OPLEIDING