanwezigheid van dit type onderzoek geeft geen enkele indicatie over de verontreinigingsgraad van de bodem. Raadpleeg daarom een bijkomende infobron om de hoofdvraag 'Is er een bodem(rest)verontreiniging aanwezig?' te kunnen beantwoorden.



### Oriënterend bodemonderzoek

Dossiergebieden waarvoor enkel een conform oriënterend bodemonderzoek gekend is. Een oriënterend bodemonderzoek kan uitgevoerd zijn in het kader van een decretale verplichting opgelegd in het Bodemdecreet. De aanwezigheid van dit type onderzoek geeft geen enkele indicatie over de verontreinigingsgraad van de bodem. Raadpleeg daarom een bijkomende infobron om de hoofdvraag 'Is er een bodem(rest)verontreiniging aanwezig?' te kunnen beantwoorden.



### Beschrijvend bodemonderzoek

Dossiergebieden waarvoor een conform beschrijvend bodemonderzoek gekend is. Meestal bevatten deze dossiergebieden ook een conform oriënterend bodemonderzoek. Tijdens het oriënterend bodemonderzoek werd een ernstige verontreiniging vastgesteld. In dit geval dient u dus 'ja' te antwoorden op de hoofdvraag 'Is er een bodem(rest)verontreiniging aanwezig?'. Merk hierbij op dat de aanwezigheid van dit type onderzoek geen indicatie geeft over de saneringsnoodzaak.



### Bodemsaneringsproject

Dossiergebieden waarvoor een conform verklaard bodemsaneringsproject opgesteld is. Meestal bevatten deze dossiers ook een conform verklaard oriënterend bodemonderzoek en beschrijvend bodemonderzoek. Er is hier een ernstige verontreiniging vastgesteld waarvoor saneringsnoodzaak is. In dit geval dient u dus 'ja' te antwoorden op de hoofdvraag 'Is er een bodem(rest)verontreiniging aanwezig?'. Mogelijk zijn reeds saneringswerken opgestart. Er is nog geen sanering afgerond.





### Eindevaluatieonderzoek

Dossiergebieden waarvoor een eindverklaring van een bodemsanering afgeleverd is. Deze dossiers hebben voor de verontreiniging of een deel van de verontreiniging alle stappen van de bodemsanering doorlopen. Opgelet: het is mogelijk dat de eindverklaring slechts geldt voor een deel van de verontreiniging. Bijvoorbeeld voor een terrein waar zowel een verontreiniging met minerale olie als metalen aanwezig is, kan er al een eindverklaring beschikbaar zijn voor de verontreiniging met minerale olie maar dient de verontreiniging met zware metalen wel nog gesaneerd te worden. De aanwezigheid van de informatie op deze kaartlaag geeft dus geen enkele informatie over de huidige verontreinigingsgraad binnen dit gebied. Raadpleeg daarom een bijkomende infobron om de hoofdvraag 'Is er een bodem(rest)verontreiniging aanwezig?' te kunnen beantwoorden.

De mogelijke interpretaties van de informatie uit de kaartlaag 'Dossiergebied schade-hoogste opdrachttype' staan onderstaand weergegeven.

### Evaluatierapport schadegeval

Dossiergebieden waarvoor een evaluatierapport schadegeval gekend is. Dergelijk evaluatierapport volgt na een vaststelling of melding van een schadegeval of na een melding van een bodemverontreiniging. De aanwezigheid van deze informatie op de kaartlaag geeft geen enkele informatie over de huidige verontreinigingsgraad binnen dit gebied. Raadpleeg daarom een bijkomende infobron om de hoofdvraag 'Is er een verontreiniging aanwezig?' te kunnen beantwoorden.

### Vaststelling schadegeval - Melding schadegeval - Melding bodemverontreiniging

Dossiergebieden waarvoor een vaststelling schadegeval, melding schadegeval of melding bodemverontreiniging gebeurd is. De OVAM beschouwt een schadegeval als 'een onvoorziene gebeurtenis die aanleiding geeft tot bodemverontreiniging', bijvoorbeeld een lek in een mazouttank, een overvulling van een tank, het vrijkomen van diesel na een incident met een voertuig, een breuk in een leiding, ... . In dit geval dient u dus 'ja' te antwoorden op de hoofdvraag 'Is er een bodem(rest)verontreiniging aanwezig?'.

### **Bodemattest**

Raadpleeg de bronnenlijst voor meer algemene info over dit instrument. Hieronder leest u hoe u dit instrument specifiek kan raadplegen in functie van de hoofdvraag 'Is er een bodem(rest)verontreiniging aanwezig?'.

In het onderdeel 'uitspraak over de bodemkwaliteit' kan u nagaan of er op de grond verontreinigingen zijn vastgesteld. Indien de grond niet in het grondeninformatieregister is opgenomen, dan vermeldt het bodemattest dat er geen aanwijzingen zijn bij de OVAM dat op de grond een bodemverontreiniging voorkomt.

### **Bodemonderzoeken**

Raadpleeg de bronnenlijst voor meer algemene info over dit instrument. Hieronder leest u hoe u dit instrument specifiek kan raadplegen in functie van de hoofdvraag 'Is er een bodem(rest)verontreiniging aanwezig?'.

In het hoofdstuk 'Niet-technische samenvatting' van het rapport wordt per perceel een samenvatting gegeven van onder meer de aanwezige (rest)verontreinigingen. Aan de hand van deze informatie kan u de hoofdvraag 'Is er een bodem(rest)verontreiniging aanwezig?' beantwoorden.

## VRAAG E IS ER EEN SANERINGSNOODZAAK?

Om na te gaan of er saneringsplicht geldt voor (één van) de aanwezige bodemverontreiniging(en), kunnen volgende infobronnen geraadpleegd worden:

- Geoloket
- Bodemattest
- Bodemonderzoeken

Hieronder worden de verschillende instrumenten toegelicht. Het volstaat om één van deze bronnen te raadplegen. Dit geldt echter niet voor het geoloket. In bepaalde gevallen, die hieronder worden toegelicht, zal er naast het geoloket ook nog een bijkomende infobron nodig zijn om definitief uitsluitsel te geven over de noodzaak tot sanering op een bepaalde locatie.

### **Geoloket**

Raadpleeg de bronnenlijst voor meer algemene info over dit instrument. Hieronder leest u hoe u dit instrument specifiek kan raadplegen in functie van de hoofdvraag 'Is er een saneringsnoodzaak?'

Het geoloket geeft geen informatie over de saneringsnoodzaak binnen het dossiergebied. Op basis van de beschikbare dossierinformatie kan echter in bepaalde gevallen wel afgeleid worden of er een bodemverontreiniging aanwezig is op de locatie waarvoor er saneringsplicht geldt. Hieronder worden de mogelijke interpretaties van de informatie uit het geoloket opgenomen. In bepaalde scenario's zal het nodig zijn dat u bijkomende infobronnen raadpleegt om de hoofdvraag te kunnen beantwoorden.

Navigeer via de zoekbalk naar de gewenste locatie in het geoloket. Indien er informatie gekend is bij de OVAM over de opgezochte locatie, dan zal het dossiergebied in het kaartvenster ingekleurd zijn. De kleur van het dossiergebied geeft de fase in het onderzoeks- en saneringstraject weer.

De mogelijke interpretaties van de informatie uit de kaartlaag 'Dossiergebied-hoogste opdrachttype' staan weergegeven in onderstaande tabel.

### Oriënterend bodemonderzoek

Dossiergebieden waarvoor enkel een conform oriënterend bodemonderzoek gekend is. De aanwezigheid van dit type onderzoek geeft geen enkele indicatie over de saneringsnoodzaak.. Raadpleeg daarom het bodemattest of het bodemonderzoek om de hoofdvraag 'Is er een saneringsnoodzaak?' te kunnen beantwoorden.



### Beschrijvend bodemonderzoek

Dossiergebieden waarvoor een conform beschrijvend bodemonderzoek gekend is. De aanwezigheid van dit type onderzoek geeft geen enkele indicatie over de saneringsnoodzaak. Raadpleeg daarom het bodemattest of het bodemonderzoek om de hoofdvraag 'Is er een saneringsnoodzaak?' te kunnen beantwoorden.





### Bodemsaneringsproject

Dossiergebieden waarvoor een conform beschrijvend bodemonderzoek gekend is. De aanwezigheid van dit type onderzoek geeft geen enkele indicatie over de saneringsnoodzaak. Raadpleeg daarom het bodemattest of het bodemonderzoek om de hoofdvraag 'Is er een saneringsnoodzaak?' te kunnen beantwoorden.



### Eindevaluatieonderzoek

Dossiergebieden waarvoor een eindverklaring van een bodemsanering afgeleverd is. Deze dossiers hebben voor de verontreiniging of een deel van de verontreiniging alle stappen van de bodemsanering doorlopen. Opgelet: het is dus mogelijk dat de eindverklaring slechts geldt voor een deel van de verontreiniging. De aanwezigheid van deze informatie op de kaartlaag geeft dus geen enkele informatie over de huidige verontreinigingsgraad binnen dit gebied. Raadpleeg daarom het bodemattest om de hoofdvraag 'Is er een saneringsnoodzaak?' te kunnen beantwoorden.

De mogelijke interpretaties van de informatie uit de kaartlaag 'Dossiergebied schade-hoogste opdrachttype' staan weergegeven in onderstaande tabel.

### Evaluatierapport schadegeval

Dossiergebieden waarvoor een evaluatierapport schadegeval gekend is. Dergelijk evaluatierapport volgt na een vaststelling of melding schadegeval of na een melding bodemverontreiniging. De aanwezigheid van deze informatie op de kaartlaag geeft geen enkele informatie over de huidige verontreinigingsgraad binnen dit gebied. Raadpleeg daarom het evaluatierapport of het bodemattest om de hoofdvraag 'Is er een saneringsnoodzaak?' te kunnen beantwoorden.

### Vaststelling schadegeval - Melding schadegeval - Melding bodemverontreiniging

Dossiergebieden waarvoor een vaststelling schadegeval, melding schadegeval of melding bodemverontreiniging gebeurd is. Indien dit de enige informatie is die over het dossiergebied gekend is, dan dient u 'ja' te antwoorden op de hoofdvraag 'Is er een saneringsnoodzaak?'. Indien er echter nog andere informatie gekend is binnen het dossiergebied, zoals een beschrijvend bodemonderzoek, dan dient u het bodemonderzoek of het bodemattest te raadplegen om de hoofdvraag 'Is er een saneringsnoodzaak?' te kunnen beantwoorden.

### **Bodemattest**

Raadpleeg de bronnenlijst voor meer algemene info over dit instrument. Hieronder leest u hoe u dit instrument specifiek kan raadplegen in functie van de hoofdvraag 'Is er een saneringsnoodzaak?'.

In het onderdeel 'uitspraak over de bodemkwaliteit' doet de OVAM op basis van de onderzoeken en documenten die opgenomen zijn in het grondeninformatieregister, een uitspraak of er op de grond nog verdere maatregelen moeten worden uitgevoerd. Per aard van de verontreiniging (historisch, nieuw, gemengd overwegend nieuwe, gemengd overwegend historische) of bij extra informatie, wordt het meest recente of belangrijkste besluit weergegeven dat betrekking heeft op de grond. De uitspraak vermeldt of er verder onderzoek moet gebeuren of een sanering moet worden opgestart. De OVAM vermeldt ook wanneer zij niet over voldoende informatie beschikt om na te gaan of verdere maatregelen noodzakelijk zijn op de grond.

### **Bodemonderzoeken**

Raadpleeg de bronnenlijst voor meer algemene info over dit instrument. Hieronder leest u hoe u dit instrument specifiek kan raadplegen in functie van de hoofdvraag 'Is er een saneringsnoodzaak?'

In het hoofdstuk 'Niet-technische samenvatting' van het rapport wordt per perceel een samenvatting gegeven van onder meer de noodzaak tot het uitvoeren van verdere maatregelen, waaronder een beschrijvend bodemonderzoek, een sanering, ... Wanneer vermeldt is dat er bijkomend onderzoek, een beschrijvend bodemonderzoek of een sanering noodzakelijk is, dient u 'ja' te antwoorden op de hoofdvraag 'Is er een saneringsnoodzaak?'

## **VRAAG F IS ER EEN SANERINGSNOODZAAK?**

Om na te gaan of er mogelijke ruimtelijke interferentie of overlap tussen de aanwezige bodemverontreiniging(en) en de voorziene herinrichtingswerkzaamheden is, kan volgende infobron geraadpleegd worden:

- Bodemonderzoeken

Hieronder wordt dit instrument toegelicht.

### **Bodemonderzoeken**

Raadpleeg de bronnenlijst voor meer algemene info over dit instrument. Hieronder leest u hoe u dit instrument specifiek kan raadplegen in functie van de hoofdvraag 'Is er een mogelijke ruimtelijke interferentie of overlap tussen de aanwezige bodemverontreiniging(en) en de voorziene herinrichtingswerkzaamheden?'

Raadpleeg het hoofdstuk 'Kaartbijlagen' of de bijlagen waarin de plannen met aanduiding van de verontreiniging zijn opgenomen van een rapport om inzicht te krijgen in de locatie en de eventuele omvang van een aanwezige bodem(rest)verontreiniging. Hieronder volgt per type rapport een overzicht van de mogelijke interpretatie van de informatie:

- In het geval van een oriënterend bodemonderzoek wordt op de kaarten een samenvatting gegeven van de analyseresultaten. Hieruit kan u de locatie afleiden van eventuele boorlocaties waar verontreiniging is vastgesteld en waarvoor verdere maatregelen nodig zijn. Indien de verontreinigde boorlocatie(s) overlapt of overlappen met de locatie(s) waarop de onthardings- en herinrichtingswerkzaamheden zullen plaatsvinden, dan dient u 'ja' te antwoorden op de hoofdvraag 'Is er een mogelijke ruimtelijke interferentie of overlap tussen de aanwezige bodemverontreiniging(en) en de voorziene herinrichtingswerkzaamheden?'
- In het geval van een beschrijvend bodemonderzoek of een oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek wordt op de kaarten een samenvatting gegeven van de analyseresultaten, verontreinigingscontouren en eventuele gebruiksadviezen. Op basis van de verontreinigingscontouren kan u afleiden waar er verontreiniging is vastgesteld. Indien de verontreinigingscontour(en) overlapt of overlappen met de locatie(s) waarop de onthardings- en herinrichtingswerkzaamheden zullen plaatsvinden, dan dient u 'ja' te antwoorden op de hoofdvraag 'Is er een mogelijke ruimtelijke interferentie of overlap tussen de aanwezige bodemverontreiniging(en) en de voorziene herinrichtingswerkzaamheden?'

- In het geval van een tussentijds rapport sanering of een eindevaluatieonderzoek wordt op de kaarten een samenvatting gegeven van de analyseresultaten, de mogelijke verontreinigingscontouren en eventuele gebruikadviezen met betrekking tot een restverontreiniging. Indien de restverontreinigingscontour(en) overlapt of overlappen met de locatie(s) waarop de onthardings- en herinrichtingswerkzaamheden zullen plaatsvinden, dan dient u 'ja' te antwoorden op de hoofdvraag 'Is er een mogelijke ruimtelijke interferentie of overlap tussen de aanwezige bodemverontreiniging(en) en de voorziene herinrichtingswerkzaamheden?'.

Bij twijfel over de interpretatie van de analyseresultaten en/of de verontreinigingscontouren, neemt u best contact op met een erkend bodemsaneringsdeskundige.

## **VRAAG G ZIJN ER GEBRUIKSADVIEZEN MET BETREKKING TOT ONTHARDING GEFORMULEERD?**

Gebruiksadviezen geven adviezen over het mogelijke gebruik van een grond met bodemverontreiniging. Het doel van gebruikadviezen is om de (toekomstige) eigenaar of gebruiker van een grond te sensibiliseren en bewust te maken van de mogelijke impact van de bodemverontreiniging. Sinds 23 februari 2017 is het verplicht om dergelijke adviezen te evalueren en te formuleren in de rapporttypes beschrijvend bodemonderzoek, oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek, en eindevaluatieonderzoek voor elke grond waarop een bodem(rest)verontreiniging aanwezig is.

Gebruiksadviezen worden geformuleerd onder de vorm van een code met bijhorende standaardzin vermeld, uitgezonderd het gebruikadvies met code GA5 waarvoor geen standaardzin bestaat. Volgende gebruikadviezen hebben betrekking tot onthardings- en herinrichtingswerkzaamheden en vereisen dus de nodige aandacht wanneer dit soort werken gepland staan op een grond met bodemverontreiniging:

### Beschrijvende bodemonderzoeken en eindevaluatieonderzoeken met datum van 23/02/2017 tot 31/03/2019:

- GA1b: Grondverzet/graven in gronden/uitvoering van handelingen in de verontreinigde zone: bij werken aan de grond is het aanwezig de nodige maatregelen te nemen om blootstelling aan de verontreiniging te voorkomen.
- GA3a: Wegnemen/doorboren bestaande verharding of begroeiing: het is aangewezen de bestaande verharding in stand te houden.
- GA3b: Aanleg moestuin: het is aangewezen om het terrein niet te gebruiken voor het telen en consumeren van gewassen.
- GA3c: Houden van dieren (weidedieren en/of kippen/pluimvee): het is aangewezen om het terrein niet te gebruiken voor veeteelt.
- GA3d: Herontwikkeling met wijziging terreingebruik, afbraak gebouw en nieuwbouw met andere karakteristieken (diepte kelder, ...) of andere bouwzone: het is aangewezen om de aanwezige bebouwing in stand te houden.
- GA4: Herontwikkeling met wijziging bestemmingstype.

### Beschrijvende bodemonderzoeken en eindevaluatieonderzoeken met datum vanaf 1/04/2019:

- GA1b: Bij graafwerken is het aangewezen om maatregelen te nemen om blootstelling aan de verontreiniging te voorkomen.



- GA3a: Het is niet aangewezen om een bestaande verharding op het terrein weg te nemen.
- GA3b: Het is niet aangewezen om een moestuin aan te leggen op het perceel.
- GA3c: Het is niet aangewezen om dieren te kweken op het perceel.
- GA3d: Wijzigt het terreingebruik door bijvoorbeeld afbraak of nieuwbouw, dan is een evaluatie van de mogelijke risico's aangewezen.
- GA4: Bij de herontwikkeling van het terrein met een bestemmingswijziging is een nieuwe risico-evaluatie aangewezen.

Op volgende website van de OVAM verkrijgt u aan de hand van informatieve illustraties meer info over de codes: <https://www.ovam.be/gebruiksadviezen#gebruiksadviezenop>

Er dient opgemerkt te worden dat het concept van gebruiksadviezen relatief nieuw en nog volop onder ontwikkeling is. Het is dus belangrijk om te vermelden dat indien het meest recente bodemonderzoek op uw perceel dateert van vòòr 23 februari 2017, dat u 'niet eenduidig' dient te antwoorden op de hoofdvraag 'Zijn er gebruiksadviezen met betrekking tot ontharding geformuleerd?'. In dat geval raadpleegt u best een erkend bodemsaneringsdeskundige. Ook in het geval van twijfel of onduidelijkheid, doet u er goed aan om advies te vragen aan een erkend bodemsaneringsdeskundige.

Naast gebruiksadviezen bestaan er ook gebruiksbeperkingen. Indien de OVAM van oordeel is dat een bodemverontreiniging het gebruik van verontreinigde gronden beperkt of verhindert, kan ze gebruiksbeperkingen opleggen. Deze beperkingen worden opgelegd als het algemeen belang geschaad wordt of in geval van ernstige risico's door een niet-saneerbare bodemverontreiniging. Gebruiksbeperkingen zijn in

principe eeuwigdurend en houden directe verplichtingen in voor een bepaalde grond. Dit impliceert dat ze ook opgevolgd moeten worden, bijvoorbeeld door middel van terreincontroles.

Om na te gaan of er gebruiksadviezen met betrekking tot ontharding, of gebruiksbeperkingen geformuleerd zijn, kunnen volgende infobronnen geraadpleegd worden:

- Bodemattest
- Bodemonderzoeken

Hieronder worden de verschillende instrumenten toegelicht. Het volstaat om één van deze bronnen te raadplegen.

Voor meer informatie over gebruiksadviezen kan u terecht op volgende website: <https://www.ovam.be/gebruiksadviezen>

### **Bodemattest**

Raadpleeg de bronnenlijst voor meer algemene info over dit instrument. Hieronder leest u hoe u dit instrument specifiek kan raadplegen in functie van de hoofdvraag 'Zijn er gebruiksadviezen met betrekking tot ontharding geformuleerd?'.  
 In het onderdeel 'bijkomende adviezen en/of bepalingen' wordt vermeld of en welke bijkomende adviezen van toepassing zijn op de grond. Indien er dus gebruiksadviezen van toepassing zijn, dan worden deze op het bodemattest vermeld onder de vorm van een code met bijhorende standaardzin. Treft u de adviezen GA1b, GA3a, GA3d en/of GA4 aan op het bodemattest, dan dient u 'ja' te antwoorden op de hoofdvraag 'Zijn er gebruiksadviezen met betrekking tot ontharding geformuleerd?'. Ook indien er andere

bepalingen, zoals gebruiksbeperkingen, vermeld worden op het bodemattest, dient u 'ja' te antwoorden op de hoofdvraag.

### **Bodemonderzoeken**

Raadpleeg de bronnenlijst voor meer algemene info over dit instrument. Hieronder leest u hoe u dit instrument specifiek kan raadplegen in functie van de hoofdvraag 'Zijn er gebruiksadviezen met betrekking tot ontharding geformuleerd?'.

In het hoofdstuk 'Voorzorgsmaatregelen, veiligheidsmaatregelen, gebruiksbeperkingen of gebruiksadviezen' van de rapporttypes beschrijvend bodemonderzoek, oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek, en eindevaluatieonderzoek wordt een opsomming en beschrijving gegeven van de richtlijnen waar rekening mee moet gehouden worden om blootstelling of verspreiding van de verontreiniging te vermijden. Indien u hier de gebruiksadviezen GA1b, GA3a, GA3d en/of GA4, of gebruiksbeperkingen aantreft, dan dient u 'ja' te antwoorden op u de hoofdvraag 'Zijn er gebruiksadviezen met betrekking tot ontharding geformuleerd?'.

## **VRAAG H IS DE LOCATIE POTENTIEEL ASBESTVERDACHT?**

Sinds 1 april 2019 is het verplicht om in een oriënterend bodemonderzoek een uitspraak te doen over het asbestverdachte karakter van een onderzoekslocatie. Aan de hand van een stappenplan doorloopt de erkend bodemsaneringsdeskundige een aantal stappen om het asbestverdachte karakter en de aanwezigheid van asbest te bevestigen of te weerleggen:

- Historisch onderzoek: voorstudie
- Terreinwaarnemingen: omgevingskenmerken ter hoogte van de onderzoekslocatie
- Veldwerk: inspectie van het opgeboorde/bemonsterde bodemmateriaal

Om na te gaan of de locatie potentieel asbestverdacht is, kunnen volgende infobronnen geraadpleegd worden:

- Bodemattest
- Bodemonderzoeken

Hieronder worden de verschillende instrumenten toegelicht. Het volstaat om één van deze bronnen te raadplegen.

### **Bodemattest**

Raadpleeg de bronnenlijst voor meer algemene info over dit instrument. Hieronder leest u hoe u dit instrument specifiek kan raadplegen in functie van de hoofdvraag 'Is de locatie potentieel asbestverdacht?'.

In het onderdeel 'asbestgerelateerde info' wordt een asbestuitspraak vermeld indien dit van toepassing is voor de grond. Vanaf 1 april 2019 kunnen er twee verschillende specifieke asbestuitspraak of uitspraken met betrekking tot asbest verschijnen op de bodemattesten:

- Er is een asbesthoudende dak- en/of gevelbekleding aanwezig die aanleiding kan geven tot nieuwe bodemverontreiniging met asbest.
- Er is een puinlaag aanwezig op het terrein die mogelijk asbestverdacht is.

Daarnaast kan u in het onderdeel 'uitspraak over de bodemkwaliteit' nagaan of er op de grond een verontreiniging met asbest is vastgesteld. Indien de grond niet in het grondeninformatieregister is opgenomen, dan vermeldt het bodemattest dat er geen aanwijzingen zijn bij de OVAM dat op de grond een bodemverontreiniging voorkomt.

Treft u een asbestuitspraak of een verontreiniging met asbest aan op het bodemattest, dan dient u 'ja' te antwoorden op de hoofdvraag 'Is de locatie potentieel asbestverdacht?'.

### **Bodemonderzoeken**

Raadpleeg de bronnenlijst voor meer algemene info over dit instrument. Hieronder leest u hoe u dit instrument specifiek kan raadplegen in functie van de hoofdvraag 'Is de locatie potentieel asbestverdacht?'.

In het hoofdstuk 'Niet-technische samenvatting' van het rapport wordt per perceel een samenvatting gegeven van onder meer de aanwezige verontreinigingen en het asbestverdachte karakter. Treft u een asbest dak, asbest puinlaag of een verontreiniging met asbest aan in de samenvatting, dan dient u 'ja' te antwoorden op de hoofdvraag 'Is de locatie potentieel asbestverdacht?'.

## **TOT SLOT: AANDACHTSPUNTEN VOOR ONTHARDINGSWERKZAAMHEDEN**

Hieronder kan u enkele aandachtspunten terugvinden waarmee u rekening dient te houden bij het uitvoeren van onthardingswerkzaamheden. Bij twijfel raadpleegt u best een erkend bodemsaneringsdeskundige. Op volgende website vindt u een overzichtslijst van de verschillende erkend bodemsaneringsdeskundigen in Vlaanderen:  
<https://ovam.be/LijstBsd>

### **Zintuiglijke waarnemingen**

Wees aandachtig tijdens de uitvoering van de werkzaamheden voor volgende zintuiglijke waarnemingen:

- Puinlagen, puinhoudende bodemlagen: Aan dergelijke lagen kunnen verontreinigingen met asbest, zware metalen of polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's) gerelateerd zijn.
- Geur, kleur
- Olie
- Zinkassen: Zinkassen zijn de assen en slakken afkomstig van zinksmelters uit de non-ferro industrie en worden verderop in dit document nog uitgebreider behandeld.

Raadpleeg onmiddellijk een erkend bodemsaneringsdeskundige indien u één van bovenstaande waarnemingen doet. Zij zullen u adviseren over de risico's en verdere maatregelen of onderzoekstappen die verbonden zijn aan deze waarnemingen, zowel tijdens als na de uitvoering van de werkzaamheden.

### **Persoonlijke beschermingsmiddelen**

Persoonlijke beschermingsmiddelen (afkorting: PBM's) zijn kledingstukken, gereedschap of toestellen die een persoon kan dragen of vasthouden als bescherming tegen

één of meerdere gevaren die een bedreiging kunnen vormen voor de gezondheid of veiligheid. Typische voorbeelden zijn een veiligheidshelm, werkschoenen met stalen tippen, lange mouwen, oordoppen, ... .

Wanneer er een risico op rechtstreeks contact met een verontreinigde bodem bestaat, is het aangewezen om zelf voorzorgen op blootstelling te nemen door het dragen van PBM's, waaronder (niet-limitatief):

- Wegwerphandschoenen
- Kledij die armen en benen volledig bedekt
- Mondmasker

Voor specifiek advies omtrent de juiste PBM's die dienen gedragen te worden raadpleegt u best uw preventieadviseur of de veiligheidscoördinator van de werken.

### **Gebruiksadviezen**

Gebruiksadviezen geven adviezen over het mogelijke gebruik van een grond met bodemverontreiniging. Het doel van gebruiksadviezen is om de (toekomstige) eigenaar of gebruiker van een grond te sensibiliseren en bewust te maken van de mogelijke impact van de bodemverontreiniging. Sinds 23 februari 2017 is het verplicht om dergelijke adviezen te evalueren en te formuleren in de rapporttypes beschrijvend bodemonderzoek, oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek, en eindevaluatieonderzoek voor elke grond waarop een bodem(rest)verontreiniging aanwezig is.

Gebruiksadviezen worden op het bodemattest onder de vorm van een code met bijhorende standaardzin vermeld, uitgezonderd het gebruiksadvies met code GA5 waarvoor geen standaardzin bestaat. Aan de hand van informatieve illustraties op volgende website verkrijgt u meer info over de codes: <https://www.ovam.be/gebruiksadviezen#gebruiksadviezenop>

Staan er gebruiksadviezen vermeld op het bodemattest, dan gaat u best na wat deze adviezen betekenen en raadpleegt u best een erkend bodemsaneringsdeskundige om de risico's die gerelateerd zijn aan de aanwezige bodemverontreiniging indien nodig te herevalueren in functie van de geplande onthardingswerkzaamheden.

### **Grondverzetsregeling en technisch verslag**

Bij de uitvoering van onthardingswerkzaamheden kunnen bodemmaterialen vrijkomen. De regelgeving van het grondverzet legt vast hoe u met uitgegraven bodem moet omgaan, en dat zowel op de plaats van ontgraving, als tijdens het transport tot en met de eindbestemming van de bodem. Bij alle stappen van het grondverzet moet aan bepaalde voorwaarden voldaan zijn. Op die manier kan de herkomst van een uitgegraven bodem steeds achterhaald worden.

De grondverzetsregeling is nodig om te vermijden dat verontreinigde bodem opnieuw gebruikt zou worden. Op de eerste plaats is het milieu gebaat bij het vermijden van nieuwe bodemverontreiniging. Tegelijk beschermt de grondverzetsregeling u als ontvanger of gebruiker tegen de aanvoer van verontreinigde bodem. Immers, als u werken laat uitvoeren waarbij u de bodem van een andere plaats aanvoert naar uw eigen terrein, vindt u het belangrijk dat deze bodem proper is.

U moet zelf nagaan aan welke bepalingen van het grondverzet u moet voldoen bij het afvoeren van bodemmaterialen.

Als het gaat om een klein volume uitgegraven bodem (minder dan 250 m), moet u

enkel in uitzonderingsgevallen een onderzoek laten uitvoeren. Uitzonderingen zijn bijvoorbeeld wanneer het gaat om verdachte grond (grond met een kans op bodemverontreiniging) of wanneer u de grond afvoert. Voor het uitgraven van de grond kan u contact opnemen met een grondwerker of aannemer.

Bij grotere werken, waarbij het grondverzet meer dan 250 m bedraagt, is een onderzoek naar de kwaliteit van de bodem meestal verplicht. Enkel een erkend bodemsaneringsdeskundige is bevoegd om dat onderzoek uit te voeren en een technisch verslag op te maken.

Deze wetgeving geldt voor iedereen (particulieren, bedrijven, overheid). In de praktijk zult u als ontharder niet vaak met deze wetgeving geconfronteerd worden, omdat het volume uitgegraven bodem bij onthardingswerken meestal relatief klein is.

Meer informatie over de grondverzetsregeling kan u terugvinden op volgende website: <https://www.ovam.be/gebruik-van-bodemmaterialen-grondverzet>

### **Selectief slopen en sloopopvolgingsplan**

Wanneer gebouwen, constructies en verhardingen geheel of gedeeltelijk afgebroken worden, ontstaan materialen die rechtstreeks of na verwerking hergebruikt of gerecycled kunnen worden. De kwaliteit van de materialen bepaalt welke nog bruikbaar zijn om nieuwe gebouwen op te trekken of in andere toepassingen te gebruiken. Om materialen te kunnen hergebruiken, moet de kwaliteit van de herwonnen grondstoffen vergelijkbaar zijn met de primaire grondstoffen die ze vervangen. Dat kan alleen als we gebouwen, constructies en verhardingen selectief slopen. De afvalstoffen worden dan in zuivere fracties ingezameld, of achteraf goed uitgesorteerd. Selectief slopen is een noodzakelijke en nuttige stap naar een duurzaam materialenbeheer.

Om het selectief slopen te stimuleren verplicht de OVAM een sloopopvolgingsplan voor bepaalde sloop-, ontmantelings- en renovatiewerken waarvoor een omgevingsvergunning vereist is.

- Een sloopopvolgingsplan is verplicht voor alle niet-residentiële gebouwen wanneer het volume, betrokken in de omgevingsvergunning, groter is dan 1000 m.
- Bij in hoofdzaak residentiële gebouwen geldt dit enkel voor een totaal betrokken volume groter dan 5000 m.
- Voor de afbraak of sloop gekoppeld aan de aanleg of het onderhoud van infrastructuur op wegen is een sloopopvolgingsplan vereist als het volume van de werken groter is dan 250 m.

Deze verplichting geldt voor aanvragen voor een omgevingsvergunning ingediend vanaf 5 juni 2018.

Het sloopopvolgingsplan omvat de identificatie van de bouwplaats en de lijst van alle afvalstoffen die zullen vrijkomen bij de afbraak. Het sloopopvolgingsplan bevat naast de inventaris van de afvalstoffen ook een advies over de mogelijkheden van hun hergebruik of verwerking. Een deskundige stelt een sloopopvolgingsplan op volgens de richtlijnen in een standaardprocedure, bij Ministerieel besluit goedgekeurd. Een architect of een deskundige mag een sloopopvolgingsplan opstellen.

Daarnaast kan de bouwheer of de aannemer kiezen voor een vrijwillige sloopopvolging door een erkende sloopbeheersorganisatie. Sloopopvolging is steeds een vrijwillige keuze, het sloopopvolgingsplan daarentegen is een verplichting. Tracimat is vandaag de enige erkende sloopbeheersorganisatie in het Vlaams gewest. De sloopopvolging

gebeurt op basis van een conform verklaard sloopopvolgingsplan. Dit sloopopvolgingsplan kan enkel worden opgesteld door een bij Tracimat geregistreerde deskundige. De deskundige gebruikt daarvoor uitsluitend het sjabloon sloopopvolgingsplan van Tracimat.

Bij de vrijwillige sloopopvolging kan Tracimat voor het steenachtig puin een verwerkingstoelating afleveren. Dat maakt een verschil bij de acceptatie en de verwerking van het puin in de breekinstallatie. Brekers hebben namelijk de verplichting bij acceptatie en verwerking van puin dat ze een onderscheid moeten maken tussen puin met een laagmilieurisico-profiel (LMRP) en puin met een hoogmilieurisico-profiel (HMRP).

- Bij laagmilieurisico puin is het risico dat, na verwerking van dit puin, de gerecycleerde granulaten vervuild zijn beperkt (laag). Dit puin kan in een continu proces verwerkt worden en de controle op de milieuhygiënische kwaliteit kan beperkt worden tot enkele kritische parameters.
- Bij hoogmilieurisico puin daarentegen is het risico op vervuiling van de granulaten reëel. De HMRP- stromen dienen afzonderlijk behandeld te worden en de gerecycleerde granulaten moeten per 1000 m uitgekeurd worden. De volledige parameterlijst van het Vlarema (art. 2.3.2.1) moet hierbij gecontroleerd worden.

Meer informatie over selectief slopen, het sloopopvolgingsplan en vrijwillige sloopopvolging kan u terugvinden op volgende websites:

- <https://www.ovam.be/afval-materialen/specifieke-afvalstromen-materiaalkringlopen/selectief-slopen-ontmantelen>
- <http://www.tracimat.be/>

### **Grondwaterhandelingen**

Als er bij de onthardingswerkzaamheden ook een grondwateronttrekking of bronbemaling aan te pas komt, dan dient u rekening te houden met mogelijke bodemverontreiniging(en) in de buurt. Sommige handelingen zoals een grondwateronttrekking beïnvloeden immers een bodemverontreiniging. Of worden er zelf door beïnvloed doordat de verontreiniging aangetrokken wordt.

Een grondwaterhandeling (voornamelijk infiltreren en onttrekken van grondwater) kan een bodemverontreiniging in de omgeving verspreiden. Voor deze specifieke groep van handelingen werd daarom een richtlijn opgemaakt. Deze biedt een praktische handleiding voor eenieder die van plan is een grondwaterhandeling uit te voeren, ter voorkoming van een mogelijk onacceptabele impact. Ze beoogt sensibiliserend te zijn voor de bouwheer met als doelstelling schade of nadelige effecten te voorkomen. De technische uitwerking van deze richtlijn is specifiek gericht op volgende types grondwaterhandelingen:

- Grondwateronttrekkingen
- Bemalingen

De technische richtlijn grondwaterhandelingen is via volgende website te raadplegen:  
[https://ovam.be/sites/default/files/Technische\\_Richtlijn\\_Grondwaterhandelingen\\_28nov2012.pdf](https://ovam.be/sites/default/files/Technische_Richtlijn_Grondwaterhandelingen_28nov2012.pdf)

Bij twijfel of vragen over deze richtlijnen kan u steeds terecht bij een erkend bodemsaneringsdeskundige.

Voor meer informatie over grondwaterhandelingen kan u terecht op volgende website:  
<https://ovam.be/technische-richtlijn-grondwaterhandelingen-beheer-van-bodemverontreiniging>

## Zinkassen

Op het einde van de 19de eeuw vestigde de non-ferro industrie zich in de Kempen. Verschillende bedrijven verwerkten er ertsen tot zuivere non-ferro metalen door ze te verhitten. Veruit het belangrijkste was de productie van zink uit zinkhoudende ertsen. Bij dit proces werden er echter ook reststoffen geproduceerd die het milieu nadelig hebben beïnvloed: de assen en slakken afkomstig van de zinksmelters, ook zinkassen genoemd.

Deze zinkassen werden als fundering gebruikt door gemeentes, bedrijven en particulieren in de provincies Antwerpen en Limburg, voornamelijk de Kempen. Deze zinkassen, bevatten echter nog altijd veel zware metalen die geleidelijk in het milieu vrijkomen door stofvorming en uitloging. De aanwezigheid van zinkassen is dan ook een knelpunt bij overdracht van gronden, bij bouw en verbouwingen van woningen en bedrijven en bij infrastructuurwerken.

De aanpak van dit probleem bestaat enerzijds uit verwijdering en anderzijds uit milieuverantwoord gebruik.

- Daar waar de risico's het grootst zijn of waar de zinkassen al te gemakkelijk een blijvende bron van verontreiniging vormen, moeten ze op termijn worden verwijderd. Hierbij gaat het vooral om de 'open' toepassingen van zinkassen (d.w.z. niet onder een verharding) en daar waar het karakter van de weg onduidelijk is of beperkt in de tijd. Een particulier die zinkassen heeft gebruikt voor de fundering van zijn oprit moet er zich van bewust zijn dat dit materiaal bij heraanleg een praktisch en financieel knelpunt kan worden.
- Daar waar het gebruik van de zinkassen een permanent karakter heeft (in openbare wegen) en waar de zinkassen zijn gebruikt in de fundering van een met beton of asfalt verharde weg, kan men de zinkassen op een milieuverantwoorde manier hergebruiken als grondstof in de fundering.

Zowel in het kader van het hergebruik van zinkassen in de wegenbouw als voor de verwijdering, is het in eerste instantie noodzakelijk om deze materialen op een eenvoudige manier te herkennen en te onderscheiden van andere materialen die mogelijk voorkomen (in wegen of andere toepassingen). Hiertoe werd volgend rapport opgemaakt 'Herkennen van materialen gebruikt in de wegenbouw en voor verharding': [https://ovam.be/sites/default/files/ovor081215\\_BENEKEMPEN\\_herkennen\\_materialen.pdf](https://ovam.be/sites/default/files/ovor081215_BENEKEMPEN_herkennen_materialen.pdf)

Treft u tijdens de onthardingswerkzaamheden zinkassen aan, dan dient u onmiddellijk een erkend bodemsaneringsdeskundige te raadplegen. Zij zullen u adviseren over hoe u met de zinkassen dient om te gaan. Op onderstaande kaart vindt u, ter informatie, een overzicht van de reeds gekende zinkassenwegen in Vlaanderen en Nederland. Dit overzicht is ver van volledig. Er zijn nog vele wegen met zinkassen in de ondergrond die nog niet gekend zijn.

Meer informatie over de afgraving van zinkassen vindt u op volgende website: <https://ovam.be/verwijdering-zinkassen>

De mogelijkheden voor gebruik van zinkassen als bouwstof worden beschreven op volgende website: <https://ovam.be/milieuverantwoord-hergebruik-van-zinkassen>

## Verklarende woordenlijst

|                     |  |
|---------------------|--|
| OBO                 | Oriënterend bodemonderzoek   |
| BBO                 | Beschrijvend bodemonderzoek  |
| OBBO                | Oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek   |
| BSP                 | Bodemsaneringsproject  |
| bBSP                | Beperkt bodemsaneringsproject  |
| TTR                 | Tussentijds rapport sanering   |
| EEO                 | Eindevaluatieonderzoek   |
| EBSD                | Erkend bodemsaneringsdeskundige  |
| TV                  | Technisch verslag  |
| VLAREBO             | Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming   |
| VLAREM II           | Besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne   |
| Risico-inrichtingen | Fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op een lijst die de Vlaamse regering opstelt   |
| Risicoground        | Grond waarop een risico-inrichting gevestigd is of was   |
| Schadegeval         | Een onvoorziene gebeurtenis die aanleiding geeft tot bodemverontreiniging  |
| Sitebesluit         | Een site is een verzameling van verontreinigde gronden of potentieel verontreinigde gronden, die vastgesteld zijn krachtens het Bodemdecreet. De gronden zijn meestal gelegen binnen één gemeente en vroeger kwam er een activiteit of inrichting voor die bodemverontreiniging kan veroorzaken. Tegenwoordig zijn er echter geen risico-activiteiten meer aanwezig op deze gronden, en de eigenaars voldoen zeer waarschijnlijk aan de voorwaarden voor een vrijstelling van de saneringsplicht. In een sitebesluit worden de eigenaars van de gronden binnen een site vrijgesteld van de uitvoering van een oriënterend bodemonderzoek bij een overdracht van hun grond. Ze worden ook vrijgesteld van de onderzoeks- en saneringsplicht. Een sitebesluit wordt door de OVAM opgesteld en ondertekend, waarna het in het Belgisch Staatsblad wordt gepubliceerd. Zo kan de OVAM een site-onderzoek uitvoeren op haar initiatief en kosten. |





# **INSPIRATIE-ATLAS: ONTHARDINGSNODEN IN VLAANDEREN**

Emma Bierens (AWB)

Carmen Van Maercke (AWB)

## **INSPIRATIE-ATLAS: ONTHARDINGSNODEN IN VLAANDEREN**

**Er is een nood aan ontharding in Vlaanderen, maar waar moet men beginnen met ontharden? Dit hoofdstuk wil inspirerend werken voor ontharders in Vlaanderen door een atlas voor te stellen.**

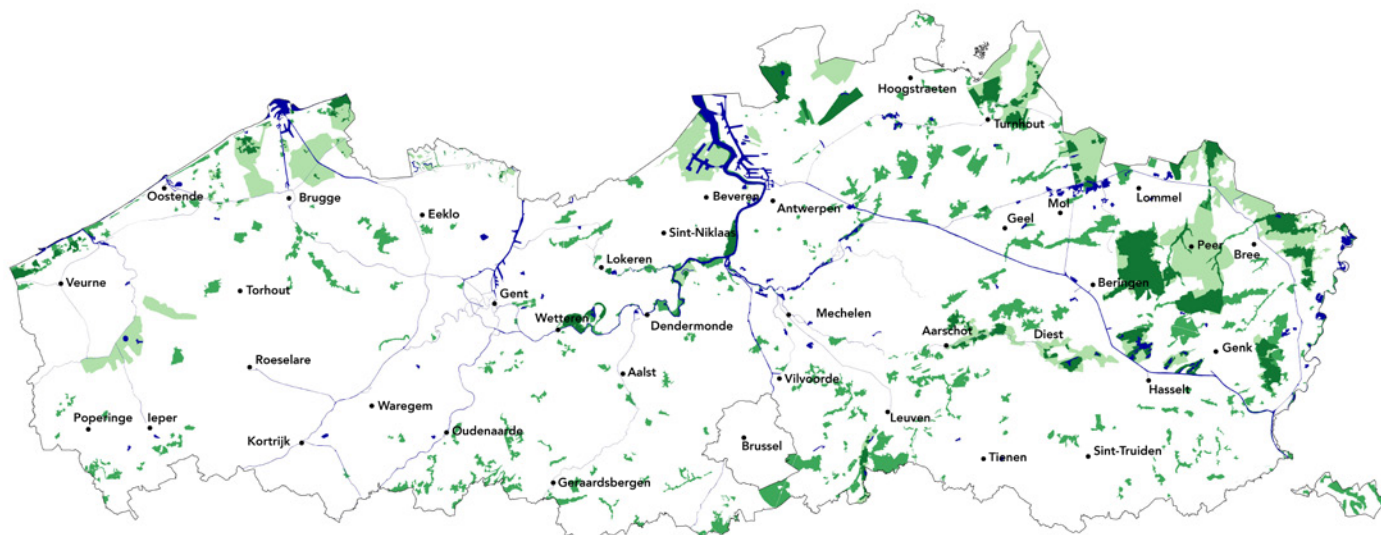
**De kaarten in de atlas tonen drie ingangen die tot ontharding kunnen aanzetten. Ten eerste tonen enkele kaarten de noodzaak van ontharding aan, door een acute problemen te situeren: het gaat dan over droogte, overstromingen, hittestress, etcetera. Ten tweede geven andere kaarten aanleiding om na te denken over ontharden, om bestaande structuren (beter) te verbinden. Een goed voorbeeld zijn natuurgebieden, die momenteel als eilanden kunnen beschouwd worden, maar die nood hebben aan connecties met andere natuurgebieden, om zo de biodiversiteit te verhogen. Ten derde zetten kaarten cijfers op de kaart. Het gaat dan niet om fysieke locaties, maar eerder willen ze de noodzaak aantonen om ergens stappen te ondernemen.**

**Bijna alle kaarten die voorgesteld worden, zijn gebaseerd op informatie die terug te vinden is op [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be) (GDI-Vlaanderen). Dit is een online catalogus van kaartlagen voor Vlaanderen, die volgens verschillende thema's te raadplegen zijn. Hierbij kan men tot op perceelsniveau nagaan of het gebied bijvoorbeeld overstromingsgevoelig is, in een vogelrichtlijngebied ligt of erosiegevoelig is. Indien kaarten gebaseerd zijn op andere bronnen, wordt dit onder de kaart vermeld.**



# 1. BIODIVERSITEIT

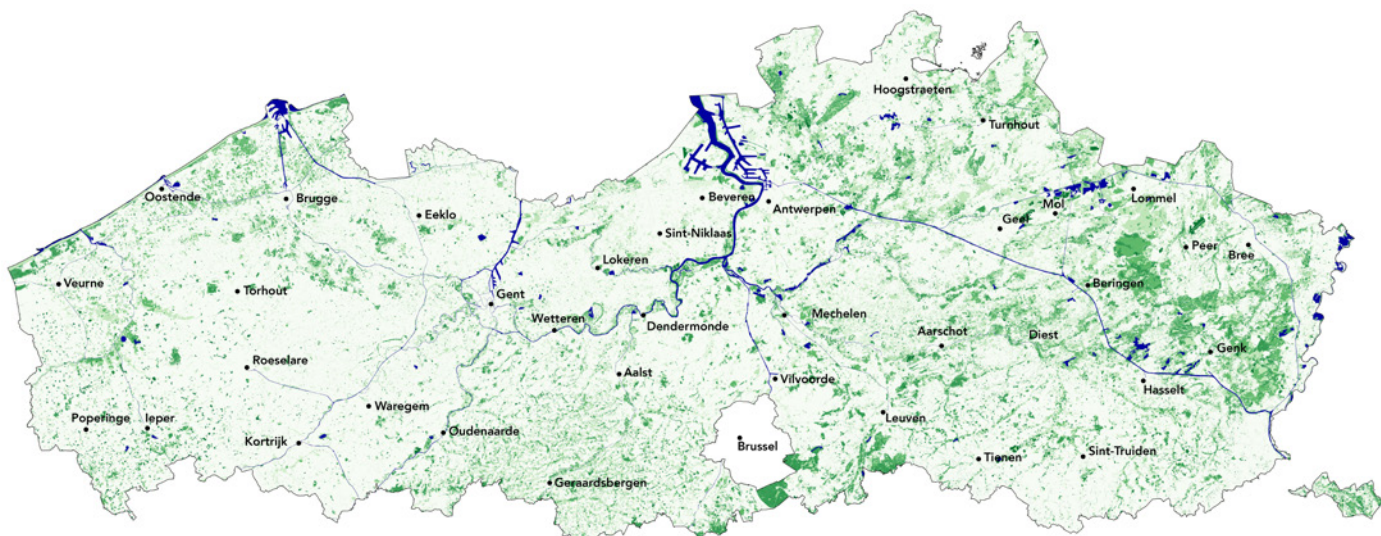
Ontharding kan bijdragen aan de biodiversiteit door bepaalde bestaande groenstructuren, die waardevol zijn, beter met elkaar te verbinden. Waardevolle gebieden zijn voorgesteld op kaarten 1, 2 en 3. Ontharding kan natuurlijk ook bepaalde groenstructuren waardevoller maken, omdat de ontharde plek ruimte kan maken voor groen. Ontharden in richtlijngedebieden (1) is sowieso een goede zaak, maar men kan ook kijken naar de weinig waardevolle gebieden in de Biologische Waarderingskaart (2). Hier kan >



**Kaart 1 Richtlijngedebieden**

Bron kaart: Habitatrichtlijngedebieden + Vogelrichtlijngedebieden, GDI-Vlaanderen

- Vogelrichtlijngedebieden
- Samenkomen vogel- en habitatrichtlijngedebieden
- Habitatrichtlijngedebieden

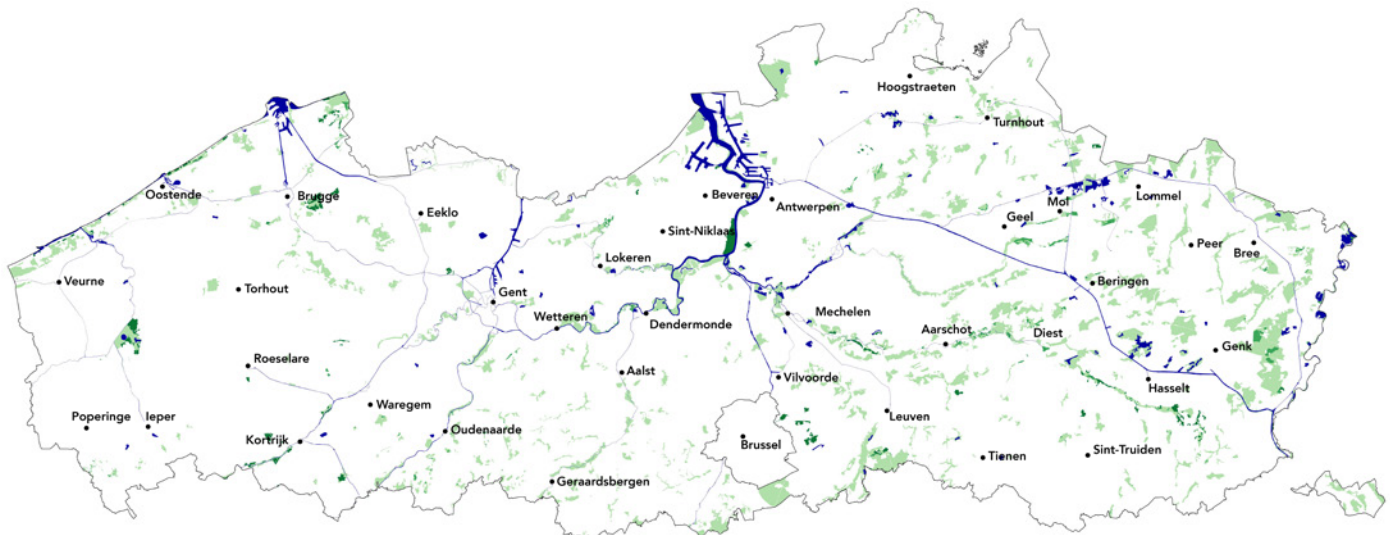


**Kaart 2 Huidige groenstructuren en hun waardering**

Bron kaart: Biologische waarderingskaart, versie 2018, GDI-Vlaanderen

Weinig waardevol  Zeer waardevol

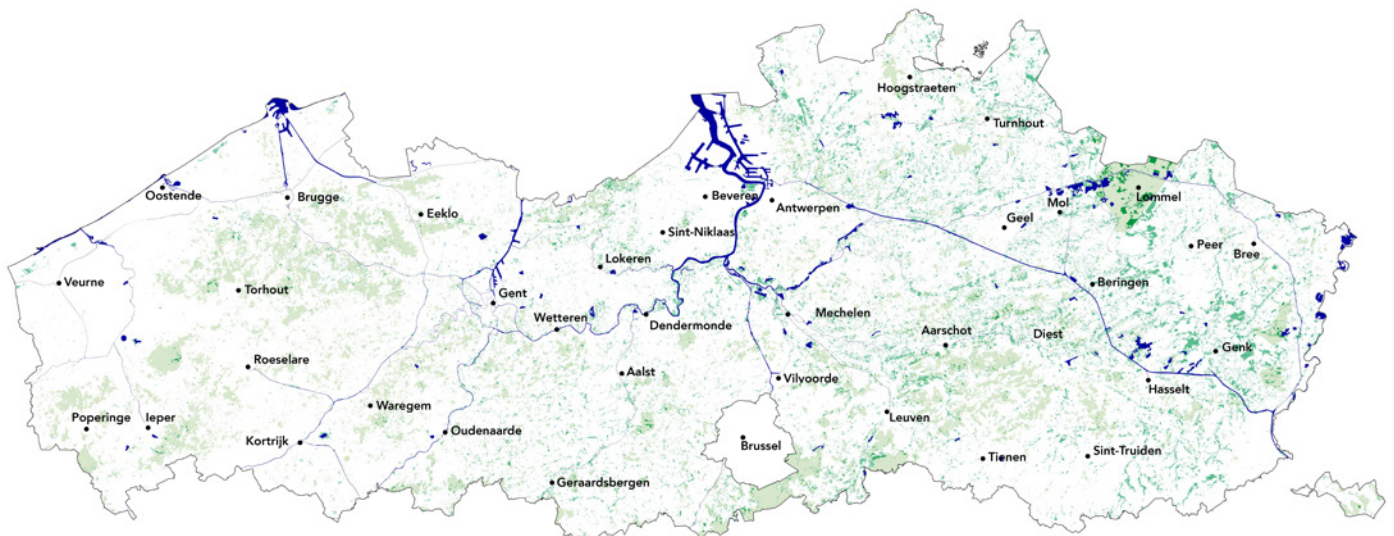
ontharding de biodiversiteit verhogen en zo het aantal waardevolle gebieden helpen stijgen. Kaart 4 toont dan weer een andere invalshoek. De atlas van Ferraris (1771-1775) toonde voor Vlaanderen heel gedetailleerd de natuurlijke groenstructuren: bebossing, overstromingsgebieden, natte weilanden etcetera. Wanneer we deze kaart vergelijken met de huidige bebossing zien we dat veel historische bos verdwenen is. Ontharding op sommige plekken kan eventueel dit bos herstellen.



**Kaart 3 Ecologische netwerken en verweingsgebieden**

Bron kaart: Gebieden van het VEN en het IVON, GDI-Vlaanderen)

- Grote eenheden natuur volgens Vlaams Ecologisch Netwerk
- Grote eenheden natuur in ontwikkeling volgens Vlaams Ecologisch Netwerk
- Natuurverweingsgebieden



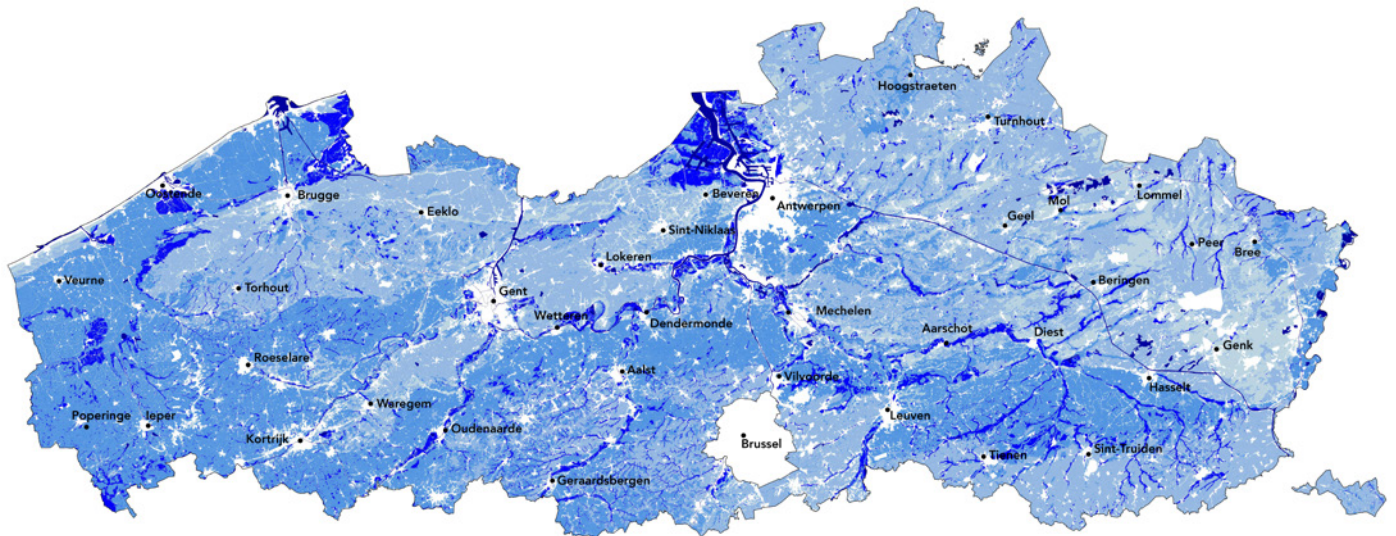
**Kaart 4 Leren uit de historische bebossing**

Bron kaart: Bebossing op Ferrariskaart 1771-1775 + Bosleeftijd, GDI-Vlaanderen

- Permanente bebossing sinds Ferrariskaart 1775
- Bijgekomen bebossing sinds Ferrariskaart 1775
- Verdwenen bebossing sinds Ferrariskaart 1775

## 2. WATER

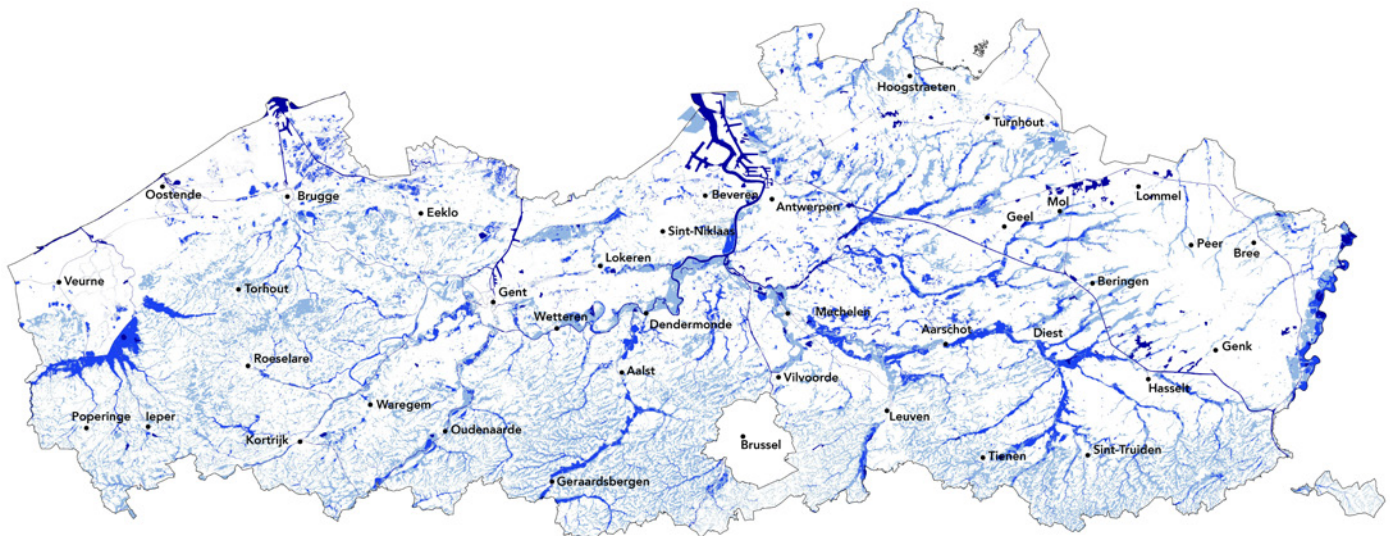
De waterproblematiek manifesteert zich jaarlijks in twee vormen: tijdens de zomer kampen we met waterschaarste en droogte (1) en tijdens andere seizoenen worden we dikwijls geconfronteerd met overstromingen (2). Het watersysteem in Vlaanderen is uit balans. Water vloeit door verharding te snel en in grote hoeveelheden weg, waardoor het overstromingen creëert in lager gelegen gebieden. Tegelijkertijd hebben de verharde plekken nood aan water in tijden van droogte. Ontharde plekken kunnen plaats maken >



**Kaart 1 Droogte volgens bodem**

Bron kaart: Bodemkaart volgens bodemtypes, GDI-Vlaanderen

- Zeer gevoelig
- Gevoelig
- Matig gevoelig
- Weinig gevoelig

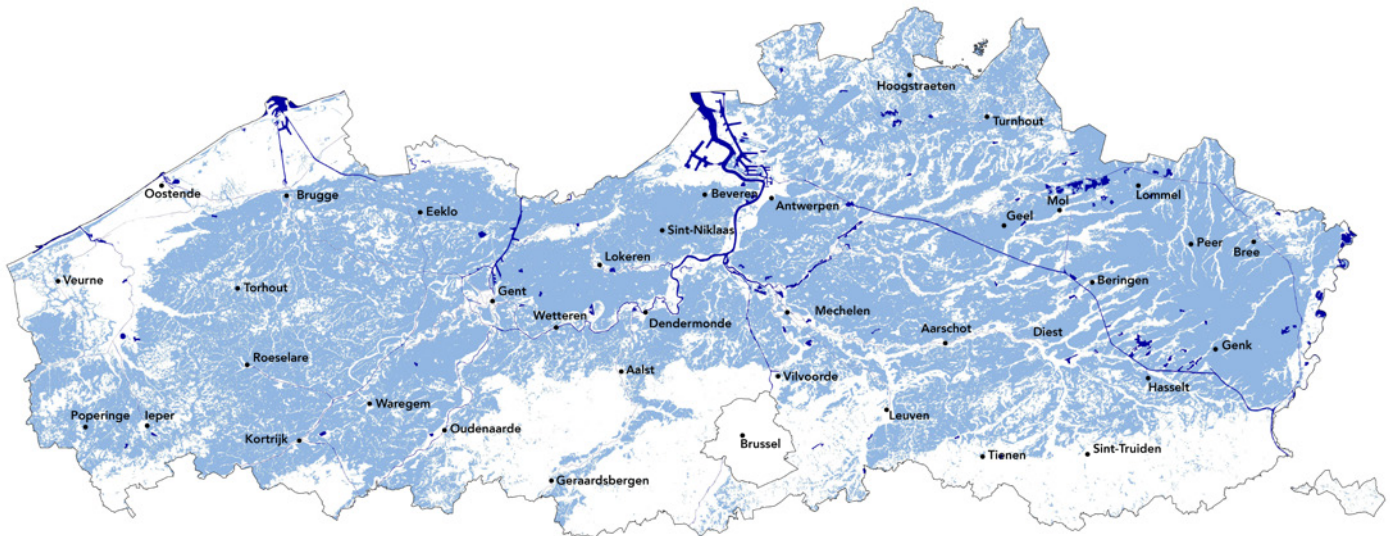


**Kaart 2 Overstromingsgevoeligheid**

Bron kaart: Overstromingsgevoeligheid, versie 2017, GDI-Vlaanderen

- Effectief overstromingsgevoelig
- Mogelijk overstromingsgevoelig

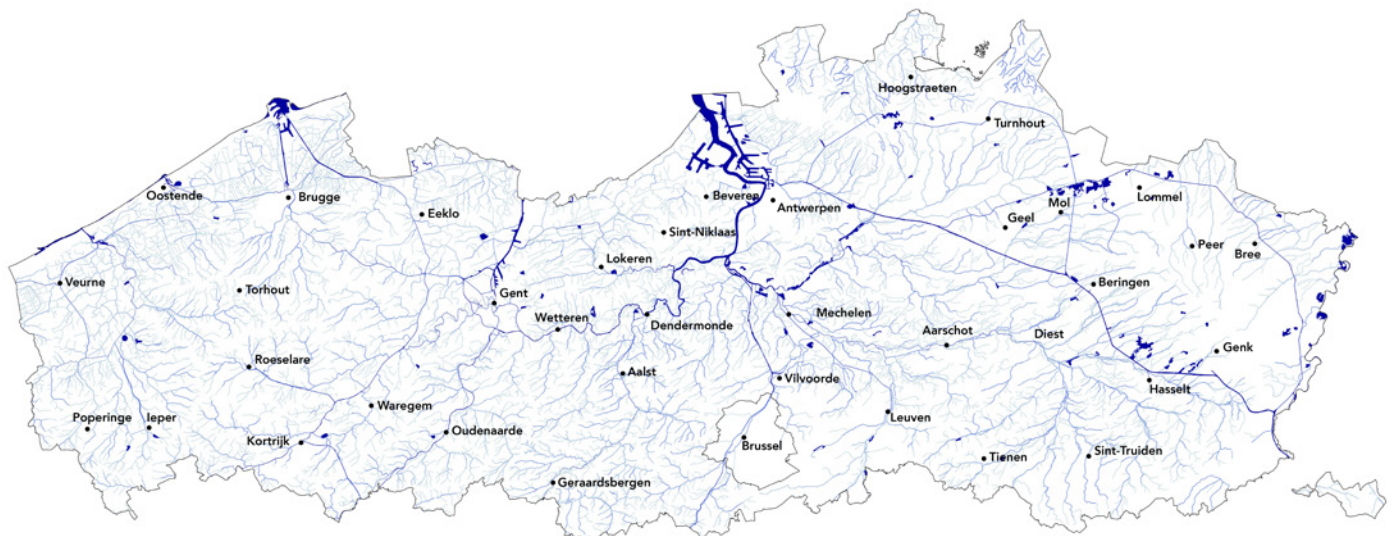
voor bijvoorbeeld waterbuffering of voor infiltratiebekkens. Deze bekkens liggen best in infiltratiegevoelige gebieden (3), waar relatief gemakkelijk hemelwater kan infiltreren in de ondergrond. Tenslotte draagt verharding indirect bij aan de slechte waterkwaliteit van bepaalde waterlopen (4). Het afvloeien van vuil water van bijvoorbeeld wegen, kunnen beken of waterlopen sterk vervuilen.



**Kaart 3 Infiltratiegevoeligheid**

Bron kaart: Infiltratiegevoelige bodems, GDI-Vlaanderen

● Infiltratiegevoelig



**Kaart 4 Waterkwaliteit**

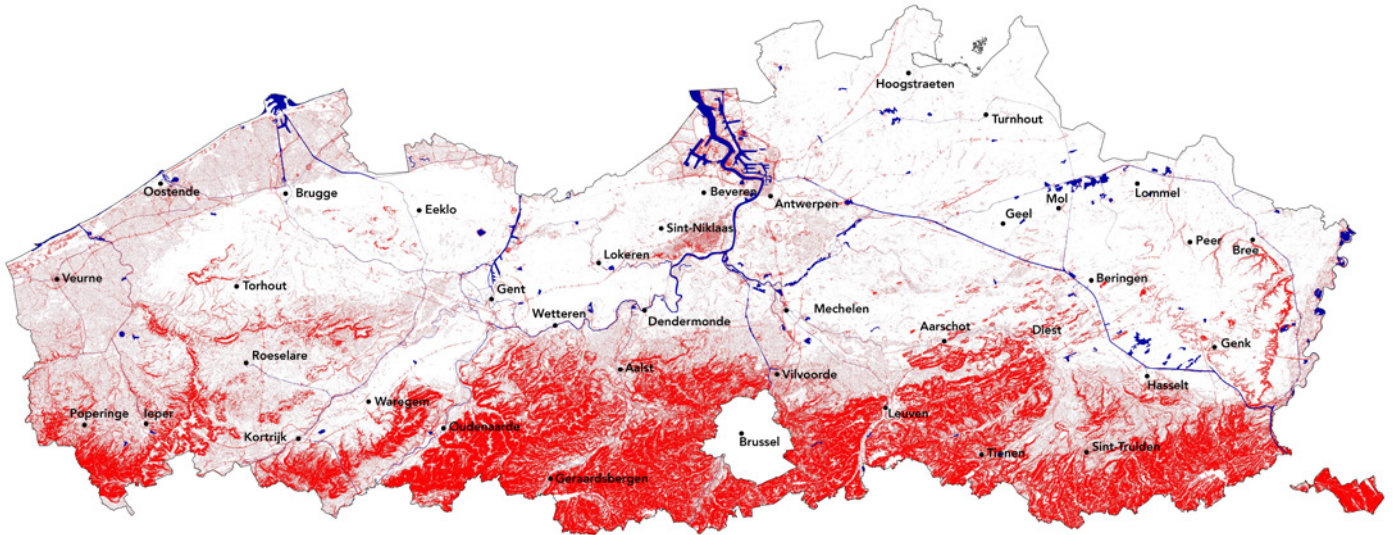
Bron kaart: Ecologische typologie van de waterlopen, GDI-Vlaanderen

Zwaar vervuild  Weinig vervuild/niet-geinventariseerd



### 3. BODEM

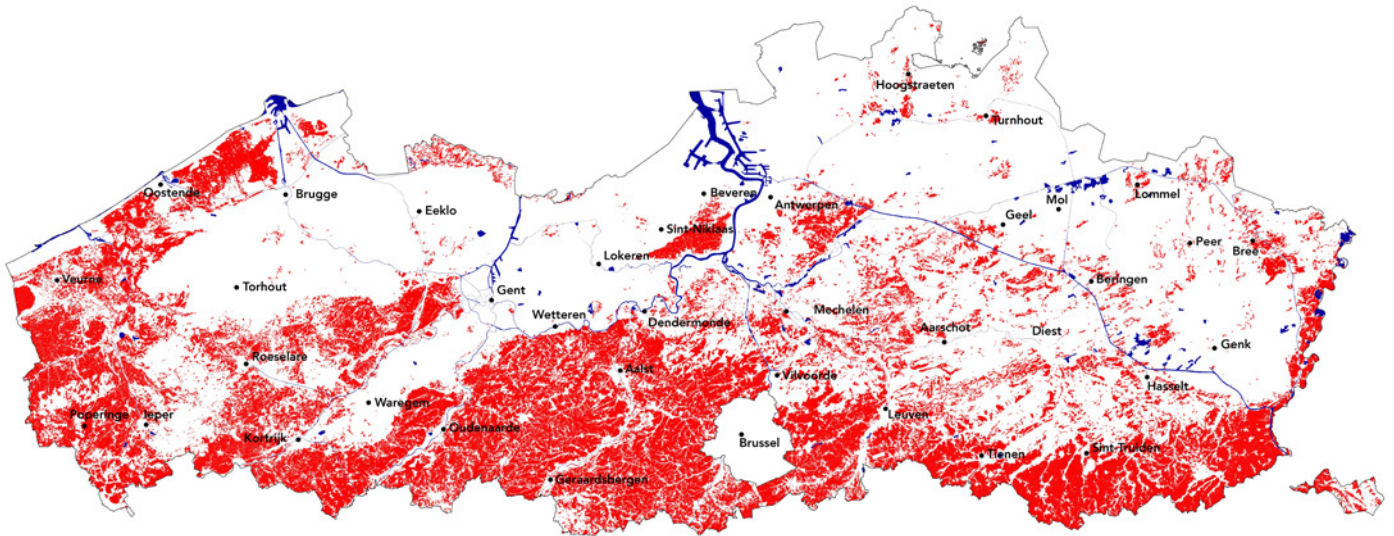
Verharding verzegelt de bodem, ontharding maakt de bodem weer vrij. De bodem zal zich hierdoor anders manifesteren. Zo moet men oppassen voor erosie, vooral in Erosiegevoelige gebieden (1). Erosie leidt o.m tot afname van de bodemkwaliteit en -productiviteit, maar kan ook modderstromen creëren richting stroomafwaarts gelegen gebieden. Daarnaast kan de vrijgekomen bodem gelegen zijn in een gebied met vruchtbare gronden (2) en is dit dus ideaal voor (kleinschalige) landbouw. Als ontharder is het >



Kaart 1 Erosie

Bron kaart: Erosiegevoelige gebieden, GDI-Vlaanderen

● Erosiegevoelige gebieden

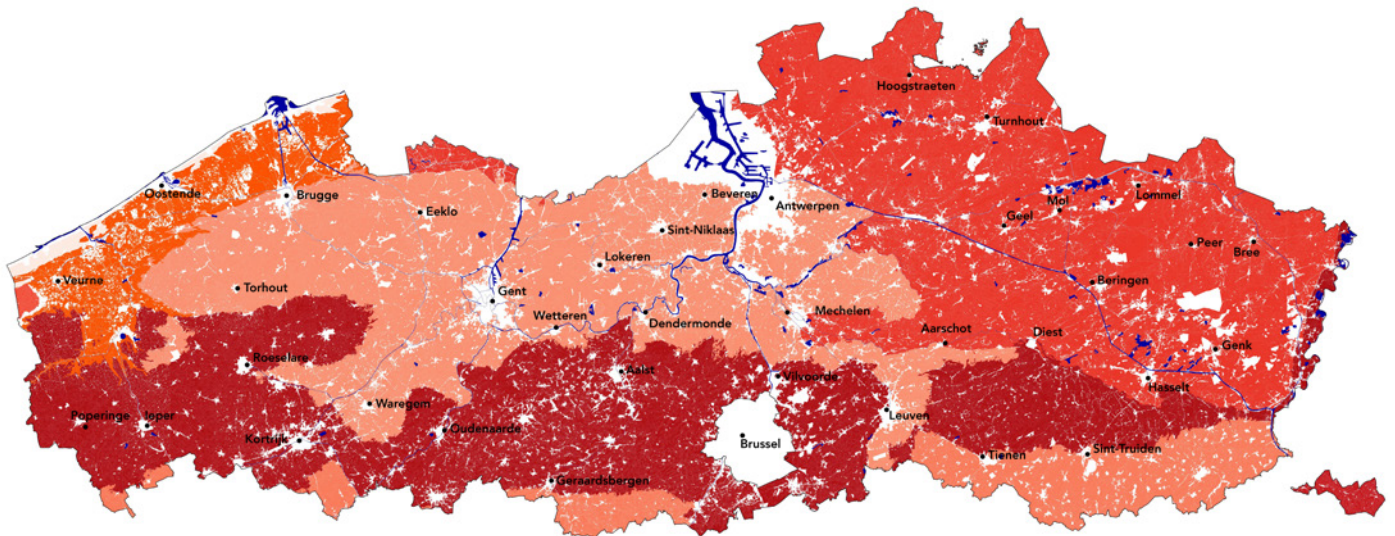


Kaart 2 Vruchtbare grond

Bron kaart: Bodemgeschiktheidskaart, GDI-Vlaanderen

● Vruchtbare grond

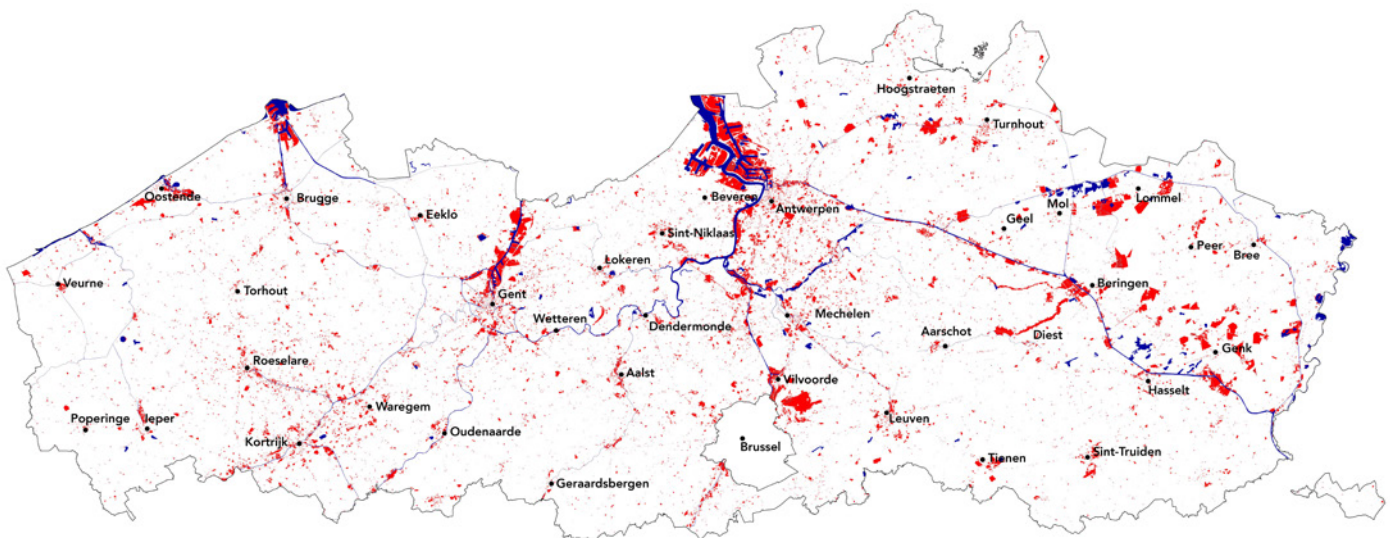
ook belangrijk om te weten wat de bodemgesteldheid (3) is, omdat dit implicaties heeft voor het toekomstig ontwerp. Tenslotte kennen we in Vlaanderen ook enkele sterk verontreinigde bodems (4), dikwijls in de buurt van industrie. Hierbij is voorzichtigheid geboden bij het ontharden en is sanering nodig vooraleer de ontharde plek een nieuwe invulling krijgt.



**Kaart 3** Streken van Vlaanderen volgens bodemgesteldheid

Bron kaart: Bodemkaart volgens bodemtypes, GDI-Vlaanderen

- Polders, duinen, IJzerestuarius, Zwin
  - Zandstreek
  - Leemstreek
- Kempen
  - Zandleemstreek
  - Nieuwland - Watervliet



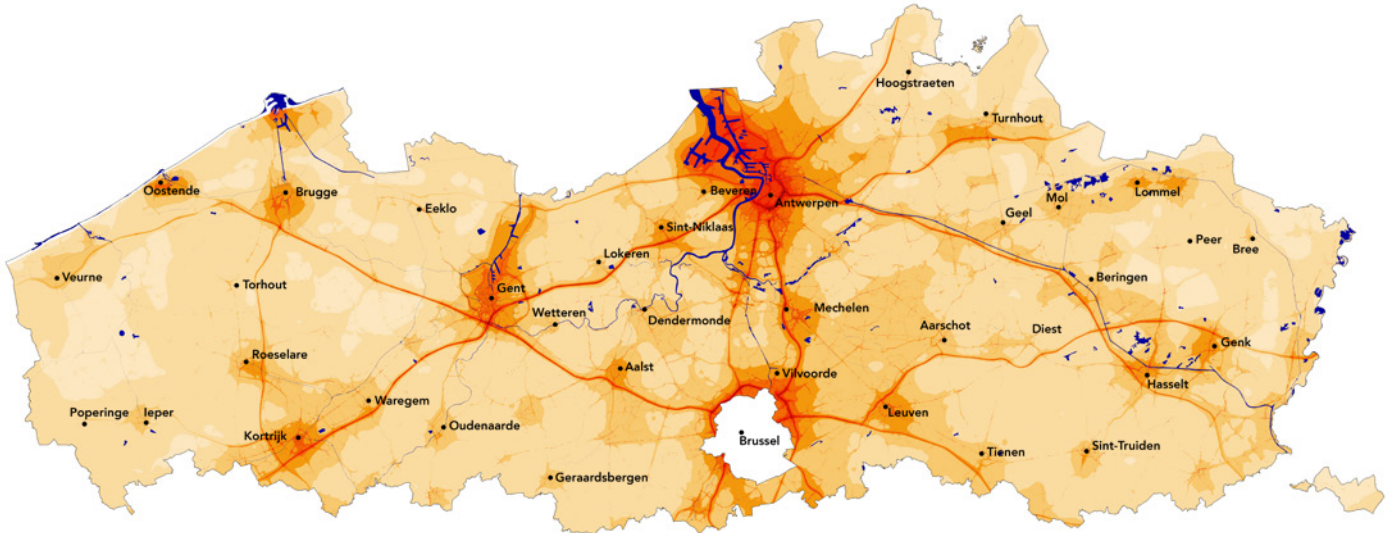
**Kaart 4** Bodemverontreiniging

Bron kaart: Bodemverontreiniging dossierinfo, OVAM

- Verontreinigde bodems

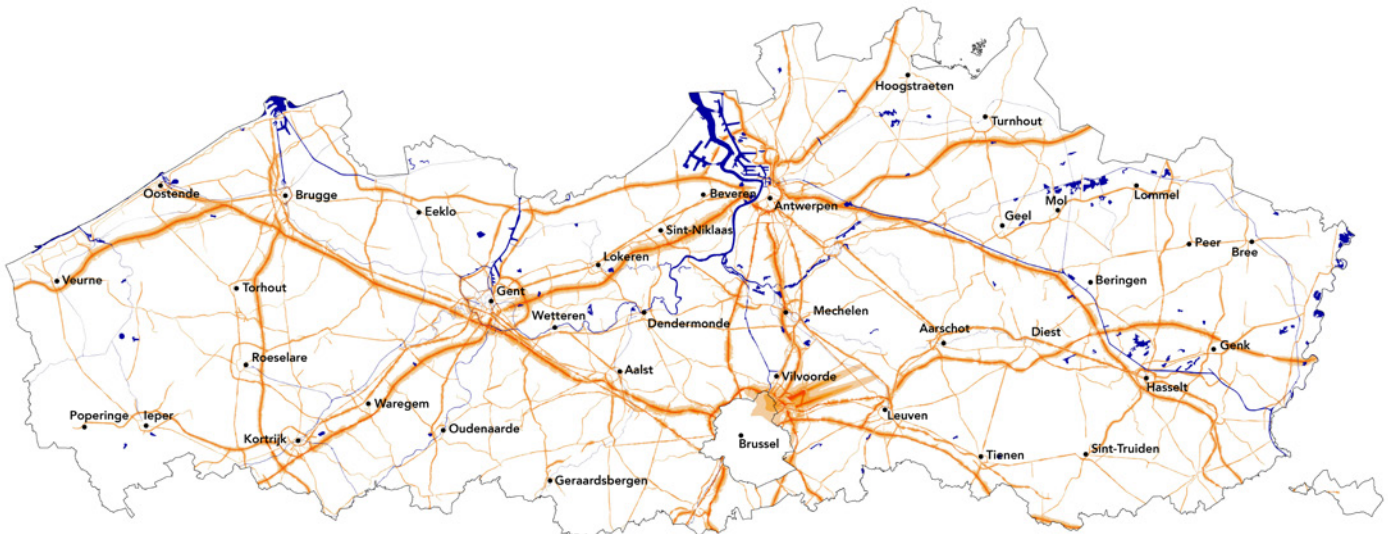
#### 4. LUCHTKWALITEIT

Het ontharden zelf draagt niet direct bij aan een betere luchtkwaliteit, maar door te ontharden ontmoedig je bepaalde vormen van mobiliteit waarbij schadelijke stoffen in onze lucht terechtkomen. Mobiliteit speelt hierbij een belangrijke rol: hoge stikstofconcentraties (1) zijn duidelijk terug te vinden rond plekken waar veel gemotoriseerd vervoer is, zoals ook te zien is op de kaart waar veel geluidsoverlast is (2). De ontharding van wegen kan bijdragen aan minder verkeer in dichtbebouwde gebieden, waardoor dit >



**Kaart 1 Jaargemiddelde aan stikstofconcentraties**

Bron kaart: Jaargemiddelde NO<sub>2</sub> concentraties in µg/m, Ruimtemonitor

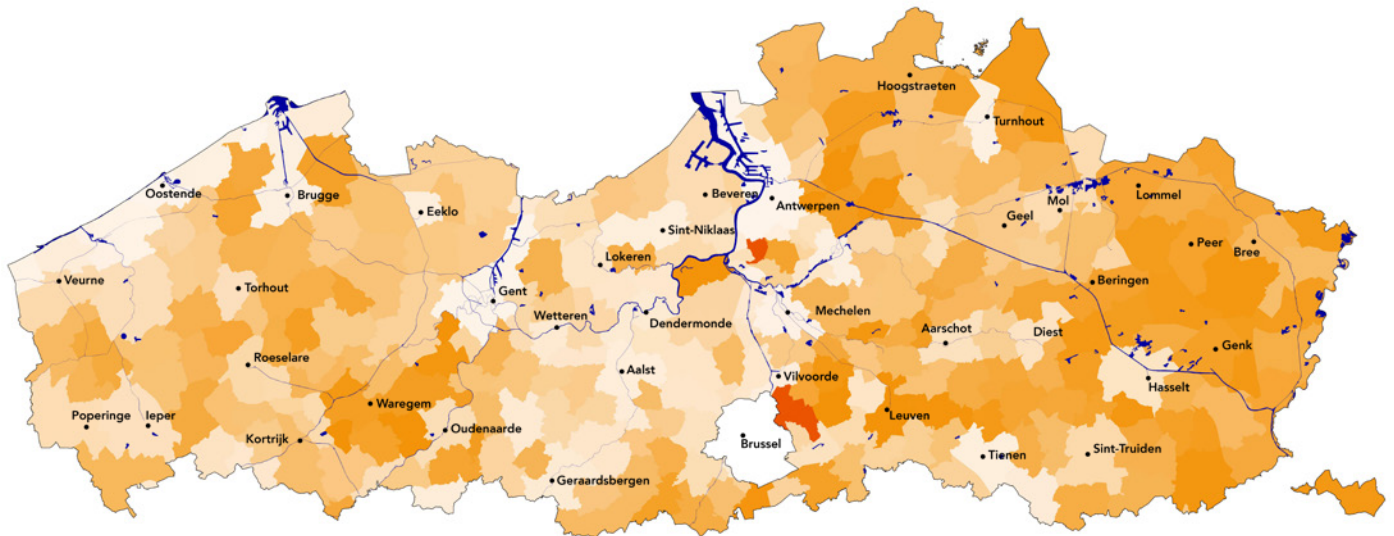


**Kaart 2 Geluidsoverlast van weg-, spoor- en luchtverkeer**

Bron kaart: Geluidsbelasting weg-, spoor- en luchtverkeer overdag, GDI-Vlaanderen



een betere luchtkwaliteit creëert. Hierbij kan men eveneens kijken naar het autobezit per huishouden (3) en kan dit inspiratie bieden om op plekken met een laag autobezit, mits extra onderzoek, parkings te schrappen. Tenslotte kan ontharden ook bijdragen aan de creatie van trage wegen en fiets(snel)wegen (4). Het bevorderen van zachte mobiliteit betekent minder auto's op de baan, en dus minder uitstoot van schadelijke stoffen!

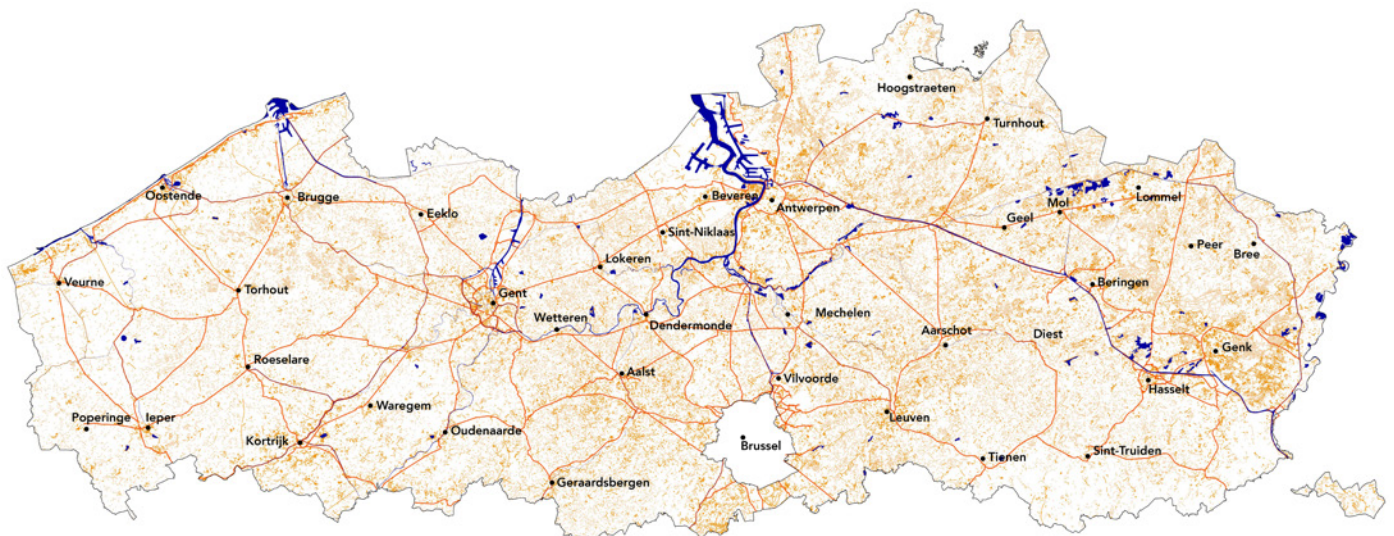


**Kaart 3** Autobezit in 2018 per huishouden

Bron kaart: Ingeschreven personenwagens per gemeente + huishoudens per gemeente, STATBEL

0,8 auto's per huishouden  3,9 auto's per huishouden

 3,9 - 9,7 auto's per huishouden



**Kaart 4** Trage wegen en fietssnelwegen

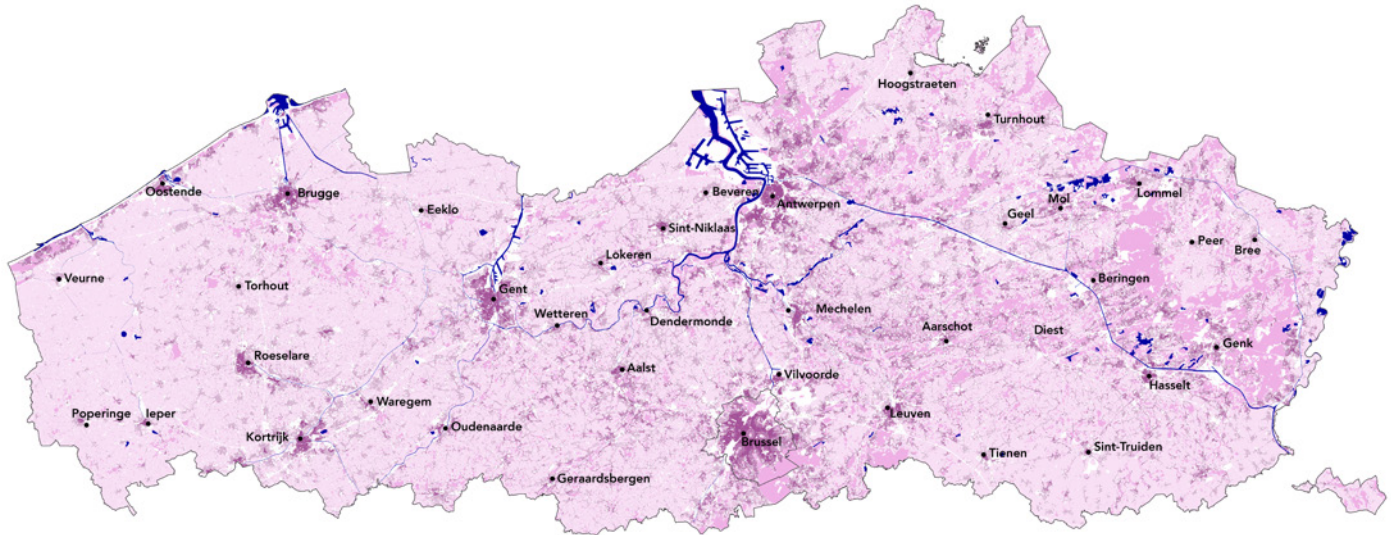
Bron kaart: Wegenregister, GDI-Vlaanderen + Fietssnelwegen, Geoservices Vlaams-Brabant

— Fiets- en wandelwegen

— Fietssnelweg

## 5. LEEFOMGEVING

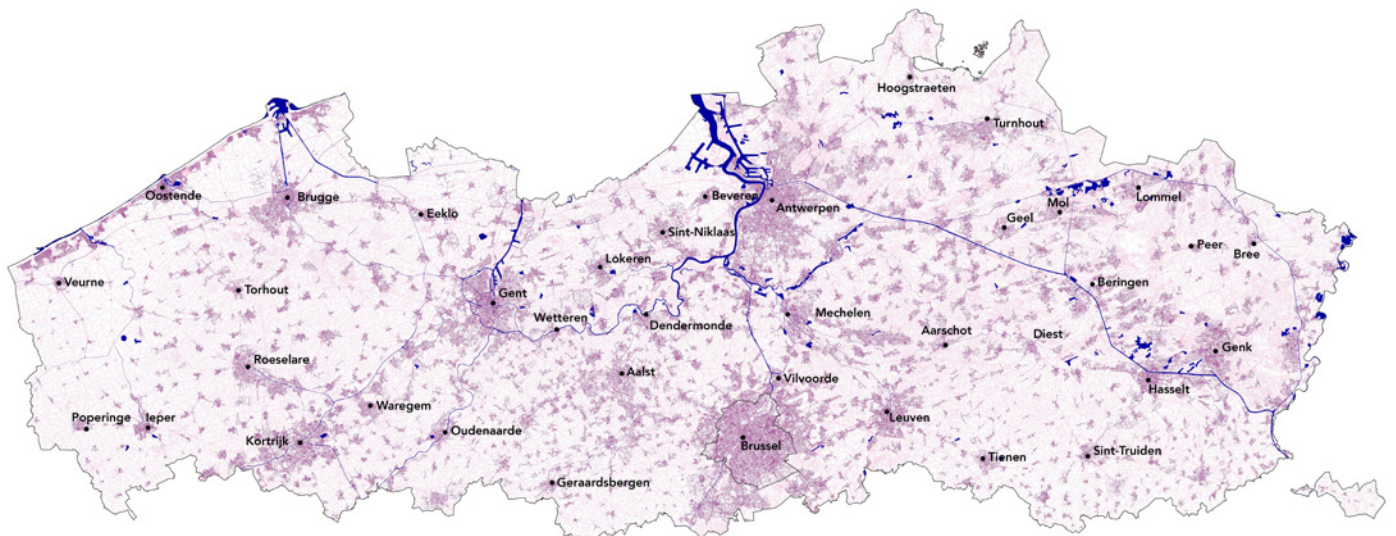
Ontharden kan meer groen en blauw in de leefwereld brengen, wat niet alleen bevorderlijk is voor de biodiversiteit en waterhuishouding, maar ook voor de mentale gezondheid. Het aanbod en de vraag naar wijkgroen (1) toont dat men in dicht bebouwde gebieden nood heeft aan meer groen. Ontharding om dit te creëren is daarom een grote nood op deze plekken. Hierdoor kan er gekeken worden naar straten in dichtbebouwde kernen (2) en hoe deze eventueel (deels) kunnen onthard worden om meer groen >



**Kaart 1 Aanbod en vraag wijkgroen**

Bron kaart: Aanbod van wijkgroen, Vraag naar wijkgroen, INBO

- Bebouwing met wijkgroen (landbouw)
- Bebouwing met wijkgroen (natuur)
- Bebouwing zonder wijkgroen
- Landbouw
- Natuur

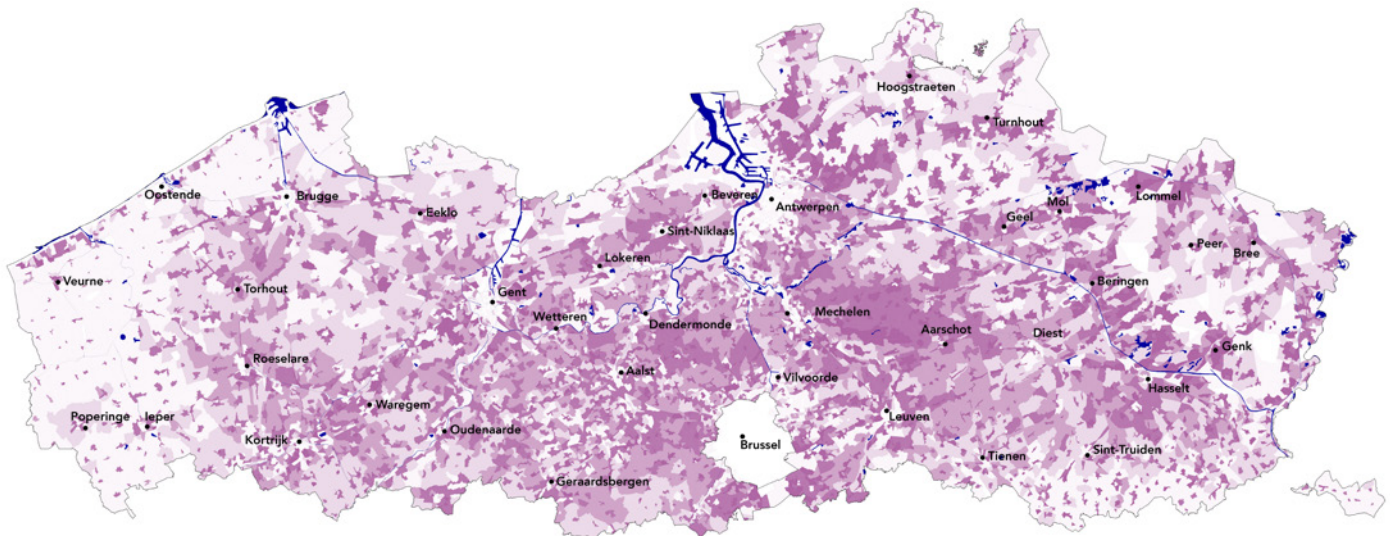


**Kaart 2 Straten in dichtbebouwde kernen**

Bron kaart: Wegenregister, GDI-Vlaanderen + Kernen volgens statistische sectoren

- Wegen buiten kernen
- Wegen in kernen

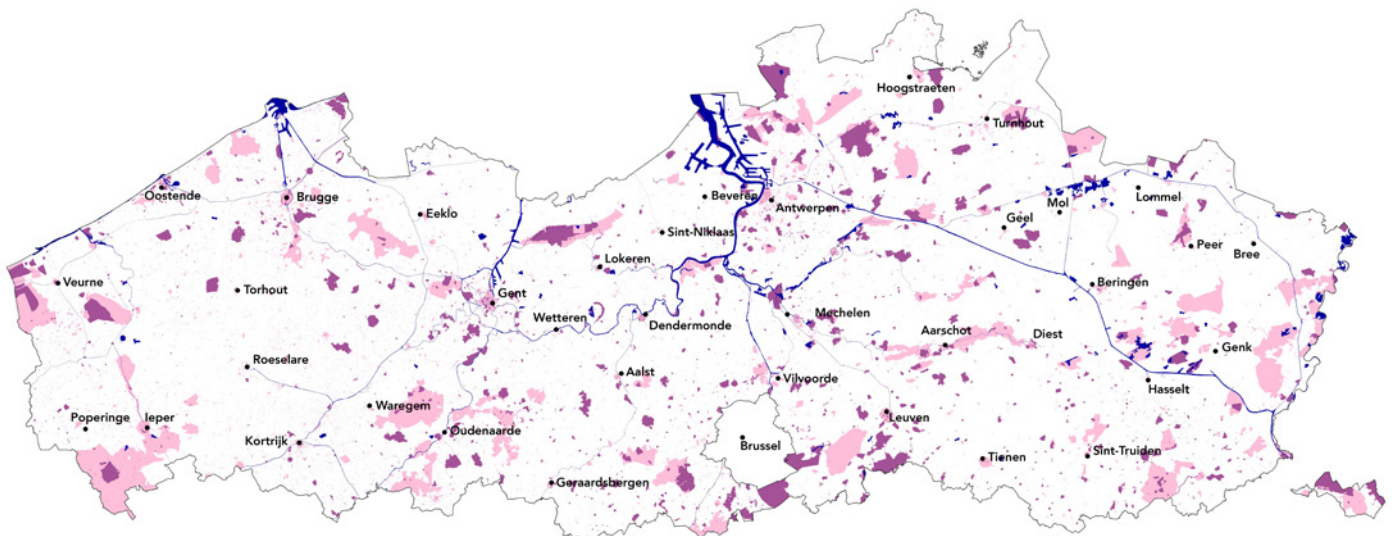
binnen te brengen in deze sterk verharde gebieden. Op sommige plekken is er echter veel groen aanwezig, maar zijn dit geprivatiseerde tuinen (3). Enkele proeftuinen hebben aangetoond dat ontharding aanleiding kan zijn om tuinen open te stellen voor de buurt. Tenslotte kan ontharding in of rond culturele erfgoedobjecten helpen om deze meer in de verf te zetten (4).



**Kaart 3 Aandeel tuinen per statistische sector**

Bron kaart: Aandeel tuinen per statistische sector buiten de kernen - 2016, Ruimtemonitor

- <2%
- 2-5%
- 5-10%
- 10-40%
- >40%



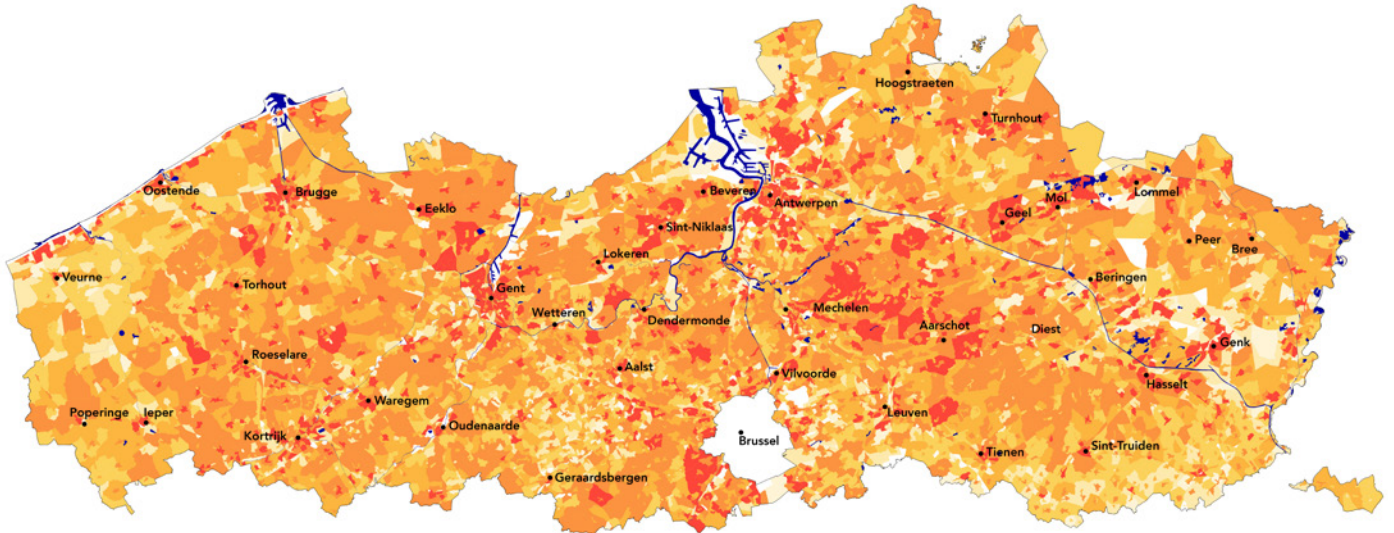
**Kaart 4 Culturele objecten**

Bron kaart: Aanduidingsobjecten, GDI-Vlaanderen

- Beschermd monument, stads- of dorpsgezicht, landschap
- Vastgesteld monument, stads- of dorpsgezicht, landschap

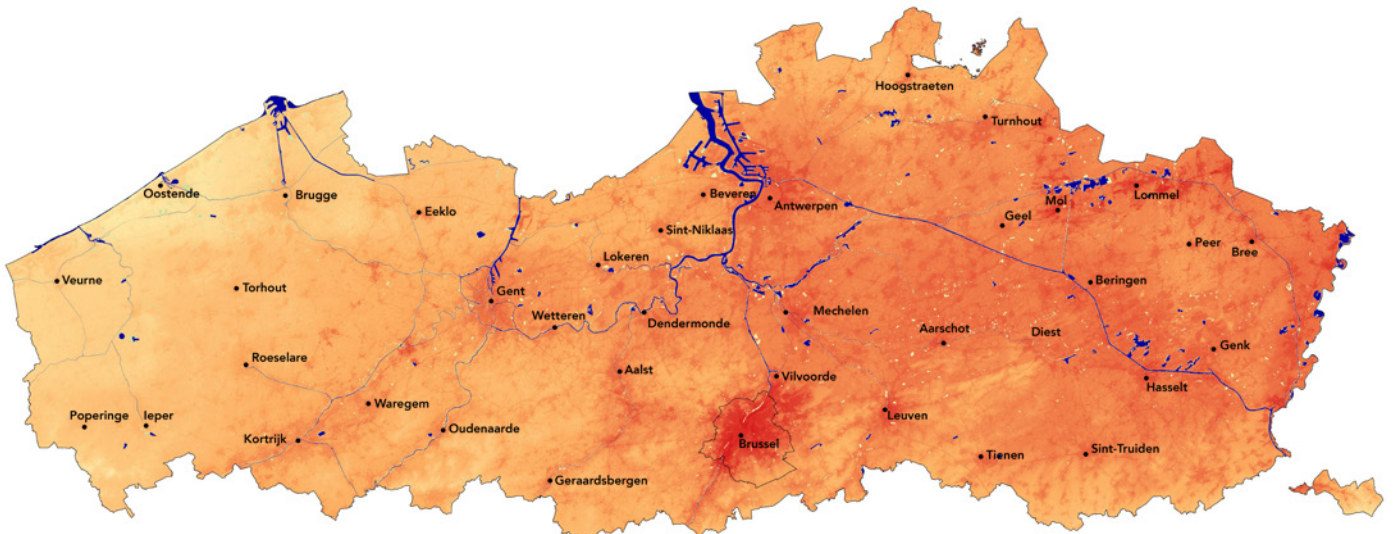
## 6. HITTE

In de toekomst zullen we steeds vaker te kampen hebben met warmere dagen (2), waardoor er een toename is aan mensen blootgesteld aan overmatige hitte (1). Hierbij is er een duidelijk verband met verharding: in sterk verharde gebieden is er een hogere hittestress (3) dan in de meer landelijke gebieden. Verharding houdt namelijk de hitte sterk vast en geeft deze ook weer af, waardoor de stad ook tijdens de nacht niet voldoende afkoelt. Het is bewezen dat meer groen en water de hittestress sterk kan verlagen. >



**Kaart 1** Personen blootgesteld aan overmatige hitte - 2100

Bron kaart: Personen blootgesteld aan overmatige hitte, Klimaatportaal

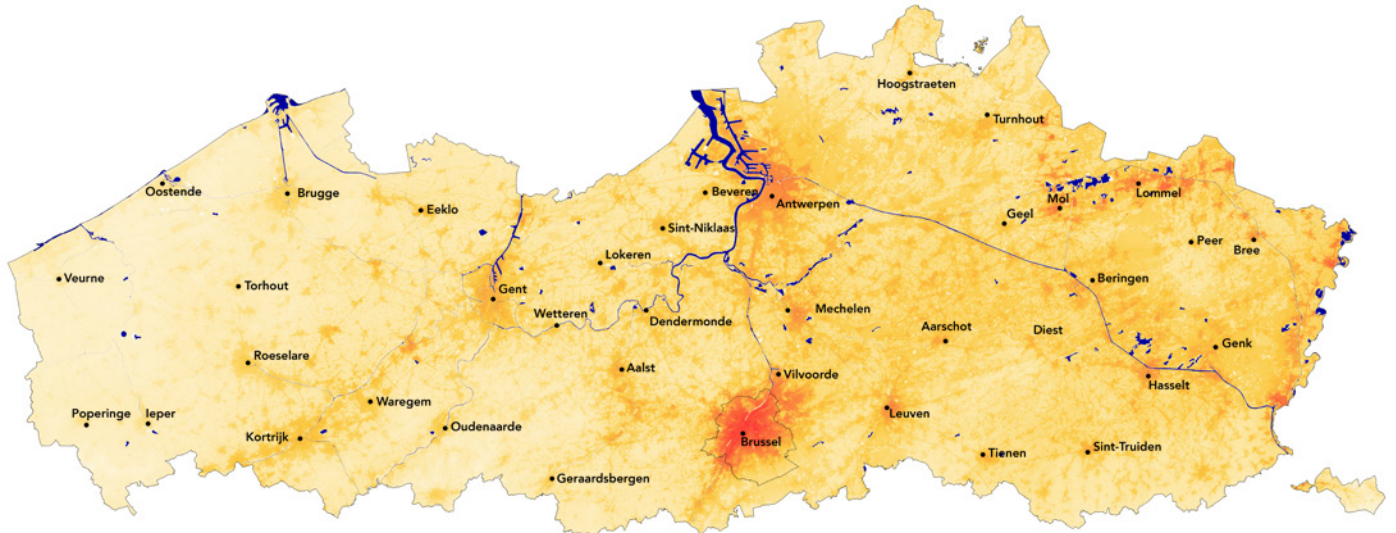


**Kaart 2** Toename aantal hittegolfdagen - voorspelling 2100

Bron kaart: Toename aantal hittegolfdagen t.o.v. huidig, Klimaatportaal



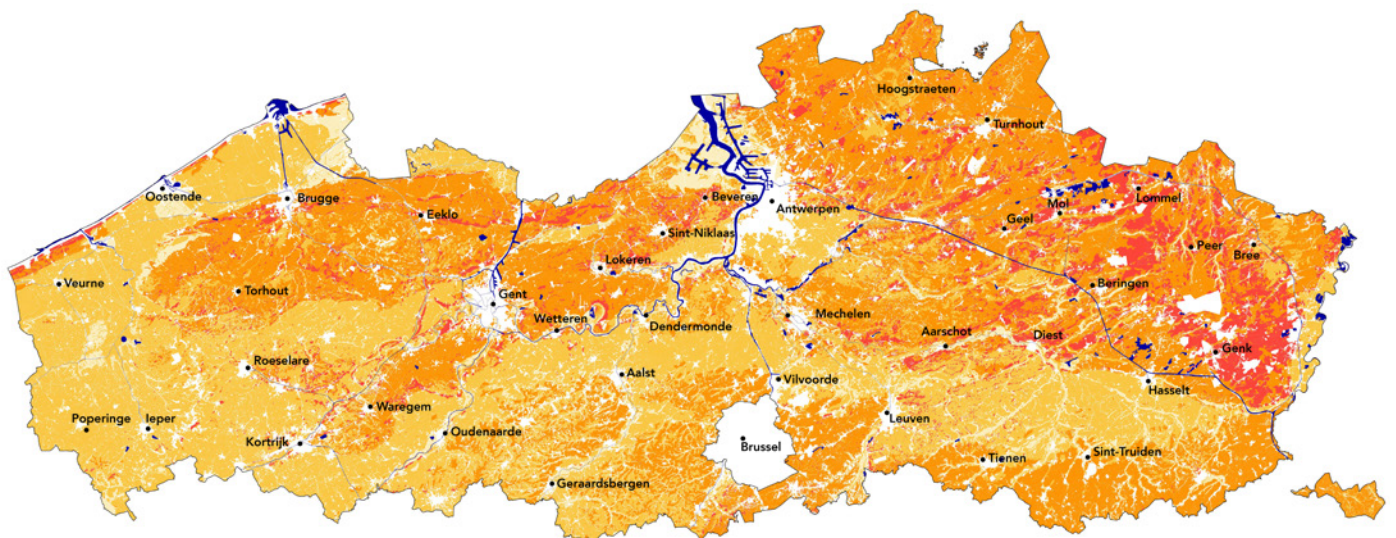
Daarnaast zorgen de warmere dagen voor meer droogte (4). We moeten daarom zoeken naar manieren om meer water in deze droogtegevoelige gebieden binnen te brengen en te bufferen voor tijden van nood.



**Kaart 3 Hittestress - voorspelling 2100**

Bron kaart: Hittestress, Klimaatportaal

Weinig hittestress  Veel hittestress



**Kaart 4 Droogte volgens bodem**

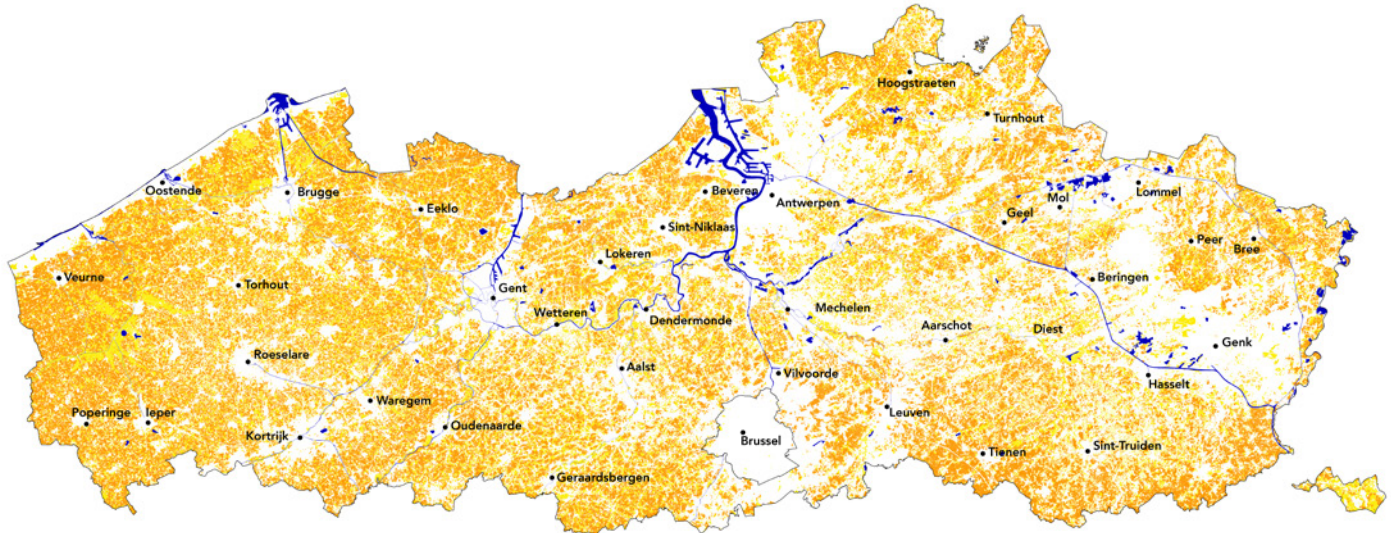
Bron kaart: Bodemkaart volgens bodemtypes, GDI-Vlaanderen

● Zeer gevoelig ● Gevoelig  
● Matig gevoelig ● Weinig gevoelig



## 7. AGRICULTUUR

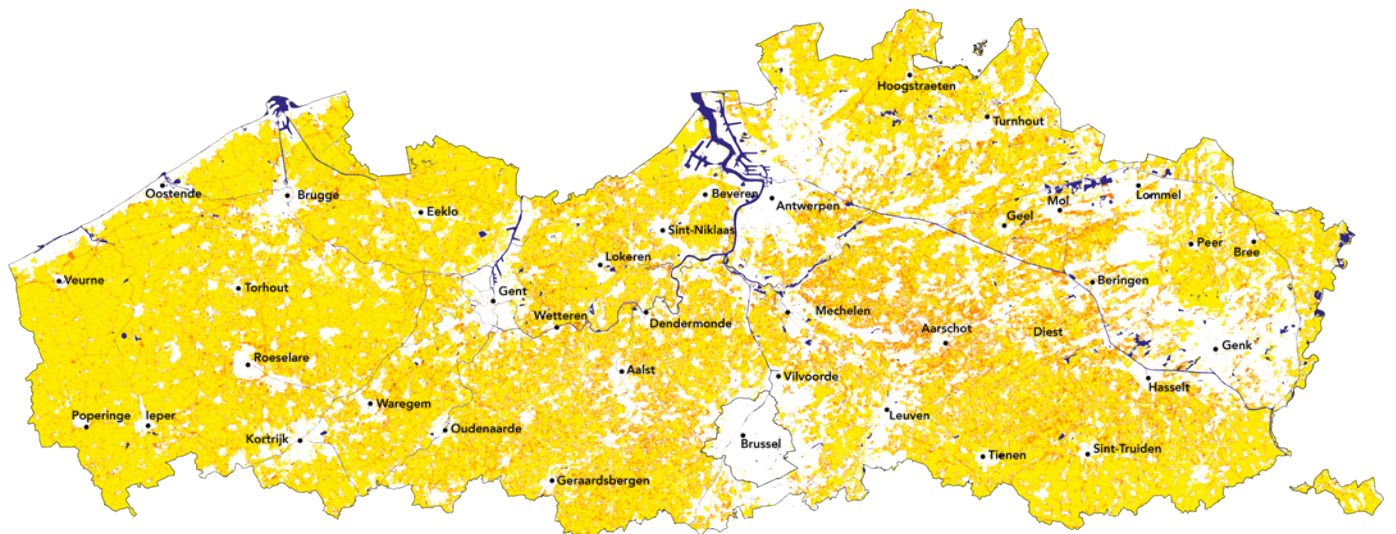
Als men naar de landbouwpercelen (1) in Vlaanderen kijkt ziet men dat deze op vele plekken versnipperd zijn. Door te ontharden kan bijvoorbeeld ruimte vrijkomen om verschillende percelen te verbinden tot één groot perceel. Daarnaast kan men opmerken dat landbouw als bestemming in het Gewestplan vaak niet overeenstemd met het eigenlijk landbouwgebruik (2). Dit betekent dat landbouwgrond als iets anders bestemd werd, waaronder bijvoorbeeld wegen of andere verharding. Daarnaast kan ontharding >



**Kaart 1 Landbouwgebruik**

Bron kaart: Landbouwgebruikspcelen 2019, GDI-Vlaanderen

- Akkerland
- Grasland
- Overige



**Kaart 2 Oneigenlijk gebruik landbouwgrond**

Bron kaart: Landbouwgebruikspcelen 2019 + Gewestplan (landbouw als bestemming), GDI-Vlaanderen

- Productieve landbouwgrond
- Niet-productieve landbouwgrond

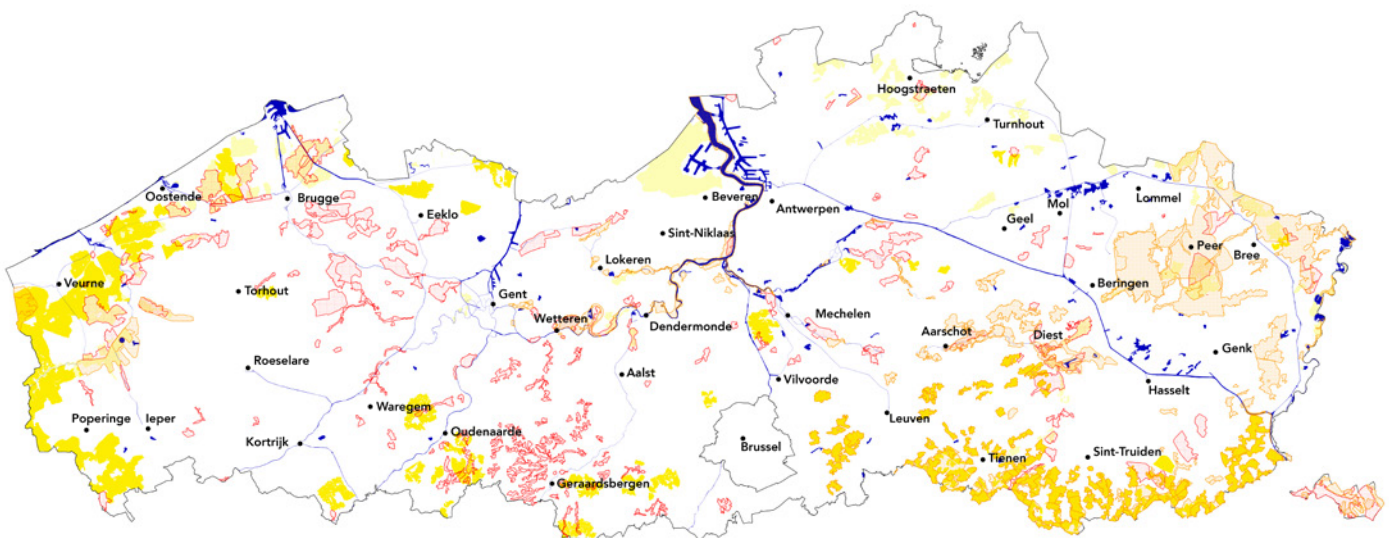
bijdragen aan minder erosie in erosiegevoelige gebieden (3). Tenslotte bestaan er in Vlaanderen verschillende soorten beheersgebieden (4). Bepaalde diersoorten gaan sterk achteruit, door de veranderingen in het landbouwlandschap, waardoor ze onvoldoende voedsel, broed- en schuilplaatsen vinden. In deze gebieden wordt hier extra aandacht op gevestigd door bijvoorbeeld nieuwe schuilplaatsen te voorzien. Ontharde ruimtes kunnen hier eventueel in voorzien.



**Kaart 3 Erosie**

Bron kaart: Erosiegevoelige gebieden, GDI-Vlaanderen

● Erosiegevoelige gebieden



**Kaart 4 Beheergebieden**

Bron kaart: Beheergebieden akkervogelsoorten; Beheergebieden weidevogelsoorten; Beheergebieden Natura 2000-soorten; Beheergebieden ontwikkelingsbeheer soortenrijk grasland, GDI-Vlaanderen

● Akkervogelsoorten

● Weidevogelsoorten

⊗ Natura 2000-soorten

⊗ Ontwikkelingsbeheer soortenrijk grasland



# III.

# Onthardings- actoren



## **MEER ACTOREN VOOR MINDER VERHARDING**

Nico Vandenplas (Plant & Houtgoed)  
Jeroen Deseyn (Plant & Houtgoed)

# MEER ACTOREN VOOR MINDER VERHARDING

**Twee regionale landschappen begeleiden samen een groep van een twintigtal scholen bij de ontharding van hun speelplaats. Ze ontwikkelden hiervoor een proces en traject waarin de scholen worden bijgestaan op vlak van proces, participatie, ontwerp, technische keuzes en uitvoering.**

## LES 1 GROEPEREN BIEDT SCHAALVOORDELEN

Het groeperen van scholen, of andere projecttypes, biedt veel schaalvoordelen: tools kunnen gedeeld worden, het wordt mogelijk om externen in te schakelen om projecten ontwerpmatig, communicatief of technisch te begeleiden, werken kunnen goedkoper worden uitgevoerd of er wordt gemakkelijker gespecialiseerde aannemers gevonden indien meerdere (kleine) projecten samen worden aangeboden.

Het biedt ook de kans om bepaalde momenten zoals info-avonden of instrumenten als brochures breder te organiseren of te verspreiden zonder een grote meerkost of organisatielast.

## LES 2 LAAT PROJECTEN VAN ELKAAR LEREN EN ELKAAR INSPIREREN

Door projecten met elkaar in contact te laten komen, kunnen ervaringen uitgewisseld worden. Het creëert een groepsgevoel en geeft ondersteuning op vlakken die externen moeilijker kunnen bieden. Het verlaagt de drempel om bij vragen of problemen bij gelijkaardige projecten te raad te gaan om te horen hoe zij de problemen hebben aangepakt of met bepaalde situaties zijn omgegaan. Het werkt inspirerend en enthousiasmerend om te horen wat lukte en tips te krijgen over dingen die moeilijker liepen. Het fysiek samenbrengen van mensen waarbij ervaringen worden uitgewisseld en waarbij ook informele contacten mogelijk zijn bevordert dit verder: mensen kunnen gezichten plakken op projecten en verhalen.

Thema's zoals hoe creëer je draagvlak, hoe maak je je team warm, hoe organiseer je je intern of hoe ga je met interne weerstand om, hoe reageren ouders, welke ondersteuning vind je waar, waar kan je terecht voor welke vragen,... zijn hierbij ideaal om aan te kaarten. Het zijn vaak kleinere hindernissen die voor vertragingen of weerstand zorgen van de processen.

## LES 3 WERK MET VOORLOPERS

Als een grotere groep begeleid wordt, kan het zinvol zijn om de groep op te splitsen in subgroepen die de snelheid en dynamiek van de projecten respecteert. Dit leidt tot complexere processen maar stelt in staat om de projecten op hun eigen snelheid te laten evolueren: snellere projecten worden niet opgehouden door moeilijkere of tragere projecten. Het zorgt er ook voor dat er uit het traject van de voorlopers kan geleerd worden, er reeds ervaringen kunnen gedeeld worden met latere projecten en deze kunnen profiteren van het enthousiasme van de eerste realisaties.

## LES 4 CAPTEER DE ERVARINGEN EN LESSEN

Het is interessant om ervaringen en lessen gedurende het projectverloop te capteren en delen. Voor de eigen organisatie, andere potentieel geïnteresseerde projectpartners, maar ook voor partner of zusterorganisaties (andere regionale landschappen, gemeenten, koepels,...). Dit kan onder vele vormen, bevragingen, spindiagramma's, getuigenissen,...

Getuigenissen en succeservaringen capteren en communiceren kan leiden tot verhoogd draagvlak en geeft tractie aan het project: het kan mensen warm maken voor volgende projectoproepen en aanzetten om zelf de handen uit de mouwen te steken. Voor en na- beelden van realisaties waarbij de meerwaarde worden duidelijk gemaakt op vlak van milieu, natuur, leefbaarheid, beleving,... van onthardingsprojecten zijn hierbij een krachtig instrument. Ze maken heel zichtbaar dat de ontharding over veel meer gaat en veel meer kan bereiken dan enkel een milieuwinst.

Het capteren van de lessen en ervaringen (hindernissen, moeilijkheden, hoe deze opgelost werden, technische info,...) is erg waardevol om door te geven aan interne diensten en beleidsmakers, te verzamelen en ter beschikking te stellen voor toekomstige projecten en voor partnerorganisaties.

## CONCLUSIE MOGELIJKE VRAGEN

### Vraag 1

Welke actoren kunnen onthardingsprojecten en processen (best) groeperen? Scholengroepen, provincies, intercommunale structuren, ... ?

### Vraag 2

Kan het zinvol zijn om op kleinere schaal (bv niveau van een gemeente) onthardingsinitiatieven te groeperen als er breder worden gekeken naar doelgroepen? (VZC, bibliotheken, scholen, instellingen, ...)

### Vraag 3

Kan er een dynamiek op gang worden gebracht waarbij openbare projecten/initiatieven, private inwoners aansteken om zelf ook aan de slag te gaan? Kan er actief initiatief



genomen worden naar de private sector toe? Naast draagvlak, wat kunnen krachtige stimuli zijn om tot ontharding aan te zetten? Kan een gemeente/rl/provincie groepsonthardingsinitiatieven nemen?

**Vraag 4**

Welke bovenlokale info of ondersteuning dient ontwikkeld te worden om (gegroepeerde) initiatieven van de grond te doen komen? Kunnen ervaringen gebundeld en gedeeld worden? Kan er een FAQ gemaakt worden?

**Vraag 5**

Hoe kan parallel met het ontharden van plekken maximaal ingezet worden op ontharding vermijden? Welke linken kunnen gevonden worden met de bestaande projecten en proeftuin(actoren)?





# **PARTICIPATIE IN ONTHARDINGSPROJECTEN**

Sarie Van der Aa (GroenLAB)

# PARTICIPATIE IN ONTHARDINGSPROJECTEN

**“Participatie is meer dan inspraak: het geeft ruimte aan engagementen in een organisatie of samenleving. Participatie is een leerproces tussen deelnemers, waarmee betrokkenheid, vertrouwen en draagvlak voor beslissingen wordt verkregen. Het gaat hierbij om open processen, waarin ruimte en tijd is voor uitwisselen van meningen, bouwen aan gedeelde visies, maar ook leren omgaan met verschillen.”**

De Rynck, F. (z.d.). Participatie. Verkregen van [www.expo.be](http://www.expo.be).

**“Niet iedereen heeft dezelfde opvattingen over participatie. Participatie is een containerbegrip waar veel onder kan vallen – afhankelijk van iemands persoonlijke denkbeelden. De een ziet bijvoorbeeld het informeren van burgers als participatie.**

**De ander vindt dat te beperkt en vindt dat burgers moeten meebeslissen over keuzes die hen aangaan.**

**In dit boek gebruiken we het woord participatie als volgt: participatie is alles wat betrokkenen in staat stelt om invloed uit te oefenen op beslissingen – en om betrokken te zijn bij initiatieven – die hun leven beïnvloeden.”**

Vossen, C., Slager, M. & Wilbrink, N. (2010), p. 14

Handboek Participatie voor ouderen in zorg- en welzijnsprojecten. Waddinxveen: Drukkerij Macula.

Verkregen van [www.beteroud.nl](http://www.beteroud.nl).

## 1. PROCES

### Enkele misvattingen uit de wereld helpen

Er zijn wel een aantal misvattingen over participatie, die ervoor durven te zorgen dat het enthousiasme om aan participatie te beginnen, de kop wordt ingedrukt.

- Het doel van een participatietraject is niet om alle neuzen in dezelfde richting te krijgen. Enerzijds is het niet realistisch dat een groep mensen allemaal dezelfde mening heeft. Het doel van een participatietraject is wel het opleveren van meer en betere argumenten voor beslissingen, waardoor betere beslissingen kunnen genomen worden. Een mooi voorbeeld hiervan is het participatieproces dat de gemeente Borsbeek uitvoerde in het kader van de proeftuin ‘Infiltratie in cocreatie’. Via deze proeftuin brak de gemeente op de site van Fort 3 de ruitershallen af, voorzag een aangepaste ontharding op het binnenplein en versmalde de binnenbaan om de open ruimte opnieuw te laten schitteren. Meer dan twintig verenigingen maken gebruik van deze site en de gemeente besliste om met hen en verschillende gemeentelijke diensten rond de tafel te gaan zitten over ontsluiten, parkeren, toegankelijkheid, activiteiten ... Dit proces leverde verschillende argumenten op voor een aangepaste fasering van de werken. Hoewel dit een participatieve vuurdoop

was voor de gemeente, heeft ze dit proces als zeer positief ervaren. In die mate zelfs dat de positieve ervaringen aanleiding gaven om ook rond andere gemeentelijke projecten aan de slag te gaan met participatie.

- Dit betekent niet noodzakelijk dat de verzamelde argumenten uit een participatietraject de enige zijn die worden gebruikt om te beslissen. Ze maken deel uit van een heel pakket aan argumenten die zullen leiden tot de beste beslissing. Soms zijn bijvoorbeeld veiligheidsvoorschriften meer doorslaggevend dan de resultaten uit een participatieproces. Er is dan wel nood aan een heel heldere communicatie over waarom de beslissing ingaat tegen de resultaten van het participatieproces. Bij een heldere communicatie, kan je op begrip rekenen.
- Het feit dat een participatieproces als doelstelling heeft om meer en betere argumenten op te leveren voor een beslissing, kan ook betekenen dat deze niet noodzakelijk het oorspronkelijke idee volgen. Dit betekent dus dat je op voorhand niet zeker weet wat je eindbestemming is. Dit kan voor ongerustheid en onzekerheid zorgen bij projectpartners. Onzekerheid is altijd spannend en kan beangstigend zijn, maar het kan je ook leiden naar nieuwe ideeën die sterker zijn dan het originele idee. Het doel van het participatietraject is niet om burgers te overtuigen van een beslissing van het beleid, maar omarm de onzekerheid en ga samen in dialoog om tot de juiste oplossing te komen.
- De procesbegeleider heeft niet de taak om 'moeilijke' beslissingen of informatie van anderen naar burgers terug te koppelen of omgekeerd. Hij/zij heeft wel als taak om de juiste boodschappers naar contactmomenten te halen en het gesprek in goede banen te leiden. Kortom, de beslissingnemer dient zelf beslissingen te verduidelijken aan de participanten. De begeleider zorgt ervoor dat dit op een optimale manier gebeurt.

### **Drie fasen in een participatieproces**

Om het participatieproces te coördineren is het belangrijk om het verloop van het proces uit te tekenen: wie is waarvoor verantwoordelijk, hoe zit het met de timing, welke methodieken zijn aangewezen, wie zijn belangrijke contactpersonen ...?

Een participatieplan wordt stapsgewijs uitgetekend en bijgestuurd. Het is dus altijd maatwerk. Het zet een bepaald moment of overleg in de juiste context of tijd en het laat toe om verschillende actoren te betrekken bij het proces.

#### 1. Kader van het participatieproces uitzetten

Wat wil je bereiken via participatie?

De meest genoemde argumenten voor de uitbouw van een participatieproces zijn:

- Verhogen van de kwaliteit van het beleid
- Draagvlak voor het beleid bij bewoners aftoetsen
- Sociale cohesie bevorderen
- Bewonersinitiatieven stimuleren en ondersteunen
- Eigenaarschap creëren
- Kennis vergaren

Om je participatieproces verder vorm te geven is het belangrijk om voor je project de doelstelling(en) verder te verfijnen en zo concreet mogelijk te formuleren. Deze kunnen uiteraard variëren naargelang de fase (voorbereiding, uitvoering, evaluatie ...) en het doelpubliek (alle inwoners, senioren, jongeren ...).

Is er voldoende ruimte voor anderen om nog fundamentele keuzes te maken?

- Is er politieke ruimte? Is er politieke bereidwilligheid om beleidsplannen bij te sturen? Gaat het om een lokale bevoegdheid of bevoegdheid van een hogere overheid?
- Is er financiële ruimte? Is er budget nodig? Zo ja, is er voldoende budget beschikbaar of kan dit in de toekomst voorzien worden?
- Is er tijdsdruk? Zijn er factoren die een deadline stellen voor een definitieve beslissing?
- Is er personeelstijd (nodig)? Zo ja, wie kan een bijdrage leveren? Denk ruim (interne medewerkers, partnerorganisaties, externe deskundigen ...)
- Is er juridische ruimte? Moet er rekening gehouden worden met specifieke regelgeving en procedures?

Wie wil je bereiken?

- Breng in kaart wie je wil bereiken en hoe je best bepaalde doelgroepen kan bereiken.
- Beschik je over eigen kanalen? Bv. adviesraden, verenigingen ...
- Kan je hiervoor beroep doen op bestaande partners/netwerken? Bv. scholen, handelaars, vereniging waar armen het woord nemen, VormingPlus ...
- Kan je werken met sleutelfiguren?
- Is er specifieke expertise nodig?

<sup>3</sup>Vossen, C., Slager, M. & Wilbrink, N. (2010), p. 87-88  
Handboek Participatie voor ouderen in zorg- en welzijnsprojecten.  
Waddinxveen: Drukkerij Macula. Verkregen van [www.beteroud.nl](http://www.beteroud.nl).

Stakeholdersanalyse<sup>3</sup>

Een stakeholdersanalyse helpt om in kaart te brengen welke sleutelpersonen of groepen belangrijk zijn – en veel invloed hebben. Zicht daarop helpt om te kijken wie je project verder kan helpen.

Stel een lijst op van alle stakeholders (= belaghebbenden). Vragen die daarbij kunnen helpen, zijn:

- Wie ondervindt invloed van een veranderde situatie (voordelen of nadelen ondervinden, werk- of leefwijzen moeten veranderen...)? Denk ook aan betrokken diensten, zoals groendienst voor beheer, of externe partners, zoals de rioolbeheerder.
- Wie heeft de macht om effectief zaken te veranderen?
- Wie kan bijdragen aan een oplossing?

Zet de stakeholders in de linkerkolom van de tabel. Beschrijf hun interesse met korte steekwoorden. Vul vervolgens het schema verder in. Handig is om een scorelijst van -4 tot +4 te gebruiken.

| Stakeholders | Interesse in het onderwerp of de activiteit | Invloed op het onderwerp, de activiteit of het project | Belang bij het onderwerp, de activiteit of het project |
|--------------|---|--|--|
| [namen]      | korte omschrijving met steekwoorden         | -4 -3 -2 -1 0 1 2 3 4                                  | -4 -3 -2 -1 0 1 2 3 4                                  |

Is de tabel compleet, zet de bevindingen dan met elkaar om naar de volgende matrix.



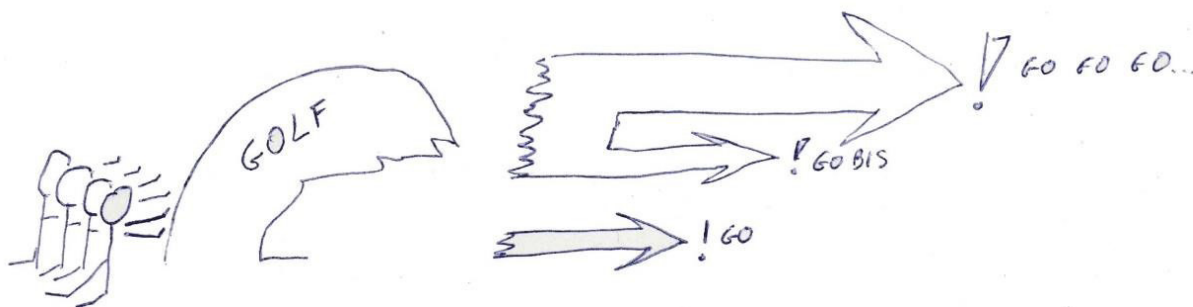
Het komt er op aan de mix van actoren te (h)erkennen en een goede coalitie te vormen om samen te werken aan ontharding. En dit is net waarop de proeftuin ‘GruunRant Onthardt!’ inzet. Hun ‘elevator pitch’:

**“Anderen helpen om versteende ruimte open te breken, ter ondersteuning van de groene ruimte, en steeds meer mensen inspireren om hetzelfde te doen.”**

Elevator pitch van proeftuin GruunRant Onthardt!

Dit grootschalige project wil een onthardingsgolf op gang brengen om de Antwerpse stadsrand te defragmenteren en te vergroenen. Door coalitievorming wil men zoveel mogelijk concrete onthardingsprojecten uitwerken met lokale betrokkenen en actoren. De bedoeling is om een vernieuwende en lokaal sterk verankerde coalitie op te zetten die ook na de proeftuin via samenwerking verder inzet op ontharding.

> meer info over deze proeftuin op p. 19 in het boekje ‘Proeftuinen’



Dirk Cleiren voor  
GruunRant Onthardt!



## 2. Ontwerpen van het participatieproces

Wanneer?

Participatie wordt vaak gezien als iets wat plaatsvindt aan het begin van een proces, namelijk wanneer plannen worden opgemaakt of voorbereid. Een plan is echter vaak nog geen eenduidige beslissing, daar stopt het niet. De ervaringen van bewoners worden dikwijls niet meer benut bij het verdere verloop van het proces, terwijl dit wel degelijk een meerwaarde biedt.

Enkele aandachtspunten:

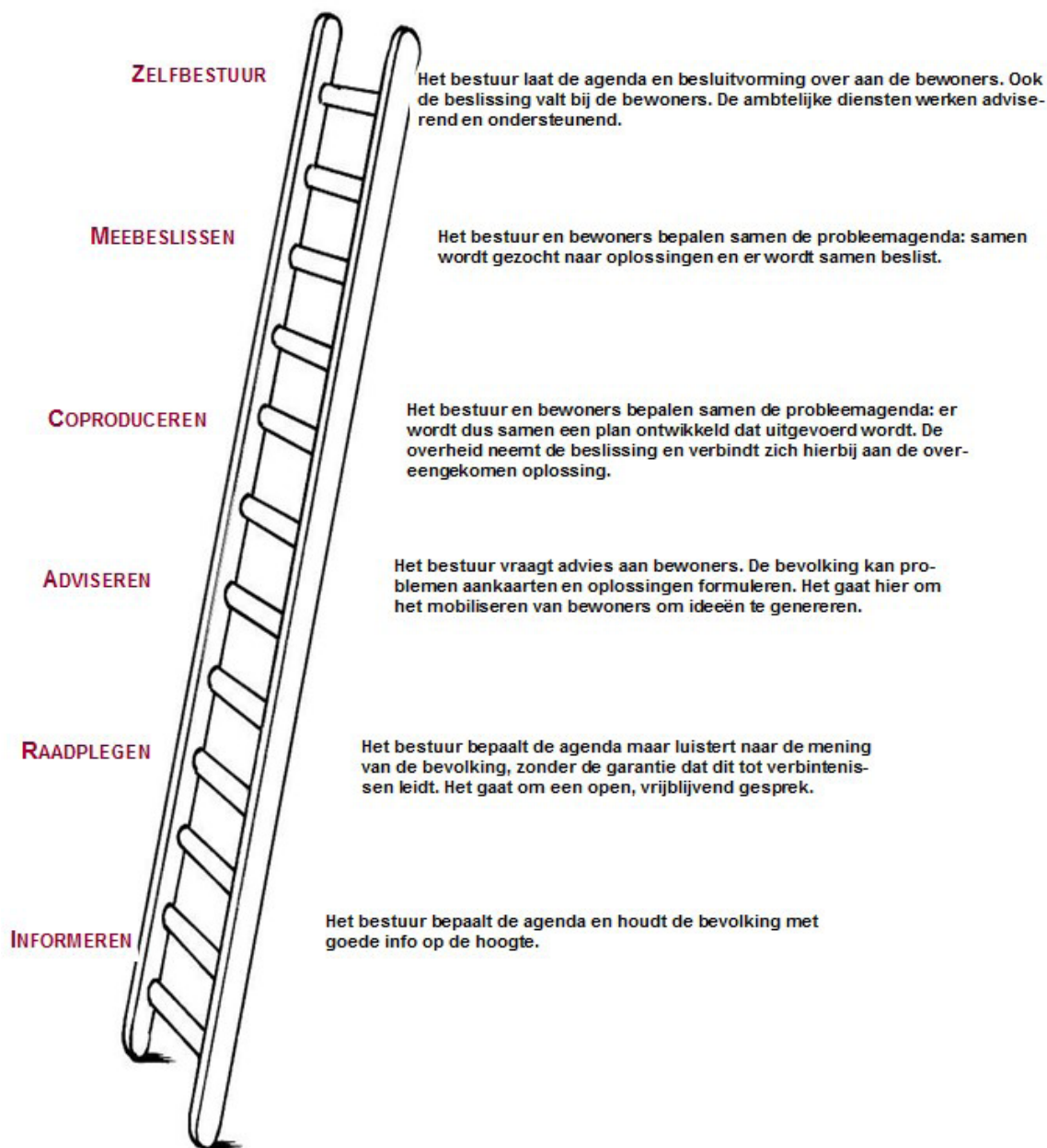
- Per fase moet een aanpak op maat worden uitgewerkt.
- Alle actoren in de hele cyclus even nauw betrekken is niet evident. Bepaal in welke fase het haalbaar, zinvol of noodzakelijk is om hen te betrekken.
- Tussen planvorming, de beslissing en de start van de werken kan er veel tijd zitten. Intussen kunnen actoren zich niet (meer) betrokken voelen, worden er wijzigingen doorgevoerd... Het is op zijn minst noodzakelijk om hen te informeren over de timing van het project waarvan het plan, met hun inbreng, tot stand is gekomen.

Participatieladder

In deze fase ga je ook nadenken over de vormen van participatie die je wil toepassen. Actoren betrekken, kan immers via vele vormen van wederzijdse betrokkenheid. De participatieladder is hiervoor een handig instrument. Deze ladder (zie rechts) is geen statisch gegeven. In elk project zullen de verschillende vormen in elkaar overlopen en afwisselen. Er wordt ook geen waardeoordeel verbonden aan de verschillende vormen. De 'hoogste' trede is dus niet altijd de meest aangewezen of de 'beste' methode.

Enkele voorbeelden van methodieken die bij elke trede van de ladder zouden kunnen passen:

- Informeren: een bewonersbrief.
- Raadplegen: het is erg belangrijk om duidelijk te communiceren over de vrijblijvendheid van het gesprek. Vaak is hierover verwarring bij betrokkenen. Een voorbeeld van 'raadplegen' is een inloopmoment: een moment waarop mensen, binnen een bepaalde tijdspanne, naar plannen kunnen komen kijken, verduidelijking vragen aan de ontwerper, administratie, politici... en waarbij ze ook voorstellen mogen doen.
- Adviseren: een klassiek voorbeeld is de Gecoro, de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening. Vele gemeenten hebben ook nog andere adviesorganen, zoals de jeugdraad, de seniorenraad, de cultuurraad, de sportraad... Een ander voorbeeld is een droomatelier, waarbij ideeën op een creatieve manier worden verzameld, bijvoorbeeld door te tekenen of te knutselen.
- Coproduceren: een voorbeeld is een ontwerpweek. Tijdens zo'n week krijgen actoren de kans om samen met partners en experts aan te schuiven aan de ontwerptafel. Ze kunnen ze hun ideeën, ervaringen en inzichten optekenen en tegelijkertijd luisteren naar wat anderen belangrijk vinden.
- Meebeslissen: een voorbeeld is terug te vinden in de proeftuin 'GruunRant Onthardt!'. Dit grootschalige project wil een onthardingsgolf op gang brengen om de Antwerpse stadsrand te defragmenteren en te vergroenen. Gemeenten en vrijwilligers maken samen plannen, nemen samen beslissingen en nemen ook samen initiatief om middelen te voorzien.
- Zelfbestuur: een voorbeeld is een burgerbegroting, waarbij inwoners zelf de agenda bepalen en de beslissingen nemen over een uitvoeringsbudget.



© Samenlevingsopbouw  
West-Vlaanderen

### 3. Inspirerend begeleiden

Als je dan eindelijk start met het begeleiden van het participatieproces, zijn er een aantal tips waarmee je best rekening houdt.

#### Capaciteitsopbouw<sup>4</sup>

- Maak duidelijk wat de belofte van participatie is.
- Maak duidelijk wat de kaders en mate van invloed zijn.
- Benader iedere stakeholder gelijk, of maak vooraf duidelijk wat de verhoudingen zijn.
- Ga op zoek naar het ongekende verhaal (kleine verhalen uitsluiten, leidt tot conflict).
- Maak ruimte voor emoties uit het verleden.

<sup>4</sup>Verloo, N. (12 januari 2021). Lokaal bestuur en mensgericht plannen. Presentatie voor VRP-inspiratiedag Plannen met Mensen.

- Sta open voor objectieve en subjectieve kennis.
- Houd niet vast aan vooraf bedachte vorm, maar sta open voor aanpassingen tijdens het proces.
- Wees niet bang voor eigen professionaliteit en expertise. Ook die is belangrijk en is onderdeel van het proces.
- Communiceer tussentijdse bevindingen en opgehaalde kennis.
- Communiceer helder wat de argumenten zijn van keuzes.
- Maak van de vertaling van het participatieproces naar het uiteindelijk plan geen 'black box'.
- Betrek lokale politici bij het proces en zet ze in om 'het politieke' niet te ontwijken.

#### Methodieken<sup>5</sup>

Eerder gaven we al enkele methodieken mee. We overlopen hieronder nog een paar. De lijst is zeker niet limitatief.

- **Ambassadeursnetwerk:** dit bestaat uit sleutelfiguren in een bepaald deel van de samenleving, die mensen werven en enthousiasmeren voor een plan of idee. Een ambassadeursnetwerk is een effectief middel om moeilijk bereikbare groepen te bereiken, bijvoorbeeld jongeren.
- **Inspiratiebezoek:** (vertegenwoordigers van) verschillende betrokkenen brengen een bezoek aan een voorbeeldproject om te reflecteren op hun eigen standpunten en om inzicht te krijgen in mogelijke alternatieven.
- **Focusgroep:** dit is een gestructureerde discussie binnen een kleine groep van vier tot vijftien belanghebbenden, begeleid door een ervaren gespreksleider. Een focusgroep is een relatief goedkope, eenvoudige en flexibele methode. Daarnaast heeft de methode het voordeel dat de deelnemers hun opvattingen kunnen ontwikkelen en ventileren zoals in een alledaags gesprek.
- **Praatcafé:** dit is een methode waarbij in een informele sfeer een onderwerp wordt besproken. De deelnemers zitten samen in kleine groepjes en bespreken daar een kwestie of probleem. Aan elke tafel is een gespreksleider aanwezig die het gesprek in goede banen leidt. Na iedere twintig à dertig minuten verplaatsen de deelnemers zich naar een nieuwe tafel. De gespreksleiders blijven wel aan dezelfde tafel zitten. Zij informeren de nieuwe tafelgasten over de voorgaande gesprekken. Zo ontstaat een kruisbestuiving van conversaties op basis van de ideeën van andere deelnemers. Aan het einde van de bijeenkomst worden in een plenaire sessie de belangrijkste ideeën en conclusies samengevat, waarbij ook de vervolgmogelijkheden besproken worden.

<sup>5</sup>Ook op deze websites kan je heel wat interessante methodieken terugvinden:

[www.participatiewijzer.nl](http://www.participatiewijzer.nl)

[www.overheid.vlaanderen.be/participatie](http://www.overheid.vlaanderen.be/participatie)

[www.participatiewordtgesmaakt.be](http://www.participatiewordtgesmaakt.be)

[www.k-s.be/inspraak-participatie](http://www.k-s.be/inspraak-participatie)

[www.lerenparticiperen.be](http://www.lerenparticiperen.be)

[www.publicspaceinfo.nl/media/uploads/files/ROTTERDAM\\_2010\\_0002.pdf](http://www.publicspaceinfo.nl/media/uploads/files/ROTTERDAM_2010_0002.pdf)

#### Enkele laatste tips

- Bij de start van het traject en op alle contactmomenten geef je aan de betrokkenen telkens duidelijk de doelstellingen en de stand van zaken van het project mee.
- Organiseer je participatiemomenten bij voorkeur op de betreffende locatie zelf of heel dicht in de buurt.
- Denk niet enkel samen na over het ontwerp van een site, maar ook over het (participatie)proces, het sociale effect, de aanleg, het beheer ...
- Houd een 'open geest'. Je hebt snel de neiging om ideeën in een richting te duwen.

- Maak duidelijk hoeveel tijd participatie van de participanten vraagt vooraleer ze meestappen in een proces.
- “Neem geen standpunten in voor anderen. Ga in dialoog vanuit een gezamenlijke doelstelling. Probeer daarbij de ander te begrijpen, ook als je geen begrip hebt. De geschiedenis leert immers dat vooruitgang dikwijls begint bij mensen die als drammerig of zelfs onvriendelijk worden ervaren.” (Bregman, 2019) Echter, ze benaderen het project vanuit een ander perspectief. En dit andere perspectief kan zaken aan het licht brengen waarmee op voorhand te weinig of geen rekening werd gehouden.

<sup>6</sup>Bregman, R. (2019). “Bij twijfel, ga uit van het goede (en nog 9 leefregels waar ik me aan probeer te houden).” Verkregen van [www.decorrespondent.nl](http://www.decorrespondent.nl), 16 december 2019.

## 2. PROEFOPSTELLINGEN

Een belangrijke vaststelling is dat een onthardingstraject tijd vraagt. De andere manier van denken die een onthardingsproject vaak vraagt, is niet te onderschatten, zowel bij burgers, administraties en besturen. Tijd is nodig om mensen voldoende te informeren, tijd om het in zich op te nemen, om de geesten te laten rijpen.

Experiment geeft ruimte om veranderingen aan te voelen en indien nodig aan te passen vooraleer ze permanent worden. Durf te experimenteren met tijdelijke opstellingen. Het geeft ruimte en tijd om scenario's uit te testen, te evalueren en indien nodig aan te passen.



Proefopstelling  
Evence Coppéelaan  
© Designskills

### Proeftuin Transformatie van de Evence Coppéelaan

Dit project wil op korte termijn omvangrijke delen verharding van de Evence Coppéelaan definitief uitbreken. Daarmee zet het strategisch in op een kwalitatieve verbinding met meer groen en ruimte voor zachte mobiliteit tussen de stadskern, het station van Genk en de cultuursite C-Mine. De helft van de baanvakken wordt geschrapt. Het project is

> meer info over deze proeftuin op p. 28 in het boekje 'Proeftuinen'

een voorbeeld voor de transformatie, inclusief ontharding van vele overmaatse (steen) wegen in Vlaanderen, met aandacht voor vergroening (inclusief onderhoud en beheer), waterhuishouding en strategische (her)ontwikkeling. Tijdens de autoloze zondag in 2019 konden de Genkenaren de impact van ontharding al eens ervaren en stelde de stad haar plannen voor.



© Redingenhof vzw

### **Proeftuin Geïntegreerde ontharding in Redingenhof**

Het project omvat een vernieuwende coalitie tussen een school en buurtbewoners, publieke en professionele partners, die inzetten op verschillende ontharding door de herinrichting van twee straten en een aanpalend schoolterrein. Men stelt een aanpak voor over de perceelsgrenzen heen, die werkt rond verharde terreinen in publiek en privaat bezit. Daardoor ontstaan kansen voor een sterkere doorwaadbaarheid (het realiseren van een doorsteek waar je nu niet door kan) en vernieuwende onderhoudsmodellen in samenwerking. Via een reeks concrete acties rond de thema's water, mobiliteit en biodiversiteit wordt de coalitie gevormd en het draagvlak voor een meer permanente ontharding versterkt.

> meer info over deze proeftuin op p. 17 in het boekje 'Proeftuinen'

**“Ieder jaar hebben we hier een speelstraat en dit jaar hebben we dat wat langer, breder uitgetrokken. Het verkeer werd geweerd gedurende een paar dagen en we hebben een testopstelling gedaan waarbij je kon zien wat de impact zou zijn van meer groen en het veranderen van het profiel van de straat. Wat leuk was, is dat heel veel voorbijgangers meteen al heel positief reageerden. Je kon je echt gaan inbeelden hoe dat dat er dan zou gaan uitzien en ook op een heel korte tijd zagen we ook al vlinders en meer natuur.”**

Sofia Saveedra Bruno, inwoner Volmolenlaan

### Proeftuin Ontharden Parking Groeningelaan

De stad Kortrijk zal met het project de 2.700m grote asfaltoppervlakte van de huidige parking op de Groeningelaan ontharden. Men wil het onthardingsproject gebruiken als een kans om de stad leefbaarder en klimaatrobuuster te maken op verschillende vlakken: vergroening, reorganisatie van de mobiliteit en waterbeheersing. Het project zal zo ook een ontbrekende schakel in het groene lint van de Kortrijkse binnenstad realiseren. De ruimte wordt teruggegeven aan de buurt en er wordt een aantrekkelijke verblijfsplek gecreëerd. Het project zet in op positieve mobiliteitsverandering door het wegnemen van een parking en het versterken van het binnenstedelijk wandel- en fietsnetwerk.

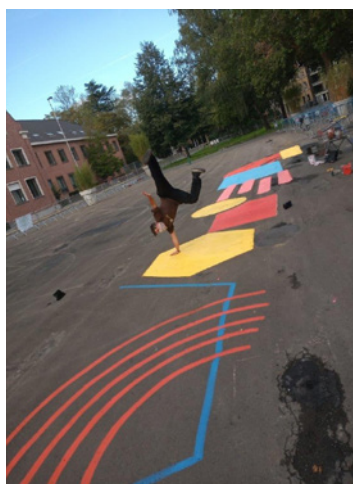
> meer info over deze proeftuin op p. 52 in het boekje 'Proeftuinen'

In de loop van 2020 en 2021 ging de stad via tijdelijke experimenten testen welke elementen ze in het ontwerp zouden opnemen en welke niet. Dit gaf extra input aan het ontwerp bureau. Onder meer de jeugdeskundigen van de stad Kortrijk werden ingezet om samen met de Sint-Jozefbasisschool, de buurtwerking en andere spelers uit de buurt te experimenteren met diverse functies. Uit die ervaringen en prikkels moesten de nodige conclusies worden getrokken of die elementen al dan niet werden opgenomen in het definitieve ontwerp.

Op 1 september 2020 maakte de stad op een ludieke manier het onthardingsproject van de Groeningelaan bekend aan de buitenwereld. Een groot deel van de parking werd autovrij gemaakt.

Er werd een vloerschildering aangebracht (door lokale street art artiesten i.s.m. Team Jeugd) op een deel van de parking, er werden picknickbanken geplaatst en er werd een speelklimtoren geplaatst op de zone. Op vraag van de school werden mobiele fietsnaders geplaatst. Zo konden de kinderen er 's ochtends hun fiets parkeren.<sup>7</sup>

<sup>7</sup>Tijdelijke invullingen & experiment (z.d.). Verkregen van [www.kortrijk.be](http://www.kortrijk.be).



© Stad Kortrijk

### 3. ONLINE PARTICIPATIE

E-participatie of online participatie is de inzet van digitale middelen (sociale media, blogs, apps, digitaal debat) om participatie mogelijk te maken. E-participatie betreft actoren op een toegankelijke en laagdrempelige manier. Ze kunnen informatie delen op een tijdstip en locatie die hun zelf het beste uitkomt. Deze manier past bijvoorbeeld heel goed bij bepaalde doelgroepen die nooit naar een ‘bewonersavond’ zouden komen.

Het sociaal domein is mensenwerk en online tools zullen dit niet vervangen. Een online participatieplatform is wel een goede aanvulling. Als plek om mensen te vinden en te betrekken, kennis te delen of bijeenkomsten voor te bereiden én te vervolgen.<sup>8</sup> Online vergaderen is anders dan een fysieke bijeenkomst bijwonen. Er zijn voordelen en nadelen aan verbonden. Door fysiek in gesprek te gaan met omwonenden, bouw je een relatie op. Ook is het makkelijker om te zien wat er onderling speelt als omwonenden in een vergaderruimte bij elkaar komen. Het gaat dan onder meer om de lichaamstaal van de deelnemers. De andere kant is dat online vergaderen de mogelijkheid biedt om meer mensen, dus een grotere groep, te bereiken. Deelnemers hoeven het huis niet uit om een vergadering bij te wonen en bepaalde groepen haken makkelijker aan dan bij een traditionele avond. Ook kunnen betrokkenen die geen tijd hebben om een bijeenkomst bij te wonen later het videoverslag herbekijken.<sup>9</sup>

<sup>8</sup>Redactie Gemeente.nu (18 maart 2016). Online participatie, zo doe je dat. Verkregen van [www.gemeente.nu](http://www.gemeente.nu)

<sup>9</sup>Online bewonersparticipatie in tijden van corona (24 april 2020). Verkregen van [www.omgevingsweb.nl](http://www.omgevingsweb.nl)

Zet dus in op een mix van online en offline participatie- en communicatietools voor een groot, representatief en divers bereik van je stakeholders.

#### **Online participatie - stap voor stap**<sup>10</sup>

De voorbereiding begint ook hier met de vraag: wat is het doel? Wil je deelnemers informeren en bijpraten over ontwikkelingen, als een alternatief voor een inloopavond? Of wil je in gesprek gaan om samen tot een resultaat te komen, zoals bij een cocreatie of praatcafé? In beide situaties kun je werken met online events, waaronder een webinar. Daarbij schakelen deelnemers vanuit huis in bij jouw event en kunnen ze deelnemen. Tussentijds is interactie mogelijk met bijvoorbeeld een chatfunctie.

<sup>10</sup>Matthieu (15 juni 2020). Participatie in tijden van corona. Verkregen van [mwee.nl](http://mwee.nl).

Wil je niet alleen informatie delen, maar ook plannen toetsen en informatie ophalen? In dat geval kan het zinvol zijn om te werken met video's vooraf. Deel bijvoorbeeld de plannen van een bepaalde wijk van te voren met de deelnemers. Daarvoor is tijdens een online event meestal net te weinig tijd. Die video's kunnen zo worden gehost, dat ze maar één keer kunnen worden bekeken. Dat geeft een vorm van veiligheid en voorkomt dat mensen 'ermee aan de haal gaan'.

De online activiteit kun je vervolgens op verschillende manieren indelen. Bij een groter event, waarbij er veel plenair wordt besproken (zenden), kan een groep mensen meekijken en meeluisteren naar verschillende sprekers. Inwoners kunnen via een chatfunctie vragen stellen en eventueel door een moderator in beeld worden gebracht, maar ze kunnen niet zelf door de presentator heen praten. Bij zo'n sessie heb je vaak een groter bereik dan bij een fysieke bijeenkomst, omdat je dan gebonden bent aan de capaciteit van bijvoorbeeld een zaal.

Je kunt er ook voor kiezen om een plenaire aftrap in te richten en vervolgens uiteen te gaan in groepen. In die subgroepen kunnen specifieke onderdelen of plannen worden behandeld. Tijdens de deelsessies is er ruimte voor chat met een centrale leiding of met

andere subgroepen. Tussentijds of aan het eind komen de deelnemers weer plenair bij elkaar.

Inschrijven vooraf kan handig zijn, bijvoorbeeld om invloed te hebben op de grootte van de groep of samenstelling. Voorwaarde is dan wel dat je ruim van tevoren begint met organiseren. Deelnemers moeten tenslotte de tijd hebben om zich in te kunnen schrijven. Maar inschrijven is geen must. Net als bij de traditionele inloopavonden kun je ook prima een webinar organiseren waarbij mensen 'even langskomen'. Een moderator zorgt ervoor dat iemand via een link kan deelnemen aan het event. Op die manier creëer je een laagdrempelige manier van participatie.

### **Online etiquette**

Start je online activiteit met het overlopen van alle nodige knoppen en functionaliteiten in je online programma, zodat mensen optimaal kunnen deelnemen, ook deelnemers die nog niet veel ervaring hebben met online vergaderen. Eventueel kan je voor bepaalde doelgroepen een oefenmoment organiseren vóór de eigenlijke vergadering, zodat iedereen op eigen tempo een paar zaken kan uitzoeken en met een gerust gemoed aan de eigenlijke vergadering kan deelnemen.

Overloop ook de online etiquette die je verwacht van je deelnemers. Vraag bijvoorbeeld om de camera altijd aan te laten staan. Het laat toe om toch wat non-verbale communicatie te kunnen opvangen en het zorgt er ook voor dat er iets gemakkelijker een band gevormd wordt tussen de deelnemers.

Vraag deelnemers de microfoon te dempen wanneer ze niet aan het woord zijn. Achtergrondgeluid kan erg storend zijn tijdens een online vergadering. Ook, wanneer deelnemers geen hoofdtelefoon gebruiken, kan er geluidsfeedback ontstaan wanneer microfoons aanstaan.

Als deelnemers vragen hebben, gebruiken ze de chatbox om deze achter te laten. Immers, wanneer je een presentatie deelt met de deelnemers, zie je immers maar enkele mensen meer in beeld. Je hebt dus geen idee of en wie vragen wil stellen. Wanneer deelnemers vragen in de chatbox achterlaten, geeft dit je de mogelijkheid om na de presentatie, wanneer je deelnemers terug kan zien, gemakkelijker de dialoog kan aangaan.

Wanneer een deelnemer het woord wil nemen, steekt die de hand op. Spreek af of dit fysiek kan of enkel digitaal via het platform. De deelnemer wacht met het woord te nemen totdat de moderator hem, haar of hun het woord geeft.

Pauzeer om de paar zinnen wanneer je spreekt. Er zit immers altijd een kleine vertraging op digitaal vergaderen en je merkt dus niet meteen of iemand anders het woord wil nemen.

Het kan als moderator erg interessant zijn om een collega in te schakelen voor de ondersteuning tijdens digitale participatiemomenten. Deze persoon kan de chatbox in het oog houden terwijl je uitleg geeft, kan mensen die later zijn, toegang geven terwijl de presentatie loopt of kan mogelijke digitale problemen achter de schermen oplossen.



### **Uitzonderlijke omstandigheden<sup>11</sup>**

De afgelopen jaren werd e-participatie vooral ingezet als ondersteuning van de offline processen. Door het Corona-virus kwam online participatie opeens in een stroomversnelling.

Weersta de verleiding om meteen aan de slag te gaan met een toffe tool. Begin net als bij andere projecten bij het begin: wie wil je bereiken? Met wie? En waarom? Kijk dan pas welke inzet van (bestaande) middelen hierbij passen. Beslis je toch om aan de slag te gaan met tools, gebruik de basis.<sup>12</sup> Sluit aan op de kanalen die bewoners zelf ook gebruiken door bijvoorbeeld lid te worden van een actieve Facebook- of HOPLR-groep uit de buurt en leg daar je idee voor.

<sup>11</sup>van Klarbergen, S. (1 mei 2020). Participatie Podcast EXTRA EDITIE: Online participatie. Verkregen van [www.ditissaskia.nl](http://www.ditissaskia.nl).

<sup>12</sup> Inspiratie voor online tools en methodieken vind je o.a. via:

[www.bataljong.be/online-beleidsparticipatie](http://www.bataljong.be/online-beleidsparticipatie)

[https://www.inbo.com/uploads/nieuws/inbo\\_participation\\_tools\\_v2.pdf](https://www.inbo.com/uploads/nieuws/inbo_participation_tools_v2.pdf)

<https://gemeente.groningen.nl/sites/default/files/Eerste-Hulp-bij-Online-Participatie.pdf>

<https://mailchi.mp/treecompany/10-tips-om-je-offline-event-te- vervangen>

Critici op het gebied van online participatie verwijzen vaak naar mensen die niet digitaal vaardig zijn of de Nederlandse taal niet beheersen. Voor digibeten kun je ter ondersteuning van het online proces een offline alternatief bieden. Zet bijvoorbeeld een kaart buiten waar mensen (corona-proof) langs kunnen komen. Of denk aan het aanbieden van telefonisch contact. Online participatie biedt kansen om anderstaligen te bereiken. Dankzij Google Translate kunnen zij online wel meedoen. Terwijl zij bij een bijeenkomst in een zaaltje niet waren gekomen of zich niet verstaanbaar hadden kunnen maken.

**“Sommige doelgroepen bereik je digitaal niet, zoals middelbare scholieren. Hiervoor is het advies: uitstellen. Pas dán ga je op een integere manier met participatie om.”**

Andersen, A.-M. (1 april 2020). Online participatie in Coronatijden niet de oplossing.

Verkregen van [www.biind.nl](http://www.biind.nl).

### **Proeftuin Onthardingsproject school en omgeving voor Gemeentelijke Basisschool Blanden**

In dit project in Blanden zal de gemeente Oud-Heverlee een recent aangekochte woning met betonnen woonerf afbreken en het terrein zo ontharden. De doelstelling is om er een ‘wilde’ groene rust- en speelplek van te maken die na de schooluren door omwonenden gebruikt kan worden. Bovendien wil de gemeente meer open ruimte creëren om zo de leefbaarheid van de omgeving te vergroten. Ten slotte wordt de toegang tot de school verplaatst om de veiligheid te vergroten. In volle coronatijd ging de gemeenteschool de uitdaging aan om alternatieven te zoeken voor hun participatietraject. Ze werkten een wandeling uit, waarbij wandelaars onderweg af en toe een QR-code tegenkwamen over het project. Zo konden wandelaars toekomstbeelden zien, een vragenlijst invullen, etc.

> meer info over deze proeftuin op p. 45 in het boekje ‘Proeftuinen’





## **ONTHARDEN EN ONTWIKKELEN**

Eva Gutscoen (PTArchitecten)  
Tine Van Herck (PTArchitecten)

## ONTHARDEN EN ONTWIKKELEN

### Durf dromen en wees ambitieus!

De overheid kan veel meer sturen dan men soms denkt, en zo een greep krijgen op de private ontwikkelingen. Op gemeentelijk niveau kan men dit door ontharden op de planologische agenda te zetten via gemeentelijke verordening, stedenbouwkundige lasten, in het handhavingsbeleid,... Een sterk ruimtelijk beleidsplan inspireert niet enkel, het doet je als ambtenaar, ruimtelijke planner,... ook steviger in je schoenen staan.

**“Betonstop leidt tot betongolf. Er wordt vandaag per dag twee hectare open ruimte méér ingenomen dan in 2015.”**

Tom Ysenbaert in de Standaard (2015)

### LES 1 BOUWPAUZE GEEFT ADEMRUIMTE VOOR EEN AMBITIEUS ONTHARDINGSBELEID

Elke gemeente die ontharding als een belangrijk agendapunt naar voor wil schuiven, heeft zijn handen vol met het uitstippelen van een beleid. Hiervoor voerden verschillende gemeenten (o.m. Wuustwezel, Malle, Evergem) reeds een ‘bouwpauze’ in. Voor een dergelijke tijdelijke bouwstop bestaat geen solide juridische basis, zodat voldoende aandacht dient uit te gaan naar de legitimiteit ervan. Dit kan door dit te kaderen binnen een ‘beleidsmatige gewenste ontwikkeling’ (BGO). Dit wordt bereikt door het toepassingsgebied van de bouwpauze duidelijk af te bakenen qua gebied, voorwerp en duur, en deze bekend te maken en te laten bekrachtigen door de gemeenteraad. Tijdens de bouwpauze moet er tenslotte wel een vervolgtraject worden opgestart in de vorm van een BGO. Dit kan de opmaak van een kernvisie, een woningtypetoets, een plan van aanpak of een bundel van beeldkwaliteitsrichtlijnen zijn.

---

**Les 1: De gemeente kan meer dan ze denkt. Het komt erop aan een ambitieus beleid op maat te kiezen en een beetje durf aan de dag te leggen.**

---

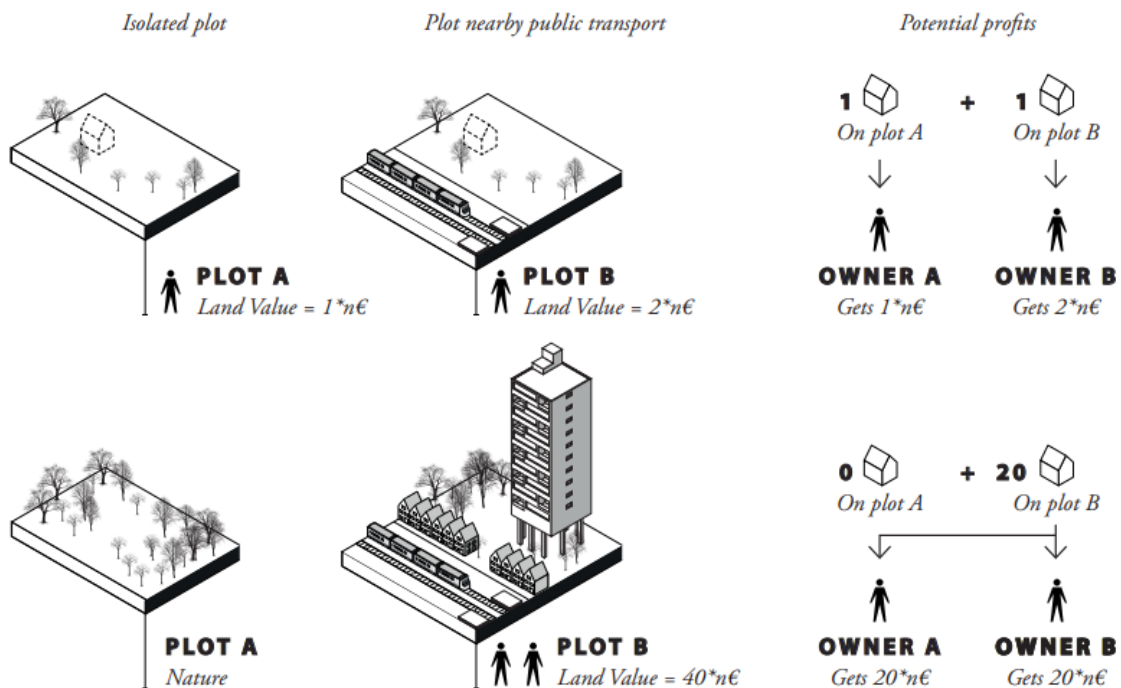
### LES 2 ONTWIKKEL WEL, SNIJ NIET MEER AAN

Een negatieve betonsnelheid staat voor een afname van het ruimtebeslag door de reeds bebouwde ruimte zo te ontwikkelen (cf. hoger, dichter, compacter) opdat er open ruimte bij gecreëerd wordt. Ook het openbreken en/of verwijderen van verharding (ontharden) valt onder deze noemer. Het omzetten van woonuitbreidingsgebieden (WUG) naar open-ruimtebestemmingen richt hier zich dus op het niet-bouwen, wat als één van vier belangrijke pijlers van een negatieve betonsnelheid kan worden gezien. Een andere pijler van een negatieve betonsnelheid is het her-bouwen. Zo kan de bestemmingswijziging van een goed gelegen landbouwbedrijven gekoppeld worden aan

het ontharden van de aanliggende (oude) stallen. In een gemeente waar er zich veel onbebouwde kavels bevinden en waar er wél gunstige locaties (dit is een belangrijke voorwaarde, en is zeker niet zo in elke gemeente) zijn voor verdichting blijft het onderzoek van verhandelbare ontwikkelingsrechten een belangrijke piste. Zo is dat zeker zo voor de gemeente Meise met de komst van de sneltram. Het uitgewerkt strategisch project 'Pionier met ruil voor BSO en combineer een duurzaam sociaal woonbeleid met kernversterking' in de bouwmeesterscan van Meise (te raadplegen via de website van de bouwmeesterscan) toont hoe dit kan. Een alternatief voor deze constructie is het opzetten van een dorpsfonds. De lusten die gepaard gaan met extra bouwrechten worden geïnvesteerd in het fonds om elders slecht gelegen kavels aan te kopen zodat deze op lange termijn kunnen onthard worden.

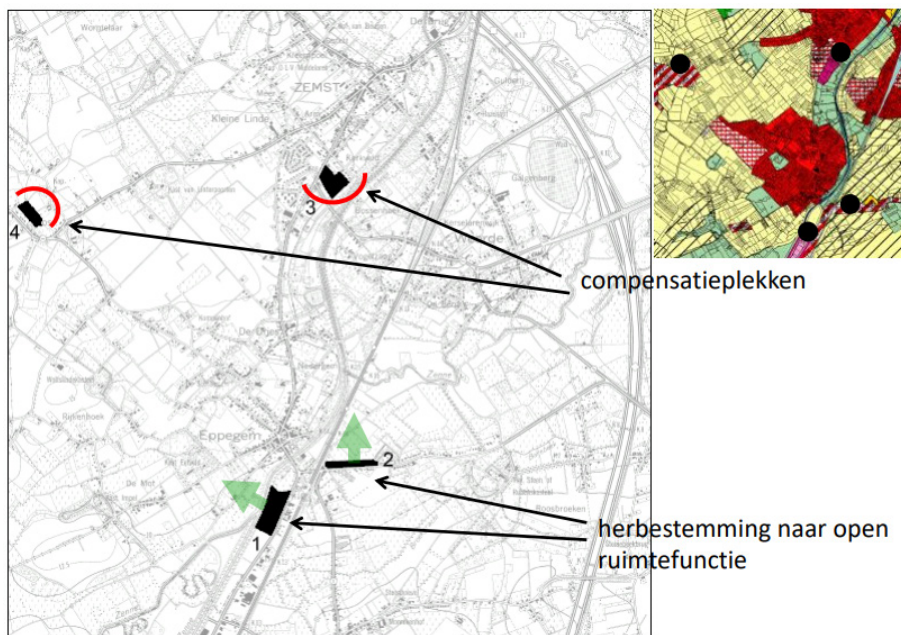
**Les 2: Indien je gaat voor verdichten of ontwikkelen, onthard je (elders). Voor wat, hoort wat.**

### TRANSFER OF DEVELOPMENT RIGHTS



Copyright:  
Bogdan & Van Broeck  
(grafiek: Sarah Poot)

Vaak kunnen op basis van onderhandelingen hogere dichtheden toegelaten worden. Extra woonentiteiten toelaten zonder compensatie is vandaag een no-go. Elk situatie die woonentiteiten bijmaakt, zou men kunnen compenseren door ergens anders bouwen te verbieden of door te ontharden. Dit laatste houdt dan een potentiële ontharding in. In de gemeente Zemst bestendigde een RUP de ruil van bouwgronden op ongewenste locaties met gunstigere locaties.



Copyright: Provincie West-Vlaanderen

Een stedenbouwkundige last is een aanvullende voorwaarde die wordt opgelegd bij een vergunning die reeds vergunbaar is. Dit kan bijvoorbeeld de verwezenlijking van een groene ruimte zijn (op kosten van de vergunningshouder), maar dit kan ook het wegnemen van bepaalde verharding of bebouwing inhouden. Deze last moet wel in verhouding zijn tot de vergunde handeling. Er zijn zeker potenties: zo kan het bewonen van een gunstig gelegen hoeve het wegnemen van de aanliggende stal inhouden.

### LES 3 PLANSCHADE: DAT KOST WAT, MAAR WEET JE WAT NOG MEER KOST?

Bevolkingsgroei is geen doelstelling, een ontwikkelaar teleurstellen is geen ramp. Het is niet fout om als gemeente de volgende vraag te stellen: 'What's in it for me?' En soms kan het goedkoper zijn om niet te (laten) bouwen dan om wel te bouwen.

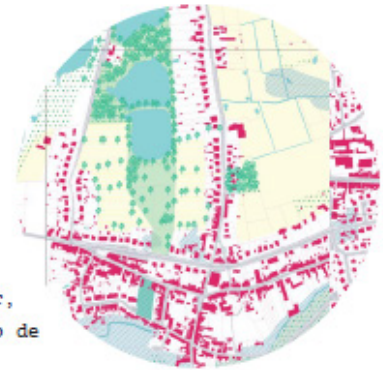
---

**Les 3: Door de maatschappelijke kosten te berekenen worden, op het eerste zicht moeilijke keuzes, plots heel helder.**

---

Het eindrapport 'Monetarisieren van urban sprawl in Vlaanderen' (Vermeiren et al., 2019) geeft een handig overzicht van de maatschappelijke kosten van de ontwikkeling van projecten in vier verschillende soorten typologieën (stadskernen, dorpskernen en stadsranden, verkaveling en linten en verspreide bebouwing). In de bouwmeesterscan van Temse berekenden het team het verschil in kosten van een project van hetzelfde aantal wooneenheden maar op verschillende locaties. Zo zou de ontwikkeling van het minst gunstige gebied een extra kostenplaatje van 11 miljoen euro betekenen voor het gemeentebestuur.

Dergelijke berekening kan duidelijk stellen waarom een bepaalde site wel en een andere niet ontwikkeld wordt. De goed gelegen locatie kan het niet-ontwikkelen van de minder goed gelegen locatie (deels) compenseren door hogere dichtheden te hanteren.



Ruimte voor natuur, landbouw en bos op de Roomacker



|   | Verkaveling Roomacker<br>7,5 ha<br>116 wo | Wug Oostbergwijk<br>7 ha                           |
|---|---|--|
| typologie:  | verkaveling en linten                     | dorpskern en stadsranden                           |
| infrastructuur  | 2.222 € / wo / jaar                       | 1.683 € / wo / jaar                                |
| <small>Aanleg en onderhoud van wegen, nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, riolering) en verlichting.</small>  |   |  |
| mobiliteit  | 7.427 € / wo / jaar                       | 6.049 € / wo / jaar                                |
| <small>Private kost van verplaatsingen die particulieren maken + bijkomende externe kosten (o.m. luchtvervuiling, file, geluidshinder, ongevallen, ...)</small> |   |  |
| ecosysteemdiensten  | 225 € / wo / jaar                         | 150 € / wo / jaar                                  |
| <small>De toenemende verharding zorgt voor een verlies aan open ruimte en aan ecosysteemdiensten.</small>   |   |  |
| TOTAAL voor de wijk per jaar  | 1.145.384 €                               | 914.312 €  |
|   |   | verschil > 231.072 € / jaar                        |
|   |   | gemiddelde leeftijd woning : 50jaar > 11.553.600 € |

Maatschappelijke kosten berekend volgens de bevindingen uit het Eindrapport "Monetariseren van urban sprawl in Vlaanderen" (Vermeiren et al., 2019).

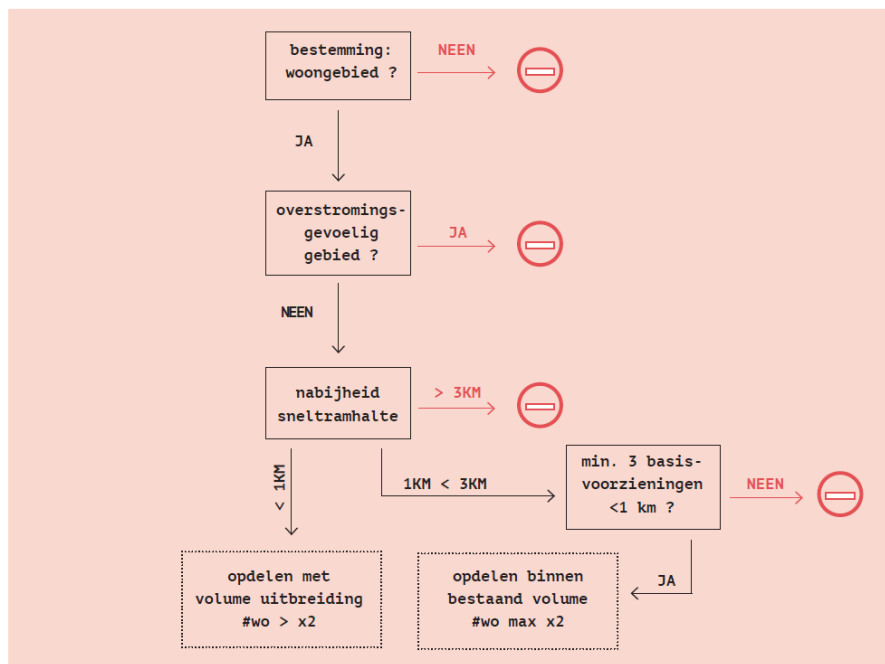
Copyright: PTArchitecten



## LES 4 EEN GEDIVERSIFIEERD ONTWIKKELINGSBELEID ALS LEI-DRAAD

Verdichten, zonevreemd wonen, ... lijkt in Vlaanderen te vaak een extra verworven recht dat maar al te snel 'gratis' wordt 'gegeven' terwijl hier juist een hefboom ligt om elders te ontharden. Niet elk bestaand gebouw moet herbestemd worden, ook afbraak is een optie! Dit ad hoc beslissen ligt moeilijk, maar een gediversifieerd ontwikkelingsbeleid op maat biedt handvaten om zowel ontwikkelen als ontlichten (en dus ontharden) te sturen.

Een woningtypetoets kan tot op perceelsniveau bepalen welk gebouw herbestemmingsmogelijkheden krijgt. De zones rond belangrijke openbare vervoersknooppunten en een hoog voorzieningenniveau vormen de basis. Maar waar de condities niet goed zijn, moet ook afbraak een optie zijn. Door bvb. voor verlaten hoeves geen herbestemming naar wonen toe te laten, zal afbraak vaker gebeuren. In het beste geval wordt de landbouwgrond waarop de hoeve stond, opnieuw bewerkt.



PTA stelde voor Meise een eenvoudige beslissingsboom op om op perceelsniveau een indicatie te geven waar meergezinswoningen (of het opdelen van bestaande woningen) al dan niet mogelijk/wenselijk is.

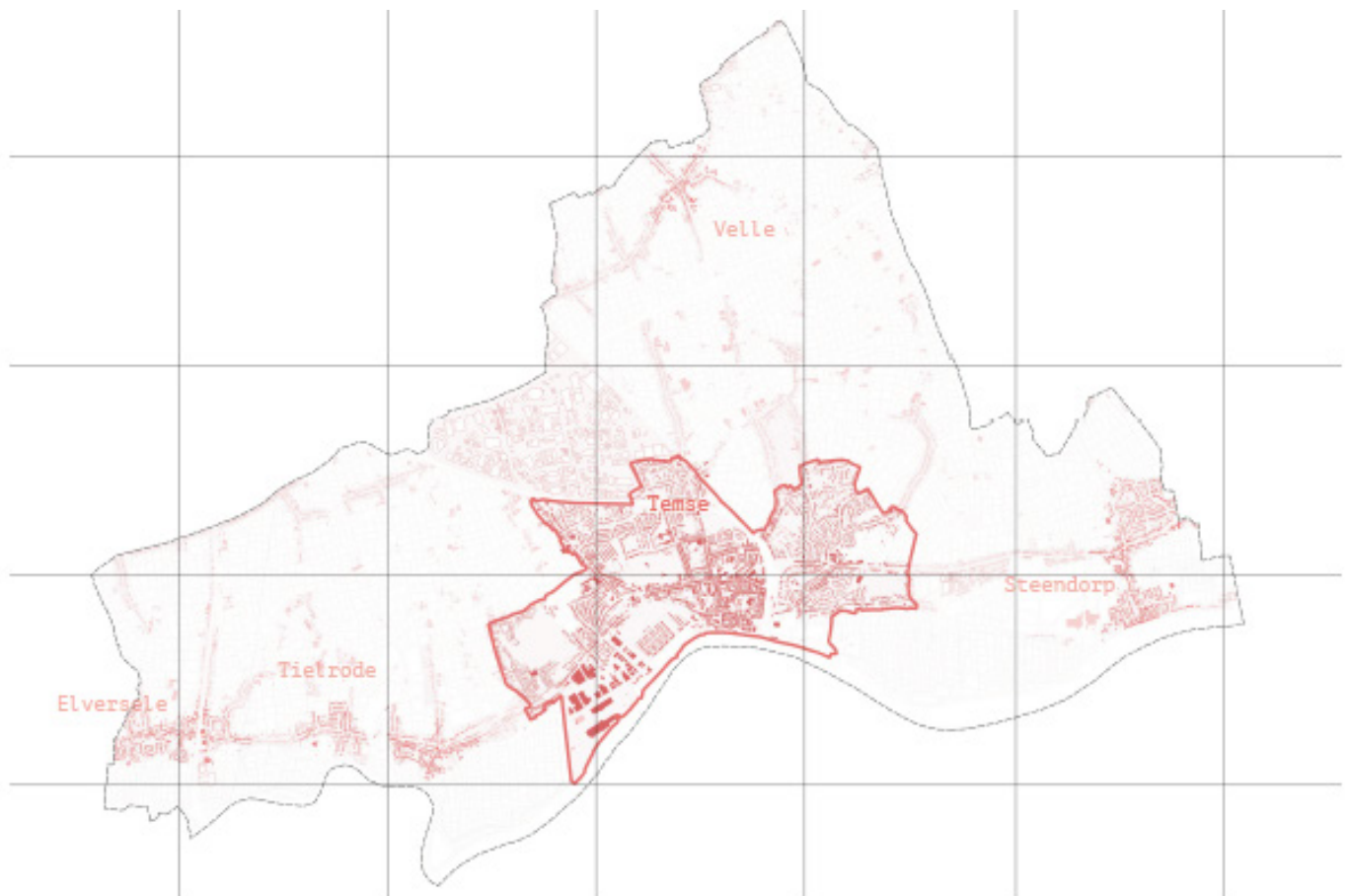
Copyright: PTArchitecten

Ook kan er intern een gediversifieerde verdichtingsstrategie uitgewerkt worden. Een voorbeeld van dergelijk schema kan je vinden voor de gemeente Temse (zie afbeelding). Belangrijk hierbij om op te merken is dat het hier niet louter gaat over 'dichtheid' en 'snelheid', maar ook het bereiken van 'flankerende maatregelen' en het creëren van een 'maatschappelijke meerwaarde'.

---

**Les 4: Ook afbraak moet veel vaker een optie zijn. Wees eerlijk. Indien je 'verdichtingslocaties' aanduidt, doe dat dan ook voor 'onthardingslocaties'.**

---



|                                    | <b>Stedelijke vlinder Temse</b>   | <b>Dorpskernen Velle, Elversele, Tielrode en Steendorp</b>   | <b>Open ruimte (linten) Dorprand Steenwegen</b>     |
|------------------------------------|---|--|---|
| <b>Snelheid</b>                    | Sterk stimuleren  | Niet stimuleren  | Absoluut niet meer toelaten                         |
| <b>Dichtheid</b>                   | > 40 wo/ha  | Te onderzoeken circa 20 wo/ha ( nu 16 wo/ha zie analyse)   | Stoppen (rand)<br>Ontdichten (open ruimte / linten) |
| <b>Typologie</b>                   | Gediversifieerd woonaanbod  | Compact grondgebonden  | Hier geen opdeling of appartementisering toelaten   |
| <b>flankerende maatregelen</b>     | Buurtgroen<br>Slim parkeerbeleid en zachte mobiliteit stimuleren<br>Voorzieningen | Flankerende maatregelen nodig voor duurzame mobiliteit (promoten verplichte deelwagens, elektrische deelfietsen, investeren in zachte verbindingen). |   |
| <b>maatschappelijke meerwaarde</b> | Versterken van kernfunctie en performantie openbaar vervoer                       | Versterken dorpsstructuur en behoud identiteit   | Beschermen van de open ruimte                       |

Copyright: PTArchitecten

## LES 5 ZET IN OP EEN STRENGER VERGUNNINGENBELEID

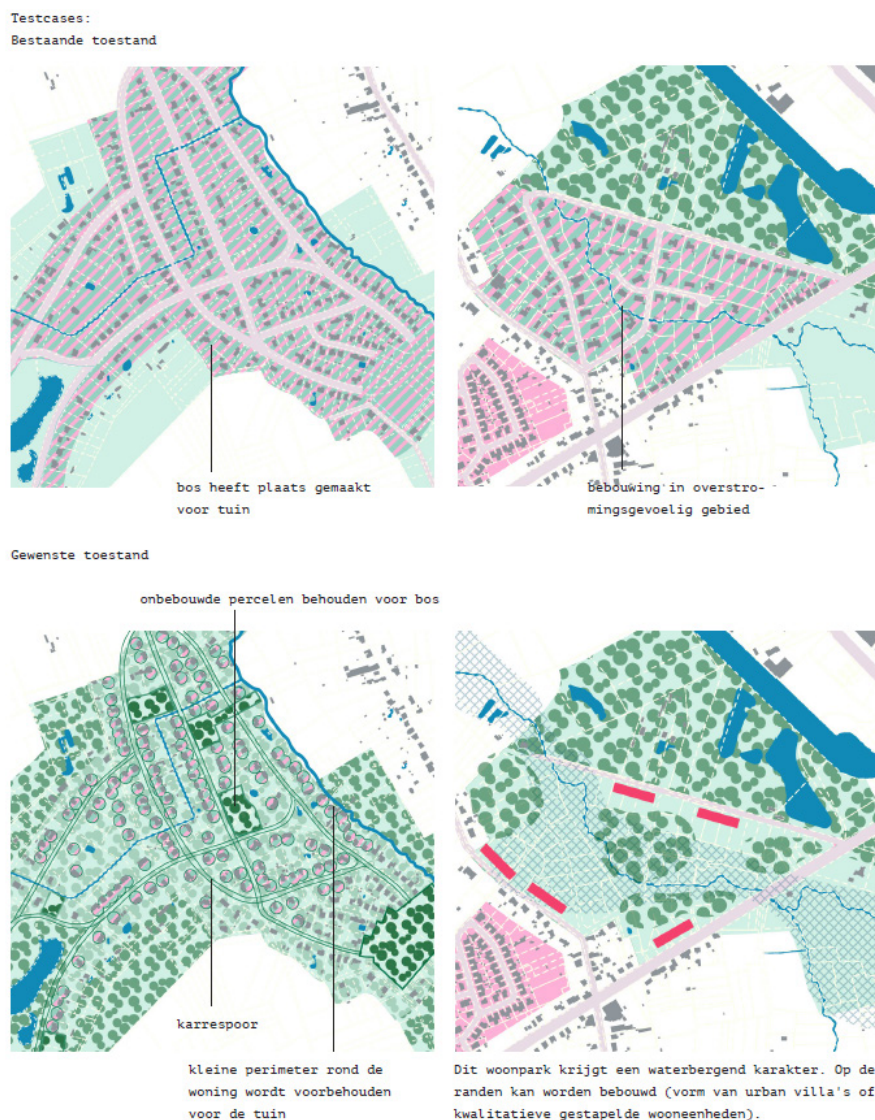
Het niet-agrarisch gebruik van agrarisch gebied neemt toe. Door hier als gemeente hard tegen op te treden of hieraan bepaalde voorwaarden vast te hangen (zie les 2), kunnen onthardingsdoelstellingen bereikt worden.

Woonparken is een bestemming in het gewestplan die zich karakteriseren door een geringe gemiddelde woondichtheid en veel oppervlakte voor groen. Het aanplanten van bomen of het afbakenen van een bepaald procent aan tuin om perceelsgrenzen open te stellen ten behoeve van migrerende planten en dieren kan perfect als voorwaarde aan de vergunning verbonden worden. Deze projecten werden verder uitgewerkt in de gemeenten Huldenberg en Kampenhout (zie bouwmeesterscan).

---

**Les 5: Het aanstellen van een handhavingsambtenaar kan de sleutel zijn naar het systematisch aanpakken van stedenbouwkundige inbreuken.**

---



Copyright: PTArchitecten

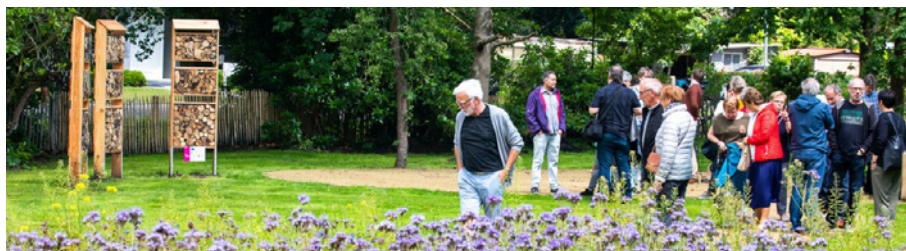
## LES 6 LAAT JE VERLEIDEN DOOR EEN BUURTCOACH OF EEN BUURTBUDGET

Een buurtcoach gaat op zoek naar de noden van de buurt en de belangrijkste actoren in het veld, gaande van natuurverenigingen en buurtbewoners. Het buurtcoach-concept ontstond in Nederland, om verschillende partijen met elkaar in contact te brengen en zo eventuele problemen aan te kaarten bij de gemeentelijke instantie.

---

**Les 6: Soms is het voorzien van een participatietraject al genoeg. Het geld en de goesting voor een project komen daarna bijna vanzelf.**

---



Copyright: Chris Stessens  
([buurtbudget.be](http://buurtbudget.be))

Een gelijkaardige methode is het voorzien van een buurtbudget om de leefbaarheid en/of de omgeving van een bepaalde buurt te verbeteren. De budgetten dienen voor autonome kleinschalige initiatieven van buurtbewoners. Een pilootproject ging van start in Arendonk en Olmen. In Olmen werd zo een bijenhotel geïnstalleerd in de tuin van de Pastorij en de buurtbewoners stippelden ook een Boskapelwandeling uit.

**“Tuinen maken 9 procent uit van de oppervlakte van Vlaanderen.”**

Filip Meysman in de  
Standaard (2021)



Copyright: PTArchitecten

Voor de expertenstudie van urban sprawl maakte PTA i.s.m. Antea Group enkele inspirerende beelden die tonen wat een ambitieuze doelstelling kan zijn van dergelijk participatief traject. Bovenstaand voorbeeld toont een bouwlint naast een beekvallei. De buurtcoach zou hier de verschillende buurtbewoners kunnen samenbrengen: door het (deels) verwijderen van hekken, verharde opritten en harde afschuttingen evolueren de verschillende voortuinen tot een kwalitatieve en samenhangende groene ruimte met een trage verbinding. In de achtertuinten wordt door het deels extensief beheer weer plaats vrijgemaakt voor inheemse fauna en flora. Op lange termijn zouden deze nieuwe aaneengesloten groene ruimtes kunnen aantakken op de (vergroende) beekvalleien.

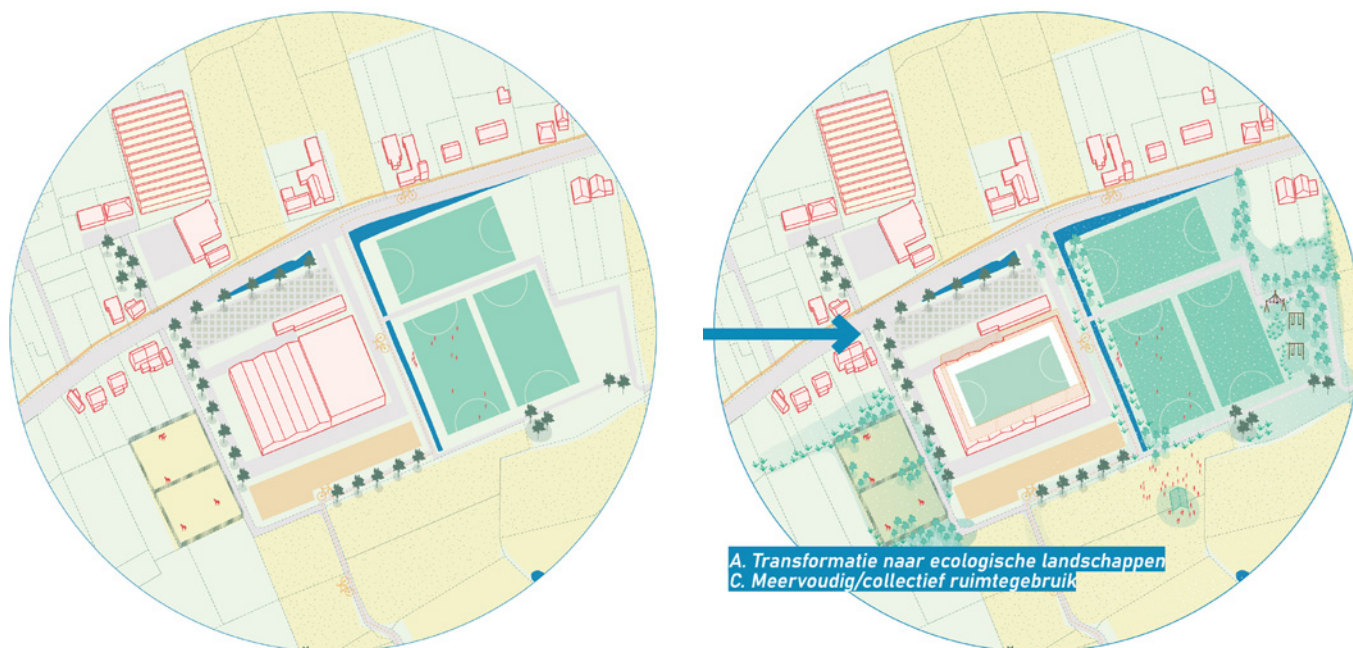
## LES 7 EEN WIJKSTRUCTUURSCHETS INKLEUREN MET BLAUW EN GROEN

Wijkstructuurschetsen zijn ambitieuze plannen voor een duurzamere toekomst. Deze schets kan zowel informeel (als inspiratiebeeld voor de buurt) als formeel (verder verankerd in een ruimtelijk beleidsplan) gebruikt worden. Zo kan een sporthal langs de steenweg harmonieuzer ingebed worden in zijn landschappelijke omgeving (zie voorbeeld hieronder). De ambitie is een inclusief ontwerp voor de sportsite, de omringende tuinen, de akkers en paardenweides. De randen van de sportsite worden extensief beheerd wat een positieve invloed heeft op de hoeveelheid habitat en biodiversiteit. De kleine landschapselementen dringen door op de private domeinen. Men kan hierin misschien niet spreken van een ‘netto ontharding’, er wordt wel natuur en groen bij gecreëerd in de derde dimensie.

---

**“Les 7: Een wijkstructuurschets is een laagdrempelige manier om een discussie op te starten over een betere invulling van de buurt.”**

---



Copyright: PTArchitecten

## CONCLUSIES

De eerste les van dit hoofdstuk was een (voorlopige) pauze. Stilstaan is echter niet het doel. De gemeente dient zo snel mogelijk naar de toekomst te kijken om een ambitieus beleid uit te stippelen (les 2). In dit hoofdstuk bespraken we diverse tools. Een goed uitgangspunt zou zijn om op z'n minst een status quo van het ruimtebeslag te behouden en liefst een negatieve betonsnelheid te realiseren. Dit kan echter samengaan met bevolkingsgroei, meer kwalitatieve woningen, verduurzamen van de bebouwing, kwaliteitsvolle publieke ruimte, ... . Het één sluit het ander niet uit. Dat is de voornaamste les.

Verdichten, zonevreemd wonen, ... lijkt in Vlaanderen te vaak een extra verworven recht dat maar al te snel 'gratis' wordt 'gegeven' terwijl hier juist een hefboom ligt om elders te ontharden. De rekening betaalt de gemeente vroeg of laat toch (les 3).

Wees eerlijk. Indien je 'verdichtingslocaties' aanduidt, doe dat dan ook voor 'onthardingslocaties'. Een gediversifieerd verdichtingsbeleid is geen onhaalbare toekomstmuziek (les 4).

Een minder populaire maatregel, maar niettemin ook een cruciale, is het handhaven van het uitgestippelde beleid (les 5).

Leg eens de verantwoordelijkheid in de handen van de buurtbewoners door het voorzien van een buurtcoach of een buurtbudget (les 6).

Tenslotte, dromen doe je door ze te tekenen, te schetsen en in te kleuren (les 7).



## **BURGERBEWEGINGEN VOOR ONTHARDING**

Sarie Van der Aa (GroenLAB)  
Tine Van Herck (PTArchitecten)



# BURGERBEWEGINGEN VOOR ONTHARDING

Wakkere burgers laten overal in het land van zich horen. Allerhande burgerbewegingen, groot en klein, die positieve alternatieven zoeken voor onze samenleving nemen het heft in eigen handen. Hun succes toont aan dat het kan. Maar de samenwerking tussen burger en staat blijkt in de praktijk nog steeds heel erg moeilijk.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Staat van de Burger, een doe- & denkconferentie rond grote & kleine burgerinitiatieven (z.d.). Verkregen van [www.staatvandeburger.be](http://www.staatvandeburger.be).

## 1. DE SUCCESSEN, DREMPELS EN VALKUILEN VAN ONTHARDEN ALS BURGERBEWEGING

**“... Sommigen noemen het een ‘mythe’ dat burgers zich actief willen inzetten in beleidsprocessen en er tijd willen insteken. Helemaal geen mythe zoals de praktijk in binnen en buitenland bewijst. Burgerbewegingen die van onderuit groeien en steunen op een grote vrijwillige professionaliteit. Het voortdurende engagement van honderden burgers, wakkere burgers die hun dossiers dikwijls beter kennen dan politici, kan het verschil maken tussen ‘business as usual’ en kwaliteit. En echte kwaliteit komt enkel tot stand door geïntegreerde kennisverwerving en het creatief en actief zoeken naar mogelijke ‘becomings’. We moeten niet naïef zijn. Hiervoor is een evenwaardige samenwerking nodig met alle betrokkenen – wat niet eenvoudig is, omdat belangen en het streven naar macht altijd een rol spelen.”**

Van den Broeck, J. (14 februari 2018). Burgerbeweging: een mythe?  
Verkregen van [www.vrp.be](http://www.vrp.be)

### Sterktes

Vele burgerbewegingen ontstaan omdat de leden één gezamenlijk, zeer duidelijk doel voor ogen hebben. Hierover wordt veel kennis en visieopbouw verworven. Zo zetten de vrijwilligers van GruunRant (zie verder) bijvoorbeeld sterk in op inspirerende gesprekken met gemeentebesturen. De focus lag telkens op hoe je het groen in de desbetreffende gemeente kan versterken en verbinden. Daarbij stelden ze ook gemeentespecifiek een scan voor van de desbetreffende gemeente van mogelijks te ontharden locaties. Dit heeft geleid tot vele ideeën voor ontharding. Het merendeel daarvan zal niet uitgevoerd worden binnen de proeftuin, omdat de projecttermijn daarvoor te kort is, maar het heeft wel veel tweegebracht in de gemeenten. Zo zijn bijvoorbeeld een aantal gemeenten aan de slag gegaan rond de visie uitwerking van een groenplan of wordt ontharding automatisch meegenomen bij heraanleg van straten en pleinen.

### Drempels

Leden van burgerbewegingen zijn vaak samen aan de slag op vrijwillige basis. Onthardingsprojecten zijn daarnaast vaak groot in omvang, wat stress met zich mee kan

brengen voor een ploeg vrijwilligers (kunnen we de ambities wel waarmaken, financiële verantwoordelijkheden, falen is geen optie ...).

In hun enthousiasme onderschatten burgers soms ook het participatietraject. Tegenslagen lijken ook veel groter doordat men er dagelijks, bijvoorbeeld in de eigen straat, mee geconfronteerd wordt. Daarom is het interessant een afweging te maken om voor het begeleiden van het participatietraject professionele ondersteuning te zoeken of experts te betrekken.



Over de Ring  
© Somaie Sedaghat Niaei

### **Valkuilen**

Burgerbewegingen zijn niet per definitie een weerspiegeling van de samenleving. Ze duiden wel op een groot engagement voor een specifiek doel bij een deel van de bevolking.

## **2. PROEFTUIN GRUUNRANT ONTHARDT**

Dit grootschalige project wil een onthardingsgolf op gang brengen om de Antwerpse stadsrand te defragmenteren en te vergroenen. Door coalitievorming wil men zoveel mogelijk concrete onthardingsprojecten uitwerken met lokale betrokkenen en actoren. Het project vertrok van een ruimtelijke analyse die verschillende strategisch gelegen en potentieel te ontharden zones in kaart bracht. Intussen zijn via verschillende participatiemomenten en overlegmomenten vele mensen (burgers, politici, districts- en gemeentebesturen ...) in de ban van het ontharden van de groene rand rond Antwerpen.

> meer info over deze proeftuin op p. 19 in het boekje 'Proeftuinen'

Vijf projecten (twee scholen, een bedrijventerrein, een gemeente en een district) zijn uitgekozen om ook daadwerkelijk te gaan ontharden. De fase van ontwerp wordt opgestart samen via participatie. Via deze eerste golf van ontharding worden anderen getriggerd om mee de vergroeningsbril op te zetten.

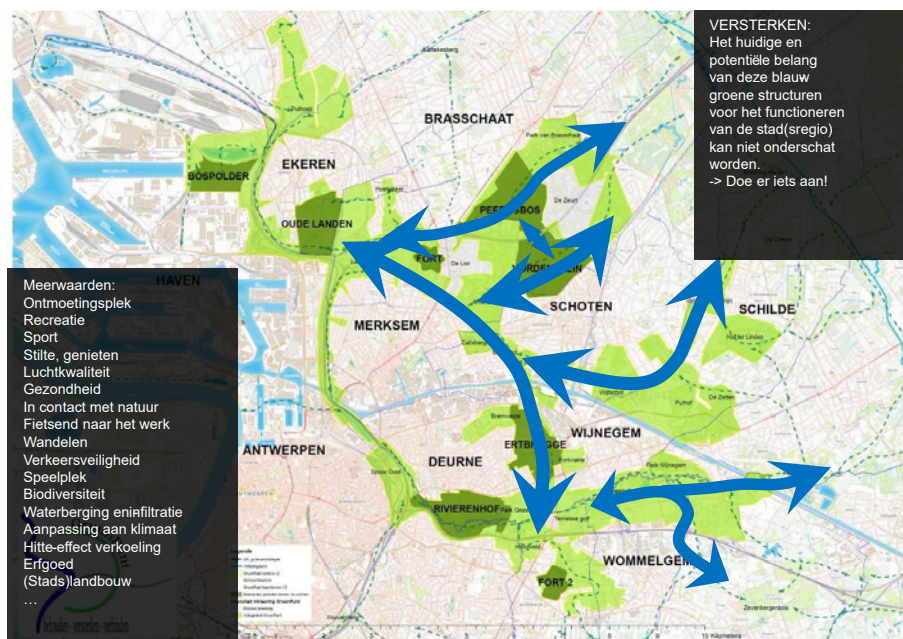
De bedoeling is om een vernieuwende en lokaal sterk verankerde coalitie op te zetten die ook na de proeftuin via samenwerking verder inzet op ontharding.

### Een burgerbeweging aan het stuur

GruunRant is een burgerbeweging in de stadsrand van Antwerpen. Het is een feitelijke vereniging die actief is sinds 2016. GruunRant functioneert als katalysator voor de opwaardering van de resterende open ruimte gebieden in een volledig verstedelijkte stadsrand. De slogan “behouden, versterken, verbinden” vat de visie bondig samen: deze open ruimte bewaren, de heel diverse functies die zo'n gebied vervult versterken en de deelgebieden met elkaar verbinden tot een beter functionerend groter geheel. Kenmerkend voor GruunRant is de positieve constructieve houding waarbij gefocust wordt op de kansen die ontstaan door de grote randstedelijke dynamiek van stadsontwikkeling en (her)aanleg van infrastructuur, veeleer dan te wijzen op de bedreiging van de stadsdruk. GruunRant kijkt op een originele manier naar de ruimte (“met een GruunRant-bril op”) en inspireert met concrete voorstellen de betrokken overheden en eigenaars, over de administratieve grenzen heen.

**“Anderen helpen om versteende ruimten open te breken ter ondersteuning van de groene ruimte en steeds meer mensen inspireren om hetzelfde te doen.”**

Pitch Gruunrant Onthardt!



© GruunRant vzw

### Enkele leerlessen doorheen het project

#### 1. Interne werking

Naast GruunRant werken er nog twee andere partners aan dit project: Regionaal Landschap de Voorkempen en Antwerpen aan't Woord. Drie partners die nog niet eerder met elkaar projectmatig hadden samengewerkt, betekent voldoende tijd investeren in met elkaar leren samenwerken. Het opsplitsen van het werk in werkgroepen geeft uitdagingen: vertrouwen aan je projectpartner geven betekent niet van alles meer op de

hoogte zijn en dus ook controle loslaten. Een delicaat leerproces.

### 2. Communicatie/participatie

Het aandeel tijd dat in communicatie kruipt, werd initieel onderschat. Zeker een coalitievormend traject vraagt een sterke, maar ook regelmatige communicatie. Het op de hoogte houden van alle partners, ook wanneer dit niet strikt 'noodzakelijk' is voor de progressie van een deelaspect, is een uitdaging. Nochtans is dit belangrijk om de betrokkenheid te blijven verzekeren.

### 3. Plan van aanpak

Met een sterk verhaal, een groenfiguur en een eerste inventaris van mogelijke ontharding, konden we gemeentebesturen en allerlei particulieren en organisaties enthousiast maken. De instroom aan ideeën die we zo genereerden of verzamelden, hebben we via drie collectieve participatiesessies kunnen laten uitgroeien tot een reeks sterke ideeën. De derde sessie met 'speed dates' rond specifieke expertises (biodiversiteit, partnerschappen uitbouwen, kostprijsraming, draagvlakopbouw ...) stelde ons in staat om de eerste vier projecten te selecteren voor de eerste golf van ontharding. Deze methodiek is absoluut voor herhaling vatbaar, maar vraagt wel een grote tijdsinvestering.

#### **Tips en tricks van de projectpartners**

- Denk goed na over hoe je je team samenstelt en wie welke verantwoordelijkheden krijgt of mag nemen. Zorg daarbij ook voor een goede projectcoach, die voldoende tijd kan vrijmaken en ook anderen durft aan te sporen om vooruit te gaan.
- Denk goed na over de pitch van je project. Zorg ervoor dat hierin alle doelstellingen van het project verwerkt zitten. Een goede pitch zorgt ervoor dat het voor het hele team erg duidelijk is waar we naartoe gaan, maar ook dat iedereen naar buiten toe exact hetzelfde verhaal vertelt. Dit maakt je project echt sterker.
- In gesprek gaan, geeft de beste resultaten. Stap naar mensen toe en bezorg hen inspiratie. Dit hebben we heel sterk gedaan met de verschillende gemeentebesturen en dit resulteert in een verhaal dat niet stopt na de proeftuin.
- Werk een goed communicatieplan uit en zorg er ook voor dat je voldoende tijd rekent om dit uit te voeren. Dit heb je nodig om een groot publiek warm te maken voor ontharding, zeker bij een publiek dat nog niet zo vertrouwd is met dit thema.
- Durf strategieën te evalueren en aan te passen.
- Samenwerken met een grotere administratie (lees: zoals steden) vraagt heel wat geduld en een gerichte aanpak. Heb voldoende geduld, maak de overleggroep niet te groot en ga doelbewust met concrete vragen naar een overleg.



12 februari 2021

## **DUBBELINTERVIEW**

### **STAD ANTWERPEN EN STAD GENT**

Interviewees: Marianne Hubeau (Stad Antwerpen), Miguel Berteloot (Stad Gent),  
Pieter Van den Dorpe (Stad Gent)

Geïnterviewd door: Steven Geeraert (MAARCH), Sarie Van der Aa (GroenLAB)

## DUBBELINTERVIEW

# STAD ANTWERPEN EN STAD GENT

Met de Robuuste Klimaatstraat en Betonschra(a)p/IPOD IV stelden zowel Antwerpen als Gent zich kandidaat als proeftuin ontharding. Beide projecten ambiëren een cultuuromslag op vlak van ontharding binnen hun stad. Hoe wordt ruimte voor groen en blauw een evidentie? Ook voor de grootste steden van Vlaanderen betekent dit al doende leren. Een gesprek over de nood aan ruimte voor experiment, over het belang van kennisdeling en over collaboratieve nutsmaatschappijen.

Interviewees:

- Marianne Hubeau (procescoördinator Antwerpen Breekt Uit)
- Miguel Berteloot (ingenieur, Groendienst stad Gent)
- Pieter Van den Dorpe (adjunct van de directie, dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen stad Gent)

Geïnterviewd door:

- Steven Geeraert (MAARCH)
- Sarie Van der Aa (GroenLAB)

### Pieter en Miguel, kunnen jullie kort toelichten wat IPOD<sup>1</sup> precies inhoudt?

**Pieter:** IPOD bestaat uit verschillende delen. IPOD staat voor Integraal Plan Openbaar Domein. In IPOD I is een visie uitgewerkt voor het gebruik van materialen in de stad. Met IPOD II zijn de gewenste afmetingen op het openbaar domein erbij gekomen. IPOD III gaat over objecten op openbaar domein, zoals straatmeubilair, verlichting, parkeermeters, paaltjes, fietsenrekken, hekwerk, afvalkorven... Nu werken we aan IPOD IV. Deze focust op de transitie naar een klimaatrobuste stad en legt de krachtlijnen vast om dat te kunnen waarmaken. Hierin worden vragen behandeld zoals: "Wat zijn de meest interessante maatregelen op een bepaalde plek in de stad of waaruit kunnen we het meeste voordeel halen om van Gent een klimaatrobuste stad te maken? We denken ook al na over IPOD V. Die zal gaan over objecten die private actoren kunnen inzetten op publiek domein, zoals parklets, regenwateronnen aan gevels... IPOD IV is momenteel nog in opmaak. Er is een visie uitgewerkt, maar de gesprekken over de bouwstenen, de effectieve elementen om klimaatrobust aan de slag te gaan, zijn nog gaande.

**Miguel:** De vorige IPOD's - I, II en III - waren relatief eenvoudig, omdat ze technischer waren van aard. Een bus heeft bijvoorbeeld vaste afmetingen. Als er één centimeter te weinig is, kan die niet passeren. Kort door de bocht: dat is mathematisch te berekenen, dat is relatief eenvoudig. Als het over klimaatrobustheid gaat, dan is het verhaal minder eenduidig. Het is minder gemakkelijk om dit in cijfers te vatten en ik denk dat daarom de discussie ook wat langer gevoerd wordt dan bij de vorige IPOD's. Op zich is dat ook niet verkeerd. We merken aan die vorige IPOD's dat er daarover niet meer moet worden nagedacht. De afspraken zijn er heel duidelijk in opgenomen. Door de nodige tijd te nemen voor het denkwerk aan IPOD IV, zal dit discussies in de toekomst vermijden en zullen de maatregelen gemakkelijker uit te rollen zijn.

<sup>1</sup>Meer informatie over de IPOD's vind je via <https://stad.gent/nl/over-gent-en-bet-stadsbestuur/stadsbestuur/wat-doet-bet-bestuur/beleidsnotas-2014-2019/integraal-plan-openbaar-domein>.

**Marianne, kan jij ook kort schetsen waar het project De Robuuste Klimaatstraat over gaat?**

**Marianne:** Het project De Robuuste Klimaatstraat kreeg ondertussen de naam Antwerpen Breekt Uit, een naam die meer mensen verbindt om samen te ontharden. Het doel is om samen - de diensten publieke ruimte, groenbeheer en infrastructuurbeheer - de procedure te veranderen om zo meer ontharding, meer water en groen in het straatbeeld te krijgen. We realiseren daarmee drie zaken. Ten eerste zorgen we ervoor dat bij elke heraanleg van een straat klimaatadaptatie of klimaatrobustheid een nieuw programmapunt is, naast bijvoorbeeld de eisen van de brandweer, algemene breedtes, enz. Ten tweede maken we ook gebruik van het momentum om private actoren te stimuleren om op hun privaat terrein ook ingrepen te doen, zoals waterhergebruik, geveltuintjes, ontharding van de achtertuin ... Ten derde passen we ook voor elke straat een meer gebiedsgerichte visie toe. We bekijken elke heraanleg dus niet als een apart project, zoals het vroeger meestal liep, maar ingebed in een specifieke context, in een wijk, binnen een breder gebied. Thema's als mobiliteitsdoorstroming en waterhuishouding zijn namelijk niet terug te brengen tot één straat.

## **1. INTERNE SAMENWERKING: VERSCHILLENDE GEMEENTELIJKE DIENSTEN WERKEN SAMEN AAN EEN DOEL**

**Jullie legden jullie zelf duidelijke doelstellingen op voor Antwerpen Breekt Uit. Hoe paktten jullie dit aan?**

**Marianne:** We onderzochten eerst hoe het systeem, het proces binnen de stad, nu eigenlijk in elkaar zat en wat de knoppen waren waaraan we konden draaien om verandering te realiseren in de praktijk, bij elke heraanleg. Binnen de stad waren er eigenlijk al twee gedragen stadsbrede visies: het waterplan en de draaiboeken, onze IPOD's. Zo is er ook het Draaiboek Straatmeubilaris<sup>2</sup> en het Draaiboek Openbaar Domein<sup>3</sup> met specifieke afmetingen van de fietspaden, voetpaden, wegbreedtes ... We werken nu ook aan een draaiboek groen en blauw. Daarin wordt technisch verder uitgewerkt hoe we bijvoorbeeld ervoor zorgen dat een nieuw aangeplante boom groeimogelijkheden krijgt die meer dan tien jaar doorgaan, wat de ruimte is die ze vandaag krijgen. Binnen de proeftuin ontharding experimenteren we ook in de straten zelf. Voorafgaand hadden we al het traject van de tuinstraten, waarbij vijf tuinstraten zijn ontworpen en heraangelegd. Daarbij werd de vrijheid gegeven aan de projectteams om, wat betreft materiaalkeuze en inrichting, veel meer out-of-the-box te denken en ook echt te experimenteren met nieuwe waterdoorlatende materialen. Nu worden deze gemonitord, om te kijken welke nieuwe materialen we in de toekomst meer standaard kunnen gaan gebruiken om klimaatrobustheid hoger op de agenda te zetten. Daarnaast werken we ook aan verschillende andere acties. Recent hebben we bijvoorbeeld de politiecodex aangepast zodat ook private actoren regenwatertonnen mogen plaatsen langs de gevel. Ook heel recent is er een nieuwe klimaatpremie in Antwerpen goedgekeurd. Vroeger was er enkel een groendakpremie of een premie voor een hemelwaterput. Deze werd uitgebreid naar allerlei klimaatadaptieve maatregelen, zoals ontharden, wadi's ... Antwerpen Breekt Uit is eigenlijk het overkoepelende traject dat al die verschillende acties linkt, ook tussen de verschillende diensten, waardoor iedereen meer op de hoogte is en samenwerking gestimuleerd wordt. Zo kunnen deze processen versneld worden en worden klimaatadaptieve maatregelen bij de heraanleg van openbaar domein business as usual.

<sup>2</sup> Draaiboek Straatmeubilaris *bier* raad te plegen

<sup>3</sup> Draaiboek Openbaar Domein *bier* raad te plegen



Tijdens de proeftuin ontharding hadden we twee pilotcases waarbij twee projectteams een nieuwe methode uittestten. Dit jaar lanceren we zeventien nieuwe straten om die nieuwe methode al doende te leren. We testen verschillende dingen op terrein uit om dan te evalueren wat werkbaar en gedragen is tussen de verschillende diensten. Zo kunnen we visies veranderen, specificeren of scherper stellen.

### **Breng je dan per projectteam verschillende diensten samen of toets je de projecten af bij een standaard groep?**

**Marianne:** In Antwerpen hebben wij een COD - commissie openbaar domein - waarin verschillende diensten zitten om advies te geven op een ontwerp. Vroeger werd er altijd vooraf apart advies gevraagd van bijvoorbeeld de groendienst, de dienst infrastructuur-reel onderhoud, de brandweer, De Lijn, jeugd en spel ... Deze adviezen waren soms tegenstrijdig - op het openbaar domein ligt nu eenmaal heel veel druk - en moest de ontwerper of de projectleider die conflicten of die hoeveelheid aan eisen zelf proberen te verzoenen. In de commissie zetelen alle diensten samen, bekijken ze samen een project en worden alle onduidelijkheden uitgeklaard. Met Antwerpen Breekt Uit gaan we nog een stap verder: we brengen iedereen van bij de start samen binnen een projectteam. De ontwerper en de projectleider spelen natuurlijk nog altijd een grote rol in het ontwerpend onderzoek, maar door alle diensten vanaf de allereerste fase samen te brengen, worden er niet enkel adviezen gegeven, maar denken ze samen na over een gebiedsgerichte visie voor een bepaalde straat.

**Pieter:** In Gent heb je het overleg Integrale Kwaliteitszorg (IKZ) Heraanleg Wegen. Ook dit is in het leven geroepen om zaken vlotter te laten verlopen zodat er niet op het allerlaatste moment, bij de vergunningaanvraag, nog opmerkingen van verschillende diensten zouden komen. Vroeger werkten de diensten op parallelle trajecten en dat gaf soms problemen bij vergunningaanvragen, omdat er minder met elkaar overlegd werd. Nu proberen we dat te ondervangen via het overleg IKZ waarvoor alle stedelijke diensten zijn uitgenodigd die belang kunnen hebben bij een bepaalde heraanleg. We starten telkens met een adviesvraag: welk programma wenst elke dienst binnen een bepaalde heraanleg te realiseren. Daarna volgen de stappen conceptontwerp, voorontwerp en als laatste de aktename (elke dienst is akkoord met het plan dat voorligt). Zo worden gaandeweg alle zaken meegenomen. Door de projecten veelvuldig te communiceren met elkaar, kan elke dienst de nodige input leveren en voorkomen we dat er op het einde van het traject belangrijke zaken vergeten zouden zijn.

## **2. LEREN VAN ELKAAR: SAMENWERKING TUSSEN GEMEENTEN**

**Jullie werkwijze impliceert tijdsintensieve trajecten die een grote personeelsinzet vragen om dat in goede banen te leiden. Hoe zou je vanuit jullie ervaringen een kleinere stad of gemeente adviseren? Zij hebben misschien niet de ruimte niet om dit op te nemen.**

**Marianne:** Een leerproces doormaken, vraagt altijd tijd. Er is geen stappenplan. We vertrekken altijd vanuit de bestaande situatie, de bestaande praktijk en de dagelijkse werking waaraan je veranderingen toevoegt. Het is belangrijk je ontwerpers, ingenieurs

en projectleiders de juiste handvaten aan te reiken en de juiste ondersteuning te geven, waardoor zij tijd krijgen om out of the box te denken. Heel veel andere zaken - het overdenken, de samenwerking op andere niveaus - wordt in Antwerpen niet in hun handen gelegd. Iedereen legt een deel van de puzzel.

#### **Dat lijkt minder evident als je niet over een uitgebreid personeelsbestand beschikt?**

**Marianne:** Vaak is het heel persoonsafhankelijk. Er zijn altijd mensen die van nature meer innovatief dan anderen. Als er in een kleinere gemeente een paar mensen werken die goed out of the box kunnen denken, die een visie hebben over klimaatadaptatie, dan kan een proces zelfs sneller kan gaan dan in een grote stad. Aan de andere kant, doordat je een grotere organisatie bent, heb je ook de keuze om in het begin te experimenteren met innovators, ontwerpers en ingenieurs die van nature misschien meer out-of-the-box denken dan andere mensen. Binnen de tuinstraten of de proeftuin ontharding proberen we er ook echt mensen op te zetten waarvan we weten dat zij in een volgende fase ambassadeurs worden van hun collega's die misschien net iets minder dat innovatieve of dat out-of-the-box in zich hebben. Wat ook helpt is het enten van een vernieuwend project op een reeds bestaande visie. Zo hadden wij al het Waterplan dat erg gedragen was binnen de stad. Daar is alles op geënt en dat wordt nu, via Antwerpen Breekt Uit, verder uitgewerkt.

**Miguel:** De sterkte van een grote stad is ook wel dat er tijd en ruimte kan voor vrijgemaakt worden om klimaatadaptatieve beleidsplannen uit te werken. Die ruimte is er minder in een gemeente van 20.000 inwoners waar het diensthoofd van dienst openbaar domein én de groenarbeiders én de wegenarbeiders moet aansturen enz. Daarvoor is er te weinig capaciteit. Als er kant en klare zaken aan hen worden aangeboden, zoals een standaardbestek, die over te nemen zijn, kan dit voor een versnelling zorgen, ook in kleinere gemeenten.

**Marianne:** Ook de nieuwe klimaatpremie in Antwerpen heeft een jaar studie gevegd. Nu is dat reglement er, het is beschikbaar voor andere steden en gemeenten. Het wiel hoeft niet altijd opnieuw uitgevonden te worden. Er bestaat ook nog de reglementering rond geveltuinen in Antwerpen. Dat is allemaal publiek toegankelijk en kopieerbaar. Dat zijn zaken die kleinere gemeenten kunnen overnemen zonder de hele studie die eraan voorafgaat. Kennisdeling is in een traject als dit essentieel.

### **3. ONTZORGING VAN STEDEN EN GEMEENTEN**

**Zaken zoals kennisdeling of het herwerken van het standaardbestek zijn misschien ook taken die voor de Vlaamse Overheid zijn weggelegd? Zijn er nog zaken waarop de Vlaamse Overheid kan inzetten om steden en gemeenten te ondersteunen in ontharding?**

**Marianne:** Binnen een grote stad heb je veel verschillende diensten waardoor die actieve kennisdeling een grotere uitdaging is dan wanneer de groendienst en de dienst publieke ruimte in één bureauimte zouden zitten. Na evaluatie van ons eigen project zijn wij gestart met een tweemaandelijks inspiratiemoment om aan actieve kennisdeling

te doen. Eén keer per maand intern binnen de stad - iemand deelt een nieuwe werkwijze, dit kan vanuit verschillende diensten - en één keer per maand extern. We zijn dit nu zelf aan het organiseren om die kennisdeling actiever te laten verlopen. We merken dat de verschillende diensten dit als een grote meerwaarde ervaren.

**Miguel:** De proeftuinen ontharding zijn interessant, omdat veel van de maatregelen die nu in IPOD IV worden voorgesteld, nog te weinig in de praktijk zijn toegepast. Hierdoor voeren we misschien momenteel nog te veel een theoretische discussie. Als een aantal van die maatregelen effectief een paar jaar op terrein in gebruik zijn genomen, gaan we snel merken wat wel en niet werkt. Dat zal ook een stuk van de discussie oplossen.

#### **Wat betreft het standaardbestek: is dat nu klimaatrobust opgesteld?**

**Pieter:** Wanneer er een nieuwe versie van het standaardbestek uitkomt, moet dit helemaal doorgenomen worden om na te gaan of er nieuwe materialen beschikbaar zijn om die klimaatrobuste doelstellingen te bereiken. Alle zaken zitten erin, maar ze zijn soms goed verborgen. Zoals bijvoorbeeld waterdoorlatende funderingen. Bij elke nieuwe versie typebestek SB250 moet worden onderzocht wat de beste opbouw is voor bijvoorbeeld de fundering van grasbetontegels of gefundeerd gazon.

**Miguel:** Je vindt er wel alles in terug, maar als je er niet mee vertrouwd bent, weet je niet waarnaar je op zoek moet gaan. Misschien helpt een voorafgaande beslisboom - wat moeten wij allemaal voorzien of wat kunnen wij achterwege laten dat contraproductief is ten opzichte van klimaatadaptatie.

#### **Bij jullie is er ruimte voor experiment. Zorgen jullie ook voor terugkoppeling daarover met de mensen die verantwoordelijk zijn voor de opmaak van het standaardbestek 250?**

**Pieter:** Dergelijke uitwisselingen zijn er wel, uitvoeringsgericht met controleurs op het terrein, met studie bureaus ... maar niet naar hogerop.

#### **Wat betreft de proeftuinen: was het voor jullie zinvol om in dat traject te zitten? Hebben jullie zaken opgestoken van de uitwisseling met andere steden en gemeenten?**

**Marianne:** Het uitwisselen van ervaringen is sowieso altijd interessant. Je hebt ook vaak dezelfde uitdagingen en drempels die je tegenkomt en als dan het gemeenschappelijk thema ontharden is, dan is dat wel heel interessant en leerrijk. Belangrijk is wel: hoe gelijkaardiger de situatie, hoe interessanter. Ik herinner me nog een workshop waarbij ik in een groep zat met een boerderij die een schuur wou ontharden. Hoewel dit op zich een interessante case is, staat dit zo ver van ons project dat er ook veel minder gemeenschappelijke doelen zijn. Het is het interessantste wanneer gelijkaardige projecten kunnen uitwisselen.

**Pieter:** Onze dienst Milieu en Klimaat heeft zelf een kennisuitwisseling georganiseerd met collega's uit de stad Antwerpen over ontharden, vergroenen en waterdoorlatende verharding. Dit is doorgegaan in Gent. De collega's uit Antwerpen hebben toen hun project Tuinstraten toegelicht en daarna bezochten we samen een aantal projecten,

waaronder enkele recente verkavelingen .... Dat was heel interessant. Zo konden we op de werf zelf in gesprek gaan over de verschillende visies op aanpak. Dat was een eigen initiatief, maar zulke zaken zouden wel meer mogen gebeuren. Het is heel zinvol om iemand anders mening te horen.

**Is er ondertussen een structurele afspraak gemaakt tussen beide steden om dat te blijven doen?**

**Pieter:** Neen, maar bij deze de uitnodiging aan Antwerpen. (gelach)

**Miguel:** De VVOG (Vereniging voor Openbaar Groen) organiseerde anderhalf jaar geleden een bezoek aan de stad Antwerpen. Dat was een waanzinnig interessante uitstap en we hebben daarop geprobeerd om die ook voor alle collega's van de groendienst te hernemen. Intussen vier keer uitgesteld wegens COVID-19, maar de intentie is er wel.

**Hoe verloopt de relatie met externe partners?**

**Marianne:** Binnen ons project is Aquafin een volwaardige partner. Intern zijn zij een gelijkaardig proces aan het voeren om op zoek gaan naar innovatieve technieken en de ruimte hiervoor. Bij het waterverhaal komen allerlei nieuwe zaken kijken. Dit werpt vragen op rond financiering bijvoorbeeld. Op dit moment is dat heel duidelijk: alles ondergronds - de buizen - is voor de waterbeheerder. Alles bovengronds is voor de gemeente. De nieuwe klimaatadaptatieve maatregelen zorgen voor een grijze zone: wat is er bovengronds en wat is er ondergronds? Het gaat namelijk niet meer over buizen, maar bijvoorbeeld over wadi's. Volgens mij is het ook nodig om dat gesprek op een hoger niveau te voeren, want ik kan mij voorstellen dat dat in heel Vlaanderen een uitdaging is, zeker ook omdat nog niet alle partners mee zijn in het klimaatadaptatieverhaal.

**Pieter:** Waar ik ook nog aan denk: Vlaanderen kan ook nog helpen in hoe je deze thema's aan de bevolking kenbaar maakt. Een van de ambities binnen IPOD IV is ook bewustmaking van bewoners. Het bewust maken dat er veel meer hittegolven komen, dat er veel meer water op korte tijd zal vallen, dat we in de problemen komen als we nu niets doen. Veel mensen hebben dit nog altijd niet door. Daarrond communicatie voeren, communicatie op alle mogelijke vlakken om iedereen ervan te doordringen dat het echt wel nodig is om ook zelf de handen uit de mouwen te steken.

**Miguel:** Actieve kennisdeling, daar kan Vlaanderen ook echt een rol spelen als brugfiguur.

#### 4. EPILOOG

**Eén van de betrachtingen van de proeftuinen ontharding is ook om, op basis van de ervaringen uit de projecten, binnen de overheid structureel zaken te veranderen. Hebben jullie suggesties die het departement zou kunnen meenemen? En hebben jullie zaken als positief ervaren tijdens de proeftuinen ontharding, maar die eigenlijk bestendigd zouden mogen worden?**

**Marianne:** Een ding waaraan ik denk: als je als gemeente al het goede voorbeeld geeft,

zoals bijvoorbeeld de aanpak van het rioleringsstelsel, dat daarvoor experimenteerbudgetten worden voorzien of nieuwe innovatieve technieken worden aangereikt. Experiment blijft toch iets wat moeilijk is om altijd zelf te faciliteren, zowel naar kennisopbouw als naar financiering. Experimenteren houdt namelijk altijd een falingsfactor in en falen op het openbaar domein is altijd iets “tricky”. Je kan vijftig geslaagde projecten hebben en één minder geslaagd en dan zal het toch vaak het minder geslaagde zijn dat blijft hangen. Er schuilt voor de besturen dus altijd een risico in dat experimenteren. Als je dat experimenteren dan onder een grotere noemer kan doen, zoals bijvoorbeeld binnen de proeftuinen ontharding, is dat wel iets positief. Er is nood aan ruimte voor experiment en aan al doende leren. Zo wordt het ook duidelijk voor burgers en voor besturen dat het niet hoeft om er dan altijd direct “boenk op te zitten”. Eigenlijk heel die ruimte, het idee dat het altijd beter is om iets te proberen dan niets te proberen, ook al zal het af en toe falen. Daarin kan Vlaanderen verschillende rollen opnemen: van bewustwording over financiering en misschien zelfs wetgeving. Een algemene observatie van de proeftuinen ontharding is ook dat de nadruk ligt op het aantal vierkante meters ontharding. Ik denk echter dat het onthardingsverhaal en de bewustwording voor een proeftuintraject nog belangrijker is dan het effectieve aantal vierkante meters ontharding, want die zullen wel komen. In zo’n oproep krijgen ook maar x aantal projecten de kans om dit uit te voeren. Het is dus zeer reëel dat de netto verharding in Vlaanderen nog zoveel groter is dan de ontharding die via de proeftuinen gebeurde.

**Volledig akkoord, maar natuurlijk wil een subsidiërende overheid ook kunnen tonen wat er met subsidies op terrein verwezenlijkt werd. Dat is vertaald in de resultaatsverbintenis die deel uitmaakt van het subsidiereglement. Wat zou je een subsidiërende overheid dan kunnen bieden waarmee het verwezenlijkingen kan aantonen?**

**Marianne:** In Antwerpen hadden we twee cases binnen onze proeftuin ontharding en dat zijn dan twee straten. We weten nog altijd niet exact hoeveel daar onthard gaat worden, want dit wordt mee onderzocht via een participatief traject. In het begin had de kwaliteitskamer hierover veel bezorgdheden. Er werd getwijfeld of we wel aan ons voorgestelde aantal ontharde vierkante meters zouden komen. Maar nu, toch een jaar voor het einde van het traject, zullen we het komende jaar zeventien extra quick wins realiseren. Ik begrijp het kwantitatieve, dat spreek altijd aan. Als stad zullen we in maart 2022 ook kunnen zeggen: zoveel quick wins, zoveel ontharde straten ... Maar dat is niet de focus van ons project. Het is het startpunt, want we willen op termijn zoveel mogelijk ontharden. Dat is bijvoorbeeld ook heel mooi in het klimaatplan van Mechelen of Gent, geloof ik, waarin wordt aangegeven hoeveel straten en wijken men wenst te ontharden, maar dat gaat niet over puur vierkante meters, maar meer over doelstellingen op korte en lange termijn. Dat lijkt me communicatief heel belangrijk: we starten dit jaar met twee straten, volgend jaar volgen er zeventien en binnen tien jaar ambiëren we dertig straten per wijk. Dat zijn ook cijfers die communicatief interessant zijn, maar die wel meer zeggen dan “we hebben nu 600 m<sup>2</sup> in twee straten onthard”. Dat zijn cijfers die niets voorstellen als je ziet hoeveel er toch nog per dag wordt verhard.

**Miguel:** Ik zou toch ook willen aanvullen en een lans willen breken voor kwaliteit want ik denk dat het voor een subsidiërende overheid tof is om te kunnen zeggen dat we 500 m<sup>2</sup> hebben onthard. Maar als 100 m<sup>2</sup> bestaat uit vijftig keer 2 m<sup>2</sup>, heb ik misschien wel liever 50 m<sup>2</sup> aaneensluitend waar ik iets robuuster en kwalitatiever kan realiseren, zoals bijvoorbeeld een tiny forest. Dan heb ik misschien liever zoiets dan een zuiver getal. Kwaliteit is veel moeilijker te communiceren, maar we mogen het zeker niet uit

het oog verliezen. We zouden de kwaliteit misschien kunnen kwantificeren, maar dat is natuurlijk veel moeilijker.

**Een subsidie die dus meer inzet op kwalitatieve en systemische resultaten dan op kwantitatieve resultaten.**

**Miguel:** Natuur in Je Buurt van Agentschap voor Natuur en Bos is zoiets.

**Wat ons betreft een mooie afsluiter. Bedankt.**



## **HOE KUNNEN INITIATIEFNEMERS EN/OF LOKALE BESTUREN ZICH ORGANISEREN?**

Wim Rasschaert (Rasschaert advocaten)  
Lindsay Dedrie (Rasschaert advocaten)



## HOE KUNNEN INITIATIEFNEMERS EN/OF LOKALE BESTUREN ZICH ORGANISEREN?

Niemand kan een onthardingsproject op zijn eentje realiseren. Vaak komen er andere partijen in het spel waarmee moet worden samengewerkt. Denk bijvoorbeeld aan initiatiefnemers met architecten, of met lokale besturen, of... Deze samenwerking kan georganiseerd worden voor het studieonderdeel van een onthardingsproject of kan verder lopen tot en met de uitvoering ervan. Samenwerking kan op verschillende niveaus worden georganiseerd, van laagdrempelig en niet-bindend tot zeer formalistisch en bindend. In dit hoofdstuk geven wij een overzicht van de mogelijke samenwerkingsvormen.

### 1. OVERZICHT VAN DE MOGELIJKE SAMENWERKINGSVORMEN

In de aanloop naar of ter vervanging van een uitgebreide rechtspersoon zoals een vereniging of vennootschap, kunnen verschillende partijen verscheidene samenwerkingsvormen aangaan, al dan niet op basis van juridisch bindende overeenkomsten. Samenwerking kan betrekking hebben op samenwerking tussen overheden onderling, tussen private partijen onderling of tussen overheden en private partijen. Afhankelijk van welke partijen in de samenwerking betrokken zijn, zal de keuze van samenwerkingsvorm verschillen.

We dienen erop te wijzen dat in geval van samenwerking door een overheid met private partijen, deze overheid rekening zal moeten houden met het gelijkheidsbeginsel en de mededingingsprincipes. Zij zal moeten kunnen motiveren waarom zij met een specifieke private partner samenwerkt of waarom zij indien van toepassing van de mededingingsprincipes afwijkt.

Vooraleer de partijen kiezen voor een bepaalde samenwerkingsvorm dient het voorwerp en de doelstelling van de samenwerking te worden afgebakend. Beperkt de samenwerking zich tot de studiefase, integrale gebiedsbenadering? Of gaat het verder dan dat en heeft het ook betrekking tot de realisatiefase? Hoe worden de kosten met betrekking tot het project/de samenwerking verdeeld tussen de partijen? Beroepen partijen zich op derde partijen of niet? Hoe wordt de inzet van de derde partijen gefinancierd? Dient de wetgeving overheidsopdrachten te worden gerespecteerd? Gaat het om samenwerking tussen overheden onderling, of tussen de overheid en een private partij, dan kan mogelijks de occasionele gezamenlijke opdracht worden toegepast (artikel 48 wet van 17 juni 2016 betreffende de overheidsopdrachten). Daarbij kunnen twee of meerdere aanbestedende overheden (of met een private partner) overeenkomen om bepaalde specifieke opdrachten gezamenlijk te plaatsen, bijvoorbeeld: om een derde partij (onthardings)werken te laten uitvoeren.

Hieronder sommen wij een aantal samenwerkingsvormen (exemplarisch) op welke van laagdrempelig naar sterk geregeld gaan.

## 2. HET PROTOCOL, EEN NIET-BINDEND AFSPRAKENKADER

### **Wat houdt het protocol precies in?**

Een eerste mogelijkheid om zich te organiseren tijdens de studiefase van een ontharingsproject is het opstellen van een relatief laagdrempelig protocol. Een protocol vormt een juridisch niet-bindend afsprakenkader dat de vlotte communicatie tussen partijen en de goede werking van onderhandelingen dient vast te leggen. Het betreft hier louter morele verbintenissen die in principe juridisch niet-afdwingbaar zijn, maar wel een leidraad vormen voor de verschillende partijen om hun gedrag tijdens de onderhandelingen met elkaar af te stemmen.

Een vaak voorkomende afspraak in een protocol is het opzetten van een vorm van overlegstructuur, waarbij de verschillende partijen vertegenwoordigers kunnen afvaardigen. Dergelijke overlegstructuur kan interessant zijn tijdens de studiefase van een project.

### **Welke rol kunnen lokale besturen hierbij spelen?**

In veel gevallen kan zulke overlegstructuur actief worden gesteund door lokale besturen. Dit kan bijvoorbeeld door het afleggen van publieke steunverklaringen, het publiceren van reclame of informatie uit de schoot van de overlegstructuur en zelfs het faciliteren van deze structuren door het ter beschikkingstellen van infrastructuur of moderators in de vorm van de bevoegde diensten en schepenen. Ook het verlenen van ad hoc subsidies (waarover later meer) behoort tot de mogelijkheden. Belangrijk hierbij is dat de lokale besturen zich, net als andere partijen, enkel verbinden tot middelenverbintenissen.

### **Bepalingen die in een protocol kunnen worden opgenomen zijn de volgende:**

- Gemeenschappelijke doelstellingen: door gemeenschappelijke doelstellingen te formuleren kan het voorwerp van de onderhandelingen worden afgebakend en kunnen partijen ook duidelijk aangeven wat bijvoorbeeld niet tot het voorwerp van onderhandelingen mag of kan behoren. Dit leidt tot efficiëntie en constructieve gesprekken door gevoelige thema's uit te sluiten van de onderhandelingen;
- Basisprincipes: door basisprincipes vast te leggen wordt de constructiviteit en efficiëntie van de onderhandelingen onderstreept. Door basisprincipes op te nemen weten partijen reeds voorafgaand wat niet langer ter discussie staat en hoeven zij hierover niet langer te onderhandelen;
- De organisatie van een overlegstructuur: door het oprichten van een overlegstructuur kunnen de verschillende partijen een vertegenwoordiger afvaardigen en zodoende de onderhandelingen voorbereiden en faciliteren. Voor vergaderingen van technische aard kunnen ook externe experts worden uitgenodigd;
- Voorafgaande eigendomsstructuren: het is ten eerste van belang om de voorafgaande eigendomsstructuren goed in kaart te brengen, zodat ook hierover geen discussies ontstaan;
- Vertrouwelijkheid: vertrouwelijkheid is pivotaal bij alle onderhandelingen en zeker in onderhandelingsfases, waarbij nog geen definitieve bepalingen worden opgenomen;
- Het uitwisselen van informatie: om efficiënt, transparant maar ook vertrouwelijk ten aanzien van derden om te gaan met de informatie, bestaat er een noodzaak om de uitwisseling ervan duidelijk te regelen. Te denken valt aan het medium waar gebruik van gemaakt wordt, alsook de relevante contactpersonen;
- Indicatieve timing: een indicatieve timing zorgt ervoor dat partijen meer worden aangezet om actie te ondernemen en concrete input op tijd te bezorgen. Het vastleggen van een indicatieve timing vormt dan ook een stimulans in het kader van

- efficiënt onderhandelen;
- Het gemeenschappelijk verwachtingspatroon: het is bijzonder belangrijk dat duidelijk wordt aangegeven welke verwachtingen de partijen hebben tijdens de onderhandelingsfase. Vooral het verschil tussen middelen- en resultaatsverbintenissen dient te worden onderstreept;
  - Stappenplan: net als bij een indicatieve timing kan een stappenplan de partijen helpen bij het voorzien in de nodige input op een efficiënte manier.

### 3. DE INTENTIEVERKLARING, HET RESULTAAT VAN ONDERHANDELINGEN

#### **Wat is een intentieverklaring?**

Een iets striktere vorm tot samenwerking betreft de intentieverklaring. Een intentieverklaring vormt een geschrift tussen partijen, waarbij het voorlopige resultaat van onderhandelingen wordt opgenomen. Op deze manier wordt duidelijkheid geschept over punten waar partijen het tijdens de onderhandelingen reeds over eens zijn geraakt. De intentieverklaring moet idealiter uitmonden in een bindende overeenkomst.

Toepassend op de proeftuin ontharding kunnen partijen er ook voor opteren om tijdens de studiefase een externe derde aan te wijzen die zal instaan als intendant om de verschillende belangen van de partijen met elkaar trachten te verzoenen. De aanstelling en de kosten van deze intendant zijn dan wel bindend en overstijgen op dat moment de loutere intentie van partijen.

Intentieverklaringen kunnen ook gepaard gaan met wederzijdse engagementen en de voorwaarden die aan de engagementen gekoppeld zijn.

#### **Zijn intentieverklaringen bindend?**

De bindende kracht van intentieverklaringen (alsook van protocollen) is afhankelijk van de bewoordingen en doelstellingen van partijen en aldus niet van de kwalificatie die partijen er aan geven. Wanneer intentieverklaringen aldus duidelijk loutere 'inspanningen' of het louter vooropstellen van algemene doelstellingen overstijgen, zal er sprake zijn van bindende bepalingen en zijn deze bepalingen ook rechtens afdwingbaar. Het valt dan ook aan te bevelen om expliciet aan te geven dat het telkens gaat om inspanningen en algemene doelstellingen en niet om 'verbintenissen'.

### 4. DE SAMENWERKINGSOVEREENKOMST, SAMENWERKEN ZONDER RECHTSPERSOON

De meeste doorgedreven vorm van samenwerking, zonder zich te verzamelen in een vereniging/vennootschap is de juridisch bindende samenwerkingsovereenkomst. In het kader van studiefases kunnen zulke overeenkomsten verscheidene bindende bepalingen bevatten, met het oog op een uiteindelijke uitvoering of vereniging. Te denken valt aan bepalingen inzake:

- Kostenverdeling van studieopdrachten: om nodeloze discussies te vermijden is het van belang om voorafgaand reeds de kostenverdeling op te nemen. Dit kan

bijvoorbeeld op basis van eigendomsstructuren, maar ook via capaciteit (een lokaal bestuur kan hier een belangrijke kost op zich nemen in het kader van het algemeen belang);

- De vertrouwelijkheid en het aanleveren van informatie;
- Exclusiviteit: in het kader van commerciële belangen kunnen bepaalde exclusiviteitsclausules worden opgenomen;
- Gebruiksrechten: tijdelijke gebruiksrechten, los van alle eigendomsstructuren, kunnen tijdens de onderhandelingen worden toegekend;
- Aanstelling van een deskundige of intendant: om de belangen van alle partijen met elkaar te verzoenen, is het vaak noodzakelijk een externe onafhankelijke derde met kennis van zaken aan te stellen om de onderhandelingen in de juiste richting te duwen;
- Enzovoort

Zie bijlage 1 op p. 392 voor een voorbeeld van een samenwerkingsovereenkomst

Deze samenwerkingsovereenkomsten kunnen derhalve zeer ruim worden opgesteld, er is derhalve een grote vrijheid.

## 5. DE FEITELIJKE VERENIGING, SAMENWERKING BINNEN RECHTSPERSOON ZONDER FORMALITEITEN

### Wat is een feitelijke vereniging?

Indien men de nood voelt om zich toch eerder te verenigen, dan louter contractueel afspraken te maken, is een feitelijke vereniging één van de snelste en minst stringente manieren.

Een feitelijke vereniging is een vereniging zonder rechtspersoonlijkheid, bestaande uit verscheidene (rechts)personen die overeenkomen op geregelde en duurzame wijze initiatieven te nemen. De structuur van een feitelijke vereniging heeft zowel voordelen als nadelen.

### Voordelen?

Feitelijke verenigingen kunnen op zeer korte termijn worden opgericht, zonder gebonden te zijn aan allerhande formaliteiten zoals dat het geval is bij de oprichting van vzw's of andere vennootschapsvormen. Er bestaat ook maar één orgaan binnen de feitelijke vereniging, met name het bestuur. Doch lijkt het ons aangewezen een afsprakennota of huishoudelijk reglement op te stellen teneinde discussies te voorkomen.

Zie bijlage 2 op p. 402 voor een voorbeeld van een afsprakennota/huishoudelijk reglement van een feitelijke vereniging

### Nadelen?

Ieder lid van de feitelijke vereniging blijft echter persoonlijk aansprakelijk als (rechts)persoon en dit met zijn eigen vermogen. De oprichting van een vereniging/vennootschap met rechtspersoonlijk zal zich dan ook opdringen, wanneer er risico's ontstaan voor het vermogen en de aansprakelijkheid van de leden. Deze risico's zullen onvermijdelijk ontstaan wanneer er financiële activiteiten worden ontwikkeld en schulden worden aangegaan.

Het gebrek aan rechtspersoonlijkheid is vooral problematisch voor partijen bij een feitelijke vereniging die kapitaalkrachtig zijn. Aangezien leden ieder afzonderlijk hoofdelijk aansprakelijk kunnen worden gesteld voor de schulden van de feitelijke vereniging, is de kans bijzonder groot dat schuldeisers in de eerste plaats deze kapitaalkrachtige

leden zullen aanspreken. Toetreding tot of intensieve samenwerking met een feitelijke vereniging is dan ook niet aangewezen voor bijvoorbeeld een lokaal bestuur.

Ook in de actieve zin brengt een feitelijke verenigingen beperkingen met zich mee. Zo zal een feitelijke vereniging niet kunnen dagvaarden of gedagvaard worden, maar moeten de leden gezamenlijk in rechte optreden of een lasthebber aanduiden. De verwerving van goederen zal moeten gebeuren door een aankoop van één lid namens alle leden. Het goed zal vervolgens in mede-eigendom komen van alle leden, behoudens anders overeengekomen.

## 6. DE VERENIGING ZONDER WINSTOOGMERK (VZW), SAMENWERKING BINNEN RECHTSPERSOON GEBONDEN AAN FORMALITEITEN

### Waarom een VZW boven de feitelijke vereniging verkiezen?

Indien men de risico's wat betreft aansprakelijkheid wil beperken, en men een rechtspersoon wil creëren welke zelf in rechte kan optreden om eventueel zelf onthardingsprojecten te trekken, dan zal een VZW een aangewezen vorm zijn.

### Wat is een VZW?

De VZW is een vereniging mét rechtspersoonlijkheid waarbij de leden niet aansprakelijk zijn voor de verbintenissen van de vereniging. Het is een vereniging waardoor men voor de oprichting van een VZW minstens met twee personen en/of organisaties (= leden) dient te zijn. De vereniging streeft een belangeloos doel na in het kader van een welbepaalde activiteit. Er mag geen vermogensvoordeel worden uitgekeerd aan de oprichters, leden of personen, tenzij voor het in het statuten bepaald belangeloos doel.

### Hoe wordt een VZW opgericht?

#### Stap 1: het bepalen van de ontwerp-statuten

De oprichting van een VZW is uitdrukkelijk geregeld. Eerst zullen de leden moeten een ontwerp maken van de statuten. Deze statuten bepalen onder andere het Gewest waarin de zetel van de VZW gevestigd zal zijn alsook het minimumaantal leden, een precieze omschrijving van het belangeloos doel en de activiteiten die de VZW tot voorwerp zal hebben, de voorwaarden en formaliteiten over toe- en uittreding van de leden, de bevoegdheden en de bijeenroeping van de algemene vergadering, het maximumbedrag van de bijdragen van de leden, het belangeloos doel waar de VZW haar vermogen moet bestemmen bij ontbinding, de duur van de VZW tenzij voor onbepaalde tijd, ...

Zie bijlage 3 op p. 404 voor een voorbeeld van ontwerp-statuten

#### Stap 2: goedkeuren van de statuten op de oprichtingsvergadering

De kandidaat-oprichters zullen vervolgens een oprichtingsvergadering houden waarbij de ontwerpstatuten unaniem worden goedgekeurd en ondertekend door alle oprichters.

#### Stap 3: het opstellen van een onderhandse of authentieke oprichtingsakte

De VZW kan opgericht worden met een onderhandse oprichtingsakte tussen de oprichters, of wanneer een onroerend goed in de VZW moet worden ingebracht wordt een authentieke oprichtingsakte opgesteld door de notaris. De oprichtingsakte en statuten worden geschreven in het Nederlands voor VZW's met zetel in het Vlaams Gewest. De namen en woonplaats van elke oprichter wordt opgenomen in de oprichtingsakte.

#### Stap 4: het organiseren van de Algemene Vergadering en de aanstelling van de Raad van Bestuur

Aansluitend op de oprichting zullen de oprichters de Algemene Vergadering organiseren waarin ze de Raad van Bestuur aanstellen bij gewone meerderheid van de stemmen van de aanwezigen. Dit moeten minstens drie bestuurders zijn die samen een collegiaal bestuursorgaan vormen. Eventueel wordt ook een dagelijks bestuurder aangesteld.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het maken en bijhouden van het schriftelijk of elektronisch ledenregister, waarin telkens ook de beslissing of wijziging van lidmaatschap wordt genoteerd.

#### Stap 5: het verkrijgen van rechtspersoonlijkheid

Om rechtspersoonlijkheid te verkrijgen moeten de oprichtingsakte, een uittreksel uit de oprichtingsakte en de uittreksels uit de akten met de benoeming van de bestuurders, de personen aan wie het dagelijks bestuur is opgedragen en de commissarissen worden neergelegd op de griffie van de ondernemingsrechtbank (tenzij men werkt via de elektronische griffie).

Op alle akten, facturen, brieven, mails, website, ... moet je de officiële naam en het adres vermelden van de VZW met expliciete vermelding 'VZW' erbij.

#### **Welke rol kunnen lokale besturen spelen in de VZW?**

Voor wat betreft de deelname van gemeenten in verenigingen dient er op te worden gewezen dat het Decreet over het Lokaal Bestuur bepaalt dat gemeenten niet rechtstreeks of onrechtstreeks rechtspersonen die niet belast zijn met welbepaalde taken van gemeentelijk belang mogen oprichten, erin deelnemen of zich erin laten vertegenwoordigen, tenzij die rechtspersonen voldoen aan de voorschriften, vermeld in deze titel, of er voor die oprichting, deelname of vertegenwoordiging een andere decretale of wettelijke rechtsgrond bestaat.

De gemeenten kunnen enkel verenigingen, stichtingen en vennootschappen met sociaal oogmerk oprichten, erin deelnemen of zich erin laten vertegenwoordigen als die verenigingen, stichtingen en vennootschappen met sociaal oogmerk niet belast worden met de verwezenlijking van welbepaalde taken van gemeentelijk belang.

## **7. PARTICIPATIE VAN EEN LOKAAL BESTUUR**

(artikel 386 ev. Decreet lokaal bestuur)

Lokale besturen kunnen deelnemen in rechtspersonen. Zij kunnen verenigingen, stichtingen en vennootschappen met sociaal oogmerk oprichten, erin deelnemen of zich laten vertegenwoordigen als deze niet worden belast met de verwezenlijking van bepaalde taken van gemeentelijk belang.

Tevens kunnen zij een andere vennootschap als vermeld in het Wetboek van Vennootschappen oprichten, erin deelnemen of zich erin laten vertegenwoordigen als deze uitsluitend de realisatie van lokale PPS-projecten als doelstelling hebben.



Verder kunnen lokale besturen onderling samenwerken met of zonder rechtspersoonlijkheid:

- zonder rechtspersoonlijkheid: het gaat om interlokale verenigingen die een welbepaald project van gemeentelijk belang verwezenlijken
- met rechtspersoonlijkheid: het kan gaan om:
  - Projectvereniging (samenwerking zonder beheersoverdracht om duidelijk omschreven project te plannen, uit te voeren en controleren)
  - Dienstverlenende vereniging (samenwerking zonder beheersoverdracht om duidelijk omschreven dienst te verlenen aan de deelnemende gemeenten (bijvoorbeeld voor het beleidsdomein ontharding))
  - Opdrachthoudende vereniging (samenwerking met beheersoverdracht waaraan gemeenten de uitvoering van duidelijk omschreven bevoegdheden met betrekking tot een of meer beleidsdomeinen (bijvoorbeeld ontharding) toevertrouwen)
  - opdrachthoudende vereniging met private deelname: privaatrechtelijke rechtspersonen kunnen deelnemen als het gaat om energie, beheer van materialen en afvalstoffen.







## **STIMULEREN VAN ONTHARDING ALS LOKAAL BESTUUR**

Wim Rasschaert (Rasschaert advocaten)  
Lindsay Dedrie (Rasschaert advocaten)

## STIMULEREN VAN ONTHARDING ALS LOKAAL BESTUUR

Een gemeente kan ontharding stimuleren bij individuen op eigen domeinen door enerzijds te vertrekken vanuit een verticale werkwijze ('top-down'), waarbij ze bekijkt over welke instrumenten zij beschikt om ontharding te verplichten of af te dwingen op eigen domein van private eigenaars. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld het opleggen van lasten of voorwaarden bij omgevingsvergunningen.

Anderzijds kan de gemeente ook vertrekken vanuit een eerder horizontale werkwijze. Dat kan een goeie manier zijn om nog meer draagvlak en engagement te vinden bij burgers, dan via 'gedwongen' ontharding. Hierbij wordt niets opgelegd of afgedwongen, maar wordt er samengewerkt met de burger of informatie verstrekt aan de burger die zelf wil ontharden maar hier geen mogelijkheden toe ziet of niet weet waar hij of zij moet beginnen. Of misschien weten burgers niet wat ontharding precies inhoudt?

Op de gemeentelijke website kan bijvoorbeeld het subsidiereglement en andere lokale regelgeving in verband met ontharding te vinden staan, maar kunnen ook 'best practices' of voorbeelden van reeds voltooide of hangende onthardingsprojecten binnen de gemeente.

In deze bijdrage trachten wij enkele (niet-limitatieve) mogelijkheden te formuleren aan hoe de gemeente een waar 'onthardingsbeleid' kan voeren en de burgers kan stimuleren op hun eigen domein meer aan ontharding te doen.

### 1. DE GEMEENTEN ALS REGISSEUR EN REGELMAKER – EEN VERTICALE 'TOP-DOWN' WERKWIJZE

De gemeenten hebben allerlei instrumenten op vandaag reeds ter beschikking om meer 'ontharding' te bekomen binnen haar gemeentelijke grenzen op gronden van private eigenaars. Zij kunnen de rol van leidinggevende beleidsmaker op zich nemen door aan burgers op te leggen wie waar wanneer en waarom moet ontharden. Dat kan bijvoorbeeld via de opmaak van een RUP, via een standaard last of voorwaarde bij een omgevingsvergunning, via omgevingsverordeningen, etc.

#### 1. Een Ruimtelijk Uitvoeringsplan?

Op beleidsniveau kan de gemeente erg ver gaan door een Ruimtelijk Uitvoeringsplan op te stellen om een bepaald gebied te gaan ontharden door de bestemming van het gebied te veranderen naar bijvoorbeeld natuurgebied of door ontharding te laten doorschijnen bij bepaalde stedenbouwkundige voorschriften.

##### a. Verhard gebied omzetten naar onthard gebied

Dat kan door in het RUP bijvoorbeeld bepaalde 'vervallen' gebieden (woongebied, industriegebied, landbouwgebied,...) op plaatsen die ruimtelijk niet of minder inte-

ressant zijn om aan 'kernversterking' te doen (vb. verre lintbebouwing) om te zetten naar onthard natuurgebied. De motivering hiervoor zou kunnen gevonden worden in de positieve effecten van ontharding in overstromingsgevoelige gebieden, de nood aan natuurgebied op plaatsen gelegen in biologisch waardevol gebied, bescherming van biodiversiteit, het tegengaan van hitte-eilanden in de zomer, het beleid van duurzaam ruimtegebruik binnen de gemeente,...

Dergelijke plannen kunnen gevoelig liggen bij de bevolking. Waar gemeenten in deze gevallen wel zullen moeten rekening mee houden is dat dergelijke bestemmingswijziging planschade tot gevolg kan hebben. Een perceel die bijvoorbeeld gelegen is in woongebied aan een voldoende uitgeruste weg, waarvan de bestemming wijzigt naar natuurgebied, zal aanleiding geven tot een planschadevergoeding.

Een planschadevergoeding kan conform artikel 2.6.1 VCRO worden toegekend, wanneer op basis van een in werking getreden Ruimtelijk Uitvoeringsplan, een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen (lees: verharden), terwijl het definitieve Ruimtelijk Uitvoeringsplan wel in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen of verkavelen van gronden.

Verder is vereist dat het perceel moet gelegen zijn aan een voldoende uitgerust weg en dat het stedenbouwkundig en bouwtechnisch voor bebouwing moet in aanmerking komen en in woongebied komt enkel de eerste 50 meter vanaf de rooilijn in aanmerking voor planschade.

De planschadevergoeding wordt berekend op de waardevermindering van het goed ten gevolge van het plan en bedraagt 80% van de waardevermindering (artikel 2.6.2 §2 VCRO).

De waardevermindering is het geraamd verschil tussen de geactualiseerde waarde van het goed op het ogenblik van de verwerving (verhoogd met de lasten en kosten) vóór de inwerkingtreding van het RUP met de waarde van het goed op het ogenblik van het ontstaan van het recht op schadevergoeding na de inwerkingtreding van het RUP (artikel 2.6.2 §1 VCRO)

Het recht op planschadevergoeding kan op vier manieren ontstaan:

- Bij een overdracht onder bezwarende titel van het goed: bijvoorbeeld, de eigenaar van het perceel die door een RUP nu geen woongebied meer is, maar natuurgebied, verkoopt zijn perceel dan ontstaat het recht op planschadevergoeding voor de eigenaar. (verkoop van een perceel is een overdracht onder bezwarende titel).
- Bij de inbreng van het goed in een vennootschap: bijvoorbeeld, de eigenaar van het perceel die door een RUP nu geen woongebied meer is, maar natuurgebied, brengt zijn perceel in, in een vennootschap, dan ontstaat het recht op planschadevergoeding voor de eigenaar.
- Bij het weigeren van een bouw- of verkavelingsvergunning: bijvoorbeeld, de eigenaar van het perceel die door een RUP nu geen woongebied meer is, maar natuurgebied, maar toch hoopt een bouwvergunning te verkrijgen om een woning te kunnen bouwen midden in natuurgebied en een vergunningsaanvraag indient bij de gemeente, met weigering van de vergunningsaanvraag tot gevolg, dan ontstaat het recht op planschadevergoeding voor de eigenaar.
- Bij het afleveren van een negatief stedenbouwkundig attest: bijvoorbeeld, de eigenaar van het perceel die door een RUP nu geen industriegebied meer is, maar natuurgebied, heeft naast dit perceel nog een ander perceel liggen die nog steeds is

bestemd als industriegebied en heeft er zijn bedrijf op gevestigd, maar heeft nood aan uitbreiding en vraagt via een planologisch attest om naar de toekomst toe toch te kunnen bouwen op zijn perceel die door het RUP werd omgezet naar natuurgebied, wat deze eigenaar wordt geweigerd, doet een recht op planschadevergoeding ontstaan voor de eigenaar.

Na verloop van vijf jaar sinds de inwerkingtreding van het RUP kan geen recht op planschadevergoeding meer ontstaan. Indien de eigenaars van de percelen niet binnen de vijf jaar na de inwerkingtreding van het RUP bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning hebben aangevraagd dat werd geweigerd, hebben zij geen recht meer op een planschadevergoeding.

De ontstane planschadevergoeding moet bovendien worden gevorderd binnen het jaar na de dag waarop ze is ontstaan. Dat betekent concreet, dat wanneer de eigenaars binnen de vijf jaar na de inwerkingtreding van het RUP een omgevingsvergunning hebben aangevraagd en deze is geweigerd, zij vanaf de dag na de weigeringsbeslissing (het moment waarop het recht op planschadevergoeding is ontstaan) één jaar heeft om de planschadevergoeding in te vorderen bij de Rechtbank van Eerste Aanleg (artikel 2.6.2. §1 laatste lid VCRO).

Hier kan worden opgemerkt dat recent het Vlaams Parlement een akkoord bereikte over een belangrijk decreet voor de “bouwshift”: het instrumentendecreet, waardoor de gehele regeling rond de planschadevergoeding er anders kan gaan uitzien. De bouwshift beoogt om de open ruimte die de Vlaming dagelijks inneemt voor bebouwing (elke verdwijnt 6 ha open ruimte), tegen 2025 te halveren en tegen 2040 tot 0 te herleiden. Wat nu als bouwgrond staat ingekleurd, wordt misschien binnenkort natuurgebied. De planschadevergoeding wordt gezien als één van de instrumenten om de bouwshift te kunnen realiseren.

Omdat de Vlaamse overheid vreest onvoldoende draagvlak te vinden bij de Vlaamse bevolking, beoogt zij met het instrumentendecreet om dit draagvlak te vergroten door de planschadevergoeding op te trekken tot 100 % van de marktwaarde van voor de herbesteding in plaats van 80% en berekend op de venale waarde van het goed. Deze verhoging wordt tevens gemotiveerd vanuit een gelijktijdige optrekking van de maximale heffingspercentages voor de planbaten (van 30% naar 50%). Daarnaast zal de planschadevergoeding niet meer rechtstreeks voor de rechtbank worden gebracht, maar wordt éérs voorzien in een administratieve procedure om vergoeding te bekomen.

Er wordt verwacht dat het instrumentendecreet zal in werking treden in de loop van 2021.

#### b. Onthardingsmaatregelen in stedenbouwkundige voorschriften

Een Ruimtelijk Uitvoeringsplan kan ook wat minder ver gaan dan een gans gebied te ontharden. Zo kunnen er in een Ruimtelijk Uitvoeringsplan stedenbouwkundige voorschriften worden bepaald inzake de bestemming, de inrichting of het beheer en de normen.

Een voorbeeld van onthardingsmaatregel in stedenbouwkundige voorschriften zou kunnen zijn om te bepalen dat bij bebouwing een bepaald percentage van het perceel ‘onthard’ moet zijn/blijven.

## 2. Ontharding als last of voorwaarde

Een last kan worden opgelegd in een omgevingsvergunning of op algemenere wijze in een stedenbouwkundige verordening van de gemeenten. Lasten vinden hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde van een vergunning uit de vergunning haalt en de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich zal moeten nemen. Lasten strekken er dus toe om de voordelen voor de vergunningaanvrager ook deels ten gunste van de gemeente die de vergunning verleent te laten komen.

Lasten kunnen betrekking hebben op financiële waarborgen, op de verwezenlijking of renovatie van wegen, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen of woningen, op de bewerkstelling van een vermenging van kavels die tegemoetkomen aan behoeften van maatschappelijke groepen, op het gratis vrij en onbelast in eigendom overdragen aan de overheid, etc.

### a. Als last in een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen

Wanneer de gemeente een last oplegt bij een vergunning, dient ze ervoor te zorgen dat de last in verhouding staat tot het voordeel bekomen door de aanvrager van de vergunde handelingen. Daarnaast moet het effectief mogelijk zijn voor de aanvrager om de last te kunnen verwezenlijken (zelf of via een opdracht aan derden). Tot slot dient de last in verband te staan met het vergunde project. Dit is bijvoorbeeld wellicht niet het geval of is moeilijker te motiveren wanneer de last bijvoorbeeld betrekking heeft op een perceel die 5 kilometer verder gelegen is. Kortom, er moet duidelijk worden gemaakt aan de burger waarom voor een bepaalde vergunning een last wordt opgelegd en waarom de gemeente ervoor kiest om bij een andere vergunning die last niet op te leggen. Transparantie is dus belangrijk.

De gemeente kan ervoor kiezen om materiële lasten op te leggen, zoals de verwezenlijking van groene ruimten, openbare gebouwen, infrastructuur, gratis overdracht aan openbaar domein van openbare wegen, groene of verharde ruimten, vestigen van sociale mix, ... Deze lasten kunnen financieel gewaarborgd worden om de afdwingbaarheid ervan aanzienlijk te verhogen. Wordt er geen financiële waarborg aan gekoppeld, zal de gemeente bij niet-uitoefening van de last slechts het middel van bestuursdwang kunnen uitoefenen in welk geval zij in principe zelf de last zal moeten uitvoeren en het financiële risico ervan kan dragen om deze later te verhalen op degene aan wie de last werd opgelegd.

De gemeente kan er ook voor kiezen om een financiële last op te leggen. Dit is dan een billijke vergoeding (retributie, geen belasting) voor een specifieke tegenprestatie die de overheid zelf levert in het persoonlijk belang van de burger en waarvan deze een individueel voordeel geniet. De financiële last moet in verhouding staan met de werkelijke kost van de tegenprestatie van de gemeente.

### b. Als last in een stedenbouwkundige verordening?

In omgevingsvergunningen en in verordeningen wordt vaak gewerkt met 'lasten'. Het kan interessant zijn voor gemeenten om bepalingen van lasten in een stedenbouwkundige verordening te verankeren, vooral in het kader van de gelijkheid en het voeren van een consequent beleid inzake lasten met betrekking tot ontharding. Willekeur en ongelijke behandeling in losse omgevingsvergunningsdossiers kunnen immers de deur openzetten voor het aanvechten van stedenbouwkundige lasten. Vandaar dat het interessant kan zijn voor gemeenten om met meer 'geëigende' instrumenten te werken in de vorm van een stedenbouwkundige verordening. Specifieke omgevingsvergunningsaanvragen dienen dan te worden getoetst aan het vooraf opgestelde kader uit de stedenbouwkundige verordening.

De gemeente kan daarbij eveneens een verordening opstellen voor het gehele grondgebied van de gemeente of voor een deel waarvan zij de grenzen bepaalt en telkens met naleving van de door de Vlaamse Regering en provincieraad vastgestelde stedenbouwkundige verordeningen voor een aantal specifieke materies. Meer specifiek op onthardingsprojecten wordt deze algemene mogelijkheid geboden voor 'de maatregelen inzake het ruimtelijk begrenzen van milieuhinder en het waarborgen van een adequate waterhuishouding;' en 'de aanleg van groen en beplantingen'.

In een dergelijke verordening is het mogelijk om op een algemene wijze stedenbouwkundige lasten op te leggen. Het is eveneens mogelijk om specifieke normen op te leggen, waaraan een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning moet voldoen. Indien hier niet aan wordt voldaan, dient de vergunning te worden geweigerd, of kan eventueel binnen bepaalde marges een voorwaarde opgelegd worden opdat de vergunning voldoet aan de normen van de verordening.

Het nadeel hierbij is dat indien onthardingslasten beleidsmatig worden vastgelegd, dit de onderhandelingsmogelijkheden in gebieds- of case-specifieke dossiers kan bemoeilijken. Het is dan ook aangewezen om hierop te anticiperen en te voorzien in uitzonderingsbepalingen in de verordening. Sommige gemeenten werken om die reden vaak met informele interne leidraden. Dit doet hen juridisch minder sterk staan in de onderhandeling, maar er is dan meer 'marge' om lasten te onderhandelen.

### **3. Onteigening voor ontharding**

Een andere, 'niet zo populaire methode' voor een gemeente om ontharding te bekomen op private percelen, is door de percelen te onteigenen en er een onthardingsproject op te realiseren. Ook hier zijn wij reeds op ingegaan in een eerdere nota.

In dit hoofdstuk willen we de nadruk meer leggen op het engageren van private personen om aan ontharding te doen en niet op 'gedwongen' ontharding, waardoor we niet verder op het thema onteigening zullen ingaan.

## **2. DE GEMEENTEN ALS CO-ACTOR – EEN HORIZONTALE WERKWIJZE**

Hoger genoemde instrumenten zorgen ervoor dat wanneer een burger bepaalde vergunningsplichtige werken wenst uit te voeren, de gemeenten 'een stok achter de deur' hebben om van de gelegenheid gebruik te maken voorwaarden en/of lasten op te leggen inzake ontharding of ontharding af te dwingen. Hiermee zullen burgers die geen vergunningsplichtige plannen hebben, niet worden gemotiveerd om op hun eigen private percelen spontaan aan ontharding te doen, waardoor de gemeente nog steeds jarenlang met verharding zit terwijl ze wil aanmoedigen om zelf initiatief te nemen tot ontharding op eigen terrein.

In deze bijdrage trachten wij enkele (niet-limitatieve) mogelijkheden te formuleren aan hoe de gemeente een waar 'onthardingsbeleid' kan voeren en de burgers kan stimuleren op hun eigen domein meer aan ontharding te doen. Hoe kan een gemeente een private burger aanmoedigen op eigen percelen aan ontharding te doen?

De gemeente kan vertrekken vanuit een eerder horizontale werkwijze. De mate waarin de plaatselijke bevolking wordt betrokken bij projecten kan de band tussen de gemeente en de bevolking immers versterken. Dat kan een goeie manier zijn om nog meer draagvlak en engagement te vinden bij burgers, dan via 'gedwongen' ontharding. De gemeente gedraagt zich hierbij eerder als een co-actor. Iemand waar de burger naar opkijkt en geïnspireerd door raakt of waar eens mee van gedachten kan gewisseld worden, en die een gelijkaardig belang nastreeft. De gemeente neemt dus meer een ondersteunende en co-creatieve rol op zich. Zo wordt er samengewerkt met de burger of wordt er informatie verstrekt aan de burger die zelf wil ontharden maar hier geen mogelijkheden toe ziet of niet weet waar hij of zij moet beginnen. Of misschien weten burgers niet wat ontharding precies inhoudt?

### **1. Informatieverstrekking en overleg**

De sleutel bij deze gemeentelijke rol is dan ook in hoofdzaak: informatieverstrekking. De gemeente dient van ontharding een 'hot item' te maken, zodat voor alle burgers in de gemeente duidelijk is dat zij een onthardingsbeleid voert en dat zij samen met de burger bereid is na te denken hoe ontharding kan worden toegepast in case-specifieke private situaties.

#### a. Gemeentewebsite

Via de gemeentelijke website en eventueel ook de sociale media kanalen, kan reeds heel wat informatie worden verspreid naar de burgers toe.

Om te beginnen kan de gemeente op haar website al een duidelijke afdeling 'ontharding' opmaken, waarin wordt uitgelegd wat ontharding precies is en welke mogelijkheden er zijn.

- Zo kan er bijvoorbeeld passief worden onthard, door geen bijkomende verharding meer aan te leggen en enkel gebruik te maken van bestaande verharding en zelf door bestaande verharding te vergroenen.
- Er kan ook actief worden onthard door bestaande verharding weg te nemen en te vervangen door ontharde ruimte en de nieuwe ontharde ruimte te vergroenen, wat de biodiversiteit ten goede kan komen.

Zij kan op haar website alle maatregelen oplijsten die de gemeente voert om particulieren aan te zetten tot ontharding, zoals het organiseren van infoavonden, de mogelijkheid tot aanvraag van een infopakket, het inschrijven op nieuwsbrieven over ontharding,...

#### b. Best practices

De gemeente kan op haar website ook alvast verwijzen naar lopende of gerealiseerde projecten bij particulieren (mits bescherming van de privacy) binnen de gemeente in een rubriek op de website genaamd 'best practices'. Op die manier kan de burger inspiratie halen om op eigen terrein te ontharden.

Dat kan ze ook door zelf het goede voorbeeld te geven en te kijken naar eigen gebouwen en terreinen om na te gaan waar ontharding mogelijk is. Op die manier verwerft de gemeente uit eigen beweging ervaring die ze kan uitwisselen met particulieren, waarover zij eveneens op haar website en in de nieuwsbrief verslag kan uitbrengen.

De beste manier immers om aan ontharding te doen, is door ervaring uit te wisselen met initiatiefnemers en aan initiatiefnemers te vragen naar welke dienstverlening, verwachtingen of noden er zijn bij dergelijke onthardingsprojecten, zodat de gemeente hierop kan anticiperen en de juiste en meest nuttige informatie op haar website kan publiceren.



### c. Onthardingsloket

Naast de publicatie van informatie en best practices op de gemeentelijke website, het verdelen van infopakketten of nieuwsbrieven kan het eveneens nuttig zijn om een soort 'loket' te ontwikkelen die erop gericht is om informatie te verstrekken aan burgers en vragen van burgers te beantwoorden.

Het is een doelgroepgericht loket ten behoeve van initiatiefnemers van onthardingsprojecten op private eigendommen, waarnaar zij kunnen worden doorverwezen in geval van vragen. Het loket wordt een aanspreekpunt/onthaalfunctie. Het voordeel hiervan voor de gemeente is dat zij op deze manier kan inzetten op medewerkers die zich hierin specialiseren en zich uitsluiten met onthardingsprojecten bezig houden, zonder evenwel de interne communicatie tussen de verschillende gemeentelijke diensten die bij onthardingsprojecten kunnen betrokken raken uit het oog te verliezen. Op die manier zullen zij ook steeds meer voeling krijgen met 'ontharding' en wat er leeft onder de initiatiefnemers en welke noden zij hebben en wat er mogelijk is binnen de gemeentelijke dienstverlening.

Verschillende dossiers kunnen op die manier ook met elkaar gelinkt worden zodat de initiatiefnemers ervaringen kunnen uitwisselen. Er kan als het ware een 'netwerk' worden uitgebouwd met allerlei contactpersonen, zowel met initiatiefnemers onderling, als met mogelijke contactpersonen bij andere gemeentelijke diensten en eventueel zelfs overheidsdiensten van 'hogere' bestuursniveaus.

## **2. Subsidiereglement**

Subsidies hebben als doel om een bepaald gemeentelijk belang of beleidsdoelstelling mee te realiseren. Wanneer de gemeenten van ontharding een duidelijk beleidspunt willen maken, is het niet onnuttig om even over subsidies na te denken. Subsidies kunnen initiatiefnemers van onthardingsprojecten op private eigendommen een belangrijke bron van werkingsmiddelen vormen.

Subsidies worden meestal toegekend aan voetbalverenigingen, verenigingen binnen de cultuursector, etc. Meestal is er een subsidiereglement opgesteld door lokale besturen op basis waarvan subsidies kunnen worden toegekend. Ontharding is binnen de gemeentelijke subsidie-wereld eerder nog onbekend. Moet er een nieuw of apart subsidiereglement worden opgesteld specifiek voor ontharding? Of zijn ad hoc subsidies voldoende, waarbij initiatiefnemers van een specifiek onthardingsproject ad hoc subsidies kunnen verkrijgen mits toelating van de gemeenteraad?

Als er een subsidiereglement wordt opgesteld door de gemeenteraad, is het nuttig om in het kader van de informatieverstrekking dit ook duidelijk te publiceren op de gemeentelijke website waar alle informatie over ontharding verzameld wordt. Dat geldt overigens ook voor andere gemeentelijke reglementen en verordeningen (bijvoorbeeld wanneer de gemeenten een gemeentelijk beleidsplan ruimte opstellen of een ruimtelijk uitvoeringsplan of stedenbouwkundige verordeningen waarbij ontharding een centrale rol speelt) ook al zijn die eerder 'top-down', zie hoger.

### a. Visie

Het opstellen van een subsidiereglement voor onthardingsprojecten dwingt de gemeente om een visie uit te werken over de onthardingssubsidieering en de doelstellingen ervan. De gemeente kan op die manier, zonder echt 'top-down' of 'dwingend' verplichtingen op te leggen aan een particulier, toch particulieren een bepaalde richting insturen, door

via het subsidiereglement aan te geven wat ze belangrijk vinden en welke onthardingsinitiatieven de voorkeur genieten (bijvoorbeeld passief of actief).

#### b. Objectieve voorwaarden

In een subsidiereglement kan ze ook op algemene wijze vastleggen volgens welke objectieve voorwaarden zij subsidies wenst te verlenen. Ze kan ervoor kiezen om subsidies te verlenen op basis van de gemaakte kosten en wat de initiatiefnemers zelf inbrengen of op basis van welke ontharding er verwezenlijkt wordt of om op forfaitaire basis subsidies te verlenen. Geldt haar subsidie enkel voor grootschalige projecten of eerder voor kleinschalige projecten? Of beide?

Objectiviteit is hierbij belangrijk. Het is voor een gemeente dan ook een hele evenwichtsoefening om objectieve voorwaarden te stellen en duidelijk te maken in welke gevallen zij subsidies zal verlenen. Gemeenten kunnen ook vooraf moeizaam inschatten hoeveel onthardingsprojecten er worden opgestart en hoeveel daarvan een subsidieaanvraag zullen indienen. Zij dienen bijgevolg rekening te houden met een bepaald risico.

#### c. Duidelijke procedure

De aanvraag- en beroepsprocedure voor het verkrijgen van subsidie bij ontharding dient duidelijk beschreven te staan in het subsidiereglement (het college van burgemeester en schepenen is bevoegd voor het al dan niet toekennen ervan), alsook de betalingswijze en de uiterlijke datum waarop de subsidie wordt uitbetaald.


### **3. Raamcontracten**

Een raamcontract is een overeenkomst tussen één of meer aanbestedende overheden (in casu: gemeenten) en één of meer opdrachtnemers met als doel om voor een bepaalde periode en onder bepaalde voorwaarden, waaronder de prijs, te realiseren opdrachten (in het kader van ontharding) vast te leggen.

Het is een vorm van 'standaardisatie' op vlak van procedure en realisatie. Binnen een bepaalde context geformuleerd in het raamcontract kunnen prestaties worden gedefinieerd.

De gemeente kan oproepen aan particulieren om te ontharden en hiervoor bepaalde (schaal)voordelige diensten te ontvangen van aannemers of ontwikkelaars. Particulieren kunnen hier al dan niet op inschrijven, waarna de gemeente voor al deze particulieren samen een aanbestedingsprocedure kan lanceren om zo de voorwaarden en de prijs te kunnen onderhandelen, om te helpen bij de realisatie van de verschillende particuliere onthardingsprojecten. Op deze manier kan bij ontwikkelaars en aannemers die hierop inschrijven en een bepaald aanbod doen, betere prijzen en beter voorwaarden worden bekomen, dan wanneer een particulier zelf op zoek gaat naar een aannemer voor grote onthardingswerken op zijn private eigendom.

Aangezien de gemeente tot dergelijk raamcontract komt als aanbestedende overheid via een publieke procedure, is het aangewezen dat duidelijk blijkt uit het gemeentelijk beleid dat ze onthardingsprojecten mee wenst te ondersteunen en dat ook al wordt een onthardingsproject ondersteund op een private grond, de realisatie van het onthardingsproject via het raamcontract het algemeen gemeentelijk belang dient, namelijk: meer ontharding in de gemeente om bijvoorbeeld hitte-eilanden in de zomer te voorkomen.



De vergelijking kan worden gemaakt met provincies die groepsaankopen voor een voordelig energiecontract organiseren. Burgers kunnen zich vrijblijvend inschrijven, waarna de overheid een soort aanbestedingsprocedure organiseert waarbij energieleveranciers hun voordeligste bod uitbrengen. De burger kan dan beslissen om hier al dan niet op in te gaan. Door in groep de aankoop te doen, kunnen scherpere prijzen worden bekomen bij de energieleveranciers.





**VERSCHILLENDE PARTNERS:  
VAN AFSPRAKEN TOT OVEREENKOMST**

Wim Rasschaert (Rasschaert advocaten)  
Lindsay Dedrie (Rasschaert advocaten)

## **VERSCHILLENDE PARTNERS: VAN AFSPRAKEN TOT OVEREENKOMST**

Om ontharding te bekijken vanuit het standpunt van particulieren, gaan we anders te werk dan vanuit het standpunt van lokale besturen.

Bij lokale besturen vertrekken we doorgaans vanuit een verticale werkwijze: over welke instrumenten beschikt een stad/gemeente om iets te faciliteren en/of helpen realiseren? Hoe kan zij dit afdwingen bij private actoren? Zij kan financiële lasten opleggen, onteigenen, de verplichting tot ontharding opleggen, subsidie verlenen,...

Bij private actoren is het vertrekpunt eerder horizontaal. Daarbij heeft een particulier geen beslissingsmacht zoals een lokaal bestuur dat heeft. Een particulier kan niets 'afdwingen', zij kan alleen samenwerken of overeenkomen met andere private actoren of lokale besturen.

Private actoren hebben nood aan een duidelijke weergave van praktische aanpakken eerder dan een theoretisch denkkader waarbinnen de specifieke ontharding past.

De proeftuin 'Campus Wevelgem' heeft vragen gesteld over de juridische mogelijkheden en vormgeving van bepaalde contracten om beheer, onderhoud, samenwerking, rechten en plichten en eigendomsstructuren te verduidelijken.

Het is de bedoeling van het project om de straat verder te vergroenen en zelfs tot op de gronden van de aangelanden. De eigenaars willen niet allemaal verkopen. Tevens is het de bedoeling om bepaalde ontharde percelen vervolgens open te stellen voor publiek. Wat is juridisch de beste oplossing?

Wij hebben deze vraagstelling veralgemeend zodat alle private actoren aan de slag kunnen met dit hoofdstuk. Waar de school als voorbeeld wordt gebruikt, is het meestal perfect denkbaar om andere private actoren in de plaats van de school te stellen om tot een heel ander, maar vergelijkbaar voorbeeld te komen. Wij hebben in dit hoofdstuk tevens een theoretisch overzicht gegeven van de mogelijke contractsvormen. We hebben enkele voorbeelden van die contractsvormen in bijlage meegegeven. Tenslotte hebben we trachten een antwoord te formuleren op de vraag hoe een privaat perceel publiek juridisch gezien toegankelijk kon worden gemaakt.

In deze bijdrage trachten we in navolging van de praktische uiteenzetting door Wim Rasschaert dd. 25 juni 2020, op een veralgemeende wijze deze theorie in praktijk om te zetten, vertrekkend vanuit campus Wevelgem als voorbeeld.

Er zijn verschillende actoren en functies gesitueerd op de site:

- eigendom van klooster: school en woonzorgcentrum (hier rust erfpachtrecht op)
- eigendom van OCMW: serviceflats, OCMW
- eigendom van Sint-Alois college: 2e graad secundair onderwijs (hier rust erfpacht-

- recht op)
- eigendom van decanaat: jeugdsite (hier rust erfpachtrecht op)
- eigendom van gemeente: evenementenhal en de Deken Jonckheerestraat (binnen de rooilijn)

Het aantal actoren betrokken op de site is groot, wat het project behoorlijk complex kan maken. Er dient immers iemand de leiding te nemen in het verhaal, iemand die de partijen bij elkaar kan brengen en de verschillende, soms uiteenlopende belangen met elkaar kan verzoenen. Doch vanuit die complexiteit kan veel geleerd worden over de manier waarop het project moet worden benaderd. Minder complexe projecten hebben ook nood aan ‘verzoening’ van de verschillende belangen. Onderhandelingen kunnen slechts slagen als er begrip is voor de belangen en mogelijkheden van de wederpartij.

In wat volgt, wordt uiteengezet hoe men tot afspraken tussen de verschillende partijen kan komen en vooral welke aandachtspunten daarbij niet te vergeten zijn. Daarna wordt hieraan een ‘instrument’, zijnde het ‘type-contract’, aan vastgekoppeld. Het contract is dus ondergeschikt aan het proces om tot het contract te komen en de aandachtspunten waarover partijen het eens moeten worden. Wanneer we vertrekken vanuit een contractvorm, wordt het project immers teveel beïnvloed door het contract.

## 1. WAT BETEKENT ONTHARDING IN EEN SCHOOLOMGEVING OF ANDERE PRIVATE OMGEVINGEN?

Wat betekent ontharding voor een school? Maar ook: wat betekent ontharding voor een bedrijf, een particulier?

In wat volgt lijsten we 4 mogelijke benaderingen op over de invulling van “ontharding”. Deze kunnen we opsplitsen in 2 strekkingen: actief ontharden door verharding weg te nemen of passief ontharden door verharde ruimte niet uit te breiden en bestaande ontharde ruimte te bestendigen.

Er kan (niet limitatief) worden onthard door:

1. **Minder/géén extra verharding aanleggen, gebruik maken van bestaande verharding, bestaande verharding vergroenen (passief).** Zo kan een particulier er bijvoorbeeld voor kiezen om zelf geen parking (meer) aan te leggen maar gebruik te maken van verharding die al bestaat op andermans eigendom (vb. publiek plein, eigendom aangelande) en deze plek zelf in te richten en deels te ontharden. Hiervoor zal de particulier een overeenkomst moeten sluiten met de aangelanden of het bestuur.
2. **Bestaande verharding vervangen door ontharde ruimte en deze nieuwe ontharde ruimte vergroenen (actief).** Zo kan een particulier volledig in eigen portefeuille haar parking (haar eigendom) naar een groene speelzone of groene parking omvormen.
3. **Bestaande private ontharde ruimte bestendigen en inschakelen als publieke ontharde ruimte (passief).** Zo kan een private tuin of parkgebied worden ingezet als buurttuin of buurtmoestuin. Hiervoor zal een contract moeten worden opgesteld waarin deze bestemming kan worden vastgelegd.
4. **Bestaande private verharde ruimte over te dragen aan partners met oog op ontharding (actief).** Zo kan de particulier een parking of verharde ruimte die zij



niet gebruikt overdragen aan een lokaal bestuur, zodat zij die (al dan niet samen) kunnen invullen als onthard parkgebied en kunnen instaan voor het beheer en onderhoud.

Met deze benaderingen trachten we aan te tonen dat ieder project die aanvankelijk geen 'ontharding' lijkt te zijn, toch onthardingsmogelijkheden kan bieden.

## 2. DE AANDACHTSPUNTEN

Met deze benaderingen trachten we aan te tonen dat ieder project die aanvankelijk geen 'ontharding' lijkt te zijn, toch onthardingsmogelijkheden kan bieden.

Voor elk van deze scenario's kunnen afspraken worden gemaakt om tot een bepaald contract te komen. Het is niet de bedoeling om uit een soort 'menukaart' van contracten te kiezen welk contract er wordt toegepast in een bepaald project. Afhankelijk van het project, van het ambitieniveau, van de verschillende betrokken actoren, dient ter te worden nagedacht over wat er inhoudelijk in het contract moet staan. Dat zal verschillend zijn tussen publiek en private actoren.

Welke afspraken willen de betrokken actoren vastleggen? Wat zijn de aandachtspunten? Dit trachten we hieronder weer te geven als 'afvinklijst'. De lijst is uiteraard niet limitatief. Afhankelijk van het project kunnen er zich nog andere aandachtspunten voordoen.

### 1) De betrokken partners

Zitten de juiste personen rond de tafel? Wordt met iedere belangrijke actor in het project gepraat? Hoe complex is het project?

Praten met alle betrokkenen draagt bij tot vertrouwen rond de tafel. Het kan strategisch een foute keuze zijn om eerst bilateraal te beginnen en met één betrokken actor te praten om nadien de gesprekken uit te breiden met meerdere actoren. Zij die later rond de tafel komen, kunnen hierdoor wantrouwig zijn naar zij die al rond de tafel zaten.

Vanuit de stad die vaak een regierol op zich neemt, is het dan belangrijk om steeds de gesprekken te houden binnen een zo volledig mogelijke groep. Het is onvermijdelijk dat er ook bilateraal tussen bepaalde actoren wordt gepraat, maar dan dient dit te gebeuren in de veronderstelling dat nadien steeds met alle actoren wordt besproken wat uit die bilaterale gesprekken is voortgekomen.

Een goede overeenkomst komt tot stand wanneer partijen vertrouwen hebben in elkaar.

Moeten er gebruikers, personeel, leerlingen van bijvoorbeeld een school betrokken worden in participatie?

Als doelgroepen mee betrokken worden in het project, is het een aandachtspunt om geen verkeerde verwachtingen te creëren en duidelijk te maken waarover er precies kan geparticipeerd worden en waarover niet.

## 2) De te ontharden “ruimte”

De ruimte die beschikbaar wordt gesteld dient duidelijk te worden omschreven. Over welke ruimte gaat het? Wat is de bestemming van de ruimte?

Gaat het om een tuin, parking, speelplaats,...? Het fysieke aspect van de ruimte moet omschreven worden. Partijen dienen duidelijk te weten over welke ruimte het gaat, zodat geen verkeerde verwachtingen worden gecreëerd.

## 3) De toegankelijkheid van de ruimte en afsluitbaarheid

### Voor wie?

Om te kunnen omschrijven over welke ruimte het gaat en wat de bestemming is, wordt door partijen afgevraagd voor wie de ruimte toegankelijk is.

Is de ruimte enkel toegankelijk voor de jeugdbeweging of zal de ganse buurt van de ruimte gebruik kunnen maken?

### Wanneer?

Wanneer en hoe lang is een ruimte toegankelijk voor elke contractspartij?

Bijvoorbeeld: voor de school tijdens de schooluren, voor het publiek buiten de schooluren. Of mag het publiek ook tijdens de schooluren van de ruimte gebruik maken (bijvoorbeeld tijdens lesmomenten wanneer geen gebruik wordt gemaakt van de speelplaats)? Is dit dan alleen op schooldagen, of ook tijdens vakanties? Of alleen tijdens het weekend?

Als het groen maximaal publiek toegankelijk moet zijn voor de betrokken partijen, is dat dan onbeperkt?

Bijvoorbeeld: sommige parken sluiten 's avonds vanuit veiligheidsoverwegingen.

### Fysieke mogelijkheden van de ruimte?

Als partijen de ruimte op bepaalde momenten wensen af te sluiten, is dit haalbaar? Kan de ruimte worden afgesloten?

Soms is voor afsluiting een investering nodig. De betaalbaarheid van het project is dan ook een vraag die aan het begin van het project dient te worden gesteld.

Zo zal een groep particulieren die bijvoorbeeld een gemeenschappelijke tuin hebben vooraan de woningen, meer moeite moeten doen om die gemeenschappelijke tuin fysiek te kunnen afsluiten, waardoor mogelijks ook meer investeringen zullen nodig zijn. Er moeten bijvoorbeeld hoge hekken worden geplaatst. Wie gaat dit plaatsen? Wie zal dit financieren? Doen de particulieren dit zelf? Zo ja, kunnen zij eventueel subsidies hiervoor krijgen? Zijn er subsidiemogelijkheden voor onthardingsprojecten? Is het lokale bestuur bereid om te ondersteunen?

Als er geen publieke financieringsmogelijkheden zijn, kan er privaat worden gefinancierd? Bijvoorbeeld via crowdfunding, sponsors, geldinzameling via eetfestijnen.

#### **4) Duur van de overeenkomst**

Voor hoe lang wordt de overeenkomst tussen partijen gesloten? Voor korte periode? Voor lange tijd? Voor onbepaalde tijd?

Wanneer meerdere partijen investeringen doen om het onthardingsproject te ontwikkelen, dient rekening te worden gehouden met de tijd waarin deze investeringen door de partijen kunnen worden terugverdiend.

Bijvoorbeeld naast een private actor ligt een verharde verlaten bedrijfssite. De particulier doet een voorstel aan de eigenaar om de verlaten bedrijfssite te ontharden en vraagt of zij dit perceel in beheer mogen hebben. Er wordt met financierders en het lokaal bestuur overeengekomen om er een park van te maken in combinatie met een 'buurttuin'. Hiervoor zijn van alle partijen grote investeringen vereist.

Economisch moeten die investeringen kunnen worden terugverdiend. In de duurtijd van de overeenkomst dient te worden nagedacht hoe lang dit voor partijen kan duren, zodat minstens voor die duurtijd de overeenkomst wordt afgesloten. Wanneer partijen moeite hebben om dit in te schatten, kunnen zij een proefperiode overeenkomen of een evaluatiemoment inbouwen (bijvoorbeeld na X jaar).

#### **5) Vergoeding**

Verder kan de vraag worden gesteld of de site dan gratis toegankelijk wordt of niet.

Wordt een vergoeding betaald voor het gebruik van de ruimte? Wordt die vergoeding geïndexeerd of niet? Is de vergoeding eerder symbolisch? Wordt de ruimte gratis ter beschikking gesteld? Wordt de vergoeding gekoppeld aan de investeringen?

Zal de school die bijvoorbeeld haar speelplaats ter beschikking stelt buiten de schooluren aan de jeugdbeweging een vergoeding aanrekenen aan die jeugdbeweging (gebruiker)? Wat indien de school haar speelplaats voor het publiek openstelt, betaalt de gemeente dan een vergoeding in aan de school?

#### **6) Beheer, afval, investeringen, onderhoud**

Vanaf het moment dat de ruimte publiek wordt gemaakt, stelt zich de vraag wie dat zal beheren en hoe ver dat beheer gaat? Beheer dient ruim te worden begrepen. Ook afvalbeheer, investeringen en onderhoud vallen hieronder.

Wie staat in voor de afvalophaling, schoonmaak, groendonderhoud, gras maaien, herplanten, beheren van de ruimte? Wordt dit gesplitst tussen de verschillende partijen?

Hoe worden de onderhoudskosten verdeeld? Wie gaat onderhouden? Sommige aanplantingen hebben een intensiever groenbeheer nodig, die vaak ook duurder is.

Bijvoorbeeld: wanneer de stad onthard groen openbare ruimte ter beschikking stelt van particulieren, gaat de stad het volledige beheer op zich nemen? Of neemt zij enkel het beheer op zich buiten bepaalde uren en staan de particulieren in voor het beheer tijdens de bepaalde uren? Of beperkt het beheer van de private actoren zich dan enkel op bijvoorbeeld het gras afrijden maar niet op het snoeien van de bomen en al de rest van het groenonderhoud? Wie betaalt de werkmannen die het gras maaien en de bomen snoeien? Diegene die instaat voor het beheer op dat moment, of beide partijen samen?

### 7) Toezicht en verantwoordelijkheid?

De school zal toezicht zelf organiseren. Veel scholen bij ons zijn op verregaande wijze afgesloten. Het voordeel hiervan is dat toezicht en verzekering tegenover ongevallen op school duidelijk is. In sommige landen, bijvoorbeeld Zwitserland, zijn de scholen open en niet zo afgesloten. In die gevallen ligt toezicht en verzekering minder voor de hand. Bij ons is tijdens de schooluren de school de toezichthouder en verantwoordelijke voor ongevallen. Vanaf het moment dat de schooluren voorbij zijn, ontstaat de vraag wie dan verantwoordelijk is? Ook de school? Of wordt dit toevertrouwd aan de stad? Of krijgt de speelplaats een soort openbare wegenisstatuut zodat de politie kan tussenkomen? Hoe verankeren we deze vraagstukken in de overeenkomst?

Kan het publiek statuut 7/7 worden gehandhaafd, of is het enkel de bedoeling dat dit wordt gehandhaafd zodra de schooluren voorbij zijn en de school sluit voor leerlingen, maar wordt opengesteld voor de buurt.

Dit voorbeeld kan ook worden toegepast op een 'buurttuin'. Buurttuinen kunnen worden afgesloten, al dan niet tijdens bepaalde uren. Wie houdt er dan toezicht wanneer de buurttuin is afgesloten en wanneer de buurttuin niet is afgesloten?

Wie zal dit opvolgen? Wie zal sanctioneren? Wie zal de poort openen en sluiten?

Dit zijn allemaal vragen waar men afspraken over zal moeten vastleggen, al dan niet met specifieke uren en data.

### 8) Aansprakelijkheid?

Wat met de ruimte die wordt ter beschikking gesteld maar niet in dezelfde staat terugkeert? Bijvoorbeeld: vandalisme, mensen die schade aanrichten aan beplanting, Graffiti,...

Wordt de school/buurttuin/parking/... bewaakt? Zo ja, door wie? Wanneer?

Bijvoorbeeld: de gemeenschappelijke tuin bij een particuliere woningengroep wordt buiten de bepaalde uren ter beschikking gesteld van de ganse buurt, maar de volgende dag blijkt er al schade te zijn aan de beplantingen. Wie zal die schade betalen?

Bijvoorbeeld: de speelplaats wordt buiten de schooluren ter beschikking gesteld aan iedereen (publiek), maar vandalen richten schade aan de beplantingen en/of de muren van de speelplaats worden van een groot kunstwerk voorzien (Graffiti). Wie zal de schade betalen? Wie zal het herstellen? De school? De gemeente?

### Overzicht:

Na deze vragen (en mogelijks nog meer vragen) te hebben beantwoord, zullen de partijen heel wat informatie hebben verzameld. Hieronder overlopen we nog kort even de thema's:

- Met wie sluiten we een overeenkomst?
- Wat is het voorwerp van de overeenkomst: beschrijving van de ruimte?
- Hoe wordt de ruimte publiek toegankelijk gemaakt?
- Voor hoe lang wordt de overeenkomst aangegaan?
- Wie betaalt? Wie doet welke investeringen?
- Wie beheert en staat in voor onderhoud?

- Wie houdt toezicht en wie is verantwoordelijk?
- Wie is aansprakelijk bij schade?

Na deze vragen te hebben beantwoord hebben partijen al het 'corpus' van de overeenkomst. Zij kunnen vervolgens kijken welk type contract het beste past bij deze overeenkomst.

### 3. WELKE OVEREENKOMST?

#### 1) Persoonlijke contracten

Voor onderstaande overeenkomsten gelden geen wettelijke definities. De samenwerkingsovereenkomst illustreert samenwerking, de gebruiksovereenkomst illustreert gebruik, de huurovereenkomst gebruikt het begrip 'huur' als kapstok, etc. Hier gaat het om persoonlijke contracten, waarbij de nadruk ligt op de contractspartijen en de onderlinge verhoudingen/afspraken. In tegenstelling tot het zakelijk recht, ligt de nadruk hier dus niet op 'de zaak'.

##### Samenwerkingsovereenkomst

Bijvoorbeeld: niet enkel de school heeft een ruimte die ze ter beschikking wil stellen van de jeugdbeweging, maar ook de jeugdbeweging heeft een ruimte die zij ter beschikking wil stellen van de school. Dan kan een samenwerkingsovereenkomst worden gesloten waarbij de speelplaats buiten de schooluren toegankelijk is voor de jeugdbeweging en de terreinen van de jeugdbeweging tijdens de schooluren ook toegankelijk is voor de school.

Een samenwerkingsovereenkomst legt afspraken vast die de partijen overeenkomen tijdens de onderhandelingen/overleg. Dit kan het beheer eveneens omvatten.

Het vormt een samenvatting van de onderhandelingen en tracht rechten en plichten van partijen (op vlak van financiële, commerciële en bouwkundige uitwerking/realisatie) en de rol van iedere partij in een overeenkomst vast te leggen.

Beheers- en samenwerkingsovereenkomsten zijn geen wettelijke begrippen en kunnen de facto dezelfde inhoud hebben. Bij een beheersovereenkomst zal de nadruk vaker liggen op het te beheren voorwerp, terwijl bij een samenwerkingsovereenkomst de nadruk ligt op het samenwerkingsproces.

Afspraken die voortvloeien uit beheers- en samenwerkingsovereenkomsten kunnen tevens opgenomen worden in zakenrechtelijke overeenkomsten.

##### Gebruiksovereenkomst

Bijvoorbeeld: de school stelt haar speelplaats gratis ter beschikking van de plaatselijke jeugdbeweging tijdens de weekends.

De gebruiksovereenkomst of bruikleenovereenkomst is verankerd in artikel 1876 van het Burgerlijk Wetboek. Het gaat om een contract waarbij de ene partij aan een andere partij een zaak afgeeft om daarvan gebruik te maken, onder verplichting die zaak nadien terug te geven aan de eigenaar. De overeenkomst is essentieel een overeenkomst 'om niet' (= gratis). Vanaf dat ervoor betaald wordt, gaat het eigenlijk om een soort huurcontract.

De gebruiker moet het goed bewaren en behouden als een goede huisvader en voor het gebruik dat voortvloeit uit de aard van het in gebruik gegeven goed/perceel of voor het gebruik dat omschreven is in de overeenkomst. Zoniet, zal de gebruiker in geval van schade, gehouden zijn tot het betalen van een schadevergoeding aan de eigenaar. Voor het 'normale gebruik' door de gebruiker, waardoor de waarde van het goed/perceel vermindert, moet de gebruiker niet instaan voor deze waardevermindering.

#### Huurovereenkomst sui generis

Zodra het goed in gebruik wordt gegeven, maar er wordt een vergoeding gevraagd, kan het gaan om een huurovereenkomst 'sui generis'.

'Sui generis' wil zeggen 'eigen soort'. Er wordt hiermee bedoeld dat het niet gaat om een handelshuur of woninghuur specifiek voorzien in de wetgeving.

## **2) Zakenrechtelijke contracten**

Zakelijk rechten wegen zwaarder door dan persoonlijke rechten. Zakelijke rechten hebben betrekking tot de 'zaak' waarover het gaat. De rechten hangen aan de zaak vast. Dit betekent dat wanneer bijvoorbeeld een zakelijk recht van erfpacht is gevestigd op een perceel tussen de eigenaar en de erfpachthouder en de eigenaar zijn perceel verkoopt aan een derde, deze derde automatisch de nieuwe erfpachtgever wordt. Het contract is immers gebonden aan de zaak en niet aan de persoon van de oorspronkelijke eigenaar.

Volgende zakelijke rechten kan men onderscheiden:

- Eigendomsrecht: het meest verregaand
- Erfpachtrecht: de erfpachter kan over de zaak beschikken 'zoals een eigenaar', het meest verregaande zakelijk recht naast eigendomsrecht.
- Opstalrecht: vergelijkbaar met erfpachtrecht, maar niet over een zaak beschikken 'zoals een eigenaar'.
- Vruchtgebruik: vruchtgebruiker geniet van de vruchten van een zaak.
- Recht van gebruik en bewoning
- Erfdienstbaarheid: belast een erf met een last ten behoeve van een ander erf (conventioneel) of ten algemene nutte (publiek)

De belangrijkste zakelijke rechten in context van ontharding zullen wellicht het erfpachtrecht en opstalrecht zijn. Deze zakelijke rechten geven de houder het recht om zich zoals een eigenaar of bijna zoals een eigenaar te kunnen gedragen.

Het zijn rechten die ideaal zijn wanneer er investeringen moeten gedaan worden. Zo kan bijvoorbeeld een private actor zich richten op een nabijgelegen verlaten bedrijfssite. Deze vraagt aan de eigenaar van het bedrijf (al dan niet samen met andere actoren uit de omgeving of de ganse buurt) om een contract te sluiten om gedurende een hele lange periode het recht te hebben om als eigenaar investeringen te doen op de site. Dit type contract is in dat geval beter geschikt dan een loutere samenwerkingsovereenkomst, omdat de zakelijke rechten zoals erfpacht wettelijk beter geregeld is. (Bijvoorbeeld wat gebeurt er met de gedane investeringen in opstallen op het perceel bij einde van de erfpachtovereenkomst?)

We geven mee dat vanaf september 2021 de wetgeving erfpachtrecht en opstalrecht zullen wijzigen (inwerkingtreding van boek 3 Goederenrecht in het Nieuw Burgerlijk Wetboek). Vandaag is er nog een groot verschil tussen beide, maar met de komende wijzigingen, vervaagt de grens. Het erfpachtrecht zal minimaal 15 jaar (ipv 27 jaar) en

maximaal 99 jaar kunnen duren. Hernieuwing is mogelijk. Het opstalrecht zal maximaal 99 jaar kunnen duren (ipv 50 jaar). Een eeuwigdurende erfpacht en opstalrecht wordt mogelijk voor doeleinden van openbaar domein.

Het zakelijk recht van erfpacht of het zakelijk recht van opstal kan zwaar doorwegen dan een overeenkomst met persoonlijk recht.

Bijvoorbeeld: zo aan een erfpachtrecht verleend door de stad of de eigenaar van een parking van een verlaten bedrijventerrein aan een private actor (bijvoorbeeld een school, een jeugdbeweging, een buurtgroepering, ...) om gebruik te maken van de ontharde groene ruimte die de stad in eigendom heeft. De private actor kan er 'zoals een eigenaar' van gebruik maken, maar dit betekent ook dat alle risico voor deze private actor is. De particulier betaalt een vergoeding (tenzij de stad om grondige gemotiveerde redenen de erfpacht 'om niet' of de 'symbolische' erfpacht kan toekennen). De private actor staat in voor alle onderhoud en kosten etc. Hierin kan weliswaar anders overeengekomen worden in die zin dat de stad deels in de kosten tussenkomt, maar dan beschikt de private actor niet meer 'zoals een eigenaar' over de grond. Mogelijks is een andere type overeenkomst dan meer aangewezen.

Bijvoorbeeld: de minimumduur bij een zakelijk recht van erfpacht is 27 jaar, misschien kan of wil de private actor zich geen 27 jaar lang verbinden tegenover de stad? Of omgekeerd, de private actor verleent bijvoorbeeld een erfpacht aan een vereniging, maar kan of wil liever niet voor 27 jaar gebonden zijn.

#### Het verschil tussen het zakelijk recht van erfpacht en opstal

Een overzicht van de verschillen worden in nevenstaande tabel naast elkaar weergegeven met "(=/=)".

#### Welke modaliteiten kunnen de erfpacht- en opstalovereenkomst bevatten? Kan hier ook in orden opgenomen wie instaat voor het onderhoud?

Enkel de bepalingen met betrekking tot de duurtijd van het erfpachtrecht en opstalrecht zijn van dwingend recht waardoor er in principe niet van kan worden afgeweken. Van alle andere bepalingen kan in principe wél door de partijen worden afgeweken.

Dit betekent dat partijen verder vrij kunnen overeenkomen wat ze willen, dus ook wie instaat voor het onderhoud of het beheer, etc.

#### Overeenkomst met zakelijk recht van erfpacht of van opstal met de eigenaar of met de bestaande houder van het zakelijk recht?

Met andere woorden: kan de erfpachtovereenkomst gesloten worden met de erfpachthouder in plaats van met de eigenaar? Kan de opstalovereenkomst gesloten worden met de opstalhouder in plaats van met de eigenaar?

#### Ondererfpacht of onderopstalrecht is niet mogelijk.

De erfpachter of opstalhouder kan niet méér rechten verlenen dan aan hem werd toegekend.

De erfpachter oefent alle rechten uit zoals een eigenaar en kan het erfpacht bezwaren met rechten die beperkter zijn dan het erfpachtrecht zelf. Hij kan op het erfpachtrecht een hypotheek vestigen, vruchtgebruik toekennen, opstalrecht toekennen,...

Wil de erfpachter een erfpachtrecht toekennen aan een derde, dan kan hij zijn erf-

|                                  | <b>Erfpacht</b>  | <b>Opstal</b>  |
|----------------------------------|--|--|
| <b>Wat</b>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een zakelijk recht</li> <li>• Omvat van rechtswege een accessoir opstalrecht (=/=)</li> <li>• Erfpachthouder geniet van het onroerend goed en van alle rechten 'zoals een eigenaar'. Hij mag in principe alles behalve: verkopen en in ondererfpacht geven. (=/=)</li> <li>• Erfpachthouder is eigenaar van alle opstallen die hij op het onroerend goed plaatst tijdens de duur van de overeenkomst</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een zakelijk recht</li> <li>• Kan accessoir aan een ander recht worden verleend (bijvoorbeeld bij erfpacht, huur, ...) (=/=)</li> <li>• Opstalhouder kan op andermans goed gebouwen, werken of beplantingen plaatsen (opstallen), maar geniet er niet van zoals een eigenaar. Opstalrecht is minder verregaand. (=/=)</li> <li>• Opstalhouder is eigenaar van alle opstallen geplaatst tijdens de duur van de overeenkomst</li> </ul> |
| <b>Vergoeding</b>                | Jaarlijkse canon   | Opstalvergoeding/cijns   |
| <b>Duur</b>                      | Minimaal 27, maximaal 99 jaar (hiervan kan niet worden afgeweken = dwingend recht) (=/=)   | Geen minimumduur, maximaal 50 jaar (hiervan kan niet worden afgeweken = dwingend recht) (=/=)  |
| <b>Einde</b>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erfpachtgever/ grondeigenaars zal eigenaar worden door recht van natrekking</li> <li>• Erfpachtgever/ grondeigenaar is hiervoor géén vergoeding verschuldigd (tenzij anders overeengekomen) (=/=)</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Opstalgever/ grondeigenaar zal eigenaar worden door recht van natrekking</li> <li>• Opstalgever/ grondeigenaar is hiervoor wél vergoeding verschuldigd (tenzij anders overeengekomen) (=/=)</li> </ul>  |
| <b>Wijziging/<br/>aanvulling</b> | Addendum in onderlinge overeenstemming tussen partijen   | Addendum in onderlinge overeenstemming tussen partijen   |

pachtrecht aan de derde (geheel of gedeeltelijk) wél overdragen wat betekent dat de erfpachter zelf geheel of gedeeltelijk geen erfpachtrecht meer heeft. Overdracht van erfpachtrecht is niet mogelijk indien dit werd uitgesloten in de erfpachtovereenkomst tussen de erfpachter en de eigenaar. Ditzelfde geldt ook voor de opstalhouder die een opstalrecht wil toekennen aan een derde: enkel via gehele of gedeeltelijke overdracht, tenzij overdracht is uitgesloten in de opstalovereenkomst.

Concreet:

Wat wél mogelijk is:

- de eigenaar geeft een erfpachtrecht aan de erfpachter. De erfpachter geeft een opstalrecht aan een opstalhouder.
- de eigenaar geeft een erfpachtrecht aan de erfpachter. De erfpachter draagt zijn erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk over (en verliest daarbij zijn erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk) aan een nieuwe erfpachter.
- de eigenaar geeft een opstalrecht aan de opstalhouder. De opstalhouder verhuurt de opstallen aan een huurder.
- de eigenaar geeft een opstalrecht aan de opstalhouder. De opstalhouder draagt zijn opstalrecht geheel of gedeeltelijk over (en verliest daarbij zijn opstalrecht geheel of gedeeltelijk) aan een nieuwe opstalhouder.



Wat niet mogelijk is:

- de eigenaar geeft een erfpachtrecht aan de erfpachter. De erfpachter geeft een erfpachtrecht aan een nieuwe erfpachter en behoudt daarbij zelf zijn erfpachtrecht.
- de eigenaar geeft een erfpachtrecht aan de erfpachter met uitsluiting van overdracht van erfpachtrecht. De erfpachter draagt zijn erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk over (en verliest daarbij zijn erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk) aan een nieuwe erfpachter.
- de eigenaar geeft een opstalrecht aan de opstalhouder. De opstalhouder geeft een opstalrecht aan een nieuwe opstalhouder en behoudt daarbij zelf zijn opstalrecht.
- de eigenaar geeft een opstalrecht aan de opstalhouder met uitsluiting van overdracht van opstalrecht. De opstalhouder draagt zijn opstalrecht geheel of gedeeltelijk over (en verliest daarbij zijn opstalrecht geheel of gedeeltelijk) aan een nieuwe opstalhouder.

#### De rol die gemeenten kunnen spelen bij zakelijke rechten tussen particulieren

Soms kunnen de gemeenten een welgekomen rol spelen inzake ontharding bij reeds bestaande contractuele verhoudingen tussen particulieren.

#### Is het mogelijk om een addendum te voegen bij de reeds bestaande erfpachtovereenkomsten zodat er een stuk wordt uitgesloten en waar de gemeente dan haar 'parkgebied' kan van maken?

Stel eigenaar A geeft een erfpachtrecht aan erfpachter B op perceel X. De gemeente wil een gedeelte van het aan B verleende erfpachtrecht uitsluiten, zodat zij er zelf haar parkgebied op kan maken. Hoe kan dit?

Optie 1: de gemeente kan met eigenaar A een overeenkomst sluiten voor het vestigen van een erfdiensbaarheid van openbaar nut op een gedeelte van perceel X. Hierdoor wordt het gedeelte bestemd voor het gebruik van allen. De gemeente kan in dit geval echter nog niet parkgebied aanleggen op perceel X. De eigenaar A of de erfpachter B dient dit dan zelf te doen.

Optie 2: tussen eigenaar A en erfpachter B wordt in dat geval best de erfpachtovereenkomst bij addendum gewijzigd: waarbij de omvang van het perceel X in erfpacht gegeven aan erfpachter B wordt 'gesplitst' in een deel (1) dat in erfpacht blijft van erfpachter B en een deel (2) dat niet meer in erfpacht blijft. Perceel X wordt dus 'verkleind'. Nadien kan de eigenaar A het gedeelte die nu geen deel meer uitmaakt van het erfpachtrecht (2) via een nieuwe erfpachtovereenkomst aan de gemeente in erfpacht geven, mét erfdiensbaarheid van openbaar nut op dit deel. Hierdoor is het gedeelte bestemd tot het gebruik van allen én kan de gemeente het parkgebied aanleggen. Deze mogelijkheid vereist medewerking van eigenaar A en erfpachter B.

Optie 3: nog een andere mogelijkheid is, dat de gemeente de erfpachter B zover krijgt om een gedeelte van zijn erfpachtrecht over te dragen aan de gemeente. Zo blijft het erfpachtrecht van erfpachter B bestaan, behalve voor het gedeelte dat hij overdraagt aan de gemeente. Op dat gedeelte zal de gemeente erfpachter worden. (Let op, zoals reeds uiteengezet, is dit niet mogelijk indien overdracht van erfpachtrecht in de overeenkomst tussen eigenaar A en erfpachter B is uitgesloten.) Deze mogelijkheid vereist medewerking van erfpachter B.

Optie 4: is het niet mogelijk om een erfpachtrecht te verkrijgen van de eigenaar A of een overdracht van erfpacht van erfpachter B, dan heeft de gemeente nog de optie: onteigening van een zakelijk recht. Let wel, hier dient dan noodzaak en algemeen belang te

worden aangetoond van de onteigening en zal aan de erfpachter B een onteigeningsvergoeding verschuldigd zijn. Het onteigende zakelijk recht zal dan plaatsvinden binnen de beperkingen van het oorspronkelijk verleende zakelijk recht (het erfpachtrecht kan niet langer duren, dan was overeengekomen, en vindt plaats onder dezelfde modaliteiten als overeengekomen).

Stel eigenaar A geeft een erfpachtrecht aan de gemeente op perceel X. Kan een gedeelte van perceel X worden opgenomen in openbaar domein?

Nee. Wanneer het perceel X niet in eigendom is van de gemeente, kan het niet tot het openbaar of privaat domein van de gemeente behoren. Door het gevestigde zakelijk recht van erfpacht, zal het perceel X wél behoren tot het patrimonium van de gemeente.

Het is echter niet vereist dat een perceel eigendom is van de gemeente om te kunnen worden bestemd tot het gebruik van allen, dat is mogelijk aan de hand van een erfdienstbaarheid van publieke overgang (die dan eventueel mee wordt opgenomen in de erfpachtovereenkomst tussen de eigenaar en de gemeente erfpachter of in een addendum bij de erfpachtovereenkomst als er reeds een erfpachtovereenkomst is tot stand gekomen).

### **3) Erfdienstbaarheden**

Ten gevolge van het gemeentewegendecreet is de overeenkomst tot het vestigen van een erfdienstbaarheid van publieke overgang tussen de gemeente en eigenaars/gebruikers van percelen een 'hot topic' geworden.

Er bestaan verschillende soorten erfdienstbaarheden. In principe is een erfdienstbaarheid een last die wordt opgelegd op een erf tot gebruik of tot nut van een ander erf die behoort tot een andere eigenaar.

Erfdienstbaarheden kunnen worden gevestigd bij wet. Deze beogen het algemeen/gemeentelijk nut of het nut van bijzondere personen. Denk bijvoorbeeld aan erfdienstbaarheden voor elektriciteitsvoorzieningen.

Erfdienstbaarheden kunnen ook ontstaan uit de ligging van plaatsen. Bijvoorbeeld het regenwater wordt opgevangen door het lager gelegen erf en vloeit af van het hoger gelegen erf.

Erfdienstbaarheden hier relevant zijn de conventionele erfdienstbaarheden. Dit zijn principieel erfdienstbaarheden die tussen eigenaars van percelen worden overeengekomen. Normaalgezien geldt hier dan ook dat ze wordt vastgelegd op een erf ten behoeve van een ander erf. De invulling van de erfdienstbaarheid (bijvoorbeeld de duurtijd) kan naar wens van partijen worden overeengekomen.

De conventionele erfdienstbaarheid van publieke doorgang zal voor actoren het meest interessant zijn. Het is een contract waarin je bepaalde afspraken maakt met betrekking tot de private eigendom. Het soort 'gebruiksrecht' wordt aan de eigendom gekoppeld. Een private eigenaar die op zijn grond wegenis, plein of park aan te leggen met publiek statuut, kan met de gemeente een overeenkomst sluiten waarbij zij een erfdienstbaarheid van publieke overgang gedurende een bepaalde termijn toelaat ten behoeve van de gemeente (het publiek). Het is eveneens mogelijk om uren te koppelen aan de erfdienstbaarheid. Bijvoorbeeld enkel buiten de schooltijd.

Erfdienstbaarheden worden steeds vaker opgenomen in notariële aktes. Het nadeel daarvan is dat indien partijen de erfdienstbaarheid willen evalueren of aanpassen, opnieuw een notaris dient tussen te komen. Dit kan worden opgelost door bijvoorbeeld eerst te werken met een gebruiksovereenkomst en dan na evaluatie over te gaan tot het vestigen van een erfdienstbaarheid.

Het gevolg van de erfdienstbaarheid van publieke overgang is dat de weg, het plein of het park meteen het statuut van 'openbare wegenis' krijgt, waardoor de politie kan optreden indien nodig.

Politie kan enkel optreden op openbare wegenis en openbare wegenis wordt beheerd door de gemeente. Dat kan op wegenis die de gemeente in eigendom heeft of op basis van een contract.

Dit vloeit voort uit artikel 15 van het gemeentewegendecreet:

De gemeente kan met de eigenaars en gebruikers van percelen een overeenkomst sluiten om grondstroken permanent of tijdelijk als gemeenteweg te bestemmen. Die overeenkomsten worden gesloten voor een bepaalde duur van maximaal negentwintig jaar en eindigen van rechtswege na verloop van de vastgelegde duur. Die wegen verliezen bij het einde van de overeenkomst het statuut van gemeenteweg. Die overeenkomsten kunnen alleen door een uitdrukkelijke overeenkomst worden hernieuwd. De overeenkomsten, vermeld in het eerste lid, kunnen geen afbreuk doen aan bestaande wettelijke of conventionele erfdienstbaarheden, noch aan de wettelijke verantwoordelijkheden van de eigenaars en gebruikers. De overeenkomsten worden verleden voor een instrumenterende ambtenaar en worden binnen de termijn van zestig dagen na het verlijden ervan overgeschreven op het hypotheekkantoor van het arrondissement waar de weg gelegen is. De akte vermeldt de kadastrale omschrijving van de goederen, identificeert de eigenaars en geeft hun titel van eigendom aan.

Maar er kan ook verwezen worden naar artikel 26 §2 lid 2 Gemeentewegendecreet:

In afwijking van het eerste lid kan de gemeente met de eigenaars van de gronden waarop de gemeenteweg gelegen is, een overeenkomst sluiten waarbij een erfdienstbaarheid van openbaar nut vastgelegd wordt. Die overeenkomst wordt binnen de termijn van zestig dagen na het verlijden ervan overgeschreven op het hypotheekkantoor van het arrondissement waar de goederen zijn gelegen.

Het decreet wijst naar erfdienstbaarheden en naar contracten wat suggereert dat ook zonder erfdienstbaarheden en dus louter met een overeenkomst dit statuut van 'openbare wegenis' kan worden verkregen, waardoor dit lijkt te impliceren dat ook bij een loutere gebruiksovereenkomst de politie zou kunnen tussenkomen indien nodig.

Concreet zal dit afhankelijk zijn van wat er in de ruimte wordt toegelaten en de risico-analyse. Wil men zekerheid over de tussenkomst van de politie, denkt men beter op termijn toch aan erfdienstbaarheden.

#### **4) Verenigingen/vennootschappen**

Er kan ook gewerkt worden met een vorm van vereniging of vennootschapsstructuur.

Dat kan een feitelijke vereniging zijn, zonder rechtspersoonlijkheid bestaande uit verschillende (rechts)personen die overeenkomen op geregelde en duurzame wijze initiatieven te nemen.

De structuur van een feitelijke vereniging heeft als voordeel dat ze op zeer korte termijn kunnen worden opgericht, zonder gebonden te zijn aan allerlei formaliteiten zoals het geval bij de oprichting van VZW's of andere vennootschapsvormen. Er bestaat slechts één orgaan binnen de feitelijke vereniging, met name het bestuur. Een afsprakennota of huishoudelijk reglement is onmisbaar om discussies te vermijden intern.

Het nadeel van de feitelijke vereniging is dat ieder lid persoonlijk aansprakelijk blijft met zijn eigen vermogen.

Een vereniging zonder winstoogmerk (VZW) is eveneens een mogelijkheid van samenwerking binnen een rechtspersoon maar dan gebonden aan formaliteiten. De leden zijn niet aansprakelijk voor verbintenissen van de vereniging.

De VZW streeft een belangeloos doel na in het kader van een bepaalde activiteit (bijvoorbeeld ontharding). Er mag geen vermogensvoordeel worden uitgekeerd aan de oprichters, leden of personen, tenzij voor het in het statuten bepaald belangeloos doel.

Een vennootschapsstructuur kan worden opgericht, zoals bijvoorbeeld de coöperatieve vennootschap. Partijen doen een inbreng van percelen en bekijken samen hoe ze die kunnen ontharden. Dergelijke structuren komen vooral terug bij private initiatiefnemers.

Tot slot kan nog worden verwezen naar de mogelijkheid voorzien binnen het decreet lokaal bestuur waarbij het bestuur bepaalde taken die ze belangrijk vindt, maar niet zelf wenst uit te oefenen, toevertrouwt aan een wijkcomité. Dit gaat gepaard met een bepaald budget. In het decreet lokaal bestuur wordt niet specifiek vastgelegd wat het principe van de wijkcomités moet inhouden, maar de gemeenteraad kan een reglement opstellen om de voorwaarden waaraan moet worden voldaan vast te leggen. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat een school deel uitmaakt van een wijkcomité of een burgerinitiatief ondersteunt.

Het verschil met subsidies is dat het wordt beheert vanuit de gemeente. Er wordt een ambtenaar toegewezen aan het project. Bij subsidies wordt er een bedrag overgedragen en is er controle nadien.

#### **4. CONCLUSIE**

In deze nota hebben wij enkele scenario's meegegeven om duidelijk te maken dat ontharding op de verschillende niveau's met verschillende ambities en complexiteit kan worden toegepast, zo ook voor scholen.

Het proces tot het komen van afspraken en de inhoud ervan werd weergegeven, met enkele voorbeelden of aandachtspunten ter inspiratie. Er dient steeds te worden betrokken tussen de partijen vanuit het leren kennen van elkaars belangen en insteken. Telkens is één partij, vaak een lokaal bestuur, nodig die de regierol op zich neemt.

Hiermee bekwamen we een soort 'afvinklijst' of 'checklist', met enkele vragen die partijen zichzelf en elkaar best stellen. Er bestaat geen serie van model antwoorden. Er is weinig wat tussen partijen niet kan worden afgesproken, zolang de openbare orde

gerespecteerd blijft. Het is een kwestie van 'gezond verstand'.

Tot slot hebben we enkele mogelijke contractvormen meegegeven, waarbij we hebben benadrukt dat niet de vorm van het contract belangrijk is, maar vooral de inhoud overeengekomen tussen partijen zal bepalen welk type contract het beste bij de inhoud past.





# **IV. Onthardings- structuren en -mechanismen**





## **WAT ZIJN DE MOGELIJKHEDEN VAN SUBSIDIËRING?**

Wim Rasschaert (Rasschaert advocaten)  
Lindsay Dedrie (Rasschaert advocaten)

## WAT ZIJN DE MOGELIJKHEDEN VAN SUBSIDIËRING?

Naast samenwerkingsovereenkomsten waarbij het lokaal bestuur en de initiatiefnemers zich er samen toe verbinden om met wederzijdse verbintenissen een onthardingsproject te realiseren, of het ter beschikking stellen van materiaal, administratieve faciliteiten, infrastructuur, personeel als dienstverlening door het lokaal bestuur, bestaat er ook de mogelijkheid dat het lokaal bestuur helemaal niet betrokken is bij het project, behalve dan financieel door middel van subsidie. Subsidies worden meestal toegekend aan voetbalverenigingen, verenigingen binnen de cultuursector, etc. Meestal is er een subsidiereglement opgesteld door lokale besturen, op basis waarvan dan subsidies kunnen worden toegekend. Ontharding is nog onbekend binnen de subsidiereglementen. Moet er een nieuw of apart subsidiereglement worden opgesteld specifiek voor ontharding? Of is het voldoende om te werken met ad hoc subsidies? Hoe kunnen budgetten voor specifieke projecten worden toevertrouwen aan burgerinitiatieven of wijkcomités? In dit hoofdstuk trachten wij hierop een antwoord te formuleren.

### 1. SUBSIDIE ALS BELEIDSINSTRUMENT

Subsidie is voor een lokaal bestuur een veelgebruikt beleidsinstrument en kan voor onthardingsprojecten een bron van werkingsmiddelen betekenen. Subsidies hebben als doel om een bepaald gemeentelijk belang of beleidsdoelstelling mee te realiseren. In dit geval ontharding. Het blijft echter belangrijk om steeds een goed uitgewerkt subsidiebeleid te voeren.

### 2. HET BELANG VAN EEN GOED SUBSIDIEREGLEMENT

Door een subsidiereglement onthardingsprojecten op te stellen kan de visie op de onthardingssubsidiëring en de doelstellingen ervan worden uitgewerkt. Op die manier kan de overheid aangeven wat ze belangrijk vinden en welke onthardingsinitiatieven de voorkeur genieten, alsook aan welke objectieve voorwaarden zij de subsidies wenst te verlenen.

Het lokaal bestuur kan ervoor kiezen om subsidies te verlenen op basis van de gemaakte kosten en wat de initiatiefnemers zelf inbrengen, op basis van welke ontharding er verwezenlijkt is of op forfaitaire basis. Ze kan grootschalige of kleinschalige onthardingsprojecten subsidiëren of beide.

Een subsidiereglement moet op objectieve wijze duidelijk stellen wie in aanmerking komt voor subsidies en in welke gevallen. Het is een evenwichtsoefening voor de lokale besturen om deze voorwaarden samen te stellen. Zij dienen met het risico rekening te houden dat zij nooit vooraf zullen weten hoeveel onthardingsprojecten er zullen

worden opgestart en hoeveel ervan een subsidieaanvraag zullen indienen. Daarnaast moet de aanvraag- en beroepsprocedure beschreven staan, de uitbetalingswijze en de uiterlijke datum waarop de subsidie zal worden uitbetaald. Het college van burgemeester en schepenen is bevoegd om te beslissen over het al dan niet toekennen van de subsidie.

Het is de gemeenteraad die bevoegd is voor het vaststellen van het subsidiereglement. Als de gemeente nog geen subsidiereglement ontharding heeft opgesteld en goedgekeurd, zouden de initiatiefnemers van een specifiek onthardingsproject ad hoc subsidies kunnen verkrijgen, mits toelating van de gemeenteraad.

Een belangrijke eigenschap van een 'goed' subsidiereglement is dat het reglement en de voorwaarden waaraan aanvragers moeten voldoen, op objectieve en transparante wijze zijn samengesteld. De aanvragers hebben toegang tot dit reglement en moeten kunnen begrijpen wanneer zij wel of niet aan de voorwaarden voldoen. Ook de beoordeling van de subsidieaanvraag dient op objectieve wijze te gebeuren. Het lokaal bestuur mag niet discrimineren en dient de aanvragers telkens gelijk te behandelen. Het moet de aanvrager duidelijk zijn waarom de ene aanvrager wél een subsidie verkrijgt en de andere niet.

### **3. BUDGETHOUDERSCHAP VAN WIJKCOMITÉ**

De gemeenteraad kan ook de voorwaarden vaststellen waardoor het beheer van bepaalde budgetten voor de realisatie van bepaalde onthardingsprojecten kan worden toevertrouwd aan de wijkcomités en burgerinitiatieven. Deze wijkcomités en burgerinitiatieven moeten hiervoor voldoende gedragen zijn door de wijk of door de bevolking. De gemeenteraad bepaalt volgens welke minimumvoorwaarden de wijkcomités en burgerinitiatieven 'voldoende gedragen zijn'.

Het college van burgemeester en schepenen kan dan, conform deze voorwaarden, beslissen om het beheer van de budgetten voor de realisatie van bepaalde onthardingsprojecten toe te vertrouwen aan wijkcomités en burgerinitiatieven.



## **HOE KAN EEN STROOK GROND PUBLIEK TOEGANKELIJK WORDEN GEMAAKT?**

Wim Rasschaert (Rasschaert advocaten)  
Lindsay Dedrie (Rasschaert advocaten)

# HOE KAN EEN STROOK GROND PUBLIEK TOEGANKELIJK WORDEN GEMAAKT?

Overheden kunnen onthardingsprojecten subsidiëren, zoals hierboven aangegeven. Doch lijkt het ons aangewezen dat in ruil voor deze subsidiëring de overheid iets terugkrijgt.

Dit kan bijvoorbeeld bestaan in het openstellen van een ontharde tuin, waarvoor de overheid subsidies heeft uitgereikt.

## 1. VIA ERFDIENSTBAARHEID

### Wat is een erfdienstbaarheid?

Een erfdienstbaarheid van gemeenrecht is volgens het Burgerlijk wetboek een last op een erf gelegd tot gebruik en tot nut van een erf dat aan een andere eigenaar toebehoort. Hieruit volgt dat er 3 voorwaarden vervuld dienen te zijn opdat er sprake zou zijn van een erfdienstbaarheid:

1. Er dienen twee erven te zijn
2. Deze erven dienen aan onderscheiden eigenaars toe te behoren
3. Op het ene erf dient een last te rusten die tot gebruik en nut van het andere erf strekt.

Doorgetrokken naar een onthardingsproject zou een eeuwigdurende en (al dan niet) kosteloze erfdienstbaarheid van publiek gebruik (eventueel het openstellen van een private tuin) van overgang kunnen worden gevestigd.

Deze erfdienstbaarheid kan tot voorwerp hebben om in het voordeel van het aansluitend en omliggend openbaar domein (heersend erf) een tuin ingericht als publiek toegankelijke tuin, te realiseren op een privaat stuk grond (lijdend erf).

De kosten van onderhoud kunnen zowel ten aanzien van de overheid als ten aanzien van de private eigenaar worden gelegd.

## 2. VIA GEMEENTEWEGEN

### **Van private weg naar gemeenteweg**

Een stuk grond kan openbaar karakter worden gegeven via de regelgeving rond gemeentewegen.

In het kader van een onthardingsproject kan er ook voor gekozen worden om zuiver private wegen (welke feitelijk reeds door het publiek worden gebruikt) te bezwaren met een erfdienstbaarheid van overgang, zodat deze gemeentewegen worden waarover de gemeente het beheer heeft. In kader van dit beheer zou de gemeente kunnen kiezen om te weg uit te rusten als een onverharde weg (trage weg).

Het recente (3 mei 2019) decreet houdende de gemeentewegen geeft deze mogelijkheid aan de gemeente.

De gemeente zelf kan een procedure initiëren, of een belanghebbende kan hiervoor zelf een verzoek richten aan de gemeenteraad, om een private weg welke al meer dan 30 jaar lang wordt gebruikt door het publiek vast te leggen als gemeenteweg.

Het zal de gemeenteraad zijn welke autonoom beslist of wel degelijk is voldaan aan de voorwaarde van 30 jarig publiek gebruik.

Wanneer deze feiten worden vastgesteld door de gemeenteraad, heeft dit automatisch tot gevolg dat een publiek recht van doorgang wordt gevestigd. Gelijktijdig wordt zij geacht het college van burgmeester en schepenen te belasten met de opmaak van een ontwerp rooilijnplan, en derhalve met de opstart van de procedure tot vestiging van een gemeenteweg.

Eenmaal deze procedure is doorlopen, en de gemeenteweg is gerealiseerd, zal de gemeente het rechtstreeks en onmiddellijk beheer over deze gemeenteweg hebben.

In het kader van dit beheer kan de gemeente (trage) wegen ontharden, zodat zij voldoet aan de doelstellingen van het decreet en voorziet in de uitbouw van een zachte mobiliteit, en de uitbouw bewerkstelligt van een fijnmazig netwerk van trage wegen zowel op recreatief als op functioneel vlak.





**KAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE  
LAST GEBRUIKT WORDEN OM TOT  
ONTHARDING OVER TE GAAN?**

Wim Rasschaert (Rasschaert advocaten)  
Lindsay Dedrie (Rasschaert advocaten)

# KAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE LAST GEBRUIKT WORDEN OM TOT ONTHARDING OVER TE GAAN?

**In omgevingsvergunningen en in verordeningen wordt vaak gewerkt met ‘lasten’.  
Hoe kunnen die lasten gebruikt worden in het kader van onthardingsprojecten?**

## 1. WAT IS EEN LAST?

Het is vooreerst belangrijk te verstaan dat Lasten hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde van de vergunning uit die vergunning haalt, en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich moet nemen.

In tegenstelling tot voorwaarden, welke de aanvraag verenigbaar moet maken met de goede ruimtelijke ordening, sterkt een last er eerder toe om de voordelen van een verenigbare aanvraag toch (deels) ten gunste van de vergunningverlenende overheid toe te laten komen.

Lasten worden derhalve opgelegd als een soort ‘compensatie’ voor de overheid voor de bijkomende taken die zij dient te vervullen bij het toekennen van een omgevingsvergunning (het ‘nadeel’ voor de overheid) en het voordeel dat de begunstigden van een omgevingsvergunning krijgen.

## 2. WELKE SOORTEN LASTEN KUNNEN WORDEN TOEGEPAST OP ONTHARDING?

Decretaal wordt er geen limitatieve opsomming gegeven van welke soorten lasten men kan opleggen in een omgevingsvergunning.

Er wordt aangenomen dat lasten, onder meer, betrekking kunnen hebben op:

- Lasten kunnen voorzien in de nodige financiële waarborgen;
- Lasten kunnen betrekking hebben op de verwezenlijking of de renovatie van wegen, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen of woningen, op kosten van de vergunninghouder. Vooraleer lasten op te leggen met betrekking tot nutsvoorzieningen worden de nutsmaatschappijen die actief zijn in de gemeente waarin het voorwerp van de vergunning gelegen is, door het vergunningverlenende bestuursorgaan om advies verzocht. Hierbij wordt gestreefd naar het gelijktijdig aanleggen van nutsvoorzieningen, waardoor de hinder ten gevolge van deze aanleg maximaal wordt vermeden. Met voorzieningen van openbaar nut worden onder meer riolering, watervoorziening, gas, elektriciteit, televisie, telefonie en ICT-diensten bedoeld;
- Lasten kunnen betrekking hebben op de bewerkstelling van een vermenging van

kavels die tegemoetkomen aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen op grond van de grootte van de kavels, respectievelijk de typologie, de kwaliteit, de vloeroppervlakte, het volume of de lokalenindeling van de daarop op te richten woningen of op te stellen vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt;

- Lasten kunnen inhouden dat, wanneer de werken zijn begonnen, aan de overheid gratis, vrij en onbelast de eigendom wordt overgedragen 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. Het betreft hier een limitatieve opsomming van de zaken waarvoor kosteloze grondafstand kan worden gevraagd.
- ...

Het verdient de aandacht dat een last die geen verband houdt met de ruimtelijke ordening of die niet van stedenbouwkundige aard is, buiten de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid valt.

In het kader van onthardingsprojecten kunnen we dit evenwel onderverdelen in twee grote blokken. Deze van de last in natura, en deze van de financiële last. Evenwel bestaat ook een derde mogelijkheid, de gratis grondafstand.

### 3. WAT ZIJN DE VOORWAARDEN VOOR HET OPLEGGEN VAN EEN LAST?

#### **Ten eerste dient de last in verhouding te zijn tot de vergunde handelingen**

Hierbij dient rekening gehouden te worden met het voordeel dat de begunstigde krijgt door het verlenen van de omgevingsvergunning, en de last die de omgevingsvergunning voor het bestuur meebrengt.

Een last is onredelijk wanneer niet blijkt in welke mate de uitvoering van de vergunning bijkomende taken zou opleggen aan 'de overheid. Daarnaast dient deze last tevens rekening te houden met de 'ontwikkelingsmarge' van de ontwikkelaar van bijvoorbeeld een grote verkaveling.

#### **De last dient te kunnen worden verwezenlijkt door toedoen van de omgevingsvergunningsaanvrager**

Het vervullen van de last mag niet volledig en enkel aan de wil van "derden" overgelaten worden. De vergunningsaanvrager dient deze last zelf te kunnen verwezenlijken, of opdracht kunnen geven om deze te verwezenlijken. Hierbij is het van belang dat de uitvoering van de last niet afhankelijk mag worden gesteld van een bijkomende beoordeling van de overheid, lees: afhankelijk van een nieuwe vergunning.

#### **De last dient verband te houden met de vergunde werken**

In het kader van een onthardingsproject dient de last welke men oplegt in een omgevingsvergunning een zeker verband te vertonen met het project zelf. Wanneer de last betrekking heeft op een perceel welke 5 kilometer verder gelegen is, kan worden geadviseerd dat zulks niet in verband kan staan met de vergunning/het project.

Hieronder kan ook de gecontesteerde opvatting worden ondergebracht dat een last kan worden opgelegd voor reeds uitgevoerde werken. Wel is het duidelijk dat men de last niet kan gebruiken om kosten te verhalen voor bijvoorbeeld een straat welk men onthard heeft, welke geen enkel verband vertoont met de vergunning/project.

#### 4. LASTEN TOEGEPAST BINNEN EN BUITEN HET PROJECT

##### **Lasten binnen het project**

Voor lasten binnen het project zal het meestal evident zijn dat deze verband houden met de vergunde werken.

Vb.: de aanleg van wegenis, openbaar groen, ..

Voor lasten binnen het project kan makkelijker worden gewerkt met lasten in natura

##### **Lasten buiten het project**

Hierbij dienen lokale besturen zeer aandachtig te zijn dat deze lasten duidelijk verband houden met de vergunde werken. Er dient een voldoende aantoonbaar verband te zijn met de vergunde werken, en met de last welke dient te worden uitgevoerd buiten het project. Dit is uiteraard ook van toepassing voor financiële lasten, welke doorgaans meer gebruikt (kunnen) worden voor lasten buiten het project.

Voor wat meer specifiek de onthardingsprojecten betreft kan men eventueel aantonen dat het vergunde project een nood aan ontharding met zich meebrengt. Hierbij zal men wel indachtig dienen te zijn binnen welke afstand van de vergunning het onthardingsproject zich afspeelt. (Deze nabijheidsvereiste zou de gemeente kunnen preciseren in een stedenbouwkundige verordening of een intern richtkader)

##### **TIP!**

**Hou steeds rekening met het gelijkheidsbeginsel bij het opleggen van lasten!  
Men zal duidelijk een beleid dienen te voeren welke voor de burger duidelijk te begrijpen is waarom men voor en bepaalde vergunning wel een last oplegt en voor een andere vergunning dit niet doet.  
Hierbij kan eventueel ook gewerkt worden met een stedenbouwkundige verordening om deze voorwaarden te bepalen en transparant te maken naar de burger toe.**

#### 5. WAT ZIJN DE VOOR EN NADELEN VAN DE CATEGORIEËN LASTEN?

Er zijn twee categorieën aan lasten die kunnen worden opgelegd: financiële lasten en materiële lasten. Bij financiële lasten kunnen we denken aan bijvoorbeeld waarborgen. Bij materiële lasten denken we aan de verwezenlijking van groene ruimten, openbare gebouwen, infrastructuur, gratis overdracht aan openbaar domein van openbare wegen, groene of verharde ruimten, vestigen van sociale mix...

Materiële lasten kunnen ook financieel gewaarborgd worden, wat de afdwingbaarheid

van de lasten aanzienlijk kan verhogen. De waarborg moet dan uiteraard evenredig zijn aan de last. Wordt er geen financiële waarborg gekoppeld aan de last, dan zal de overheid in het geval van niet-uitvoering van de last zich slechts kunnen beroepen op het middel van bestuursdwang. In dat geval zal zij in principe zelf de last moeten uitvoeren en het financiële risico daarvan dragen.

### **Last in natura**

Zoals reeds aangegeven wordt deze last meestal gebruikt binnen de projectzone. Doch dit neemt niet weg dat alle lasten mogelijk zijn binnen deze projectzone, de last dient steeds een voldoende verband te hebben met de vergunde werken.

Deze werken worden best zo precies mogelijk geformuleerd in de vergunning. Daarbij kan er ook gewerkt worden met termijnen voor uitvoering, of kan deze gefaseerd worden.

Het is ook mogelijk om de last in natura financieel te waarborgen. Dit verbetert de afdwingbaarheid van de last, aangezien bij niet-uitvoering zal de aanvrager financieel worden getroffen.

### **Gratis grondafstand**

Gratis grondafstand is uitsluitend mogelijk voor de in de vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen of gronden waarop deze zullen worden aangelegd. Met andere woorden kan men dit niet gebruiken voor woningen en niet voor zaken welke niet in de vergunning zijn vermeld.

Gratis grondafstand kan ook wanneer het nog niet is aangelegd en zelfs wanneer het rooilijnplan nog niet definitief is vastgesteld.

In het kader van een onthardingsproject kan de overheid beslissen dat X aantal openbaar groen nodig is (eventueel na vastlegging in een stedenbouwkundige verordening), waarna dit openbaar groen als gratis grondafstand wordt afgestaan.

### **Financiële last**

De financiële last is een billijke vergoeding voor een specifieke tegenprestatie die de overheid zelf levert in het persoonlijk belang van de burger en waarvan deze een individueel voordeel geniet.

Deze financiële last is dus een **retributie**, en geen belasting.

#### De verwachte kost versus de werkelijke kost

Het gaat derhalve om een verwachte kost waarbij duidelijk een verband bestaat tussen de kost en de dienst. Het opleggen van een last uitgedrukt in geld is in dus alleen wettig indien het gevorderde bedrag verband houdt met de geleverde prestatie, waarbij het evenredigheidsbeginsel geldt bij het bepalen van het bedrag.

De financiële last moet dus in verhouding staan met de werkelijke kost van de tegenprestatie.

Financiële lasten kunnen worden ontvangen op een rekening of in een fonds. Het is hierbij belangrijk dat het ontvangen bedrag overeenstemt met een werkelijke uitgave van de werkzaamheden die de gemeente op zich neemt (of inschatting van de effectieve kostprijs door te vergelijken met vergelijkbare werken uit het verleden, door offertes, ...) en dat er tussenbeide een evenredigheid bestaat. Daarom wordt de bestemming van de financiële last best gepreciseerd in de verordening of vergunning en nog eens bevestigd na ontvangst in een beslissing van het college van burgemeester en schepenen. Ook de betalings- en invorderingsmodaliteiten dienen te worden gepreciseerd.

## 6. KAN ER GEWERKT WORDEN MET EEN ONTHARDINGSFONDS?

### **Wat is in een onthardingsfonds?**

Financiële lasten kunnen worden ontvangen op een rekening of een fonds. Dus in die zin kan er inderdaad gewerkt worden met een fonds. Maar ... !

Kan er gewerkt worden met een onthardingsfonds, waarmee dan een algemeen fonds wordt bedoeld binnen een gemeente, waarbij ontwikkelaars die bijbouwen ('verhardden') een financiële last moeten betalen ter compensatie aan het 'onthardingsfonds' bestemd voor onthardingswerken/-projecten (dus gelegen buiten het projectgebied) in de gemeente?

### **Hindernissen ten opzichte van het onthardingsfonds**

Het antwoord op die vraag ligt veel moeilijker. Hierboven hebben we de voorwaarden voor het opleggen van lasten uiteengezet. Daarbij zijn er een aantal elementen die het werken met een eventueel 'onthardingsfonds' kunnen belemmeren.

#### Het verband met de vergunde werken/het vergunde project

We denken daarbij aan het principe dat de werken die met het onthardingsfonds zouden worden gefinancierd een verband moet hebben met de vergunde werken/het vergunde project waarop de last betrekking heeft.

- Negatief: Wanneer een ontwikkelaar een vergunning toegekend krijgt om een bedrijventerrein aan te leggen, een financiële last moet betalen aan het onthardingsfonds waarmee de aanleg van een stadspark wordt gefinancierd, bestaat er in principe geen duidelijk verband tussen beide projecten.
- Positief: We kunnen ditzelfde voorbeeld ook motiveren als volgt: het 'groen' stuk grond dat binnen de gemeente zal verdwijnen (= nadeel gemeente) door de aanleg van het bedrijventerrein daarop (= voordeel ontwikkelaar), terwijl de gemeente een beleid voert van verdichting en ontharding om meer en grotere groene zones te hebben in en rond de gemeente (= beleid). Daarom zal per m verdwijnend groen door de ontwikkelaar een bepaalde financiële last moet worden voldaan aan het onthardingsfonds, zodat elders in de gemeente het aantal m kan worden gecompenseerd door onthardingsprojecten zoals de aanleg van een stadspark (= verband).

#### Het overeenstemmen van het ontvangen bedrag met de werkelijke uitgave

Met voorgaand voorbeeld lijkt het verband tussen de aanleg van het bedrijventerrein en het stadspark voldoende aantoonbaar, maar dit blijft voor interpretatie vatbaar en het blijft dus ook een risico om op deze manier algemene financiële lasten op te leggen. Bovendien kunnen er nog elementen ontbreken. We denken daarbij aan het principe dat het ontvangen bedrag op het onthardingsfonds moet overeenstemmen met de werkelijke uitgave van de werkzaamheden.

Het is in principe mogelijk om de werkelijke uitgaven van een bedrijventerrein aan te leggen onder de financiële last te betalen aan het onthardingsfonds, overeen te stemmen met de aanleg van het eetbaar stadspark. Het gaat hier immers over twee concrete projecten, waarvan de werkelijke uitgaven kunnen ingeschat worden. Het wordt echter helemaal anders, wanneer we werken met het onthardingsfonds in het algemeen en dus op grotere schaal. De werkelijke uitgaven zijn immers moeilijker in te schatten als verschillende ontwikkelaars van verschillende projecten een financiële last moeten be-

talen aan het onthardingsfonds, waarmee dan algemeen onthardingsprojecten worden gefinancierd nu en in de toekomst en de onthardingsprojecten nog niet vaststaan.

We benadrukken daarom nogmaals dat het een risico blijft om algemene lasten op te leggen of stedenbouwkundige lasten te hanteren als hefboom voor een ruimtelijk beleid op een grotere schaal dan dat van de wijk, het stadsdeel of project waarvoor de omgevingsvergunning werd toegekend, omdat het verband met het project moeilijker te motiveren valt.

## 7. IS HET AANGEWEEZEN OM DE LAST IN EEN VERORDENING TE VERANKEREN?

Het kan aangewezen zijn voor gemeenten om bepalingen van lasten in een stedenbouwkundige verordening te verankeren, vooral in het kader van de gelijkheid en een consequent beleid inzake lasten.

Nadeel hierbij kan zijn dat deze beleidsmatige keuze de onderhandelingsmogelijkheden en gebieds- of case-specifieke lasten kan bemoeilijken. Doch dit kan worden opgevangen in de uitzonderingsbepalingen van de verordening. Andere gemeenten werken om die reden met informele interne leidraden, wat hen dan juridisch minder sterk doet staan in de onderhandeling. Kwestie van afwegen en keuzes maken.

Doch willekeur en ongelijke behandeling zetten de deur open voor het aanvechten van stedenbouwkundige lasten. Daarom in de plaats van vergunning per vergunning te werken is het dan inderdaad aangewezen om hiervoor met meer geëigende instrumenten te werken. Specifieke aanvragen dienen dan getoetst te worden aan dit opgestelde kader. Als voorbeeld in het kader van ontharding kan men stellen dat indien de gemeente wenst dat alle grote projecten (vb. van meer dan 10 woonentiteiten) voorzien in een deel openbaar groen, kan het aangewezen zijn om hiervoor een stedenbouwkundige vergunning op te maken. Op individueel niveau kan men al snel verzeild raken in willekeur.

Daarnaast kan een gemeenteraad conform artikel 2.3.2, § 2, eerste lid voor een aantal specifieke materies, eveneens een verordening opstellen voor het gehele grondgebied van de gemeente of voor een deel waarvan hij de grenzen bepaalt en telkens met naleving van de door de Vlaamse Regering en de provincieraad vastgestelde stedenbouwkundige verordeningen. Meer specifiek op onthardingsprojecten wordt deze algemene mogelijkheid geboden voor “de maatregelen inzake het ruimtelijk begrenzen van milieuhinder en het waarborgen van een adequate waterhuishouding;” en “de aanleg van groen en beplantingen;”

In een dergelijke verordening is het mogelijk om op een algemene wijze stedenbouwkundige lasten, op te leggen. Het is eveneens mogelijk om specifieke normen op te leggen, waaraan een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning moet voldoen. Indien hier niet aan voldaan wordt, dient de vergunning geweigerd te worden, of kan eventueel binnen bepaalde marges een voorwaarde opgelegd worden opdat de vergunning voldoet aan de normen van de verordening.

Voor een meer gedetailleerde benadering van de rechtsfiguur last kan verwezen worden naar het *rapport 'Inzet van lasten bij de omgevingsvergunning'* van het Departement Omgeving in samenwerking met Atelier Romain, Publius Advocaten en Rebel Group.





## **IS ONTEIGENING MOGELIJK VOOR ONTHARDINGSPROJECTEN EN WAT IS DE PROCEDURE?**

Wim Rasschaert (Rasschaert advocaten)  
Lindsay Dedrie (Rasschaert advocaten)

# IS ONTEIGENING MOGELIJK VOOR ONTHARDINGSPROJECTEN EN WAT IS DE PROCEDURE?

Wat als lokale besturen zelf aan ontharding willen doen, maar zij hiervoor bepaalde gronden niet in eigendom hebben? Kunnen zij onteigenen om een onthardingsproject te realiseren? Het antwoord hierop is genuanceerd. Lokale besturen kunnen niet zomaar onteigenen. Zij moeten aan bepaalde voorwaarden voldoen en belangrijker: zij moeten dit zeer goed kunnen motiveren. In het eerste deel van dit hoofdstuk geven we meer informatie over wat onteigening precies inhoudt en waar lokale besturen hoofdzakelijk aandacht dient aan te besteden. In het tweede deel van dit hoofdstuk werken we praktisch uit wat we in het eerste deel hebben uiteengezet, specifiek gericht op ontharding.

Opmerking: We gaan er voor dit hoofdstuk van uit dat in alle gevallen het Vlaams onteigeningsdecreet geheel van toepassing is en de bestuurlijke fase nog in geen enkel geval werd gestart reeds vóór de inwerkingtreding van het Vlaamse onteigeningsdecreet. We gaan daarom niet in op de problematiek rond de overgangsbepalingen.

## 1. WAT IS ONTEIGENING?

Sinds 1 januari 2018 is het decreet van 24 februari 2017 betreffende de onteigening voor het algemeen nut in werking getreden. In het decreet wordt onteigening gedefinieerd als: de gedwongen overdracht van de eigendom of van een zakelijk recht op een onroerend goed, op de wijze en in de gevallen, vermeld in dit decreet.

Onteigening is eveneens grondwettelijk verankerd (artikel 16) en staat ook in het eerste aanvullende protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de mens (artikel 1).

Het is niet alleen mogelijk om de eigendom van een onroerend goed te onteigenen, maar ook de zakelijke rechten, zoals erfpacht, erfdienstbaarheid, vruchtgebruik, ... Wat men daarentegen niet kan onteigenen, zijn de persoonlijke rechten zoals rechten op roerende goederen, huur, pacht, intellectuele eigendomsrechten, ...

## 2. WANNEER KAN MEN ONTEIGENEN?

Gegrand op hogergenoemde bepalingen, bestaan er vijf voorwaarden om tot onteigening te kunnen overgaan, die we hieronder elk afzonderlijk summier bespreken.

### **(Hoofdzakelijk) in het algemeen belang**

Onteigening is slechts mogelijk wanneer dit het algemeen belang dient. Wanneer er met de onteigening enkel private belangen gediend worden, dan kan men niet onteigenen.

Wil dit dan zeggen dat zodra er private belangen mee gemoeid gaan, er niet kan onteigend worden? Neen, zodra het algemeen belang wordt gediend én het privaat belang, zoals bijvoorbeeld bij PPS-constructies (Publiek private samenwerkingen), kan er toch worden onteigend.

### **In de door de wetgever bepaalde gevallen**

Om te kunnen onteigenen, moet de bevoegde overheid hiertoe de 'toelating' hebben. De wetgever of de decreetgever bepaalt wanneer een overheid kan onteigenen. Met de inwerkingtreding van het Vlaams Onteigeningsdecreet hebben alle onteigenende overheden (Vlaamse regering, College van Vlaamse Gemeenschapscommissie, gemeenten en provincies) een algemene rechtsgrond op grond van het decreet. Deze overheden hebben géén machtiging meer nodig.

Gaat het om andere overheden, zoals verzelfstandigde agentschappen, rechtspersonen, OCMW's, etc., dan kan er enkel tot onteigening worden overgegaan als daartoe een rechtsgrond te vinden is in een wet of decreet. Deze overheden zullen wél machtiging nodig hebben van een van die hogere overheden die een algemene rechtsgrond tot onteigening hebben.

### **Billijke en voorafgaandelijke schadevergoeding**

Onder billijkheid verstaat men dat de schadevergoeding moet volledig zijn en in beginsel in geld moet worden betaald. De vergoeding omvat niet enkel de aan- of verkoopprijs van het onteigende, maar ook de subjectieve waarde (affectiewaarde). Daarnaast kan men ook rekening houden met de geschiktheidswaarde, wederbeleggingsvergoedingen, kosten en erelonen van technische en juridische raadgevers, vergoedingen voor de minderwaarde van het overblijvende restant,...

De schadevergoeding moet voorafgaand betaald worden, wat wil zeggen voor de inbezitstelling van het goed. De eigendomsoverdracht gebeurt tijdens de gerechtelijke fase wanneer de vrederechter per vonnis de provisionele vergoeding vaststelt. De onteigenaar kan het goed in bezit nemen, vanaf het bewijs van storting van de provisionele vergoeding.

De omvang van de schadevergoeding is slechts van belang bij de onderhandelingen met de te onteigenen personen en de gerechtelijke fase.

### **Noodzakelijk**

Hierbij moet telkens de volgende vragen gesteld worden:

- wat er moet onteigend worden? Waarom specifiek dát en niet het perceel verderop? (voorwerp)
- waarom moet het onteigend worden? Wat zal er verwezenlijkt worden? (doel)
- kan hetgeen dat men wenst te verwerven niet op een andere manier dan met onteigening verworven worden? Moet er überhaupt wel onteigend worden om het project te verwezenlijken? Is er bijvoorbeeld geen alternatief? (middel).

### **Volgens de bepaalde procedures**

De onteigeningsprocedure wordt opgedeeld in twee fasen: de bestuurlijke fase, van belang voor de onteigenende instanties, en de gerechtelijke fase van belang voor de effectieve gerechtelijke onteigening, het vaststellen van de wettigheid en van de onteigeningsvergoeding. Deze procedures moeten worden gevolgd conform de regelgeving.

Deze elementen zijn van belang voor de onteigenende instantie bij de motivering van de

onteigening die met dient op te nemen in de voorlopige en definitieve onteigeningsbeslissing. Die motivering moet grondig worden uitgewerkt! Men schrijft in de motivering per onderdeel van de noodzaak (voorwerp, doel en middel) wat de noodzaak is van de onteigening. Men beschrijft eveneens het algemeen belang en op basis van welke rechtsgrond de onteigening zal worden aangepakt.

Zie bijlage 4 op p. 417 voor een voorbeeld van een modelmotivering, met daarin twee voorbeelden verwerkt.

### **TIP! Checklist motivering**

#### **1. Feiten, context en historiek**

- Zijn er bijvoorbeeld ruimtelijke uitvoeringsplannen opgesteld?
- Situering van het projectgebied? Oppervlakte? Eigendomsstructuren?
- ...

#### **2. Rechtsgrond**

Kijken naar: wie is de onteigenaar?

Algemene rechtsgrond: Vlaams Onteigeningsdecreet

- Vlaamse Regering
- College van Vlaamse Gemeenschapscommissie
- Provincies
- Gemeenten

Specifieke rechtsgrond: specifieke wet/decreet (integrale en chronologische oplistings zie p. 38-40 Memorie van Toelichting bij Vlaams Onteigeningsdecreet)

- Machtiging aan Vlaamse Regering:
  - Interne of externe verzelfstandigde agentschappen met rechtspersoonlijkheid
  - Bepaalde rechtspersonen
  - ...
- Machtiging aan gemeenteraad:
  - Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn (OCMW)
  - Autonoom Gemeente Bedrijf (AGB)
  - Intergemeentelijke Samenwerkingsverbanden (IGS)
  - ...

#### **3. Algemeen belang**

- Schetsen van doelstellingen van ontharding in het algemeen beleid in Vlaanderen
- Schetsen van doelstellingen van ontharding in het beleid van het onteigende lokale bestuur
- Het project schetsen binnen deze doelstellingen en beleidsvisie
- Waarom is dat in het algemeen belang?

#### **4. Noodzaak**

- Wat is het doel van de onteigening? Schetsen van het project + waarom onteigening van de percelen dient te gebeuren?
- Wat moet er onteigend worden? Eigendom? Zakelijk recht? Op welk perceel? Waarom dat perceel?
- Zijn er alternatieven (Andere percelen? Andere wijze van uitvoering van het project? Ontharden op eigendom van particulier?) waardoor er niet zal moeten onteigend worden?

### 3. HOE ONTEIGENING AANPAKKEN?

#### **Het voorlopig onteigeningsbesluit**

De onteigenaar zal een voorlopig onteigeningsbesluit moeten opstellen die uiteenzet wat men precies gaat onteigenen (het voorwerp), waarom men zal onteigenen (onteigeningsdoel), waarom de onteigening noodzakelijk is, ten behoeve van welk algemeen belang er zal onteigend worden, wie men zal onteigenen en wie de onteigenaar is en op basis van welke regelgeving de onteigenaar kan onteigenen.

Dit voorlopig onteigeningsbesluit omvat als bijlage een onteigeningsplan en een projectnota. Hoe worden deze bijlagen opgesteld?

#### Het onteigeningsplan

Het onteigeningsplan:

- duidt op een plan de omtrek aan van het te onteigenen perceel grond of de zakelijke rechten
- lijst in dat laatste geval de te onteigenen zakelijke rechten op per perceel grond
- geeft de kadastrale vermelding weer van de sectie, nummers, grootte en aard van het te onteigenen perceel grond en de onroerende goederen
- vermeldt de naam van de eigenaars of zakelijk recht houders
- vermeldt per te onteigenen perceel en onroerend goed of zakelijk recht wie optreedt als onteigenaar.

#### De projectnota

De projectnota:

- omvat een projectplan, met de beschrijving van het project en de te realiseren werken
- bepaalt de realisatietermijnen voor uitvoering, voor zover bepaalbaar
- bepaalt de realisatievoorwaarden voor de werken
- bepaalt de beheersmodaliteiten van het openbaar domein

Het is de bedoeling om met de projectnota het publiek in te lichten over het te realiseren onthardingsproject waarvoor onteigend zal worden. Daarnaast laat de projectnota toe dat de eigenaars kunnen inschatten of zelfrealisatie van ontharding mogelijk is. De projectnota is met andere woorden van groot belang bij de beoordeling van de onteigeningsnoodzaak. Wanneer blijkt dat de eigenaars de ontharding zelf kunnen realiseren, is niet voldaan aan de noodzakelijkheidsvereiste van de onteigening, waardoor men niet zal kunnen onteigenen.

Wanneer de te onteigenen eigenaars een verzoek tot zelfrealisatie indienen, dient dit verzoek te worden beoordeeld aan de hand van de projectnota. Hoe gedetailleerder die projectnota, hoe makkelijker men een verzoek tot zelfrealisatie gemotiveerd kan weigeren en hoe beter men ervoor kan zorgen dat de eigenaar die het project zelf realiseert, dit doet volgens de visie van de overheid.

Men mag zich dus niet laten vangen aan de woorden 'in voorkomend geval' in het onteigeningsdecreet bij de bepaling betreffende de projectnota. De decreetgever geeft in de memorie van toelichting duidelijk mee dat het slechts in uitzonderlijke situaties zal zijn dat de realisatievoorwaarden en termijnen niet mogelijk of niet relevant zullen zijn. Wanneer de projectnota geen realisatievoorwaarden en termijn omschrijft, heeft men wat dit betreft bij de beoordeling van het verzoek tot zelfrealisatie geen beoorde-

lingsgrond meer. Dit maakt het moeilijk om dergelijk verzoek gemotiveerd af te wijzen. Als men verwacht dat de eigenaars in staat zijn en bereid zijn om het onteigeningsdoel zelf te realiseren op de wijze die de overheid voor ogen had, geeft men best zo goed mogelijk in de projectnota weer wat die wijze precies is.

De (onteigenende) overheid die de ontharding zal realiseren en daarvoor bepaalde eigendommen of zakelijke rechten zal onteigenen, moet zich eveneens houden aan de projectnota. Als de projectnota zeer gedetailleerd wordt opgesteld, moet de overheid deze projectnota ook volgen bij de realisatie. Bij het opstellen van de projectnota zoekt men dus naar een evenwicht tussen enerzijds het voor zichzelf opstellen van realistische termijnen en voorwaarden en anderzijds het verschaffen van voldoende zekerheid dat de zelf realiserende eigenaar het project realiseert conform de visie van de overheid. Geeft de overheid zichzelf meer ruimte bij bepaalde aspecten uit de projectnota, dan geeft zij die ook aan de zelf realiserende eigenaar.

### **TIP! Checklist projectnota**

#### **1. Projectplan**

##### 1.1. Voorgeschiedenis (kort)

- Wanneer, hoe en waarom werd er bijvoorbeeld een RUP opgesteld?
- Wat is de ruimtelijke bestemming van het projectgebied in de context van de ruimtelijke plannen?
- Hoe is de complexiteit van de eigendomsstructuur op het te onteigenen perceel? Denk hierbij aan eigenaars, zakelijk rechthouders, persoonlijk rechthouders, ... Wanneer de eigendomsstructuur te complex is, zou op basis hiervan gemotiveerd kunnen worden dat zelfrealisatie niet mogelijk is.
- Wanneer, hoe en waarom wordt er onteigend? Wat is de onteigeningsnoodzaak? Het is voldoende om dit in algemene zin te beschrijven, aangezien in het voorlopig onteigeningsbesluit zelf dit reeds uitvoerig is beschreven. Het is vooral van belang dit te bespreken wanneer men voorziet dat een eigenaar mogelijk een verzoek tot zelfrealisatie zal indienen en men voldoende motivering wenst te halen uit de projectnota om een mogelijke afwijzing of toekenning concreet te beoordelen.

##### 1.2. Situering van het projectgebied

- Omschrijving van de (beleids)visie en doelstelling onteigenende instantie met betrekking tot de uitvoering van het project.
- Omschrijving van het project planmatige voorstelling (ook visuele schetsen?)
- Welke soort bedrijven worden aangetrokken? Welke soort activiteiten worden toegelaten? Zo sluit men ongewenste bedrijfsactiviteiten die de zelfrealiserende eigenaar zou aantrekken uit.
- Omschrijving van verontreiniging, bodem, overstroming, erfgoed, archeologie, energie, duurzaamheid, ruimtegebruik
- Omschrijving van mobiliteit, ligging, ontsluitingsmogelijkheden
- Omschrijving van het terrein (oppervlakte, verdeling in zones, ...)

##### 1.3. Te realiseren werken

#### **2. Realisatievoorwaarden**

- Opsomming van de toepasselijke regelgeving
- Respecteren van de ruimtelijke bestemming: formuleren als "De concrete uitvoering van het project gebeurt in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften,

verkavelings- en inrichtingsvoorschriften.”

- Omschrijving van de projectstructuur: hoe wordt deze het best verwezenlijkt? Via welke (samenwerkings)vorm? PPS? Projectvennootschap? Worden zakelijke rechten toegekend? ...
- Omschrijving van de kwaliteitseisen
- Concrete beoordelingscriteria, bruikbaar bij de beoordeling van de zelfrealisatie aanvragen zoals de technische beroepsbekwaamheid (de ‘ontwikkelaar’ zal moeten aantonen dat hij (of diens aangestelde) de technische mogelijkheid heeft om het onteigeningsdoel te realiseren en moet aantonen dat hij voldoende kennis en beproven expertise beschikt om de beoogde werken te realiseren (namen en beroeps-kwalificaties laten vermelden). De criteria hiervoor wordt door de onteigenende instantie opgesteld en via beveiligde zending aan de verzoeker tot zelfrealisatie meegedeeld (na ontvangst verzoek, kan ook al bij projectnota omschreven worden)) en de financiële zekerheid: (bankgarantie)

In bijlage 5 op p. 419 kan u een geanonimiseerd voorbeeld vinden van een projectnota. Het betreft een voorbeeld.

In elke concrete situatie kan de projectnota er dus anders uitzien!

De onteigenende instantie in het voorbeeld is een stad of gemeente.

#### 4. DE ONDERHANDELINGSPLICHT

Sinds het Vlaams onteigeningsdecreet is de onteigenaar nu ook expliciet verplicht om te onderhandelen met de te onteigenen personen. Onderhandeling is te allen tijde mogelijk, maar de uitnodiging per beveiligde zending dient ten laatste te gebeuren vier weken voor het moment waarop de onteigenaar overgaat tot dagvaarding. Bij dagvaarding moet het schriftelijk aanbod worden opgenomen. Men moet met andere woorden aantonen alvorens de gerechtelijke procedure start, dat men aan de onderhandelingsplicht heeft voldaan.

##### **Hoe moet de onteigenaar dit aanpakken?**

Zij moet een aantoonbare poging ondernemen om het goed of het zakelijk recht minnelijk te verwerven (door bijvoorbeeld aankoop, ruil, ...). Hoe kan de onteigenaar bewijzen dat zij deze poging effectief heeft ondernomen?

Het is belangrijk om het verzoek tot onderhandeling die de onteigenaar per beveiligde zending opstuurt naar de te onteigenen personen goed te bewaren! Het is ook mogelijk om de te onteigenen personen een proces-verbaal te laten ondertekenen bij weigering of onmogelijkheid van onderhandeling.

Daarnaast is het belangrijk om een schriftelijk aanbod te doen aan de te onteigenen personen. De onteigenaar zal moeten aantonen dat dit schriftelijk aanbod in haar geheel en in haar samenstellende onderdelen duidelijk is toegelicht. Bij mondelinge toelichting is ook hier ondertekening van een proces-verbaal door de te onteigenen persoon aan te raden. Het schriftelijk aanbod moet objectief zijn, moet gemotiveerd zijn en moet gesteund zijn op de gevoerde onderhandelingen.



## 5. HET OPENBAAR ONDERZOEK

### **Duurtijd en bekendmaking**

Het openbaar onderzoek duurt (minstens) dertig dagen. Tijdens deze periode zal het voorlopig onteigeningsbesluit samen met haar bijlagen ter inzage liggen in het gemeentehuis. Daarnaast kan men deze documenten ook terugvinden op de website van de onteigenende instantie én van de gemeente waar het onroerend goed of het daarop gevestigde recht gelegen is, in het geval dat de onteigenende instantie en de gemeente twee verschillende entiteiten zijn.

Het openbaar onderzoek moet minstens een week voor de aanvang ervan worden bekend gemaakt. De individuele eigenaars of zakelijk recht houders moeten worden aangeschreven per beveiligde zending. De buurt wordt door middel van publieke aankondiging door aanplakking, publicatie op de website, het digitaal uitwisselingsplatform (als die er eindelijk komt), in een lokaal drukwerk en in het Belgisch Staatsblad op de hoogte gesteld.

### **Standpunten opmerkingen en bezwaren**

Tijdens het openbaar onderzoek kunnen standpunten, opmerkingen of bezwaren over het voorlopige onteigeningsbesluit en diens bijlagen worden ingediend bij de onteigenaar. Enkel de eigenaars, zakelijk recht houders en persoonlijk recht houders kunnen van deze gelegenheid gebruik maken.

### **Kunnen lokale besturen nog wijzigingen aanbrengen na het openbaar onderzoek?**

Het voorlopig onteigeningsbesluit en diens bijlagen kunnen na openbaar onderzoek nog gewijzigd worden, maar dat kan niet zomaar! De wijzigingen moeten gebaseerd zijn op de standpunten, opmerkingen of bezwaren die voortvloeien uit het openbaar onderzoek én het mogen géén essentiële wijzigingen zijn. Bij twijfel is het veiliger om een nieuw openbaar onderzoek te organiseren na wijziging!

### **Wens tot zelfrealisatie moet kenbaar worden gemaakt tijdens openbaar onderzoek**

Tijdens het openbaar onderzoek kunnen de te onteigenen personen ook een verzoek indienen per beveiligde zending tot zelfrealisatie. Meerdere te onteigenen personen kunnen hiervoor zelfs samenwerken! Vervolgens wordt er nog eens een gestaafd verzoek tot zelfrealisatie ingediend. Het is aan de onteigenaar om dit verzoek te beoordelen.

Bij aanvaarding wordt een zelfrealisatieconvenant opgesteld. Dit is een soort contract tussen de onteigenaar en degenen die willen zelf realiseren, waarin afspraken worden vastgelegd over de realisatie van het project. Bij weigering zal zij zeer goed moeten motiveren waarom.

## 6. HET DEFINITIEF ONTEIGENINGSBESLUIT

Na weigering van het verzoek tot zelfrealisatie wordt er een definitief onteigeningsbesluit opgesteld, tenzij de onteigenaar in kwestie nog machtiging dient te vragen bij een hogere overheid. Machtiging moet gevraagd worden alvorens het definitief onteigeningsbesluit wordt opgesteld.

Het definitief onteigeningsbesluit bevat hetzelfde als het voorlopig onteigeningsbesluit, maar met daaraan toegevoegd:

- Een verslag van het openbaar onderzoek met de gemotiveerde behandeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn geuit
- De gemotiveerde behandeling van het gestaafd verzoek tot zelfrealisatie
- De machtiging tot onteigening indien van toepassing
- Eventuele bijkomende gegevens en bijlagen

Het definitief onteigeningsbesluit wordt bekend gemaakt door beveiligde zending aan de te onteigenen personen met kopie van het besluit én bijlagen en door publicatie van een uittreksel in het Belgisch Staatsblad, op de website en via het digitaal uitwisselingsplatform (als deze er eindelijk komt).

## 7. TEGEN WELKE VERGOEDING?

### **Billijk en voorafgaand**

Onteigening geschiedt enkel bij een billijke en voorafgaande schadevergoeding. Hoger werd reeds uiteengezet hoe men tot een objectieve vergoeding komt en welke waardering daarbij een rol kan spelen. Het principe is telkens: venale waarde + extra's.

### **Gebaseerd op een schattingsverslag**

Bij iedere verwerving/vervreemding door een overheid is het verplicht om een recent (max. 2 jaar oud!) schattingsverslag te hebben waarop de verwerving/vervreemding dient te worden gesteund. Aangezien er een onderhandelingsplicht geldt, waarbij mogelijks het te onteigenen goed wordt verworven, is een schattingsverslag noodzakelijk tegen welke vergoeding de overheid het goed mag verwerven.

### Is het verplicht om het schattingsverslag op tafel te leggen bij de onderhandeling?

Nee, want het schriftelijk aanbod dient te gebeuren 'gebaseerd op de gevoerde onderhandelingen'. Dit houdt in dat men perfect eerst kan onderhandelen zonder het schattingsverslag te moeten op tafel leggen, om nadien een schriftelijk aanbod te formuleren met samenstellende onderdelen zoals uit de onderhandelingen overeengekomen en gebaseerd op het schattingsverslag.

Het schattingsverslag bij de onderhandelingen toch al op tafel leggen, is uiteraard ook mogelijk. Zo speelt men open kaart en weten beide onderhandelende partijen vanaf het begin wat de wensen zijn en hoe ver men van een akkoord verwijderd is. Dit kan de onderhandelingen bevorderen.

### Kan men meer bieden dan het schattingsverslag vooropstelt?

Het schattingsverslag is een richtlijn voor de vergoeding. Een hogere vergoeding toekennen kan mits het te verantwoorden is onder de extra kosten die zouden naar boven komen tijdens de onteigeningsprocedure of extra posten die door een schatter niet kunnen worden geschat (bv. Affectiewaarde, geschiktheidswaarde, ...).



## **WAT MET PLANOLOGISCHE RUIL?**

Wim Rasschaert (Rasschaert advocaten)

Lindsay Dedrie (Rasschaert advocaten)

## WAT MET PLANOLOGISCHE RUIL?

### 1. WAT IS PLANOLOGISCHE RUIL?

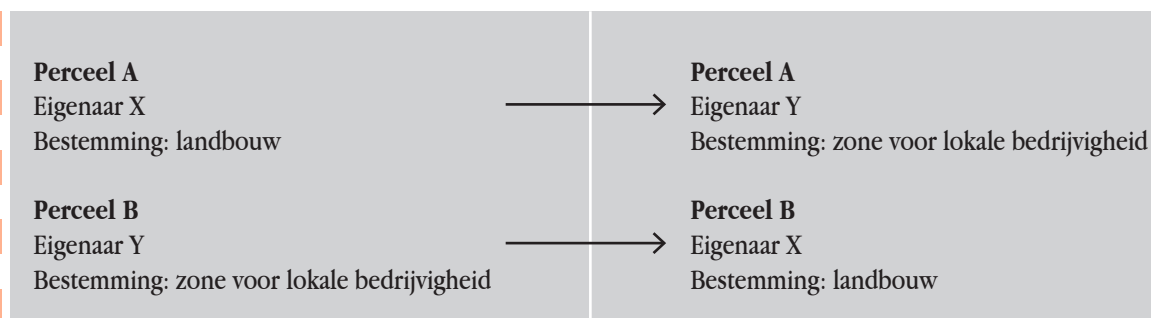
Planologische ruil wordt geregeld bij het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting. Dit decreet kadert is gericht op het verwezenlijken van een optimaler grondgebruik door de instrumenten en de uitvoering van maatregelen hiervoor op elkaar af te stemmen en toe te passen. Het decreet bevat daarvoor de instrumenten herverkaveling uit kracht van wet (hierbij is geen ruimtelijk uitvoeringsplan vereist) en de herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil (hierbij is wel een ruimtelijk uitvoeringsplan vereist).

Planologische ruil komt neer op een herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil, waarbij bestemmingsgebieden van kracht in de ruimtelijke ordening en de betrokken eigenaars en gebruikers gelijktijdig worden omgewisseld. Het doel hiervan is een optimaler en evenwichtiger grondgebruik te bekomen. Dit biedt zeer veel mogelijkheden om op lokale schaal tot een ruil van gebruik, eigendom en gebiedsbestemmingen te komen en kan bij veel projecten een oplossing bieden. In de praktijk zal het bijna nooit gaan om een zuivere ruil van bestemmingen en eigenaars/gebruikers en is de situatie vaak veel complexer, waardoor dit instrument niet altijd het gewenste resultaat bereikt. Om deze complexe situaties ook van een oplossing te voorzien, zal er aan dit instrument gesleuteld worden door het nakende instrumentendecreet (decreet houdende het realisatiegericht instrumentarium).

#### Wat houdt dit concreet in?

We trachten dit te illustreren aan de hand van een abstract voorbeeld.

Krachtens een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan heeft het perceel A van eigenaar X landbouw als bestemming en perceel B van eigenaar Y heeft zone voor lokale bedrijvigheid als bestemming. Wanneer toepassing wordt gemaakt van planologische ruil, wordt er een plan opgesteld waarbij de percelen niet alleen van eigenaar wisselen maar ook van bestemming. Het resultaat is dan dat perceel A eigendom wordt van eigenaar Y en als bestemming lokale bedrijvigheid krijgt, terwijl perceel B eigendom wordt van eigenaar X en als bestemming landbouw krijgt.



Schematische voorstelling  
planologische ruil

## 2. HOE PLANOLOGISCHE RUIL AANPAKKEN?

Wanneer een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan werd opgesteld, dan zal de gemeente het gebied bepalen binnen het plangebied van het ruimtelijk uitvoeringsplan dat voor herverkaveling met planologische ruil in aanmerking komt.

Het is de landcommissie die een grondruilplan zal opmaken en bepalen voor welke percelen dit zal gebeuren. Dit grondruilplan geeft een weergave van de toestand van voor de herverkaveling (= inbreng) en een weergave van de toestand van na de herverkaveling (= toedeling). Daarnaast bevat het grondplan een financiële regeling. Hierbij wordt telkens een lijst opgemaakt van de vroegere percelen en de nieuwe percelen, van eigenaars, vruchtgebruikers en gebruikers met per persoon de vermelding van de vroegere én nieuwe percelen, bestemming en ruilwaarde of gebruikswaarde. Voor het bepalen van de ruilwaarde of gebruikswaarde zal telkens rekening worden gehouden met het bestemmingsgebied dat aangewezen is in het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan.

Tegelijkertijd zal een nieuw gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgesteld door de gemeente. De gemeente zal dus een voorlopig ruimtelijk uitvoeringsplan én voorlopig grondruilplan vaststellen. Er wordt een openbaar onderzoek voor beide georganiseerd.

Nadien, zal een definitief ruimtelijk uitvoeringsplan en grondruilplan worden vastgesteld. De landcommissie zal in dit geval (indien nodig) overgaan tot de afpaling van de nieuwe percelen en wordt een herverkavelingsakte opgesteld en verleden door de notaris.



**KAN EEN LOKAAL BESTUUR  
DIENSTVERLENING AANBIEDEN VIA EEN  
‘ONTHARDINGSLOKET’?**

Wim Rasschaert (Rasschaert advocaten)  
Lindsay Dedrie (Rasschaert advocaten)



# KAN EEN LOKAAL BESTUUR DIENSTVERLENING AANBIEDEN VIA EEN ‘ONTHARDINGSLOKET’?

## 1. IS DE OPRICHTING VAN EEN APART ONTHARDINGSLOKET NUTTIG?

Het onthardingsloket is niets meer dan een doelgroepgericht loket die zou worden opgericht ten behoeve initiatiefnemers van onthardingsprojecten. De lokale besturen kunnen dan alle burgers, ondernemers, die vragen hebben over ontharding doorverwijzen naar dit loket. Het onthardingsloket zal een aanspreekpunt worden voor de initiatiefnemers, waar zij geïnformeerd kunnen worden over de dienstverlening die het loket aanbiedt. Ook de gemeentelijke website, infopakketten of nieuwsbrieven kunnen hiervoor ingezet worden. Het voordeel van een specifiek doelgroepgericht loket is specialisatie. De medewerkers van het lokaal bestuur die zich hiermee bezig houden, zullen voeling houden met de materie en met wat leeft onder de burgers en ondernemers die zich met ontharding wensen bezig te houden.

## 2. VIA WELKE STAPPEN KAN EEN ONTHARDINGSLOKET WORDEN UITGEBOUWD?

Er kan een soort inventaris worden opgesteld waarin alle producten en diensten die de gemeente reeds verstrekt in het kader van ontharding worden opgelijst (buiten het op te richten onthardingsloket), met daarbij vermeld de verantwoordelijke dienst en schepen.

Vervolgens bespreekt het lokaal bestuur met initiatiefnemers ontharding, wat de verwachtingen en de noden zijn van de dienstverlening voor het geval er een onthardingsloket zou komen.

Op basis van de inventaris van welke dienstverlening er al is en de verwachtingen en noden van de initiatiefnemers bij dergelijke onthardingsprojecten, kan men zich de vraag stellen wat men nu concreet wil bereiken met een onthardingsloket. Daarbij denkt men na over de wijze van informatieverstrekking, de onthaalfunctie, de coördinatie van dossiers tussen verschillende gemeentelijke diensten (ontharding kan bijvoorbeeld ook in contact komen met de diensten ruimtelijke ordening), communicatie en inspraak met en van de initiatiefnemers, uitbouwen van een netwerk (contactpersonen bij andere diensten (eventueel van hogere bestuursniveaus)), het beheer van alle informatie die het onthardingsloket verzamelt, wat de rol is van de gemeente en de dienstverlening binnen de uitvoering van onthardingsloketten, de coördinatie en uitvoering van het beleid inzake ontharding tot specifieke projecten,...

Met dit concrete doel voor ogen, kan de gemeente starten met het opleiden van de medewerkers die zich met het onthardingsloket zullen bezig houden en het onthardingsloket invoeren. De gemeente zorgt ervoor dat de interne communicatie tussen de verschillende diensten wordt geoptimaliseerd.





## **FINANCIËLE ASPECTEN**

Johan Gauderis (RebelGroup)

Wouter Kruijver (RebelGroup)

## FINANCIËLE ASPECTEN

Onthardingsprojecten kennen meestal een groot onevenwicht tussen uitgaven en inkomsten.

- De realisatie van een onthardingsproject brengt kosten met zich mee voor de afbraak van gebouwen en terreinverharding, en in de meeste gevallen ook voor de inrichting van het ontharde terrein (bijvoorbeeld voor groenaanleg). Voorafgaand aan de realisatie moet er veel voorbereidend werk verricht worden (studies, overleg en communicatie). De grootste uitgavenpost in vele projecten is echter de verwerving van de te ontharden terreinen. Zelfs indien de ontharde terreinen niet verworven moeten worden, maar in eigendom van de oorspronkelijke eigenaar blijven, wenst deze laatste vaak om vergoed te worden voor het waardeverlies van het terrein als gevolg van de ontharding.
- Tegenover deze uitgaven staan doorgaans weinig of geen inkomsten. In de meeste gevallen is de nieuwe functie van het gebied openbaar domein, natuur, extensieve landbouw of zachte recreatie. Deze functies creëren weinig of geen inkomsten. Het inkomstenpotentieel van het ontharde terrein is meestal aanzienlijk lager dan dat van het voormalige bebouwde terrein.

Dit betekent dat onthardingsprojecten, op uitzonderingen na, niet als een commercieel vastgoedproject ontwikkeld kunnen worden. Om een evenwicht tussen uitgaven en inkomsten te verkrijgen zijn niet-commerciële inkomsten nodig. In de praktijk gaat het dan om subsidies door de overheid en vrijwillige bijdragen van particulieren en bedrijven.

In deze bijdrage verkennen we enkele mogelijkheden om onthardingsprojecten financieel haalbaar te maken. De bijdrage is in twee hoofdstukken verdeeld.

- Hoewel onthardingsprojecten meestal weinig of geen financiële inkomsten voortbrengen, creëren ze wel vele maatschappelijke baten. In het eerste hoofdstuk behandelen we de vraag van wie welke baten uit het onthardingsproject haalt. Het beantwoorden van deze vraag is een noodzakelijke stap om de partijen te identificeren die mogelijk bereid zijn om met vrijwillige bijdragen (in geld, grond of een andere vorm) de realisatie van het project te steunen, of om een subsidieaanvraag te motiveren.
- In het tweede hoofdstuk gaan we in op enkel financiële instrumenten en aspecten. De volgende onderwerpen komen aan bod:
  - subsidiemogelijkheden;
  - bekostiging met behulp van stedenbouwkundige lasten;
  - vormen van kavelruil;
  - kosten van grondverwerving en marktwaarde van gronden.

De financiële en juridische aspecten van onthardingsprojecten zijn nauw verweven. De wijze en mate van inzet van financieringsinstrumenten is sterk afhankelijk van juridische randvoorwaarden. In deze bijdragen focussen we op de strikt financiële aspecten.

## 1. WIE HAALT WELKE BATEN UIT ONTHARDING?

### Waarom baten in kaart brengen?

Onthardingsprojecten genereren weinig of geen financiële inkomsten. De typische functies van ontharde terreinen (openbaar domein, groen, landbouw) hebben een lage financiële waarde. De potentiële inkomsten uit verkoop, verhuur of uitbating van de ontharde terreinen zijn gering of onbestaande. Onthardingsprojecten creëren daarentegen een resem van niet-financiële baten. Het in kaart brengen van deze baten is belangrijk om twee redenen.

Ten eerste het identificeren van partijen die mogelijk bereid zijn om via een vrijwillige bijdrage de realisatie van het onthardingsproject te ondersteunen. Partijen die voordeel uit het onthardingsproject halen, wensen dat het project gerealiseerd wordt. Als deze partijen bewust gemaakt worden van de voordelen die het project hen zal opleveren, en van het feit dat zonder hun steun het project mogelijk niet doorgaat, zullen ze mogelijk bereid zijn om een vrijwillige bijdrage tot de realisatie van het project te geven. Deze bijdrage kan verschillende vormen aannemen. Financiële steun is de meest flexibele vorm, want ze kan gebruikt worden om alle soorten van kosten te dekken, zoals ontwerpstudies, grondverwerving en werken. Maar ook bijdragen in de vorm van grond en tijd zijn heel nuttig voor de realisatie van een onthardingsproject.<sup>1</sup>

Ten tweede het identificeren van subsidiemogelijkheden en het motiveren van subsidieaanvragen. Via subsidies tracht de overheid particulieren en bedrijven te stimuleren om acties te ondernemen die tot de doelstellingen van die overheid bijdragen. Als een onthardingsproject tot de doelstellingen van een bepaald subsidieprogramma bijdraagt, dan komt het mogelijk voor een subsidie in aanmerking. Sommige subsidieprogramma's zijn specifiek op onthardingsprojecten gericht, maar in principe kan een onthardingsproject een aanvraag indienen bij elk subsidieprogramma dat dezelfde doelstellingen als het project heeft. Het in kaart brengen van de baten van een onthardingsproject is niet alleen van belang om mogelijke bronnen van subsidies te identificeren, maar ook om de subsidieaanvraag te motiveren.

### Hoe baten in kaart brengen?

Het in kaart brengen van de baten van een onthardingsproject gebeurt in drie stappen:

- identificering en kwalitatieve beschrijving van de baten;
- kwantificering van de baten;
- waardering van de baten.

De aanpak voor de identificering en kwalitatieve beschrijving van de baten is eenvoudig. Het volstaat om het onthardingsproject te beschouwen en de effecten ervan met behulp van logica en basiskennis over natuurlijke processen door te denken. Tabel 1 toont een overzicht van frequent voorkomende baten en de begunstigde partijen. Een kwalitatieve beschrijving van de baten is meestal voldoende om belanghebbenden en relevante subsidieprogramma's te identificeren en om subsidieaanvragen te stofferen.

Een volgende stap en niveau is het kwantificeren van de baten. Een paar kwantitatieve maatstaven van een onthardingsproject kunnen gemakkelijk en zonder gespecialiseerde kennis bepaald worden, met name de ontharde oppervlakte en het aantal betrokken stakeholders (eigenaars, omwonenden). De kwantificering van de effecten van het onthardingsproject op waterhuishouding, fauna en flora, daarentegen, vergt meestal studies door gespecialiseerde experts.

<sup>1</sup>In de aparte juridische bijdrage is uiteengezet welke juridische samenwerkingsvormen de initiatiefnemers van een onthardingsproject kunnen gebruiken, en hoe de financiële bijdragen van diverse partijen in dergelijke samenwerking beheerd kunnen worden.

| Baten van ontharding  | Begunstigde partijen  |
|---|---|
| Mooiere omgeving (groen, opgeruimd)                                 | Omwonenden en voorbijgangers  |
| Ruimte voor zachte recreatie (wandelen, slenteren, spelen, ...)     | Omwonenden en bezoekers   |
| Betere waterinfiltratie en minder wateroverlast                     | Omwonenden (minder hinder en opruimkosten)<br>Gemeente (besparing van kosten van andere maatregelen om wateroverlast tegen te gaan) |
| Creatie van ecotopen voor dieren en planten                         | Omwonenden en voorbijgangers (belevingswaarde)<br>Overheid (bereiken van ecologische beleidsdoelstellingen)                         |
| Lagere onderhoudskosten (geen onderhoud van verharding en gebouwen) | Eigenaar  |

Tabel 1: Wie haalt welke baten uit ontharding?

Nog een stap en niveau verder is het ramen van de geldwaarde van de baten. Bijvoorbeeld: een meer groene omgeving verhoogt de waarde van een woning. Het prijsverschil met een evenwaardige woning met dezelfde fysieke eigenschappen (oppervlakte, aantal kamers, ouderdom, kwaliteit van afwerking en inrichting...) maar met een minder groene ligging is een in geld uitgedrukte maatstaf van de belevingswaarde van de groene omgeving. Het is tevens een maatstaf van de betalingsbereidheid van omwonenden om een meer groene omgeving te verkrijgen, bijvoorbeeld door een financiële bijdrage aan een onthardingsproject dat een groene oppervlakte in de omgeving creëert. De waarde van groen is aanzienlijk, zoals blijkt uit de voorbeelden in de onderstaande kadertekst.

#### Voorbeeld: belevingswaarde van groene omgeving

Studies uit Nederland tonen aan dat de nabijheid van groen of het uitzicht op groen (bos of grasland) de waarde van een woning met 5% tot 15% doet stijgen.<sup>2</sup>

Recent onderzoek voor Vlaanderen berekende dat het prijsverschil tussen een straat zonder groen en een zeer groene straat bijna 5% bedraagt. Dezelfde studie stelde vast dat 1 hectare extra groen een gemiddelde impact heeft van 3000 euro op elke woning binnen een straal van 200 meter. Op 400 meter is er nog een effect van 1000 euro. Voor grotere afstanden neemt de impact snel af.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Witteveen + Bos, Kentallen Waardering Natuur, Water, Bodem en Landschap Hulpmiddel bij MKBA's, November 2006 (rapport in opdracht van Nederlandse overheid, ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit).

<sup>3</sup> Roel Helgers en Frank Vastmans (Centrum voor Economische Studiën, KU Leven), Hedonische prijsanalyse van het effect van open groene ruimte op de marktprijzen voor wonen in Vlaanderen, 2016 (onderzoek in opdracht van Agentschap voor Natuur & Bos). baten uit ontharding?

De kwantificering en monetaisering (d.w.z. het ramen van de geldwaarde) van baten zijn methodologische complexe taken waarvoor gespecialiseerde studies nodig zijn. De uitvoering van dergelijke studies is enkel zinvol voor grootschalige onthardingsprojecten waarin overheden aanzienlijke subsidiebedragen investeren. In dat geval moeten de subsidies door een diepgaande batenstudie gemotiveerd worden. Voor kleinere projecten zouden de studiekosten voor de kwantificering en monetaisering van de baten disproportioneel groot zijn in vergelijking met de realisatiekosten van het project.

De kennisvereisten en onderzoeksinspanningen voor de kwantificering en monetaisering van natuurbaten worden wel verminderd door een rekentool dat in opdracht van de Vlaamse overheid ontwikkeld is en dat online en kosteloos beschikbaar is. Dit tool is bruikbaar voor projecten waarbij natuur gecreëerd of veranderd wordt, inbegrepen onthardingsprojecten. Het tool is kort beschreven in de onderstaande kadertekst.

#### **Natuurwaardeverkenner**

De Natuurwaardeverkenner is in opdracht van de Vlaamse overheid ontwikkeld door een team van economen en ecologen van VITO en de universiteiten van Antwerpen en Amsterdam.

De Natuurwaardeverkenner bestaat uit een verzameling van pragmatische rekenmethodes en kengetallen waarmee de economische waarde van ecosysteemdiensten geraamd kan worden. Het rekentool bestrijkt een tiental types van ecosystemen (bos, grasland, wetlands,...) en een veertigtal ecosysteemdiensten (voedselproductie, watervoorziening, regulering van waterpeil, verdunning en opslag van pollutanten,...). Onthardingsprojecten die relatief grote oppervlakten (minstens enkele hectaren) groen creëren bestaande één of meerdere ecosysteemtypes die in de rekentool opgenomen zijn, kunnen met behulp van de tool geanalyseerd worden.

Het rekentool richt zich op planners, landbeheerders en beleidsmakers en helpt hen om de maatschappelijke impact van voorgenomen of uitgevoerde maatregelen met betrekking tot de open ruimte in kaart te brengen.

Het rekentool, de handleiding en de achterliggende documentatie zijn gratis ter beschikking gesteld op de website [www.natuurwaardeverkenner.be](http://www.natuurwaardeverkenner.be). Op de website vindt men ook contactgegevens van de ontwikkelaars van de rekentool en van de gebruikersgroep.

#### **Conclusies over het in kaart brengen van de baten van ontharding**

Ontharding is nooit een doel op zichzelf, maar een middel om andere doelen te bereiken (bijvoorbeeld vermindering van wateroverlast, creatie van groene corridors...).

Het is belangrijk voor de initiatiefnemers van een onthardingsproject om de uiteindelijke baten van het project in kaart te brengen, en om te begrijpen hoe ontharding bijdraagt tot een betere omgeving voor mens en natuur. Inzicht in de baten van ontharding helpt om een beter project te ontwerpen, d.w.z. een project dat zo groot mogelijke maatschappelijke baten creëert. Daarenboven is inzicht in de baten nuttig om potentiële bronnen van financiële en in natura steun te identificeren en zo de financiële haalbaarheid van het project te vergroten.



De identificatie en kwalitatieve beschrijving van de baten, evenals de bepaling van enkele kwantitatieve basisindicatoren (ontharde oppervlakte, aantal begunstigde partijen) vergen geen specialistische kennis en liggen in het bereik van elke initiatiefnemer van een onthardingsproject. Die oefeningen moeten in ieder geval uitgevoerd worden. Dat lijkt, en is, een vanzelfsprekende aanbeveling. Niettemin gebeurt het te vaak dat initiatiefnemers de wenselijkheid van hun project als een gegeven beschouwen en onvoldoende nadenken over de vraag hoe en voor wie het project baten creëert.

Voor de kwantificering en monetarisering van de baten van een onthardingsproject zijn methodologische complexe studies nodig. Deze studies zijn doorgaans enkel voor grote projecten nuttig.

Het rekentool [www.natuurwaardeverkenner.be](http://www.natuurwaardeverkenner.be) laat toe om de baten van open-ruimte-projecten op relatief eenvoudige wijze te ramen. Het rekentool is bruikbaar voor de analyse van onthardingsprojecten die ecosystemen binnen de scope van het tool creëren.

## 2. FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN ASPECTEN

Behalve de proeftuinen voor ontharding zijn er in Vlaanderen geen subsidieprogramma's die specifiek op onthardingsprojecten gericht zijn.

### **Groene schoolpleinen in Gelderland**

De provincie Gelderland kent subsidies toe voor het realiseren van groene schoolpleinen (bijvoorbeeld voor het verwijderen van verharding en het aanplanten van bomen en struiken).

De subsidie bedraagt tot 75% van de subsidiabele kosten met een maximum van 17.500 euro.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> [www.gelderland.nl/Subsidies/groene-schoolpleinen](http://www.gelderland.nl/Subsidies/groene-schoolpleinen)

Ook in Vlaanderen kunnen gemeenten, provincies of het Gewest specifieke subsidieprogramma's lanceren. In de aparte juridische bijdrage zijn de aandachtspunten voor de opstelling van een gemeentelijk subsidiereglement beschreven.

In enkele steden en gemeenten is een klein onderdeel van het budget toegewezen aan een burgerbegroting.<sup>5</sup> De inwoners beslissen hoe dit budget wordt ingezet. Ze geven aan welke thema's ze belangrijk vinden, stellen concrete projecten voor en beslissen daarover zonder inmenging van de gemeenteraad. De burgers zouden kunnen beslissen om een deel van de burgerbegroting aan het realiseren van een onthardingsproject te besteden.

<sup>5</sup> [www.vlaanderen.be/uw-overheid/werking-en-structuur/boe-werkt-de-vlaamse-overheid/neem-bet-befit-in-banden-start-een-burgerinitiatiefpleinen](http://www.vlaanderen.be/uw-overheid/werking-en-structuur/boe-werkt-de-vlaamse-overheid/neem-bet-befit-in-banden-start-een-burgerinitiatiefpleinen)

Het agentschap Natuur en Bos verstrekt subsidies voor een resem van acties en projecten gericht op de creatie en het beheer van groengebieden. Een volledig overzicht van de subsidies is te vinden op de webpagina [www.natuurenbos.be/subsidies](http://www.natuurenbos.be/subsidies). Onthardingsprojecten omvatten vaak elementen die mogelijk voor een subsidie van Natuur en Bos in aanmerking komen. De onderstaande tabel presenteert enkele voorbeelden.

| Subsidieprogramma                          | Wat/wie wordt gesubsidieerd?  |
|--|---|
| Projectoproep lokale vergroeningsprojecten | Projecten (minimum 200 m) die zorgen voor meer groen in de bebouwde of natuurarme omgeving en zo natuurvoordelen leveren in de directe leefomgeving. De vergroening van een plek die eerst onthard werd, komt ook in aanmerking. Lokale overheden, verenigingen, scholen, bedrijven, zorginstellingen en organisaties kunnen een project indienen. Burgers kunnen niet individueel, maar wel als feitelijke verenigingen een aanvraag indienen. De subsidie kan tot 75% van de projectkosten dekken, met een minimum van 15.000 euro en een maximum van 250.000 euro. |
| Projectoproep Natuur in je Buurt           | Projecten die door middel van natuurontwikkeling of groenaanleg inzetten op de bevordering van de gezondheid: projecten die zorgen voor meer bereikbare en toegankelijke natuur in de nabijheid van mensen, voor natuurontwikkeling die zich focust op het lichamelijke en geestelijke welzijn van mensen, en/of ten behoeve van het verbeteren van de milieukwaliteit.   |
| Bebossing                                  | Aanleg van een bos met inheemse soorten. Minimale oppervlakte van 0,50 ha (verlaagd tot 0,25 ha als de bebossing aansluit bij bestaand bos), en mag bestaan uit ruimtelijk gescheiden deeloppervlaktes van minimaal 0,1 ha binnen een straal van één kilometer. 3500 euro/ha, verhoogd met maximaal 250 euro per ha als plantgoed van aanbevolen herkomst gebruikt wordt.   |
| Grondwaardeverlies                         | Subsidie van grondwaardeverlies bij bebossing met middelen uit het Bossencompensatiefonds. Particulieren, privaatrechtelijke rechtspersonen en publiekrechtelijke rechtspersonen (andere dan de federale staat en het Vlaams Gewest) komen in aanmerking. 1,21 euro/m.  |
| Pimp je speelplaats                        | Financiële steun en coaching van scholen bij het concretiseren van hun speelplaatsproject.  |

Tabel 2: Selectie van relevante subsidies van agentschap Natuur en Bos

De Vlaamse Landmaatschappij (VLM) en het Vlaams Landbouwinvesteringsfonds (VLIF) verstrekken subsidies voor acties die inzake doelstellingen verwantschap met onthardingsprojecten vertonen. Bijvoorbeeld:

- beheersovereenkomsten van VLM voor aanleg en onderhoud van kleine landschapselementen, grasland, perceelsranden en bloemenstroken;<sup>6</sup>
- ondersteuning door VLIF ondersteunt van niet-productieve investeringen die bijdragen aan verhogen van de biodiversiteit, verbeterd waterbeheer en verminderen van erosie.<sup>7</sup>

Deze programma's zijn enkel bestemd voor professionele landbouwers en niet bruikbaar voor onthardingsprojecten. Maar de Vlaamse overheid zou gelijkaardige programma's kunnen opzetten voor onthardingsprojecten gericht op groen in de bebouwde omgeving.

<sup>6</sup> [www.vlm.be/nl/tbemas/bebeerovereenkomsten](http://www.vlm.be/nl/tbemas/bebeerovereenkomsten)

<sup>7</sup> [www.lv.vlaanderen.be/nl/subsidies/vlif-steun/niet-productieve-investeringssteun](http://www.lv.vlaanderen.be/nl/subsidies/vlif-steun/niet-productieve-investeringssteun)

### **Bekostiging met behulp van stedenbouwkundige lasten**

De ondersteuning van een onthardingsproject door een gemeentelijke subsidie verhoogt de financiële haalbaarheid van het project voor de initiatiefnemers van het project, maar schuift het financiële probleem naar de gemeente door. Deze moet immers middelen vinden om de subsidie te bekostigen.

Een vaak gebruikt instrument voor de bekostiging van investeringen in de inrichting van het openbaar domein zijn stedenbouwkundige lasten. Stedenbouwkundige lasten worden opgelegd bij de verstrekking van een stedenbouwkundige vergunning. De lasten kunnen worden aangewend voor de verwezenlijking of de renovatie van wegen, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen of woningen.

In de aparte juridische bijdrage is uitgebreid ingegaan op de juridische randvoorwaarden bij de toepassing van stedenbouwkundige lasten voor de realisatie van onthardingsprojecten. Een belangrijke voorwaarde is dat de last die in een vergunning opgelegd wordt een verband met het vergunde project moet hebben. Dit sluit de toepassing van lasten buiten het vergunde project niet uit, maar in dat geval moet het verband met het vergunde project duidelijk aangetoond worden. Zoals gesuggereerd in de aparte juridische bijlage zou men bij onthardingsprojecten kunnen argumenteren dat de realisatie van het vergunde project een compenserende ontharding elders op het grondgebied van de gemeente vereist.

In enkele gemeenten worden niettemin algemene financiële stedenbouwkundige lasten geheven, bovenop eventuele specifieke stedenbouwkundige lasten in natura in de nabijheid van het vergunde project (zie voorbeelden in onderstaande kadertekst). De opbrengsten van dergelijke algemene, financiële lasten zouden, mits een passende motivering, voor de bekostiging van onthardingsprojecten in de gemeente aangewend kunnen worden.

#### **Voorbeeld algemene stedenbouwkundige lasten - Hemiksem**

In het 'reglement wonen' van de gemeente Hemiksem is een last per ontwikkelde wooneenheid voorzien. Het bedrag is bepaald door een progressieve schaal waarbij op grotere projecten een hogere last van toepassing is. Voor een project van 21 wooneenheden of meer bedraagt de last 2500 euro per wooneenheid.

#### **Voorbeeld algemene stedenbouwkundige lasten - Aalst**

In Aalst worden financiële stedenbouwkundige lasten opgelegd in bepaalde, afgebakende projectgebieden. Voor ontwikkelingen langs de Denderkaaien wordt een financiële last van 3000 euro per wooneenheid opgelegd. In de wijk Immerzeel geldt een tarief van 2500 euro per wooneenheid. Er is gekozen voor een last per wooneenheid (en geen percentage van de bouwkosten of een bedrag per m) om de heffingontwijkend gedrag te vermijden. De financiële last wordt gemotiveerd als een vergoeding voor de openbare investeringen van de stad in de projectomgeving. Een gelijkaardige motivering zou ook voor ontharding kunnen gemaakt worden. Het bedrag van de last is bepaald in functie van de raming van de ontwikkelingswaarde van het projectgebied, waarbij een redelijke verhouding tussen beide nagestreefd is.

### Vormen van kavelruil

Grondverwerving of de compensatie van de eigenaar voor de waardevermindering van het ontharde terrein is in vele onthardingsprojecten de grootste kostenpost. Die kostenpost wordt vermeden of verminderd als de ontharde terreinen via een kavelruil verkregen kunnen worden. Daarbij wordt de eigenaar van het ontharde terrein vergoed voor de afstand of waardevermindering van het terrein door het verkrijgen van een ander kavel dat beter voor vastgoedontwikkeling geschikt is. De kavelruil kan ook op indirecte wijze plaatsvinden, waarbij een partij (bijvoorbeeld een overheid) te ontharden kavels tegen een marktconforme prijs verwerft en de kosten terugverdient door elders ontwikkelbare kavels uit te geven.

Een nadeel van kavelruil is dat het op zich geen vermindering van het aanbod van ontwikkelbare of ontwikkelde terreinen bewerkstelligt. Tenzij in de kavelruil voorzien is dat het geruilde kavel een kleinere oppervlakte dan het ontharde kavel heeft. Maar ook zonder netto vermindering van het aanbod van bebouwde terreinen kan kavelruil ervoor zorgen dat bebouwing en vastgoedontwikkeling op daarvoor beter geschikte terreinen plaatsvindt zodat een meer logisch en efficiënt ruimtegebruik te bekomen.

Kavelruil wordt al sinds lang veelvuldig in de landbouwsector toegepast om grotere, beter bewerkbare landbouwpercelen te verkrijgen. Buiten de sector van landbouw en natuur wordt kavelruil in Vlaanderen nauwelijks toegepast. In Nederland is kavelruil daarentegen een frequent ingezet instrument om het ruimtegebruik efficiënter te maken. De rijksoverheid stelt teams ter beschikking van lokale overheden en stakeholders om hen in projecten met kavelruil bij te staan.

De onderstaande kadertekst beschrijft een ruimte-voor-ruimteregeling gericht op de sloop van bedrijfsgebouwen voor landbouwactiviteiten (stallen, serres) in ruil voor woningbouw. Meerdere provincies in Nederland hebben een dergelijke regeling.

#### **Ruimte voor Ruimte – provincie Noord-Brabant<sup>8</sup>**

De provincie Noord-Brabant investeert in de sloop van overtollige landbouwgebouwen (stallen, serres). Landbouwers krijgen in ruil voor de inlevering van fosfaatrechten een sloopvergoeding. Ook worden gebouwen in het buitengebied gekocht en gesloopt en de terreinen gesaneerd.

Om de aanzienlijke kosten (honderden miljoen euro's) terug te verdienen heeft de provincie een Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR) opgezet. Deze maatschappij ontwikkelt en verkoopt bouwtitels. Per 1000 m<sup>2</sup> gesloopte stal mag één woningbouwkaavel worden ontwikkeld. Meer dan 1400 bouwkaavels zijn via Ruimte voor Ruimte verkocht, vaak aan de rand van dorpen. De opbrengsten worden aangewend om de sloop- en verwervingskosten van de ontharde landbouwkaavels te dekken.

Een andere regeling is waarbij een landbouwer de activiteiten stopzet, de bedrijfsgebouwen sloopt en op de plaats van de gesloopte gebouwen een nieuwe woning, met kleinere oppervlakte, mag optrekken.

<sup>8</sup> [www.brabant.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ontwikkeling/bouwen-en-wonen/ruimte-voor-ruimte](http://www.brabant.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ontwikkeling/bouwen-en-wonen/ruimte-voor-ruimte)

Het door de Vlaamse Regering goedgekeurde ontwerp van Instrumentendecreet creëert het instrument van de verhandelbare ontwikkelingsrechten.<sup>9</sup> Indien het Instrumentendecreet ook door het Vlaams Parlement aanvaard worden zou dit instrument bij onthardingsprojecten ingezet kunnen worden. Het instrument zou toelaten om kavels die voor ontharding in aanmerking komen in te ruimten tegen ontwikkelingsrechten elders in de gemeente.

<sup>9</sup> De Vlaamse Regering keurde het ontwerp op de ministerraad van 20 december 2019 goed. De tekst werd op 13 januari 2020 ter beschikking gesteld, en wordt nu aan het Vlaams Parlement voorgelegd.

### **Kosten van grondverwerving en marktwaarde van gronden**

Zoals al in de vorige paragraaf aangestipt zijn de kosten van grondverwerving of van compensatie van waardeverlies de belangrijkste kostenpost in vele onthardingsprojecten. De bepaling in het door de Vlaamse Regering goedgekeurde ontwerp van Instrumentendecreet dat vergoeding voor planschade 100% van de waardevermindering moet dekken vermindert de opties om deze kosten via regelgeving te verminderen (tenzij deze bepaling alsnog door het Vlaamse Parlement geamendeerd zou worden).

De marktwaarde van een kavel wordt in grote mate door de planologische bestemming bepaald. Er is een groot verschil tussen de waarde van bebouwbare en niet-bebouwbaar bestemmingen. In dit verband is het echter belangrijk om op te merken dat de planologische bestemming niet de enige bepalende factor van de grondwaarde is. De ligging van het terrein speelt ook een grote rol. Vele voor bebouwing bestemde terreinen, vooral in het buitengebied, zijn wegens hun ligging niet erg geschikt voor hun planologische bestemming. Denk bijvoorbeeld aan afgelegen woonkavels ver van alle voorzieningen, of aan industrieterreinen zonder goede ontsluiting of aansluiting op nutsleidingen. De marktwaarde van die kavels is lager dan uit de bestemming blijkt. Gegeven het overaanbod van woongebied ten opzichte van de demografische evolutie zullen veel voor woning bestemde kavels nooit ontwikkeld kunnen worden.

Bij onteigening wordt de vergoeding van de eigenaar bepaald door een schatting van een erkend expert. In de praktijk is de uitkomst van de schatting vaak te sterk bepaald door de bestemming, en niet door de werkelijke productieve waarde van het gebouw of terrein. Daarom is het vaak voordeliger om de eigenaars van voor ontharding in aanmerking komende terreinen op vrijwillige basis in het project mee te krijgen. Als eigenaars inzien dat de theoretische, op bestemming gebaseerde waarde van hun terrein of gebouw niet realistisch is, zullen ze mogelijk bereid zijn om een lagere vergoeding te aanvaarden. Zeker indien ze daarvoor een verfraaide omgeving terugkrijgen.

De waarde van gebouwen en terreinen hangt ook van de mate waarin de planologische bestemmingsbepalingen effectief gehandhaafd worden. Vandaag worden vele bedrijfsgebouwen in landbouwgebied oneigenlijk gebruikt, bijvoorbeeld voor opslag van mobilhomes, zeilboten, bouwmaterialen... Andere bedrijven worden omgebouwd voor recreatief gebruik (bed & breakfast, conferentiecentrum...). Dit gedoogde oneigenlijke gebruik heeft een fors effect op de prijzen van landbouwkavels en -gebouwen, zoals geïllustreerd in de onderstaande kadertekst.

**Gevalstudie: prijzen van bedrijfsgebouwen in de landbouwsector**

Verhuurprijzen voor loodsen in agrarisch buitengebied bedragen 25 tot 30 euro per m per jaar. Na aftrek van beperkte eigenaarskosten levert een netto- opbrengst van 20 tot 25 euro per m per jaar. De equivalente kapitaalwaarde is ongeveer 500 per m (rekening houdende met een rendement van 5% per jaar). Geobserveerde verkoopprijzen voor loodsen in landbouwgebied bedragen inderdaad ongeveer 500 euro per m in het buitengebied en 650 euro per m in verstedelijkt gebied.

Deze verkoopprijzen zijn daarmee niet veel lager dan de marktprijzen voor loodsen (geen nieuwbouw) op industrieterreinen: 700 euro per m in buitengebied en 900 euro per m in de corridor Brussel-Antwerpen. Een sterk handhavingsbeleid zou de marktprijzen van loodsen en stallen in landbouwgebied kunnen halveren tot 250 tot 300 euro per m<sup>2</sup>.



**ONTHARDING,  
EEN VERHAAL VAN DREMPELS**

Filip Canfyn (RebelGroup)



## FINANCIËLE ASPECTEN

'Ontharding', die ook voor 'vergroening' en 'verblauwing' staat, wordt een meer en meer gebruikte term voor vooral lokale en kleinschalige initiatieven, die vanuit een bezorgdheid over als ongunstig ervaren evoluties qua klimaat, neerslagbeheersing, biodiversiteit, omgevingskwaliteit, natuurbeleving, ... ontstaan. Die initiatieven worden vooralsnog gedragen door pioniers, die zelf de handen uit de mouwen willen steken als 'innovators' of 'early adopters' (volgens de curve van Tarde en Rogers) en zo ontharding een concrete, hanteerbare vorm en een praktische, bruikbare aanzet voor quick wins geven. Tot daar het goede nieuws.

De stijgende populariteit van het onthardingsconcept neemt niet weg dat een 'sense of urgency', die de losse initiatieven kan opschalen en dus het groen- en watervriendelijke effect kan vermenigvuldigen, vandaag nog niet aan de orde is. In het bestuurlijke discours valt de term wel maar de pioniers moeten veelal zichzelf behelpen. Zeker als het over de investeringen en de kosten, dus over de centen gaat. Structurele subsidieprogramma's op Vlaams niveau bestaan niet, op sporadische campagnes voor trajectondersteuning na. Structurele subsidieprogramma's op lokaal niveau bestaan quasi niet en blijven hoe dan ook beperkt: voor het ontharden en vergroenen van een voortuin wordt al eens een toelage van 5 tot 15 /m gegeven, maar de bescheidenheid van zowel de totale subsidie als het aantal betoelagende gemeenten zal vooralsnog het verschil niet maken als overtuigende of stimulerende factor.

Zijn subsidies dan noodzakelijk? Eigenlijk wel. Akkoord, niet alles moet gesubsidieerd worden en de toekomstkansen van een initiatief stijgt wanneer níet moet gerekend worden op subsidies, maar in het geval van ontharding kan het wel een héél moeilijk traject en project worden zonder. De (financiële) haalbaarheid van ontharding is per definitie een moeilijke kwestie. Haalbaarheid gaat immers over een evenwicht tussen de uitgaven en de inkomsten, tussen de investeringen en de baten, en bij ontharding is dat evenwicht problematisch, om diverse redenen.

Investeringen zijn uiteraard nagenoeg altijd financieel van aard, als het bloed, het zweet en de tranen, die moeten gespenseerd worden, even niet meetellen. Ook bij een onthardingsproject moet uiteindelijk iemand de nodige centen op tafel leggen. De baten zijn daarentegen niet altijd financieel van aard. Directe inkomsten mogen veelal vergeten worden, onrechtstreekse financiële baten komen wel voor. Voorbeelden zijn de (eventuele) vastgoedwaardestijging in de directe buurt of een (eventuele) daling van de toekomstige onderhoudskosten na het uitvoeren van een onthardingsproject. Niet-financiële of maatschappelijke baten kunnen dan weer liggen in een verbetering van de omgevingskwaliteit, de ruimtebeleving, het gebruikscomfort, de waterbeheersing, het ecologisch herstel, het recreatief aanbod of het klimaatrobuust gedrag. Zelfs die maatschappelijke baten kunnen een financiële waarde toegedicht worden, zoals in een maatschappelijke kosten-baten-analyse of MKBA gebeurt, maar ze brengen alvast geen daadwerkelijke centen op tafel wanneer die nodig zijn.

Tevens zijn de actoren, die die investeringen moeten doen, niet altijd de stakeholders, die de baten innen. Een voorbeeld? De herinrichting van een drukke, verharde rotonde tot een verkeersluw, groen- en waterrijk wandelplein. De bovenlokale en lokale overheid moeten de rekening betalen, en kunnen het strategisch belang van deze ingreep als onrechtstreekse bestuurlijke baten inschrijven, maar de gebruikers en de omwonenden worden de voornaamste rechtstreekse begunstigden: zij boeken de vastgoedwaarde, de geluids- en emissiebeperking, de verkeersveiligheid, de leefkwaliteit, ... Nog een voorbeeld? De herbesteding van een oude industriële site tot een woon- en werkzone. De lokale overheid kan tijdens het omgevingsvergunningstraject de ontharding, door sloop en vergroening, van die site in de projectdefinitie laten opnemen als een vorm van stedenbouwkundige last. De ontwikkelaar moet hierin investeren en kan deze meeruitgaven (partieel) recupereren door de verkoopwaarde van de resulterende woon- en werkoppervlakte op te schroeven, omwille van de hogere omgevings- en gebruikskwaliteit. De ontwikkelaar betaalt maar de niet-investeerders krijgen de voordelen op langere termijn: de lokale overheid realiseert haar strategische bestuurlijke optie pro ontharding en de bewoners, gebruikers en omwonenden kunnen nog jaren genieten van deze groene winstrijke.

Zolang de niet-investerende stakeholders, die de baten verwerven, niet overtuigd kunnen worden om mee te betalen voor die baten blijft de financiële balans labiel. Het detecteren en kwantificeren van die vooral maatschappelijke baten kan hierbij helpen maar in de praktijk blijkt dit toch maar te leiden tot sporadische subsidies van de overheid als beperkte compensatie. De andere begunstigden voelen zich niet aangesproken.

Kortom, bij ontharding stuit het evenwicht tussen 'uit' en 'in' op drie systemische obstakels:

- 'uit' is veel groter dan 'in', in financiële termen, met andere woorden, de cash-out is veel groter dan de cash-in
- de cash-in is onzeker en moet door de initiatiefnemer-investeerder veelal verzameld worden met eigen middelen, sponsoring of mecenaat en (schaarse tot onbestaande) lokale subsidies
- wie voor de cash-out moet zorgen staat niet altijd aan de kant, waar de baten vallen.

Onderstaand verhaal over de drempels van ontharding kan dus nogal somber klinken omdat, alle goede bedoelingen, concepten en Proeftuinen ten spijt, moet verteld worden dat ontharding voorlopig financieel op eigen benen moet (kunnen) staan en daarom niet vooraan op de prioriteitenlijst komt wanneer de investeerders en initiatiefnemers reeds genoeg andere kopzorgen hebben.

Onderstaand verhaal benoemt de problemen en de opportuniteiten om ontharding toch een verdiende kans te geven. Voor een onthardingsproject waarheid kan worden moeten vier drempels overwonnen en overschreden worden.

## **DREMPEL 1 VOLDOENDE DRAAGVLAK**

Onthardingsprojecten worden vandaag nog altijd geïnitieerd en getrokken door pioniers, door gedreven, gemotiveerde en beslagen voorstanders. Zij moeten (volgens de concrete situatie van het project) de interne en externe beslissers, de grondeigenaars, de lokale overheid, de infrastructuurbeheerders, de mogelijke investeerders, de buurt,

de media, ... overtuigen om mee te gaan in de onthardingsplannen voor een bestaande verharde site.

Zo'n project stuit wel eens op weerstand, om niet te zeggen op apriorismen: iets wijzigen lijkt altijd moeilijker dan iets te behouden, ontharding wordt beschouwd als het verlies van beter bruikbare en vlotter onderhoudbare verharding, de mogelijke voordelen worden genegeerd of tegengesproken met vermoedelijke risico's en nadelen, de dieperliggende motivatie pro ontharding wordt niet aanvaard van vrijdenkende pioniers met een kennisvoorsprong, andere prioriteiten en plannen worden naar voor geschoven als veel relevanter, het financiële plaatje, per definitie niet altijd het overtuigendste argument, wordt gebruikt om het project als onhaalbaar weg te zetten, ... Een voorbeeld? De ontharding van voortuinen, die in een beperkt aantal gemeenten met toelagen gestimuleerd wordt. Het tegenbetoog zal bekend in de oren klinken: "Waarom moet ik dat veranderen? Moeten mijn burens dat ook doen? Waarom moet ik mijn parkeerplaats opgeven? Waar moet mijn dochter haar auto dan parkeren wanneer ze op bezoek komt? Zal mijn klein stukje groen de waterellende en de opwarming tegenhouden? Wie gaat dat onderhouden? En moet ik dat dan nog zelf betalen ook?"

Een onthardingsproject moet begeleid worden met een brede argumentatie, een eerlijke communicatie en een maximale participatie, zeker intern, bij voorkeur ook extern, om de aversie om te zetten in draagvlak, enthousiasme en overtuiging, voor het project definitief op de rails kan gezet worden.

Die eerste drempel, de intensieve zoektocht naar een voldoende breed draagvlak, kan hoog worden, meer nog, die eerste drempel kan tijdens het ganse projectproces blijven opduiken: zodra fouten gemaakt, risico's genomen, kosten bekend, moeilijkheden zichtbaar worden, kan het moeizaam verworven draagvlak snel en onomkeerbaar verpulveren.

## **DREMPEL 2 VOLDOENDE RISICOKAPITAAL**

Het draagvlak is er, nu kan het onthardingsproject vormgegeven worden. Dat betekent dat moet geïnvesteerd worden in deskundigheid, dat budget moet vrijgemaakt worden voor een voorstudie- en ontwerpteam, dat kennis heeft van masterplanning, omgevingsaanleg, waterhuishouding, materiaalgebruik, energiebeheersing en, niet te vergeten, wensen en behoeften van zowel de investeerders als de stakeholders, de gebruikers, de omwonenden en de lokale gemeenschap.

Dit budget is risicokapitaal omdat de voorstudie en het ontwerp kunnen uitwijzen dat het onthardingsproject technisch en/of financieel niet haalbaar is, dat geen omgevingsvergunning kan verworven worden, dat de werfactiviteiten het functioneren van de site en de omgeving overmatig zullen hypothekeken, dat het draagvlak kwijtgeraakt wordt, met andere woorden, dat het onthardingsproject gewoonweg niet uitgevoerd kan worden.

Dit risicokapitaal vormt een drempel omdat elke initiatiefnemer, eigenaar, overheid of investeerder wel eens urgentere problemen en prioriteiten dan een onthardingsproject aan het hoofd heeft en daarom de per definitie beperkte middelen wil besteden aan ingrepen, die wél een gegarandeerd resultaat opleveren, liever dan in advieskosten, die op niets kunnen uitdraaien.

### DREMPEL 3 VOLDOENDE TIJD + KENNIS

Het in huis halen van een extern deskundig ontwerpteam voor het voortraject tot aan de omgevingsvergunning en de uitvoering ontslaat de pionier-initiatiefnemer niet van zijn rol als conceptbewaker, coördinator, coach, ... Het project moet blijvend geleid en gestuurd worden door een intern team, dat voldoende tijd en kennis heeft, binnen of buiten de orde-van-de-dag-activiteiten.

Dat intern team, dat desnoods een eenmanszaak kan worden, wordt de proces manager van de ontharding: het ontwerptraject moet inhoudelijk begeleid worden, het aanbestedingsproces moet procedureel georganiseerd worden, het lastenboek, het totaalbudget, het werfverloop, ... moeten gemonitord worden.

Het juist inzetten van voldoende tijd en kennis, als garantie voor een kwalitatief onthardingsproces, is geen evidentie maar een drempel. Tijd is schaars, kennis is niet altijd beschikbaar en bovendien moet het draagvlak constant onderhouden worden.

### DREMPEL 4 VOLDOENDE FINANCIERING

Niet alleen koken kost geld, ontharden ook. Kosten maken betekent kosten betalen. En die rekening kan de hoogste, zelfs onoverkomelijke drempel voor ontharding worden, als de investeerder de uitgaven onvoldoende kan afschrijven of recupereren, als de overheid niet meehelpt of als urgentere infrastructurele prioriteiten moeten aangepakt worden. Ontharding krijgt dus bovenal een financieringsdrempel.

Ontharden genereert in elk geval directe investeringskosten of cash-out:

- sloopkosten, bouwrijpheidskosten
- aanlegkosten, uitrustingskosten
- grondverwervingskosten (indien van toepassing)
- studie-, ontwerp-, advieskosten
- overheadkosten (intern procesteam).

De hoegrootheid van die kosten is uiteraard projectgebonden maar bedraagt al snel een veelvoud van 100 /m (zonder grondverwervingskosten).

De cash-out is duidelijk, de cash-in moet die cash-out financieren. De rekening moet kloppen. Hoe kan het kostenplaatje rond gekregen worden? Welke centen kunnen ingezet worden?

#### **Eigen middelen**

Initiatiefnemers kunnen eigen middelen gebruiken. En dat ligt anders voor een overheid, een ontwikkelaar of een eigenaar dan voor een non-profit-organisatie (een schoolbestuur, een buurtcomité, een natuurvereniging, een vzw, ...).

Bij het voorbeeld van de verharde rotonde haalt de overheid de middelen uit haar begroting. Bij het voorbeeld van de herbestemming van de industriële site haalt de ontwikkelaar de middelen uit zijn investeringsbudget en haalbaarheidsanalyse. En bij het voorbeeld van de vergroening van de voortuinen haalt de eigenaar de middelen uit zijn banktegoed.

De non-profits kunnen eveneens eigen middelen (middelen, die niet onder 'lokale subsidies' en 'sponsoring en mecenaat' vallen) inzetten. Hieronder worden begrepen een provisiepaarpot, een infrastructuurenveloppe, een begrotingspost of zelfs een lening, die dan weer met eigen middelen afbetaald wordt. Hier knijpt meestal het schoentje: een tekort aan eigen middelen dan wel een onmogelijkheid of onbereidheid om die eigen middelen voor een onthardingsproject in te zetten breekt zuur op. Zonder of met weinig lokale subsidies, sponsoring of mecenaat wordt die inzet van eigen middelen nochtans zeer belangrijk en dus ook de noodzaak van de bereidheid om die eigen middelen te reserveren voor een onthardingsproject.

### **Lokale subsidies**

Steden en gemeenten kunnen dus eigen onthardingsprojecten financieren vanuit hun begroting. Zij kunnen eveneens de ontwikkelaars, de eigenaars en de non-profits ad hoc financieel ondersteunen.

Een lokale overheid kan een onthardingsproject van een derde betoelagen omwille van de maatschappelijke meerwaarde, die bestuurlijk geapprecieerd wordt. Die meerwaarde kan globaal zijn, als bijdrage aan de klimaat- en waterbeheersing, maar ook lokaal want buurtgericht, omdat een breed gebruik van de ontharde zone de leefbaarheid van de wijk en de stad of gemeente stimuleert. De lokale overheid kan ook zelf initiatief nemen en een betoelaagd onthardingsproject voorstellen aan een derde op voorwaarde dat het resultaat breed gebruikt kan worden.

Het nadeel van deze subsidies is natuurlijk dat ze vandaag onbestaande of beperkt zijn maar ook ad hoc, dus per definitie voorlopig, voorwaardelijk, onzeker en afhankelijk van de goodwill van het lokaal bestuur. Wat vandaag kan, kan misschien morgen niet meer, maar ook omgekeerd.

In elk geval wijst de praktijk uit dat deze vorm van betoelaging eigenlijk een *conditio sine qua non* is, zeker voor de non-profits, om een onthardingsproject haalbaar te maken. De non-profits hebben dus een belangrijke taak in het overtuigen van de lokale overheid van die maatschappelijke meerwaarde zodat een subsidie de terechte geldelijke blijk wordt van die bestuurlijke appreciatie.

### **Sponsoring en mecenaat**

Sponsoring staat voor financiële ondersteuning in ruil voor een tegenprestatie. Die ondersteuning kan komen van bedrijven, die publiciteit mogen maken of als sterkhouders vermeld worden in de communicatie van de initiatiefnemers van het onthardingsproject. Die ondersteuning kan ook komen van sympathisanten en andere stakeholders, die deelnemen aan fundraisingactiviteiten en zo cash-in genereren.

Mecenaat staat voor financiële ondersteuning zonder vraag voor een tegenprestatie. De sponsors kunnen ook doneren zonder een incentive terug te willen krijgen. Schenkingen uit verwachte én onverwachte hoek kunnen actief gedetecteerd worden. Formules als crowdfunding kunnen budgetten verzamelen, die al dan niet op termijn terugbetaald moeten worden. Tevens kan een deel van de kostenposten omgezet worden in vrijwilligerswerk, om de cash-out-behoefte te verlichten.

Het nadeel van sponsoring en mecenaat is dat deze instrumenten in principe alleen door non-profits kunnen gebruikt worden en dat deze middelen in vergelijking met de lokale subsidies nog meer onzeker en afhankelijk van de goodwill van de donateurs zijn. En zelfs als met sponsoring en mecenaat consistente middelen verworven kunnen

worden blijft natuurlijk de vraag of de non-profits deze aan ontharding kunnen of willen besteden.

## CONCLUSIE GELEERDE LESSEN

Niet alle projecten maken snel een budgettering op en nog minder projecten kunnen tijdig aangeven hoe ze de uitgaven in evenwicht zullen brengen met de inkomsten. Het is alsof men, vanuit het besef dat de financiële drempel reëel en niet te onderschatten is, het probleem zo ver mogelijk voor zich wil uitschuiven. Toch is die budgettering een uiterst relevant en vooral projectsturend instrument.

Het belangrijkste deel van een budgettering zijn niet de uitgaven maar wel de inkomsten. Die inkomsten bepalen de haalbare inhoud van en dus de mogelijke uitgaven voor het project, en niet omgekeerd. Het is zeker niet nodig alle vermoedelijke uitgaven tot op twee cijfers na de komma te kennen om de budgettering op te maken, het is vooral belangrijk de inkomsten met drie nullen voor de komma te kennen. Een budgettering is een thermometer voor de slaagkans van een project en kan van begin tot einde constant aangepast worden, zolang en opdat geen koorts genoteerd wordt. Zo wordt de (budget) tering naar de nering gezet.

Steden en gemeenten met onthardingsprojecten hebben alvast twee voordelen. Primo, ze hebben de gewoonte en zelfs de plicht om a priori te budgetteren. Secundo, ze kunnen de projecten, na aftrek van subsidies, financieren vanuit de eigen begroting.

Ook de initiatieven van ontwikkelaars en andere particuliere partijen stoelen op een vergelijkbaar dubbel voordeel: een alerte budgettering en het saldo na subsidies wordt gewoon bijgepast vanuit de voorziene en dus beschikbare eigen middelen.

De non-profits, en zeker de scholen, zijn evenwel 'de bedrijven in moeilijkheden'. Hun enthousiasme en inzet zijn veelal omgekeerd evenredig met de kwaliteit van hun financiële huishouding. Hier wordt bijna gewacht op de aanbestedingsresultaten om zich concreet én ernstig zorgen te maken over de betaalbaarheid van het project. Na het uitputten van alle subsidiekanalen moet vastgesteld worden dat nog steeds een consistent saldo rest. Soms helpen spaarcenten, die in het verleden met zuinigheid en mecenaat verzameld konden worden, of leningen, die in de toekomst met zuinigheid en mecenaat terugbetaald moeten worden, maar toch blijven teveel inkomstenposten gevuld met vraagtekens zonder euro's. Facturen kunnen immers niet betaald worden met nog te verwerven sponsoring, mecenaat of crowdfunding, zeker als het over grote en dringende sommen gaat (omdat de budgettering te laat opgemaakt werd).



**V.**  
**Bijlagen**



# BIJLAGE 1: VOORBEELD SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

## TUSSEN:

1. XXXXX

hierna ook genoemd "OCMW";

2. XXXXX

hierna ook genoemd "**de gemeente**";

1 en 2 samen ook genoemd, de "Publieke Partijen"

EN

XXXXXXXXXX

hierna ook samen genoemd de "**Private Partijen**";

## **WORDT VOORAFGAANDELIJK UITEENGEZET WAT VOLGT:**

Partijen hebben de intentie naar best vermogen te onderzoeken onder welke omstandigheden en voorwaarden het gebied "XXXXXXX", verder aangeduid als "Projectgebied", kan ontwikkeld worden tot een zone met gemengde functies.

Het Projectgebied betreft een woongebied, deels langs uitgeruste wegen, deels binnengebied gelegen tussen XXXXXXXX en XXXXXX en is integraal gelegen op het grondgebied van de gemeente.

Partijen beschikken over optierechten, eigendoms - en / of ontwikkelingsrechten op de gedeelten van het Projectgebied, zoals aangeduid op het plan in Bijlage, en zijn derhalve heden eigenaar van het merendeel van de oppervlakte in het Projectgebied.

De gemeente treedt op als regisseur van de opdracht, omdat het project zich op haar grondgebied situeert, zij de beheerder van het toekomstig openbaar domein wordt en zij maximaal wenst betrokken te worden bij een duurzame en kwalitatieve ontwikkeling van het projectgebied als regisseur.

De ontwikkeling van het Projectgebied noodzaakt en nodigt uit tot een ruimtelijke en maatschappelijke totaalvisie, onafhankelijk van eigendomsgrenzen, onder meer gelet op het belang van de wederzijdse afstemming van de toekomstige private onderdelen en de deze van de Publieke Partijen. Hierbij is het OCMW publieke partij in functie van de procedure, maar private partij in functie van de ontwikkeling.

Partijen hebben dan ook de intentie het ruimtelijk onderzoek naar een afdoende en kwalitatieve totaalvisie op het Projectgebied gezamenlijk te laten doen, waarbij de ontwikkelingsdoelstellingen van Partijen maximaal worden verzoend met elkaar.

Het past dan ook dat tussen Partijen een aantal afspraken worden gemaakt.

**EN WORDT VERDER OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT :**

**Artikel 1. – Projectgebied en eigendomsstructuur**

- 1.1. Het Projectgebied wordt *hic et nunc* aangeduid op het bijgevoegd overzichtsplan (Bijlage 1).
- 1.2. Partijen kunnen steeds gezamenlijk beslissen het Projectgebied uit te breiden.

**Artikel 2 – Verklaringen nopens de eigendomsstructuur**

2.1. Partijen verklaren heden als volgt eigenaar te zijn van kavels in het Projectgebied of er bepaalde rechten op te hebben:

- het OCMW is heden eigenaar van de percelen, kadastraal gekend XXXXXXXX zoals aangegeven op bijgevoegd overzichtsplan.
- IGEAN is heden eigenaar van de percelen, kadastraal gekend onder XXXXXXXXXXXX zoals aangegeven op bijgevoegd overzichtsplan;
- de Private Partijen zijn heden eigenaar van de percelen, kadastraal gekend XXXXXXXXXXXX zoals aangegeven op bijgevoegd overzichtsplan;

2.2. Partijen verklaren rechtsbekwaam te zijn om afspraken te maken over de percelen die hen in eigendom toebehoren.

**Artikel 3 – Samenwerking en doelstelling**

3.1. Partijen verbinden er zich toe naar best vermogen gezamenlijk verder de ontwikkelingsmogelijkheden te (laten) onderzoeken van het Projectgebied, onder de modaliteiten van deze Overeenkomst, teneinde minstens te komen tot:

- de opmaak van een masterplan voor het ganse Projectgebied, zijnde een **stedenbouwkundig voorontwerp** voor de ontwikkeling van het Projectgebied, dat zal kunnen dienen voor Partijen als basis voor het aanvragen van omgevingsvergunningen;

- een **functionele analyse** van de beoogde ontwikkeling in het Projectgebied met een kwalitatief ontwerp van het openbaar domein, waarbij een heldere allocatie van openbaar domein wordt gedaan op de verschillende functionele ontwikkelingen binnen het Projectgebied;
- een suggestie van een **heldere en nuttig voorstel van grondpositie tussen de opdrachtgevers**, op basis waarvan tussen Partijen bepaalde transacties (vb. ruil) kunnen worden opgezet;
- een voorstel van **fasering van ontwikkeling** van het Projectgebied, waarbij wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsuitgangspunten van de Partijen en waarbij suggesties kunnen worden gedaan tot samenwerking tussen Partijen.

3.2. Partijen onderschrijven deze Overeenkomst elk vanuit hun eigen belangen, al dan niet wettelijke opdrachten en eigen inzichten, doch steeds met de ambitie om tot een gezamenlijk gedragen en maatschappelijk verantwoorde ontwikkeling van het Projectgebied te komen, steeds binnen de daartoe voorziene wettelijke grenzen.

3.3. Met het oog op de doelstellingen onder punt 3.1, zullen Partijen gezamenlijk een extern studiebureau aanstellen.

Daartoe zal door de gemeente, bij wijze van gezamenlijke opdracht, een marktbevraging onder de vorm van een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking in de zin van de wetgeving overheidsopdrachten worden georganiseerd, waarbij de beoordeling van de offertes zal gebeuren door een beoordelingscommissie met vertegenwoordigers van alle Partijen. De aanstelling van een studiebureau zal slechts kunnen met algehele, unanieme instemming van alle Partijen.

De opdrachtomschrijving van het studiebureau, alsmede de te volgen procedure van marktbevraging en het gezamenlijk programma van eisen voor de ontwikkeling van het Projectgebied, worden gevoegd als bijlage.

3.4. Deze Overeenkomst heeft enkel betrekking op de onderzoeksfase van de ontwikkeling van het Projectgebied.

Zij laat onverminderd de rechten van Partijen bij de daadwerkelijke ontwikkeling van het Projectgebied.

Partijen kunnen, elk binnen hun eigen juridisch kader, vrij kiezen voor een eigen ontwikkeling op basis van eigen inzichten waarbij ze niet gebonden zijn door de resultaten van de studie.

#### **Artikel 4 – Randvoorwaarden en uitgangspunten**

De samenwerking, waarvan sprake in artikel 3, moet het ruimtelijk kader en de voorschriften van de stedenbouwkundige plannen respecteren, alsmede de ruimtelijke inzichten en randvoorwaarden die ter zake door de gemeente worden vastgesteld, zoals opgenomen in bijlage.

In het bestek voor de opmaak van een ruimtelijk ontwikkelingsplan wordt onder 'ruimtelijke randvoorwaarden' volgende tekst opgenomen:

“Van alle bouwpercelen die gelegen zijn aan nieuw ontworpen wegenis zal 20% worden verkocht volgens het principe van “betaalbaar wonen”.

Dit betekent dat de betrokken percelen zullen worden verkocht aan een prijs onder de marktprijs waarbij kandidaat-kopers aan bepaalde - door de gemeenteraad vastgestelde voorwaarden - moeten voldoen. Omwille van de betaalbaarheid van deze percelen hebben deze een maximale oppervlakte van 500 m<sup>2</sup>.

Voor deze percelen wordt een schattingsverslag van de marktwaarde door een schatter opgemaakt. De schatter wordt in onderling akkoord tussen de gemeente en de eigenaars aangesteld. De schattingsprijs wordt opgemaakt per vierkante meter. Op basis van de schatting wordt de aankoopprijs vastgesteld, nl. 80% van de schattingsprijs.

De percelen worden door de gemeente aan de vastgestelde prijs aangekocht of geruild met andere percelen binnen de projectzone.

De gemeente zal in samenspraak met XXX vervolgens deze percelen verkopen aan dezelfde prijs met toepassing van bijzondere verkoopvoorwaarden die enkel op deze percelen van toepassing zijn.”

#### **Artikel 5 – Samenwerkingsverplichting en informatieplicht**

5.1. Gezien de aard van de beoogde samenwerking, verbinden Partijen zich ertoe naar best vermogen samen te werken aan de succesvolle uitvoering van deze Overeenkomst, en dit onder meer op basis van de volgende principes, doch slechts in de mate deze principes verzoenbaar zijn met én niet beperkt worden door het specifieke karakter van de gemeente, het OCMW en XXXX als openbaar bestuur:

- (i) snelheid en doeltreffendheid van de wederzijdse communicatie en informatieverstrekking;
- (ii) regelmatige evaluatie van de uitvoering van de Overeenkomst;
- (iii) actieve en constructieve deelname aan de besprekingen en evaluaties;
- (iv) maximale benutting van de eigen mogelijkheden en bevoegdheden;
- (v) toepassing van de beste professionele normen en naleving van de regels van de kunst; en,
- (vi) goede trouw.

5.2. Elke Partij zal op verzoek van de andere Partij, in het kader van deze Overeenkomst doch steeds binnen het wettelijk toelaatbare, alle documenten en informatie, waarover zij redelijkerwijze beschikt of redelijkerwijze moet beschikken en die voor de Partijen noodzakelijk of nuttig is of zijn voor de uitvoering van de Overeenkomst, onverwijld en kosteloos aan deze laatste bezorgen.

### **Artikel 6 - Overlegcomité**

6.1. Tussen Partijen wordt, voor de duur van de Overeenkomst, een tijdelijk Overlegcomité opgericht, belast met de opvolging van de uitvoering van deze Overeenkomst.

6.2. Ieder van de Partijen heeft recht op een gelijke vertegenwoordiging binnen dit Overlegcomité.

De gemeente heeft eveneens recht op een vertegenwoordiging.

De vergaderingen van het Overlegcomité worden voorgezeten door een vertegenwoordiger van XXX.

6.3. Het Overlegcomité heeft slechts beslissingsmacht die de onderscheiden Partijen haar kunnen toevertrouwen overeenkomstig de respectievelijk op hen van toepassing zijnde wettelijke bepalingen.

Het Overlegcomité kan op geen enkel moment afbreuk doen aan de autonome en wettelijke bevoegdheden van Partijen.

6.4. Het Overlegcomité komt bijeen op initiatief van de voorzitter, doch telkens wanneer één van de Partijen daarom verzoekt.

6.5. Er zal voor de uitvoering van deze Overeenkomst door Partijen een beroep kunnen gedaan worden op externen. Deze externen kunnen worden uitgenodigd op het Overlegcomité.

### **Artikel 7 - Vertrouwelijkheid van informatie**

7.1. De informatie en documentatie, aangeduid als vertrouwelijke informatie, of bij gebreke hieraan, door een redelijke persoon als vertrouwelijk aanzien, en die ten gevolge van onderhavige Overeenkomst wordt verkregen, mag niet worden verspreid, gepubliceerd, overhandigd of ter beschikking gesteld aan derden in enige vorm, behoudens andersluidend voorafgaand akkoord tussen alle Partijen. Partijen verbinden er zich toe deze verplichting uit te breiden naar alle personeelsleden, aangestelden en onderaannemers.

7.2. Worden in elk geval **niet** als vertrouwelijke informatie beschouwd:

- de informatie die nodig wordt geacht voor de commercialisering van de private onderdelen;
- de informatie die nodig wordt geacht door Partijen voor de communicatie en / of de besluitvorming omtrent de ontwikkeling van het Projectgebied, bvb. in het organiseren van inspraak en overleg, etc.;
- de informatie die door een beroepsorgaan of gerechtelijke instantie, met toepassing en interpretatie van de bepalingen inzake de openbaarheid van bestuur, als niet – vertrouwelijk wordt bestempeld.

7.3. Naast de algemene vertrouwelijkheidsplicht verbinden Partijen zich ertoe om blijk te geven van alle discretie en reserve aangaande iedere vorm van communicatie met betrekking tot deze Overeenkomst. Partijen verbinden zich ertoe dat noch zij, noch hun personeelsleden, aangestelden en onderaannemers enige publicatie aangaande de uitvoering van deze Overeenkomst of enige communicatie aangaande de realisatie ervan zullen doen ten aanzien van derden op een wijze die de realisatie ervan kan in gevaar brengen of de onderscheiden belangen van de Partijen kan schaden.

Partijen kunnen in dit kader overeenkomen om communicatiedossiers samen te stellen, waarin bepaald wordt welke informatie mag worden verspreid met betrekking tot deze Overeenkomst. Partijen lichten elkaar, indien noodzakelijk om de belangen van de Partijen te vrijwaren, in van de communicaties die zij wensen te doen betreffende de realisatie van deze Overeenkomst.

## **Artikel 8 – Kosten**

8.1. Iedere Partij staat in voor zijn eigen kosten in het kader van deze Overeenkomst, behoudens de kosten voor de aanstelling van een extern studiebureau, bedoeld in artikel 3.3.

De kosten voor het extern studiebureau, bedoeld in artikel 3.3., worden gedragen door iedere Partij, elk volgens een verdeelsleutel bepaald volgens de eigendomspositie:

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

Daartoe zal aan het studiebureau worden gevraagd haar facturatie uit te splitsen.

8.2. Partijen kunnen steeds bijkomende afspraken maken over het delen van bepaalde kosten (vb. andere studiekosten en externe expertise).

### **Artikel 9 - Deelbaarheid**

Indien krachtens wettelijke bepalingen van openbare orde of van dwingend recht één of meerdere bepalingen van huidige Overeenkomst nietig of niet - tegenstelbaar zouden zijn, dan zullen de artikel die nietig of niet - tegenstelbaar zijn, als ongeschreven beschouwd worden.

De nietigheid of niet - tegenstelbaarheid van een bepaling in deze Overeenkomst zal geenszins de nietigheid of de niet - tegenstelbaarheid van de overige bepalingen van deze Overeenkomst of van de Overeenkomst zelf met zich meebrengen.

Partijen nemen een inspanningsverbintenis op zich om, in voorkomend geval, de nietige bepaling(en) te vervangen door een werkbare en geldige bepaling met een praktisch en economisch gelijkaardig resultaat, in die zin dat ten allen tijde het voorwerp van de huidige Overeenkomst in essentie dient bewaard te blijven.

### **Artikel 10 - Overdracht**

10.1. Partijen kunnen hun rechten en/of plichten uit deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk overdragen aan rechtsopvolgers of, in het geval van de gemeente en het OCMW, verzelfstandigde agentschappen. Partijen zullen elkaar daaromtrent vooraf en afdoende schriftelijk verwittigen.

10.2. Er kunnen, met instemming van alle Partijen, steeds nieuwe en belanghebbende contractspartijen tot de Overeenkomst worden toegelaten. Partijen kunnen alsdan steeds beslissen deze Overeenkomst te herzien.

### **Artikel 11 - Wijzigingen**

11.1. Deze Overeenkomst kan slechts met uitdrukkelijke toestemming van alle Partijen, gewijzigd worden.

Deze Overeenkomst, met inbegrip van haar bijlagen, bevat de enige en volledige overeenkomst tussen de Partijen met betrekking tot de samenwerking tussen hen betreffende het onderzoek naar een totaalvisie op de ontwikkeling van het Projectgebied, op datum van ondertekening. Zij zal tot voordeel strekken van en verbindend zijn voor de Partijen.



11.2. In het kader van de verdere concrete uitwerking van deze Overeenkomst kunnen tussen Partijen diverse uitvoeringsovereenkomsten afgesloten.

#### **Artikel 12 - Woonplaatskeuze, communicatie en mededelingen**

XXX

Alle correspondentie en uitwisseling van informatie of bescheiden in uitvoering van deze Overeenkomst is rechtsgeldig gedaan voor zover deze wordt gedaan op de opgegeven adressen.

#### **Artikel 13 - Middelenverbintenissen**

Tenzij anders bepaald, zijn alle verbintenissen opgenomen in deze Overeenkomst middelenverbintenissen.

#### **Artikel 14. Inwerkingtreding, duur en opzegging van de Overeenkomst**

De Overeenkomst treedt in werking op datum van haar ondertekening, onder voorbehoud van goedkeuring door de daartoe wettelijk bevoegde organen, en blijft van kracht gedurende de volledige uitvoering ervan, tot alle doelstellingen geformuleerd in artikel 3, werden bereikt.

#### **Artikel 15 -Toepasselijk recht en bevoegde rechtbank**

Deze Overeenkomst wordt beheerst door en geïnterpreteerd volgens het Belgische recht.

De bevoegde rechtbank is deze van het gerechtelijk arrondissement [...].

\*

\*\*

Opgemaakt te XX op ..... in 6 (6) originele exemplaren waarbij iedere Partij erkent één (1) exemplaar te hebben ontvangen.

Voor de gemeente

.....

Voor het OCMW

.....

Voor XXX

.....

Voor de Private Partijen

.....




# BIJLAGE 2: VOORBEELD STATUTEN EN AFSPRAKENNOTA FEITELIJKE VERENIGING

## Statuten feitelijke vereniging

|   |                     |                      |
|---|---------------------|----------------------|
| <b>Vereniging</b>   |                     |                      |
| Adres van de feitelijke vereniging  | Naam                |                      |
| .....   | .....               |                      |
| Postadres van de feitelijke vereniging  | Straat              | huisnummer busnummer |
| .....   | .....               | .....                |
| .....   | Postcode            | district             |
| .....   | .....               | .....                |
| <b>Vertegenwoordigers van de feitelijke vereniging (minstens 2)</b>   |                     |                      |
| Vertegenwoordiger 1   | Naam                | voornaam             |
| .....   | .....               | .....                |
| .....   | Functie             | .....                |
| .....   | geboortedatum       | geboorteplaats       |
| .....   | .....               | .....                |
| .....   | dag maand jaar      | .....                |
| Vertegenwoordiger 2   | Naam                | voornaam             |
| .....   | .....               | .....                |
| .....   | Functie             | .....                |
| .....   | geboortedatum       | geboorteplaats       |
| .....   | .....               | .....                |
| .....   | dag maand jaar      | .....                |
| <b>Wijze van benoeming en ontslag van de vertegenwoordigers</b>   |                     |                      |
| .....   | .....               |                      |
| .....   | .....               |                      |
| <i>De vereniging zonder rechtspersoonlijkheid bestaat uit verschillende personen en is opgericht op vrijwillige en duurzame basis, met een gemeenschappelijk en welomschreven doel. De vereniging is niet bedoeld om inkomsten te realiseren voor de leden (maar eventueel wel voor de vereniging). De leden hebben geen recht op een aandeel in de behaalde winsten. Als de vereniging wordt ontbonden of als de leden ontslag (moeten) nemen, kunnen ze hun (financieel) deel niet terugkrijgen..</i> |                     |                      |
| Datum en handtekening van de vertegenwoordigers   | opgemaakt te        | datum                |
| .....   | .....               | .....                |
| .....   | .....               | dag maand jaar       |
| .....   | naam + handtekening | .....                |
| .....   | opgemaakt te        | datum                |
| .....   | .....               | .....                |
| .....   | .....               | dag maand jaar       |
| .....   | naam + handtekening | .....                |

# Afsprakennota vzw (naam) feitelijke vereniging

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>De organisatie en het werk</b> | Wat is het doel van de vereniging?<br>.....<br>Wat wordt er van mij als vrijwilliger verwacht?<br>.....<br>Is er een specifieke omschrijving van mijn taken?<br>Met wie moet ik daarbij samenwerken?<br>.....<br>Wanneer word ik verwacht? Wat moet ik doen als ik in een bepaalde periode niet kan komen (bijvoorbeeld vakantie)?<br>.....<br>Mag ik opleidingen of cursussen volgen? Zijn er verplichte opleidingen of cursussen?<br>.....<br>Hoe worden problemen opgelost?<br>.....<br>Is er een onkostenvergoeding?<br>.....<br>Waarvoor ben ik verzekerd?<br>.....<br>Wat moet ik doen als ik wil stoppen met vrijwilligerswerk?<br>..... |
|-----------------------------------|---|

|   |                              |   |
|---|------------------------------|---|
| <b>Ondertekening</b>  |                              |   |
| <i>Drie exemplaren</i>  | opgemaakt te<br>.....        | datum<br>  |
| <i>Handtekening vrijwilliger</i>                                  | naam + handtekening<br>..... |   |
| <i>Handtekening ouders/voogd van de minderjarige vrijwilliger</i> | opgemaakt te<br>.....        | datum<br> |
|   | naam + handtekening<br>..... |   |
| <i>Handtekening verantwoordelijke van de organisatie</i>          | opgemaakt te<br>.....        | datum<br> |
|   | naam + handtekening<br>..... |   |

# BIJLAGE 3: VOORBEELD STATUTEN VZW

## VOORAF

Tussen ondergetekenden, zijnde natuurlijke personen/ondernemingen:

[...], wonende te/met maatschappelijke zetel te [...] en ondernemingsnummer [...], vertegenwoordigd door [...], wonende te [...]

EN

[...], wonende te [...]

is op [Datum oprichting] overeengekomen een vereniging zonder winstoogmerk op te richten overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen van 23 maart 2019, en daartoe unaniem volgende statuten te aanvaarden:

## I. DE VERENIGING

### Artikel 1. Benaming

De vereniging wordt '[...]' genoemd.

Deze naam moet vermeld staan in alle akten, facturen, aankondigingen, bekendmakingen, brieven, orders, websites en andere stukken, al dan niet in elektronische vorm, uitgaande van een rechtspersoon, onmiddellijk voorafgegaan of gevolgd door "vereniging zonder winstoogmerk" of "vzw", samen met volgende gegevens:

- de zetel van de rechtspersoon
- het ondernemingsnummer
- "rechtspersonenregister" of "RPR"
- de rechtbank van de zetel van de rechtspersoon
- het e-mailadres en de website van de rechtspersoon.

### Artikel 2. Maatschappelijke zetel

De zetel van de vzw is gevestigd te [...] gelegen in het Vlaams Gewest

Voor het wijzigen van de maatschappelijke zetel is een beslissing van de Algemene Vergadering vereist. [TENZIJ het bestuur hiervoor bevoegd wordt gemaakt]

Indien ten gevolge van de verplaatsing van de maatschappelijke zetel de taal van de statuten moet worden gewijzigd, kan enkel de Algemene Vergadering deze beslissing nemen met inachtneming van de vereisten voor een statutenwijziging.

### Artikel 3. Doelstellingen van de vzw

De vzw stelt zich tot doel: [...]

De concrete activiteiten waarmee de vzw haar doelstellingen verwezenlijkt, zijn onder meer: [...]

Daarnaast kan de vzw alle activiteiten uitoefenen die rechtstreeks of onrechtstreeks bijdragen tot de verwezenlijking van haar doel, met inbegrip van commerciële en winstgevende activiteiten waarvan de opbrengsten altijd volledig zullen worden bestemd voor de verwezenlijking van haar doel.

Zij mag rechtstreeks noch onrechtstreeks enig vermogensvoordeel uitkeren of bezorgen aan de oprichters, de leden, de bestuurders of enig andere persoon behalve voor het in de statuten bepaald belangeloos doel. Elke verrichting in strijd met dit verbod is nietig.

#### **Artikel 4. Duur van de vzw**

De vzw is opgericht voor onbepaalde duur/bepaalde duur en kan op elk moment ontbonden worden/wordt van rechtswege ontbonden.

## **II. LIDMAATSCHAP**

#### **Artikel 5. Leden**

In de vzw zijn er gewone leden (hierna 'leden') en toegetreden leden.

#### **Artikel 6. Aantal leden**

Er zijn minstens [...] leden.

#### **Artikel 7. Lidmaatschap van leden**

Elke natuurlijke persoon en/of rechtspersoon kan zich kandidaat stellen als lid.

De inhoudelijke voorwaarden om tot de vzw als lid toe te treden zijn de volgende:

[...]

Een kandidaat-lid moet [schriftelijk/aangetekend] een aanvraag indienen bij [de Algemene Vergadering/het Bestuur].

[De Algemene Vergadering/Het Bestuur] beslist autonoom over de aanvaarding van de kandidaat als lid op haar eerstvolgende vergadering. Deze beslissing moet [niet] gemotiveerd worden. Tegen deze beslissing is [geen] beroep mogelijk.

Als [de Algemene Vergadering/het Bestuur] de toelating van een kandidaat-lid weigert, kan dit kandidaat-lid slechts een nieuwe aanvraag indienen na minstens [...] dagen/weken/maanden na de eerste aanvraag.

#### **Artikel 8. Rechten en plichten van leden**

Alle leden kunnen op de zetel van de vereniging het register van de leden raadplegen.

Daartoe richten zij een schriftelijk verzoek aan het bestuursorgaan met wie zij een datum en het uur van de raadpleging van het register overeenkomen. Dit register kan niet worden verplaatst.

Daarnaast hebben alle leden alle rechten en plichten die in het WVV vastgelegd zijn.

Daarnaast hebben zij ook volgende rechten:

[...]

En de volgende plichten:

[...]

#### **Artikel 9. Lidmaatschapsbijdrage van leden**

De leden moeten wel/geen lidmaatschapsbijdrage betalen.

## **Artikel 10. Ontslagneming van leden**

Elk lid kan op elk moment uit de vzw ontslag nemen door dat ontslag per ... bekend te maken aan het Bestuur.

Daarnaast wordt een lid geacht ontslag te nemen in volgende omstandigheden en vervalt het lidmaatschap bijgevolg onmiddellijk en automatisch:

- Wanneer het lid niet meer voldoet aan de voorwaarde(n) om lid te zijn in de vzw
- Wanneer een lid in een bepaalde hoedanigheid lid was van de Algemene Vergadering en hij of zij deze hoedanigheid verliest

De ontslagneming vanwege een lid gaat onmiddellijk in/gaat pas in na een opzegtermijn van [...] maanden/totdat na een redelijke termijn een vervanger is gevonden.

## **Artikel 11. Schorsing van leden**

Als een lid in strijd handelt met de doelstellingen van de vzw, kan het Bestuur het lidmaatschap schorsen in afwachting van de Algemene Vergadering waarop beslist wordt over de beëindiging van het lidmaatschap.

## **Artikel 12. Uitsluiting van leden**

Het lidmaatschap van een lid kan op elk moment worden beëindigd door een bijzonder besluit van de Algemene Vergadering, bijeengeroepen door het Bestuur of op verzoek van minstens 1/5 van de leden, met naleving van de aanwezigheids- en meerderheidsvereisten voorgeschreven voor een statutenwijziging.

De uitsluiting wordt geagendeerd met alleen de naam. Het lid wordt door de voorzitter van het Bestuur geïnformeerd over de motieven voor de uitsluiting. Het lid moet worden gehoord op de Algemene Vergadering en kan zich laten bijstaan door een advocaat.

De stemming over het beëindigen van het lidmaatschap van een lid is wel/niet geheim.

## **Artikel 13. Uitsluiting van rechten op het bezit van de vzw**

Geen enkel lid, noch de erfgenamen of rechthebbenden van een overleden lid, kunnen enige aanspraak laten gelden of uitoefenen op het bezit van de vzw.

Ze kunnen evenmin de betaalde bijdragen terugvorderen.

Deze uitsluiting van rechten op het bezit van de vzw geldt te allen tijde: tijdens het lidmaatschap, bij beëindiging van het lidmaatschap om wat voor reden dan ook, bij ontbinding van de vzw, enz.

## **Artikel 14. Aansluiting van toetredende leden**

Elke natuurlijke persoon, rechtspersoon of organisatie die de doelstellingen van de vzw ondersteunt, kan zich kandidaat stellen als toetredend lid.

De voorwaarden om tot de vzw als toetredend lid aan te sluiten zijn de volgende:

[...]

Een kandidaat-toetredend lid dient [mondeling/schriftelijk] een aanvraag in bij het Bestuur.

Het Bestuur beslist autonoom of een kandidaat al dan niet wordt aanvaard als toegetreden lid. Deze beslissing moet wel/niet gemotiveerd worden.

Tegen deze beslissing is wel/geen beroep mogelijk./Als het Bestuur de toelating van een kandidaat-toegetreden lid weigert, kan dit kandidaat-toegetreden lid slechts een nieuwe aanvraag indienen na minstens [...]dagen/weken/maanden na de vorige aanvraag.

#### **Artikel 15. Rechten en plichten van toegetreden leden**

Toegetreden leden hebben de rechten en plichten die in deze statuten worden omschreven, waaronder:

[...]

#### **Artikel 16. Ontslagneming van toegetreden leden**

Elk toegetreden lid kan op elk moment uittreden uit de vzw door zijn/haar ontslag via mail of brief bekend te maken aan het Bestuur.

Daarnaast wordt een toegetreden lid geacht ontslag te nemen in volgende omstandigheden:

- Wanneer het toegetreden lid niet meer voldoet aan de voorwaarden om toegetreden lid te worden in de vzw.
- [...]

#### **Artikel 17. Beëindiging van lidmaatschap van toegetreden leden**

Het lidmaatschap van een toegetreden lid kan op elk moment worden beëindigd door het Bestuur.

Het lidmaatschap van een toegetreden lid-natuurlijk persoon eindigt van rechtswege bij overlijden.

### **III. ALGEMENE VERGADERING**

#### **Artikel 18. Samenstelling van de Algemene Vergadering**

De Algemene Vergadering bestaat uit de leden.

Zij wordt voorgezeten door [...], bij diens afwezigheid door [...], bij diens afwezigheid door [...].

#### **Artikel 19. Bevoegdheden van de Algemene Vergadering**

De volgende exclusieve bevoegdheden worden uitsluitend door de Algemene Vergadering uitgeoefend:

1. De wijziging van de statuten
2. De benoeming en de afzetting van de bestuurders en het bepalen van diens eventuele bezoldiging
3. De benoeming en de afzetting van de commissarissen en het bepalen van diens eventuele bezoldiging
4. De kwijting aan de bestuurders en de commissarissen, alsook, in voorkomend geval,
  2. het instellen van de verenigingsvordering tegen de bestuurders en de commissarissen
5. De goedkeuring van de jaarrekening en van de begroting
6. De ontbinding van de vereniging
7. De uitsluiting van een lid
8. De omzetting van de VZW in een IVZW, een coöperatieve vennootschap erkend als sociale onderneming of in een erkende coöperatieve vennootschap sociale onderneming
9. Om een 'inbreng om niet' van een gemeenschap te doen of te aanvaarden



10. [...]

### **Artikel 20. Vergaderingen van de Algemene Vergadering**

De Algemene Vergadering moet minstens één maal per jaar worden bijeengeroepen en dit binnen zes maanden na afsluiting van het boekjaar.

Het Bestuur kan een Algemene Vergadering bijeen roepen wanneer zij dit nodig acht, in de gevallen bepaald bij de wet of de statuten of wanneer ten minste 1/5 van de leden het vraagt.

### **Artikel 21. Uitnodiging en agenda van de Algemene Vergadering**

De vergaderingen van de Algemene Vergadering worden door het Bestuur bijeengeroepen.

In voorkomend geval kan de commissaris de Algemene Vergadering bijeenroepen. Hij moet die bijeenroepen wanneer 1/5 van de leden van de vereniging het vragen.

Het Bestuur of, in voorkomend geval, de commissaris, roept de Algemene Vergadering bijeen binnen eenentwintig dagen na het verzoek tot bijeenroeping en de Algemene Vergadering wordt uiterlijk gehouden op de veertigste dag na dit verzoek.

De uitnodiging wordt minstens [...] dagen voorafgaand aan de datum van de Algemene Vergadering naar alle leden, bestuurders en commissarissen verstuurd per [...] op het adres dat deze daartoe laatst heeft opgegeven.

De uitnodiging bevat de datum, uur en plaats van de Algemene Vergadering, evenals een agenda.

Aan de leden, de bestuurders en de commissarissen die erom verzoeken wordt onverwijld en kosteloos een kopie verzonden van de stukken die krachtens het WVV aan de Algemene Vergadering moeten worden voorgelegd.

Elk door ten minste één twintigste van de leden ondertekend voorstel wordt op de agenda gebracht. Het moet uiterlijk [X] dagen voor het tijdstip van de Algemene Vergadering aan het Bestuur bezorgd worden.

### **Artikel 22. Aanwezigheidsquorum op de Algemene Vergadering**

Om op een geldige manier te beraadslagen moet minstens [...] van de leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn op de Algemene Vergadering.

Bij volgende beslissingen moet minstens [...] van de leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn:

- Wijziging aan de statuten

Bij volgende beslissingen moet minstens [...] van de leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn:

- de benoeming van bestuurders

Ingeval op de eerste vergadering minder dan het minimum vereiste aantal leden aanwezig of vertegenwoordigd is, kan een tweede vergadering bijeengeroepen worden. Die kan geldig beraadslagen en besluiten en de wijzigingen aannemen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden. De tweede vergadering mag niet binnen 15 dagen volgend op de eerste vergadering worden gehouden.

### **Artikel 23. Verloop van de Algemene Vergadering**

De bestuurders geven antwoord op de vragen die hun door de leden, vooraf of tijdens de vergadering, mondeling of schriftelijk, worden gesteld en die verband houden met de agendapunten. Zij kunnen, in het belang van de vereniging, weigeren op vragen te antwoorden wanneer de mededeling van bepaalde gegevens of feiten de vereniging schade kan berokkenen of in strijd is met de door de vereniging aangegane vertrouwelijkheidsclausules.

In voorkomend geval, geeft de commissaris antwoord op de vragen die hem door de leden, vooraf of tijdens de vergadering, mondeling of schriftelijk, worden gesteld en die verband houden met de agendapunten waarover hij verslag uitbrengt. Hij kan, in het belang van de vereniging, weigeren op vragen te antwoorden wanneer de mededeling van bepaalde gegevens of feiten de vereniging schade kan berokkenen of in strijd is met zijn beroepsgeheim of met door de vereniging aangegane vertrouwelijkheidsclausules. Hij heeft het recht ter algemene vergadering het woord te voeren in verband met de vervulling van zijn taak.

De bestuurders en de commissaris kunnen hun antwoord op verschillende vragen over hetzelfde onderwerp groeperen.

### **Artikel 24. Stemming op de Algemene Vergadering**

Op de Algemene Vergadering heeft elk lid één stem.

Leden die niet op de vergadering aanwezig kunnen zijn, kunnen door andere leden vertegenwoordigd worden.

Beslissingen worden genomen bij gewone meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde leden, behalve waar het WVV of de statuten anders bepalen.

Bij gelijkheid van stemmen zal de stem van [...] doorslaggevend zijn].

Volgende beslissingen vereisen een meerderheid van 2/3 van de aanwezige of vertegenwoordigde leden, waarbij onthoudingen noch in de teller noch in de noemer worden meegerekend :

- Statutenwijziging

Indien de statutenwijziging echter betrekking heeft op het voorwerp of het belangeloos doel van de vereniging, is zij alleen dan aangenomen, wanneer zij 4/5 van de uitgebrachte stemmen heeft verkregen, (waarbij onthoudingen in de teller noch in de noemer worden meegerekend).

Volgende beslissing vereist een meerderheid van [...] van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde leden:

- [...]

De stemming kan gebeuren door afroeping, door handopsteking of, op vraag van [...] leden die aanwezig of vertegenwoordigd zijn, door geheime stemming.

## **Artikel 25. Verslag van de Algemene Vergadering**

Er wordt verslag genomen van de beslissingen van de Algemene Vergadering, dat bewaard wordt op de maatschappelijke zetel van de vzw.

Elk lid heeft recht op inzage in dit verslag. Daarnaast worden de leden op de hoogte gebracht van de beslissingen van de Algemene Vergadering door toezending van een kopie van de originele verslagen van de Algemene Vergaderingen.

Toegetreden leden en derden hebben geen recht op inzage in de verslagen van de Algemene Vergadering.

## **IV. BESTUUR EN VERTEGENWOORDIGING**

### **Artikel 26. Samenstelling van het Bestuur**

De vzw wordt bestuurd door een Bestuur, samengesteld uit ten minste [2 of ...] en ten hoogste [...] bestuurders, al dan niet leden van de vzw.

Indien en zolang de vereniging minder dan 3 leden heeft, mag het Bestuur bestaan uit 2 bestuurders. Zolang het Bestuur tweehoofdig is, verliest elke bepaling die aan een lid van het Bestuur een doorslaggevende stem toekent, van rechtswege haar werking.

Wanneer een rechtspersoon een mandaat opneemt van lid van het Bestuur of dagelijks bestuurder, benoemt hij een natuurlijke persoon als vaste vertegenwoordiger die wordt belast met de uitvoering van dat mandaat in naam en voor rekening van de rechtspersoon.

Deze vaste vertegenwoordiger moet aan dezelfde voorwaarden voldoen als de rechtspersoon en is hoofdelijk met hem aansprakelijk alsof hij zelf het betrokken mandaat in eigen naam en voor eigen rekening had uitgevoerd. De regels inzake belangenconflicten voor zaakvoerders en leden van het Bestuur vinden in voorkomend geval toepassing op de vaste vertegenwoordiger. De vaste vertegenwoordiger kan niet in eigen naam noch als vaste vertegenwoordiger van een andere rechtspersoon-bestuurder zetelen in het Bestuur of Dagelijks Bestuur. De rechtspersoon mag de vaste vertegenwoordiging niet beëindigen zonder tegelijkertijd een opvolger te benoemen.

De regels van openbaarmaking voor de benoeming en de beëindiging van het mandaat van de rechtspersoon zijn ook van toepassing op diens vaste vertegenwoordiger.

De bestuurders worden benoemd door de Algemene Vergadering, bij gewone meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde leden voor onbepaalde duur/een termijn van [...] jaar]. Hun opdracht eindigt bij de sluiting van de jaarvergadering. Bestuurders zijn herbenoembaar.

Om als bestuurder te worden benoemd moet men aan volgende inhoudelijke voorwaarden voldoen:

[...]

Het Bestuur verdeelt onder zijn leden de functies van [...], die de taken vervullen die horen bij deze functie zoals omschreven in deze statuten en ter gelegenheid van hun aanstelling.

Het Bestuur wordt voorgezeten door [...].

De bestuurders oefenen hun mandaat kosteloos uit. De kosten die zij maken in het kader van de uitoefening van hun bestuursmandaat worden op voorlegging van de nodige bewijsstukken vergoed.

## **Artikel 27. Coöptatie van bestuurders**

Wanneer de plaats van een bestuurder openvalt vóór het einde van zijn mandaat, hebben de overblijvende bestuurders het recht een nieuwe bestuurder te coöpteren.

De eerstvolgende Algemene Vergadering moet het mandaat van de gecoöpteerde bestuurder bevestigen. Bij bevestiging volbrengt de gecoöpteerde bestuurder het mandaat van zijn voorganger, tenzij de Algemene Vergadering er anders over beslist. Bij gebrek aan bevestiging eindigt het mandaat van de gecoöpteerde bestuurder na afloop van de Algemene

Vergadering, zonder dat dit afbreuk doet aan de regelmatigheid van de samenstelling van het bestuursorgaan tot op dat ogenblik.

## **Artikel 28. Bevoegdheden van het Bestuur**

Het Bestuur is bevoegd om alle handelingen van intern bestuur te verrichten die nodig of dienstig zijn voor de verwezenlijking van het voorwerp van de vzw, met uitzondering van de handelingen waarvoor volgens de wet of volgens deze statuten de Algemene Vergadering exclusief bevoegd is.

Onverminderd de verplichtingen die voortvloeien uit collegiaal bestuur, met name overleg en toezicht, kunnen de bestuurders de bestuurstaken onder elkaar verdelen. Die taakverdeling kan niet aan derden tegengeworpen worden, zelfs niet nadat ze zijn openbaar gemaakt. Niet-naleving ervan brengt wel de interne aansprakelijkheid van de betrokken bestuurder(s) in het gedrang.

Het Bestuur kan een deel van zijn bestuursbevoegdheden delegeren aan één of meerdere derden niet-bestuurders, zonder dat deze overdracht evenwel betrekking kan hebben op het algemeen beleid van de vzw of de algemene bestuursbevoegdheid van het Bestuur.

De bestuurders kunnen niet zonder toestemming van de Algemene Vergadering beslissingen nemen die verband houden met [...]. Deze bevoegdheidsbeperkingen kunnen niet worden tegengeworpen aan derden, zelfs niet nadat ze openbaar zijn gemaakt. Niet-naleving ervan brengt wel de interne aansprakelijkheid van de betrokken bestuurder(s) in het gedrang.

Het bestuur vaardigt alle interne reglementen uit die hij nodig oordeelt. Dergelijk intern reglement kan geen bepalingen bevatten die strijdig zijn met het WVV of de statuten. Het intern reglement en elke wijziging daarvan worden aan de leden meegedeeld overeenkomstig artikel 2:32 WVV.

De recentste versie van het intern reglement ligt steeds ter inzage op de zetel van de vzw.

Indien het Bestuur het intern reglement wijzigt, is ze verplicht dit op de agenda en in de notulen van het Bestuur op te nemen.

## **Artikel 29. Externe vertegenwoordigingsmacht van het Bestuur**

Het Bestuur vertegenwoordigt als college de vzw in alle handelingen in en buiten rechte.

Hij vertegenwoordigt de vzw door de meerderheid van zijn leden.

Onverminderd de algemene vertegenwoordigingsbevoegdheid van het Bestuur als college, wordt de vzw in en buiten rechte eveneens vertegenwoordigd door [...].

De vertegenwoordigingsorganen kunnen niet zonder toestemming van de Algemene Vergadering rechtshandelingen stellen die verband houden met de vertegenwoordiging van de vzw bij [...]. Deze bevoegdheidsbeperkingen kunnen niet worden tegengeworpen aan derden, zelfs niet nadat ze

openbaar zijn gemaakt. Niet-naleving ervan brengt wel de interne aansprakelijkheid van de betrokken vertegenwoordigers in het gedrang.

Het Bestuur of de bestuurders die de vzw vertegenwoordigen, kunnen gevolmachtigden van de vzw aanstellen. Alleen bijzondere en beperkte volmachten voor bepaalde of een reeks bepaalde rechtshandelingen zijn geoorloofd. De gevolmachtigden verbinden de vzw binnen de perken van de hun verleende volmacht waarvan de grenzen wel tegenwerpelijk zijn aan derden overeenkomstig wat geldt inzake lastgeving.

### **Artikel 30. Bekendmakingsvereisten van het Bestuur**

De benoeming van de leden van het Bestuur en van de personen gemachtigd om de vzw te vertegenwoordigen en hun ambtsbeëindiging worden openbaar gemaakt door neerlegging in het verenigingsdossier ter griffie van de ondernemingsrechtbank en publicatie van een uittreksel in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad. Uit die stukken moet in ieder geval blijken of de personen die de vzw vertegenwoordigen, de vzw ieder afzonderlijk, gezamenlijk, dan wel als college verbinden alsook de omvang van hun bevoegdheden.

### **Artikel 31. Vergaderingen van het Bestuur**

Het Bestuur vergadert na oproeping door de voorzitter/ de secretaris zo dikwijls als het belang van de vzw het vereist, en op vraag van een bestuurder, gericht aan de voorzitter/secretaris.

De oproeping gebeurt per [...], minimum [...] dagen voor het tijdstip van de samenkomst van het Bestuur. De oproeping bevat de datum, uur en plaats van de samenkomst van het Bestuur, evenals de agenda. De agenda wordt opgesteld door de voorzitter/secretaris.

### **Artikel 32. Aanwezigheidsquorum en stemming door het Bestuur**

Het Bestuur kan slechts geldig beraadslagen en besluiten als ten minste [...] van de bestuurders aanwezig is op de vergadering.

De besluiten binnen het Bestuur worden genomen bij gewone/bijzondere meerderheid van [...] van stemmen van de aanwezige bestuurders. Bij gelijkheid van stemmen, heeft de voorzitter of de bestuurder die de vergadering voorziet, doorslaggevende stem.

Besluiten van het Bestuur kunnen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders genomen worden. (Daartoe is vereist dat er vooraf een unaniem akkoord is van de bestuurders om tot schriftelijke besluitvorming over te gaan.) Dit houdt in elk geval in dat er een beraadslaging plaatsvond per e-mail, video- of telefoonconferentie of ander communicatiemiddel.

### **Artikel 33. Verslag van het Bestuur**

Er wordt verslag genomen van de beslissingen van het Bestuur, dat bewaard wordt op de maatschappelijke zetel van de vzw.

Elke bestuurder en elk lid hebben recht op inzage van de verslagen.

De notulen van de vergaderingen van het Bestuur worden ondertekend door de voorzitter en de bestuurders die erom verzoeken; kopieën voor derden worden ondertekend door één of meer vertegenwoordigingsbevoegde leden van het bestuursorgaan.

### **Artikel 34. Tegenstrijdig belang**

Wanneer het Bestuur een beslissing moet nemen of zich over een verrichting moet uitspreken die onder zijn bevoegdheid valt, waarbij een bestuurder een rechtstreeks of onrechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met het belang van de vereniging, moet de betrokken bestuurder dit meedelen aan de andere bestuurders vóór het bestuursorgaan een besluit neemt. Zijn verklaring en toelichting over de aard van dit strijdig belang worden opgenomen in het verslag van de vergadering van het bestuursorgaan die de beslissing moet nemen. Het is het Bestuur niet toegelaten deze beslissing te delegeren.

De bestuurder met een belangenconflict mag niet deelnemen aan de beraadslagingen van het Bestuur over deze beslissingen of verrichtingen, noch aan de stemming in dat verband.

Wanneer de meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders een belangenconflict heeft, dan wordt de beslissing of de verrichting aan de Algemene Vergadering voorgelegd; ingeval de Algemene Vergadering de beslissing of de verrichting goedkeurt, kan het Bestuur ze uitvoeren.

Deze procedure is niet van toepassing wanneer de beslissingen van het Bestuur betrekking hebben op gebruikelijke verrichtingen die plaatshebben onder de voorwaarden en tegen de zekerheden die op de markt gewoonlijk gelden voor soortgelijke verrichtingen.

### **Artikel 35. Einde bestuursmandaat van rechtswege en door ontslagneming**

Als de termijn van het mandaat van een bestuurder verstreken is, eindigt het mandaat van rechtswege op de eerstvolgende Algemene Vergadering.

Daarnaast wordt een bestuurder geacht ontslag te nemen wanneer hij/zij niet meer voldoet aan de inhoudelijke voorwaarden om bestuurder te worden in de vzw, zoals in de statuten bepaald. De vaststelling daarvan gebeurt door de Algemene Vergadering.

Elke bestuurder kan ontslag nemen door schriftelijke kennisgeving aan de voorzitter van het Bestuur.

Wanneer een bestuurder ontslag neemt, moet hij in functie blijven totdat de Algemene Vergadering redelijkerwijs in zijn vervanging kan voorzien.

Het mandaat van een bestuurder eindigt van rechtswege bij het overlijden van deze bestuurder.

### **Artikel 36. Ontslag van bestuurders**

Het mandaat van een bestuurder kan op elk moment worden beëindigd door de Algemene Vergadering met een gewone/bijzondere [...] meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigde stemmen.

De stemming over het beëindigen van het mandaat van een bestuurder is geheim.

## **VI. HET DAGELIJKS BESTUUR**

### **Artikel 37. Het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur omvat zowel de handelingen en de beslissingen die niet verder reiken dan de behoeften van het dagelijks leven van de vereniging, als de handelingen en de beslissingen die, ofwel om reden van hun minder belang dat ze vertonen, ofwel omwille van hun spoedeisend karakter, de tussenkomst van het Bestuur niet rechtvaardigen.

Het Bestuur kan het dagelijks bestuur van de vereniging, alsook de vertegenwoordiging van de vereniging wat dat bestuur aangaat, opdragen aan een of meer personen.

Als het om meerdere personen gaat, zullen deze personen [alleen/gezamenlijk/als college] handelen, zowel wat het intern dagelijks bestuur als de externe vertegenwoordigingsmacht voor dat dagelijks bestuur betreft.

De personen belast met het dagelijks bestuur kunnen niet zonder toestemming van het Bestuur beslissingen nemen en/of rechtshandelingen stellen die verband houden met de vertegenwoordiging van de vzw in het kader van het dagelijks bestuur bij transacties die [BEDRAG] te boven gaan. Deze kunnen niet worden tegengeworpen aan derden, zelfs niet nadat ze openbaar zijn gemaakt. Niet-naleving ervan brengt wel de interne aansprakelijkheid van de betrokken vertegenwoordigers in het gedrang.

Het Bestuur is belast met het toezicht op het dagelijks bestuur.

De benoeming van de personen, belast met het dagelijks bestuur, en hun ambtsbeëindiging worden openbaar gemaakt door neerlegging in het verenigingsdossier ter Griffie van de Ondernemingsrechtbank en publicatie van een uittreksel in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad. Uit die stukken moet in ieder geval de omvang van hun bevoegdheden blijken en of de personen die de vzw vertegenwoordigen inzake dagelijks bestuur, de vzw ieder afzonderlijk, gezamenlijk, dan wel als college verbinden.

## **VII. AANSPRAKELIJKHEID VAN BESTUURDERS**

### **Artikel 38. Aansprakelijkheid van bestuurders**

De bestuurders en dagelijks bestuurders (en alle andere personen die ten aanzien van de vzw werkelijke bestuursbevoegdheid hebben gehad) zijn tegenover de vzw aansprakelijk voor fouten begaan in de uitoefening van hun opdracht. Dit geldt ook tegenover derden voor zover de begane fout een buitencontractuele fout is. Deze personen zijn evenwel slechts aansprakelijk voor beslissingen, daden of gedragingen die zich kennelijk buiten de marge bevinden waarbinnen normaal voorzichtige en zorgvuldige bestuurders, geplaatst in dezelfde omstandigheden, redelijkerwijze van mening kunnen verschillen.

Aangezien het bestuursorgaan een college vormt, is hun aansprakelijkheid voor de beslissingen of nalatigheden van dit college hoofdelijk.

Wat fouten betreft waaraan zij geen deel hebben gehad, zijn zij evenwel van hun aansprakelijkheid ontheven indien zij de beweerde fout hebben gemeld aan het collegiaal bestuursorgaan. Deze melding, evenals de bespreking waartoe zij aanleiding geeft, wordt opgenomen in de notulen.

Deze aansprakelijkheid, samen met elke andere schadeaansprakelijkheid die voortvloeit uit het WVV of andere wetten of reglementen, evenals de aansprakelijkheid voor de schulden van de rechtspersoon bedoeld in de artikelen XX.225 en XX.227 van het Wetboek van economisch recht is beperkt tot de in art. 2:57 van het WVV opgenomen bedragen.

## **VIII. BOEKHOUDING**

### **Artikel 39. Boekjaar**

Het boekjaar van de vzw begint op [...] en eindigt op [...]

#### **Artikel 40. Boekhouding**

De boekhouding wordt gevoerd overeenkomstig de bepalingen in het WVV en de betreffende uitvoeringsbesluiten.

Het Bestuur legt de jaarrekening van het voorgaande boekjaar en de begroting ter goedkeuring voor aan de jaarlijkse Algemene Vergadering.

Nadat het Bestuur verantwoording aflegde voor het beleid in het voorgaande jaar, spreekt de Algemene Vergadering zich uit over de kwijting aan de bestuurders. Dit gebeurt bij afzonderlijke stemming. Deze kwijting is alleen dan rechtsgeldig, wanneer de ware toestand van de vereniging niet wordt verborgen door enige weglating of onjuiste opgave in de jaarrekening, en, wat de extra-statutaire of met het WVV strijdige verrichtingen betreft, wanneer deze bepaaldelijk zijn aangegeven in de oproeping.

De jaarrekening wordt binnen de dertig dagen na goedkeuring door de Algemene Vergadering neergelegd in het dossier op de Griffie van de Ondernemingsrechtbank. Voor zover van toepassing wordt de jaarrekening ook neergelegd bij de Nationale Bank overeenkomstig het WVV en de betreffende uitvoeringsbesluiten.

#### **Artikel 41. Toezicht door een commissaris**

Zolang de vzw voor het laatst afgesloten boekjaar niet meer dan één van de criteria van 'kleine vzw' zoals omschreven in art. 3:47 §2 WVV overschrijdt, is de vzw niet verplicht een commissaris te benoemen.

Zodra de vzw wel meer dan één van de criteria overschrijdt, moet ze één of meer commissarissen belasten met de controle van de financiële toestand, van de jaarrekening en van de regelmatigheid in het licht van de wet en van de statuten en van de verrichtingen die in de jaarrekening moeten worden vastgesteld.

De commissaris wordt door de Algemene Vergadering benoemd onder de leden van het Instituut van bedrijfsrevisoren voor onbepaalde duur. De Algemene Vergadering bepaalt ook de bezoldiging van de commissaris en spreekt zich tevens uit over de kwijting van de commissaris.

### **IX. ONTBINDING EN VEREFFENING**

#### **Artikel 42. Vrijwillige ontbinding van de vzw**

De vzw kan op elk ogenblik door de Algemene Vergadering worden ontbonden.

De Algemene Vergadering wordt samengeroepen ter bespreking van voorstellen inzake de ontbinding van de vzw, voorgelegd door het Bestuur of door minstens 1/5 van alle leden.

Om op een geldige manier te beraadslagen en te beslissen over de ontbinding van de vzw, moet minstens [2/3] van de leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn op de Algemene Vergadering. De beslissing tot ontbinding moet genomen worden met een bijzondere meerderheid van [4/5] van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

In de vzw's die één of meer commissarissen moeten aanstellen, wordt het voorstel tot ontbinding toegelicht in een door het bestuursorgaan opgesteld verslag, dat wordt vermeld in de agenda van de Algemene Vergadering die zich over de ontbinding moet uitspreken. Bij dat verslag wordt een staat van activa gevoegd cfr. art. 2.110§2 WVV. Wanneer één van deze beide verslagen ontbreken, is het besluit van de Algemene Vergadering nietig.



Ingeval het voorstel tot ontbinding wordt goedgekeurd, benoemt de Algemene Vergadering [...] vereffenaar(s), waarvan zij de opdracht omschrijft.

Vanaf de beslissing tot ontbinding vermeldt de vzw altijd dat zij “vzw in vereffening” is overeenkomstig het WVV.

Een vzw in vereffening mag haar naam niet wijzigen en slechts onder de voorwaarden bepaald in art. 2:117 WVV haar zetel verplaatsen.

#### **Artikel 43. Gerechtelijke ontbinding van de vzw**

De rechtbank kan op verzoek van een lid, een belanghebbende derde of het Openbaar Ministerie de gerechtelijke ontbinding uitspreken van de vzw als die niet in staat is haar verbintenissen na te komen, of als ze haar vermogen of de inkomsten uit dat vermogen voor een ander doel aanwendt dan dat waarvoor zij is opgericht, of als ze het verbod op uitkering of bezorging van enig rechtstreeks of onrechtstreeks vermogensvoordeel schendt, of als ze in strijd handelt met het WVV of de openbare orde, of als ze in ernstige mate in strijd handelt met de statuten, of als ze niet heeft voldaan aan de verplichting om een jaarrekening neer te leggen binnen de dertig dagen na goedkeuring ervan door de algemene vergadering, tenzij de ontbrekende jaarrekeningen worden neergelegd vooraleer de debatten worden gesloten, of als ze minder dan twee leden telt.

#### **Artikel 44. Ontbinding van rechtswege**

De vzw zal van rechtswege ontbonden zijn wanneer zich het volgende voordoet:

- [...]

#### **Artikel 45. Bestemming van het vermogen van de vzw na ontbinding**

In geval van ontbinding en vereffening moet het vermogen van de vzw worden toegekend aan [...].

#### **Artikel 46. Bekendmakingsvereisten**

Alle beslissingen betreffende de ontbinding, de vereffeningvoorwaarden, de benoeming en de ambtsbeëindiging van de vereffenaars, de afsluiting van de vereffening en de bestemming van het actief worden neergelegd in het verenigingsdossier ter Griffie van de Ondernemingsrechtbank, en bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad overeenkomstig het WVV en haar uitvoeringsbesluiten.

### **X. SLOT**

#### **Artikel 47. Slot**

Voor alle gevallen die niet geregeld zijn door deze statuten, zijn de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (‘WVV’) en de (toekomstige) uitvoeringsbesluiten van toepassing.

# BIJLAGE 4: VOORBEELD MOTIVATIE ONTEIGENING

Opgelet! Deze modelmotivering is opgesteld in algemene context van ontharding. In ieder onthardingsproject zal de motivering kunnen worden aangepast/uitgebreid met argumenten vanuit die specifieke context. Er worden voorbeelden ter inspiratie *in cursief* opgesomd.

## Feiten, context, historiek

De stad X zal optreden als onteigenende instantie van de percelen A, B, C ter verwezenlijking van het onthardingsproject O.

[...]

## Rechtsgrond

Gelet op artikel 16 van de gecoördineerde grondwet;

Gelet op het decreet van 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut (het Vlaams Onteigeningsdecreet);

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 (Het Vlaams Onteigeningsbesluit);

[...]

## Algemeen belang

In Vlaanderen is het verharde ruimtebeslag groot en versnipperd (lintbebouwing) waardoor de open ruimte en natuur onder druk komen te staan. Er wordt veel meer ruimte ingenomen voor gebouwen, wegen, parkings, terrassen en opritten waarbij harde materialen zoals steen, beton, asfalt, ... worden gebruikt. Gevolgen hiervan zijn een hoger energieverbruik, hogere CO<sub>2</sub>-uitstoot door minder CO<sub>2</sub>-opslag door planten en bodem, een toenemend risico op overstromingen door minder waterinfiltratie, een toenemen risico op hitte-eilanden, stresserende mobiliteit, verlies aan biodiversiteit,... Deze aspecten spelen mee een rol bij het halen van onder meer de klimaatdoelstellingen. In het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (februari 2017) en de Strategische Visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (20 juli 2018) worden strategieën naar voren geschoven om verdere ruimte-inname en verharding te stoppen. Er wordt naar een 'betonstop' toegewerkt, door onder meer in te zetten op verdichting, ontharding, ...

Met ontharding wordt het wegnemen van bestaande verharding bedoeld, waardoor de bodem opnieuw waterdoorlatend wordt en de natuurlijke functies in de bodem weer mogelijk zijn en waardoor open ruimte wordt hersteld. Ontharding kan ervoor zorgen dat er betere waterinfiltratie mogelijk is zodat overstromingen bij hevige regenval kan worden voorkomen en dat op dagen met zware hittegolven het hitte-eiland-effect in de steden wordt verminderd.

Stad X hecht veel waarde aan een leefbaarder, duurzamer en efficiënt ruimtegebruik binnen de stad.  
*[Specifieke beleid van de stad]*

*Project schetsen: [specifieke situatie: bijvoorbeeld (1) bepaalde delen van de stad is gelegen binnen overstromingsgevoelig gebied, ontharding door het ontharden van de parkeerplaatsen langs de weg, openlegging van de grachten, aanleg van wadi's,... kunnen hiervoor een oplossing bieden... Algemeen belang = geen overstroming meer]; [specifieke situatie: bijvoorbeeld (2) het stadscentrum is jaarlijks in de zomer een hitte-eiland, door de straten in het stadscentrum zoveel mogelijk te ontharden, leegstaande gebouwen te slopen en er stadsparken van maken, groene verbindingen te maken tussen de bestaande stadsparken, ... kan dit effect verminderd worden waardoor de stad leefbaarder is in de zomer... Algemeen belang = geen hitte-eiland meer];*

#### Noodzaak

#### Onteigeningsdoel

*[specifieke situatie: bijvoorbeeld (1) om de welbepaalde delen van de stad gelegen in overstromingsgevoelig (er zijn jaarlijks overstromingen bij zware regenval) gebied te ontharden en langs de weg parkeerplaatsen te ontharden, de grachten open te leggen, wadi's aan te leggen om op deze manier de overstromingen het hoofd te bieden, is onteigening van de voortuinstroken van de percelen A, B, C,... noodzakelijk.*

*Specifieke situatie: bijvoorbeeld (2) om in overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan waarbij de bestemming van sommige percelen is gewijzigd naar parkgebied om groene verbindingen te maken tussen de bestaande stadsparken en bepaalde reeds jaren leegstaande gebouwen te slopen en om te toveren tot stadsparken, ... teneinde het hitte-eiland-effect in de stad te verminderen is de onteigening van de percelen A, B en C waarop die leegstaande gebouwen staan noodzakelijk. ]*

#### Onteigeningsvoorwerp

*[specifieke situatie: bijvoorbeeld (1) de onteigening van de voortuinstroken van de percelen A, B, C,... gelegen in de [...]straat voor een in te nemen oppervlakte van [...]m<sup>2</sup> is noodzakelijk, doordat er onvoldoende plaats is om de grachten en wadi's aan te leggen en de [...]straat dus zal moeten verbreden.*

*Specifieke situatie: bijvoorbeeld (2) de onteigening van de percelen A,B en C met leegstaande gebouwen gelegen in de [...]straat met als oppervlakte [...]m<sup>2</sup>, waarvan in te nemen oppervlakte [...]m<sup>2</sup>, waarvan de bestemming door het gemeentelijke RUP is gewijzigd naar parkgebied, is noodzakelijk om dit parkgebied te realiseren en zo voor verkoeling te zorgen tijdens hittegolven in de zomer. ]*

#### Onteigeningsmiddel

*Specifieke situatie: bijvoorbeeld (1) Er is geen ruimte aan de overzijde van de straat, omdat de huizen aan die zijde geen voortuinen hebben en onmiddellijk aan de straat grenzen. Er bestaat dus geen alternatief om de ontharding elders te realiseren.*

*Specifieke situatie: bijvoorbeeld (2) Er is geen mogelijkheid om elders het parkgebied te realiseren. Het RUP heeft alle alternatieve mogelijkheden voor de 'route' van de groene verbinding tussen parken te bepalen. De percelen met daarop de leegstaande gebouwen die reeds jaren in onbruik waren, kwam naar voren als de beste optie. De groene verbinding op andere percelen realiseren, zou herlokalisering van winkelketens, kantoorruimtes,... vergen.]*

# BIJLAGE 5: VOORBEELD PROJECTNOTA ONTEIGENING

## Voorbeeld inhoudstafel projectnota

1. Het projectplan
  - 1.1. Historiek en motivering tot opmaak
  - 1.2. Visie op de ontwikkeling
  - 1.3. Situering van het projectgebied
  - 1.4. Voorgeschiedenis op de percelen van het onteigeningsplan
    - 1.4.1. Eigendom en/of zakelijke rechten
    - 1.4.2. Verontreiniging, bodem
    - 1.4.3. Overstroming
    - 1.4.4. Erfgoed
    - 1.4.5. Ruimtegebruik
  - 1.5. Onteigeningsnoodzaak
  - 1.6. Te realiseren werken
    - 1.6.1. Archeologisch onderzoek
    - 1.6.2. Uitvoering der werken
2. Realisatietermijnen
3. Realisatievoorwaarden
  - 3.1. Toepasselijke regelgeving
  - 3.2. De uitgifte
    - 3.2.1. Algemeen
    - 3.2.2. Toegelaten bedrijfsactiviteiten
    - 3.2.3. Verplichte inspraak onteigenende instantie
    - 3.2.4. Prijszetting: maximum verkoopprijs
    - 3.2.5. Verkoopsvoorwaarden
    - 3.2.6. Technische beroepsbekwaamheid
  - 3.3. Financiële zekerheid
4. Beheersmodaliteiten
  - 4.1. Maatregelen rond duurzaam onderhoud van het openbaar en privé domein
  - 4.2. Beheer door onteigenende instantie

## **Voorbeeld inhoudelijk projectnota**

### 1. Het projectplan

#### 1.1. Historiek en motivering tot opmaak

Zie toelichtingsnota RUP.

#### 1.2. Visie op de ontwikkeling

[De onteigenende instantie] wenst een nieuwe zone voor bedrijvigheid te ontwikkelen om de bestaande bedrijvigheid kansen te geven. Hiermee kan er zowel ruimte voorzien worden voor de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven als voor de uitbreiding van de niet te herlokaliseren bedrijven. [De onteigenende instantie] wenst zo tegemoet te kunnen komen aan een nood aan herlokalisatie en grote ruimtevrage die thans onbeantwoord blijft wegens het gebrek aan bouwrijpe gronden voor lokale bedrijvigheid in [de omgeving].

[De onteigenende instantie] beschouwt het aanbieden en beheren van vestigingsmogelijkheden voor bedrijven als een belangrijk strategisch instrument om het economisch beleid vorm te geven (exemplarisch):

- Om met een betaalbaar aanbod in te kunnen spelen op de economische noden van het (lokale) bedrijfsleven.
- Gelet op het strategische belang en de schaarste aan gronden voor bedrijvigheid, dienen speculatie en ongewenste functiewijzigingen vermeden te worden.

Doelstellingen van [de onteigenende instantie] op lange termijn:

- Een behoorlijk gespreide, tijdige en voldoende gediversifieerde voorraad van kwaliteitsvol uitgeruste bedrijventerreinen.
- Een duurzaam beheer van de bedrijventerreinen via terreinbeheer met instrumenten zoals voorzien in het Decreet Ruimtelijke Economie van 17 oktober 2012 en parkmanagement.

#### 1.3. Situering van het projectgebied

Het ontworpen RUP is gelegen ten zuiden van de kern van [de onteigenende instantie], tussen een aantal belangrijke infrastructuren: de E40 met een (inter)nationale uitstraling, de [grote regionale weg] met een regionale uitstraling en een [belangrijke lokale straat] met een lokale uitstraling.

Het plangebied sluit aan bij [een bestaande industriezone] en de bebouwing langs de [belangrijke lokale straat] in het Oosten en bij [een lokaal bedrijf] in het noorden.

Ten westen wordt het plangebied begrensd door landbouwgebied.

In de directe omgeving van het plangebied situeert zich een op- en afrittencomplex van de E40.

Het volledige RUP heeft een oppervlakte van ongeveer [14 ha] en omvat:

- Een zone voor lokale bedrijvigheid: [8 ha]
- Een zone voor landschappelijke buffer: [2 ha]
- Een woonzone: [3 ha]
- Een zone voor openbare wegenis: [1 ha]

Het project omvat de inrichting van een lokaal bedrijventerrein (artikel 1) met een zone voor landschappelijke buffer (artikel 2), zoals voorzien in het RUP. De toegelaten activiteiten voor de lokale bedrijvigheid zijn vermeld in de stedenbouwkundige voorschriften artikel 1.

#### 1.4. Voorgeschiedenis op de percelen van het onteigeningsplan

##### 1.4.1. Eigendom en/of zakelijke rechten

De huidige eigendomsstructuur: zie onteigeningsplan

Noch bij het kadaster, noch op het opmetingsplan is er melding van zakelijke rechten, die onteigend moeten worden.

##### 1.4.2. Verontreiniging, bodem

Op de percelen opgenomen in het onteigeningsplan zijn er geen bedrijven of activiteiten gevestigd onderworpen aan de milieuvergunningplicht klasse 1 en waarvoor OVAM adviesbevoegdheid heeft.

Op de bodemattesten van [datum] van de percelen opgenomen in het onteigeningsplan staat:

“De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.”

##### 1.4.3. Overstroming

De percelen opgenomen in het onteigeningsplan zijn niet gelegen binnen overstromingsgevoelig gebied.

##### 1.4.4. Erfgoed

De percelen opgenomen in het onteigeningsplan zijn niet opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed.

Conform het erfgoeddecreet van 12 juli 2013 zal er een archeologisch onderzoek moeten gebeuren (zie verder).

##### 1.4.5. Ruimtegebruik

De gronden zijn voornamelijk in landbouwgebruik met uitzondering van inname 1.

Inname 1 is een deel van een private tuin, horende bij een woning in de [belangrijke lokale straat + huisnummer]. Deze inname is nodig voor de inrichting van de zone voor landschappelijke buffer (artikel 2) tussen het bedrijventerrein en het woonlint langs de [belangrijke lokale straat].

#### 1.5. Onteigeningsnoodzaak

Zie voorlopig onteigeningsbesluit, hier kort samengevat:

Gelet op de ligging van het plangebied is er in het RUP veel aandacht besteed aan integratie. Hierdoor is een globale aanpak noodzakelijk inzake infrastructuur, buffering, waterbeheersing en landschappelijke inkleding. Een dergelijke globale aanpak en afstemming is niet mogelijk en wordt in elk geval erg bemoeilijkt en vertraagd, wanneer de gronden niet door een overheid, kunnen worden verworven.

Door de historie van dit planproces, gestart in de jaren 2000, is er meer dan 2 decennia lang geen bijkomende gronden voor bedrijvigheid bestemd op het grondgebied van [de onteigenende instantie]. Er zijn reeds meerdere vestigings- en hervestigingsaanvragen ingediend, waaraan geen passend gevolg kon gegeven worden ten gevolge van het niet beschikbaar zijn van bouwrijpe gronden voor lokale bedrijven te [onteigenende instantie]. De geplande ontwikkeling is erop gericht om tegemoet te komen aan de lokale bedrijfsnoden en een voldoende aanbod aan

vestigingsmogelijkheden voor bedrijven voor de toekomst in [onteigenende instantie] te realiseren. Hiervoor is een grootschalige, efficiënte en versnelde ontwikkeling gewenst en noodzakelijk.

Om aan de hierboven vermelde dringende vestigingsnood van bedrijven te kunnen beantwoorden, dienen te realiseren werken zo snel als mogelijk aangevat te worden. Echter om deze vereiste uitrusting van het te kunnen aanvangen, dienen alle gronden verworven te zijn. Een snelle verwerving van de gronden is derhalve onontbeerlijk wil men langdurige vertraging in de realisatie van het economisch broodnodig project voorkomen.

#### 1.6. Te realiseren werken

Het project omvat de inrichting van een lokaal bedrijventerrein (artikel 1) met zone voor landschappelijke buffer (artikel 2) zoals voorzien in het RUP.

Bij de inrichting dient een hoogkwalitatieve en duurzame ontwikkeling te worden nagestreefd met bijzondere aandacht voor het optimaal groeperen van voorzieningen en hoogkwalitatieve inrichting van het openbaar domein. In functie van de beoordeling dient een inrichtingsstudie bij de vergunningsaanvraag te worden gevoegd.

De inrichtingsstudie dient minstens te omvatten in overeenstemming met deze projectnota:

- De voorziene wegen- en andere infrastructuurwerken;
- Een gedetailleerd beplantingsplan, met weergave van (wintergroene) sooren;
- Maatregelen ten behoeve van milieu- en waterbeheersing.

Om de zone voor lokale bedrijvigheid (artikel 1 ) en de zone voor landschappelijke buffer (artikel 2 te ontwikkelen dienen volgende stappen ondernomen te worden.

##### 1.6.1.Archeologisch onderzoek

Het Decreet Onroerend Erfgoed van 12 juli 2013 verplicht de aanvrager van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden om in bepaalde gevallen een bekrachtigde archeologienota bij de vergunningsaanvraag te voegen. In die gevallen stelt de aanvrager, voorafgaand aan de vergunningsaanvraag, een erkend archeoloog aan die een archeologisch vooronderzoek uitvoert en de archeologienota opmaakt. Die wordt dan ter bekrachtiging ingediend bij het Agentschap Onroerend Erfgoed, of indien van toepassing, de erkende Onroerend Erfgoed Gemeente.

##### 1.6.2.Uitvoering der werken

Deze werken bestaan uit:

Zie bijlage 1: voorontwerp infrastructuurwerken

Zie bijlage 2: voorontwerp groenaanleg

Hier als volgt samengevat omschreven:

- Ontsluiting op de [grote regionale weg] met veilige fietsoversteek

De wegenis dient aan te sluiten op de [grote regionale weg] via het op het bestemmingsplan aangeduide ontsluitingspunt. Dit ontsluitingspunt ligt halverwege tussen het ontsluitingspunt van het noordelijk gelegen [lokaal bedrijf] en het kruispunt [van genoemde wegen en straten].

De interne wegenis volgt een lus tracé in beton. Hierdoor worden pijpenkoppen vermeden, en de daarbij horende keerbewegingen met grote vrachtwagens. Dit lus tracé laat tevens een optimale

ontwikkeling naar perceelindeling toe. De rooilijn van de interne ontsluiting heeft een minimale breedte van 15 meter.

De afstand tussen de interne wegenis en het deel van de zone voor landschappelijke buffer (artikel 2) palend aan de woningen langs de [lokale straat] moet minimaal 45 meter bedragen.

De individuele bedrijven kunnen enkel ontsluiten op de interne wegenis, niet rechtstreeks op de [regionale baan], vanuit overwegingen van mobiliteit en verkeersveiligheid.

- Gescheiden rioolstelsel, met collectieve waterbuffering

Voor de collectieve buffering van het hemelwater wordt gewerkt met het principe van buffering in wadi's (met winter- en zomerbedding) en/of open grachten.

De provinciale Dienst Waterlopen beveelt de collectieve voorzieningen aan om het oppervlaktewater van het plangebied op een beter controleerbare manier af te kunnen voeren naar de [nabijgelegen beek], waterloop [nummer]. Collectieve buffers kunnen ook ingezet worden als bluswatervoorziening.

Het terrein dient aangelegd te worden in functie van een gravitaire regenwaterafvoer.

- Nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas, water, openbare verlichting, telecom)
- Gedifferentieerde aanleg van de groenbuffer

T.o.v. de woningen langs de [lokale straat] wordt een bufferzone met breedte van minstens 35 meter voorzien. Van zuid naar noord zal deze buffer als volgt worden opgebouwd:

- Takkenwal
- Een dichte buffer met streekeigen hoogstammende bomen en een ondergroei van streekeigen heesters
- Een complex van bufferbekkens met winter- en zomerbedding
- Hoogstambomen met lagere dichtheid en met ondergroei in maaibeheer als overgang naar de bedrijfsgebouwen

T.o.v. de westelijke rand wordt een bufferstrook voorzien met een breedte van 6 meter. Deze moet bestaan uit streekeigen hoogstambomen met een ondergroei in maaibeheer.

De gehele bufferzone dient integraal te worden aangelegd bij de realisatie van de bedrijvenzone. De terreinbeheerder staat in voor de aanleg en het onderhoud ervan.

De raming voor deze werken bedraagt [bedrag] EURO excl. BTW.

[De onteigenende instantie] zal deze werken begeleiden en opvolgen.

## 2. Realisatietermijnen

Na goedkeuring van het RUP dient een aanvraag voor omgevingsvergunning voor de infrastructuurwerken binnen het [jaar] te worden ingediend.

Deze infrastructuurwerken dienen binnen de [6 maanden] na het bekomen van de omgevingsvergunning opgestart te worden.

Deze infrastructuurwerken dienen binnen de [3 jaar] na het bekomen van de omgevingsvergunning te zijn afgerond met een voorlopige oplevering van de werken.

## 3. Realisatievoorwaarden



### 3.1. Toepasselijke regelgeving

De ontwikkeling van het lokaal bedrijventerrein en zone voor landschappelijke buffer is onder meer onderworpen aan:

- De wetgeving met betrekking tot het welzijn van werknemers op het werk
- De wet van 4 augustus 1996 betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk en het KB van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

De aannemer, die zal worden belast met de uitvoering van het project, zal zich bij de uitvoering van het werk onder zijn verantwoordelijkheid moeten schikken naar alle toepasselijke wettelijke en reglementaire bepalingen, met inbegrip van deze uitgevaardigd door de gewestelijke en plaatselijke overheden, in het bijzonder op het gebied van:

- de naleving van zijn sociale verplichtingen jegens zijn werknemers, de arbeidsbescherming en de veiligheid, hygiëne en gezondheid en het welzijn van zijn werknemers en de veiligheid op de werf;
- het bijhouden van de sociale documenten en de maatregelen ter bestrijding van de activiteiten van koppelbazen (art. 30 ter van de Wet van 27 juni 1969 tot herziening van de Besluitwet van 28 december 1944 betreffende de maatschappelijke zekerheid der arbeiders (RSZ - wet) en de uitvoeringsbesluiten);
- het oprichten of gebruiken van hinderlijke installaties op de werf;
- het besluit van de Vlaamse regering houdende algemene en sectoriële bepalingen inzake milieuhygiëne (Vlarem I en II en addenda);
- hij zal in het bezit moeten zijn van alle vereiste toelatingen, vergunningen en goedkeuringen, nodig voor de uitvoering van de opdracht en het gebruik van de middelen die hij daartoe zal inzetten;
- hij houdt zich aan de Wet van 11 februari 2013 tot vaststelling van sancties en maatregelen voor werkgevers van illegaal verblijvende onderdanen van derde landen;
- hij is tevens verantwoordelijk voor de naleving van deze bepalingen door zijn onderaannemers.

Veiligheidscoördinatie:

In de opdracht is de veiligheidscoördinatie ontwerp en uitvoering inbegrepen, en dit volgens het K.B. van 25 januari 2001 inzake tijdelijke en mobiele bouwplaatsen (en latere aanvullingen).

EPB-verslaggeving:

In de opdracht is de EPB-verslaggeving inbegrepen in uitvoering van het EPB-decreet van 22 december 2006 en haar uitvoeringsbesluiten.

[Bestek]:

De aanleg van het toekomstig openbaar domein door de koper gebeurt in overeenstemming met het [bestek].

Daarnaast zijn o.m. van toepassing:

- de VCRO
- de wetgeving overheidsopdrachten
- DABM
- Omgevingsvergunningsdecreet
- VLAREM
- het Bodemdecreet

### 3.2. De uitgifte

#### 3.2.1. Algemeen

Na definitieve oplevering van de werken zoals hierboven beschreven, worden de voor openbaar nut voorziene gronden met de erop uitgevoerde infrastructuur en groenaanleg kosteloos en zonder beding overgedragen aan [de onteigenende instantie].

De netto uitgerust grond voor lokale bedrijvigheid wordt vermarkt.

Visie van [de onteigenende instantie]:

Er wordt verwezen naar de visie op de ontwikkeling zoals hoger in deze nota reeds werd toegelicht.

De concrete uitvoering van het project gebeurt in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften en inrichtingsvoorschriften.

#### Kwaliteitseisen voor een gedifferentieerd en weloverwogen bedrijvigheidsaanbod

Het bedrijventerrein dient ontwikkeld te worden voor de vestiging van hoofdzakelijk lokale (grondoppervlaktes kleiner dan 5000 m<sup>2</sup>), niet-milieubelastende bedrijven. Zowel bij de inrichting van de bedrijvenzone als bij de keuze van de bedrijven zal verplicht uitgegaan worden van een aantal principes:

- nastreven van gedifferentieerde perceelgroottes, met een gemiddelde van ongeveer [...] m<sup>2</sup>, zodat kan ingespeeld worden op de specifieke oppervlaktevragen van de bedrijven;
- nastreven van efficiënt ruimtegebruik door het koppelen van bedrijfsgebouwen, verticaal ruimtegebruik, tot het minimum herleiden van de inname voor andere functies dan bedrijvigheid, enz...;
- de mogelijkheid voorzien voor het oprichten van een bedrijfsverzamelgebouw;
- er moet vermeden worden dat er zich grootschalige handelsactiviteiten vestigen door het opleggen van een beperkt percentage aan verkoopoppervlakte / showroom;
- verplicht integreren van de bedrijfswoning binnen het bedrijfsgebouw.

Als gevolg van deze visie, kunnen de uitgeruste percelen verkocht worden met volgende voorwaarden in acht te nemen.

#### 3.2.2. Toegelaten bedrijfsactiviteiten

Er kunnen slechts percelen vermarkt worden aan bedrijven/investeerders voor de uitoefening van een economische activiteit die volgens de bestemmingsvoorschriften van het RUP toegelaten zijn.

De economische activiteiten die de kopers op de percelen zullen uitoefenen, worden op bindende wijze opgenomen in de authentieke verkoopakten.

### 3.2.3. Verplichte inspraak [onteigenende instantie]

De kandidatuur van elk bedrijf of elke investeerder, met vermelding van de economische activiteit, moet voorafgaand aan het ondertekenen van een compromisovereenkomst of het verlijden van de authentieke verkoopakte (wanneer er geen compromis wordt gehanteerd), voor advies worden voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen van [de onteigenende instantie]. Het advies van het college is bindend.

Mogelijke criteria:

- Link met [onteigenende instantie]
- Verplichte herlokalisatie
- Tewerkstelling
- Belang van beeldkwaliteit
- Economische activiteit
- Aantal bedrijven
- ...

Het advies van het college wordt ingewacht binnen [...] kalenderdagen, bij gebreke waaraan het wordt geacht gunstig te zijn.

### 3.2.4. Prijszetting: maximum verkoopprijs

De gronden kunnen slechts worden vermarkt aan een verkoopprijs die niet hoger ligt dan [...] EURO/m<sup>2</sup>.

### 3.2.5. Verkoopvoorwaarden

Infunctie van een coherent beheer van het bedrijventerrein, worden bij de vermarkting van de gronden deze verkoopvoorwaarden in bijlage opgenomen, die één geheel zullen uitmaken met de authentieke akten.

In elk geval zullen de verkoopvoorwaarden de bepalingen bevatten die in het bijgevoegde model van verkoopvoorwaarden staan aangeduid als verplicht op te nemen.

De stedenbouwkundige voorschriften bij de verkoopvoorwaarden worden afgestemd op de voorschriften van het RUP en verder aangevuld met de bepalingen die het college van burgemeester en schepenen van [de onteigenende instantie] noodzakelijk acht, in het bijzonder deze bepalingen over de zones die palen aan het openbaar domein.

In deze verkoopvoorwaarden zijn ook volgende voorwaarden opgenomen (samengevat, doch niet limitatief omschreven):

- De bebouwingsverplichting:

De verkoopvoorwaarden voorzien een bebouwingsverplichting als volgt:

Binnen de [...] jaar, te rekenen vanaf het ondertekenen van de akte, dienen de kopers een aanvang te hebben genomen met de toegelaten en voorziene bouw- en uitrustingswerken voor de exploitatie van de in de verkoopvoorwaarden opgegeven en vermelde economische activiteiten.

De uitvoering van deze werken dient zodra zij wordt aangevat, op normale wijze, binnen normale termijnen te worden voortgezet en beëindigd.

Deze bouw- en uitrustingswerken dienen voltooid te zijn binnen de [...] jaar te rekenen vanaf het ondertekenen van de akte.

Handhaving van de bebouwingsverplichting

Ter naleving van deze verplichting zijn volgende instrumenten voorzien in de verkoopvoorwaarden:

- het terugkooprecht
- de dwangsom

- De exploitatieverplichting:

De verkoopvoorwaarden voorzien een exploitatieverplichting als volgt:

De in de verkoopvoorwaarden opgegeven en vermelde economische activiteiten dienen een aanvang te nemen binnen dezelfde termijn van [...] jaar te rekenen vanaf de ondertekening van onderhavige akte, en dienen in stand te worden gehouden.

Handhaving van de exploitatieverplichting

Idem als de handhaving van de bebouwingsverplichting met volgende bijzonderheid:

“De vermelde economische activiteiten zullen geacht worden niet te worden uitgeoefend indien zij gedurende [...] jaar geheel of gedeeltelijk wordt opgeschort, gestaakt of stopgezet, onverminderd of de andere voorwaarden tot gebruik zoals bepaald in deze overeenkomst werden nageleefd.”.

Hiermee wordt in geval van staking van de economische activiteit de mogelijkheid geboden aan het bedrijf om gedurende een periode van [...] jaar na de melding van staking door WVI het goed opnieuw economisch te activeren.

- De voortgangscontrole van de verkoop- of huurcontracten

De verkoopvoorwaarden bepalen de voortgangscontrole op de verkoop- en huurcontracten als volgt:

[De onteigenende instantie] houdt controle op alle onroerende transacties betreffende het goed (dus niet beperkt tot huur en verkoop).

Daarenboven is voorzien in een kettingbeding hetgeen het mogelijk maakt de verplichtingen voortvloeiende uit de verkoopsvoorwaarden tevens op te leggen aan derden-gebruikers (bijvoorbeeld huurders).

Tot slot is er een sanctie in het geval van een niet toegelaten doorverkoop en een boeteclausule bij een toegelaten doorverkoop van onbebouwde grond.

### 3.2.6. Technische beroepsbekwaamheid

De vermarkting van de percelen dient te gebeuren door een partij met de nodige kennis, ervaring en capaciteit. Dit kan worden aangetoond door te verwijzen naar [...] projecten van gelijkaardige aard, omvang, relevantie en doel, waaraan hij heeft bijgedragen gedurende de voorbije [...].

## 3.3. Financiële zekerheid

### 3.3.1. Bankgarantie

Tot waarborg van de stipte en integrale uitvoering van de verbintenissen zoals vastgelegd in deze projectnota, stelt [de onteigenende instantie] of de partij belast met de uitgifte, een abstracte, onherroepelijke en onvoorwaardelijke bankgarantie opeisbaar op eerste verzoek, uitgegeven door een in de Europese Unie vergunde kredietinstelling of verzekeringsmaatschappij en overhandigt dit aan [de onteigenende instantie].

Deze bankgarantie wordt uitgegeven ten belope van het geraamde bedrag van de infrastructuurwerken vermeerderd met het totaal van de fondsen zoals verder vermeld in deze projectnota.

Deze bankgarantie kan door [de onteigenende instantie] worden afgeroepen gedurende de termijn van het project en tot [...] maand na de verkoop van het laatste perceel bedrijventerrein. Deze bankgarantie zal door [de onteigenende instantie] worden vrijgegeven nadat werd vastgesteld dat de ontwikkelaar heeft voldaan aan de verbintenissen die voor haar voortvloeiën uit deze projectnota, en meer bepaald als volgt: telkens een deel van de verbintenissen werden gerealiseerd, wordt een verzoek gedaan aan [de onteigenende instantie] om de door gestelde bankgarantie te verminderen met het evenredig deel van de gerealiseerde verbintenissen, met dien verstande evenwel dat het bedrag ten belope waarvan de bankgarantie is uitgegeven nooit lager mag zijn dan [...] % van het initieel bedrag waarvoor ze werd uitgegeven.

### 3.3.2. Indeplaatsstelling

Onverminderd de toepassing van de gemeenrechtelijke maatregelen in geval van wanprestatie van de ontwikkelaar zal [de onteigenende instantie] in geval van tekortkoming door de koper, zo zij daarvoor opteert, het recht hebben om zelf of door tussenkomst van een door haar aan te stellen derde in de plaats van de ontwikkelaar diens verzuim in natura te mogen goedmaken zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst.

Daartoe zal de ontwikkelaar voorafgaandelijk in gebreke gesteld worden, inhoudende de concrete omschrijving van de werken en handelingen die de ontwikkelaar geheel of deels heeft verzuimd uit te voeren.

Indien de ontwikkelaar binnen de maand na afgifte van de voormelde beveiligde zending niet daadwerkelijk en effectief met de nodige werken een aanvang heeft genomen, zal [de onteigenende instantie] het recht hebben, met uitsluiting van de ontwikkelaar, om zelf of door tussenkomst van een door [de onteigenende instantie] aan te wijzen derde, de kwestieuze werken en handelingen uit te voeren. Dit zal gebeuren op kosten van de ontwikkelaar waarvan de facturen invorderbaar zullen

zijn na [...] maand zonder dat een ingebrekestelling noodzakelijk zal zijn, vermeerderd met de intresten als bepaald door de wet van 2 augustus 2002 betreffende de bestrijding van de betalingsachterstand bij handelstransacties, vermeerderd eveneens met een forfaitaire schadevergoeding van [...] % op de netto-factuurprijs. Die indeplaatsstelling zal eveneens gebeuren op risico van de ontwikkelaar, zodat [de onteigenende instantie] niet zal kunnen aangesproken worden voor eventuele gebreken van de aangestelde derde in de uitvoering van de werken en handelingen. De ontwikkelaar wordt desgevallend in de rechten van [de onteigenende instantie] gesteld om rechtstreeks de derde aan te spreken.

#### 4. Beheersmodaliteiten

##### 4.3. Maatregelen rond duurzaam onderhoud van het openbaar en privé domein

Het openbaar domein van de wegenis en de afwatering wordt overgedragen aan [de onteigenende instantie], die zal instaan voor het onderhoud van dit domein.

De zone voor landschappelijke bufferzone wordt aangelegd, conform de bepalingen van het RUP met streekeigen planten- en boomsoorten.

De partij belast met de uitgifte staat in voor de aanleg. Het groenonderhoud gebeurt verplicht via parkmanagement, door [de onteigenende instantie] georganiseerd. Concreet betekent dit dat de bedrijven jaarlijks een parkmanagementvergoeding zullen betalen aan de [onteigenende instantie] inzake het onderhoud en het in stand houden van de openbare groenzones. Deze verplichting is opgenomen in de verkoopvoorwaarden.

Deze bufferzone wordt overgedragen aan [de onteigenende instantie].

Tot waarborg van de naleving van de specifieke voorschriften op kavelniveau dienen de kopers - voorafgaandelijk aan het verkrijgen van aankoopakte - aan [de onteigenende instantie] een renteloze borgsom ten bedrage van [...] euro (voor percelen tot [...] m<sup>2</sup>) of [...] euro (voor percelen vanaf [...] m<sup>2</sup>) te betalen en wordt dit bedrag door [de onteigenende instantie] behouden totdat [de onteigenende instantie] de naleving van de opgelegde voorwaarden ter plaatse heeft vastgesteld en goedgekeurd na daartoe schriftelijk te zijn verzocht door de kopers en nadat is vastgesteld dat ook aan de andere inrichtingsvereisten werd voldaan.

##### 4.4. Beheer door onteigenende instantie

Het volstaat niet om een terrein op een duurzame manier in te richten, er moet voor gezorgd worden dat de kwaliteit ook nadien op hoog niveau blijft. Daarom wordt ook het duurzaam beheer van bedrijventerreinen steeds belangrijker.

Het lokaal bedrijventerrein met de landschappelijke bufferzone dient ontwikkeld en duurzaam beheerd te worden binnen het kader van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13/07/2012 (BS 16/08/2012). Deze voormelde wetgeving legt bijzondere verkoopvoorwaarden op bij de uitgifte van de bedrijfskavels aan bedrijven, met onder andere een terugkooprecht.

Er wordt ook een zgn. kettingbeding opgelegd dat voor gevolg heeft dat het terreinbeheer blijft doorspelen ook nadat de eerste koper-bedrijf zijn bedrijf doorverkoopt en dit voor alle verdere doorverkopen in de toekomst. Verder beoogt het terreinbeheer ook een kwaliteitsbewaking en –zorg van de bedrijventerreinen.

In dit Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012 is eveneens voorzien dat de begunstigden van het recht van terugkoop of het recht van wederovername minstens de verkoper is of degene die het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik heeft verleend en de gemeente op het grondgebied

waarvan de gronden liggen. De [onteigenende instantie] kan evenwel beslissen om in haar plaats het intergemeentelijk samenwerkingsverband dat actief is op het vlak van de (her)aanleg van bedrijventerreinen en waarbij ze aangesloten is aan te wijzen als begunstigde van het terugkooprecht of het recht van wederovername.

De [onteigenende instantie] wenst een publiek beheer van het lokaal bedrijventerrein en landschappelijke buffer. Dit beheer bestaat uit volgende elementen :

- een controle van de verkoopvoorwaarden (vb. controle op de vastgoedtransacties, terugkoop, termijnen van bebouwing, bezetting,);
- kwaliteitsbewaking op de terreinen via technisch parkmanagement en adviesverlening inzake de bouwplannen van de bedrijven ;
- parkmanagement, met onder andere een kwalitatief bewegwijzeringssysteem;
- begeleiding van de bedrijven op het vlak van CO<sub>2</sub>-neutraliteit (evaluatie en bijsturing);
- groenonderhoud openbare groenzones.

[De onteigenende instantie] zal dit beheer opnemen.

Indien vastgesteld wordt dat een terrein verouderd is, zal de [onteigenende instantie] een revitalisering project opstarten.

Eén van de dragende structuren van een bedrijventerrein dat onderhevig is aan een verouderingsproces is het openbaar domein. Dit bestaat uit de openbare wegenis, de riolerings- en waterbeheersingsinfrastructuur, de groenvoorzieningen en de nutsleidingen. Na verloop van tijd is het openbaar domein aan vernieuwing toe en dringen er zich substantiële investeringen op om dat domein opnieuw in orde te brengen.

Om [de onteigenende instantie] toe te laten deze taken uit te voeren, ook wanneer de ontwikkeling en uitgifte gebeurt door een andere partij, verbindt de partij belast met de uitgifte er zich toe om na het verlijden van elke authentieke verkoopakte, zo spoedig mogelijk een afschrift aan [de onteigenende instantie] over te maken en [...] €/m<sup>2</sup> per verkochte m<sup>2</sup> te betalen. Dit is eveneens van toepassing indien de gronden niet verkocht worden, maar wanneer er gebruiks- of genotsrechten op toegekend worden of bezwaard worden met om het even welk zakelijk recht.



Koning Albert II laan 20/8  
1000 Brussel  
[omgevingvlaanderen.be](http://omgevingvlaanderen.be)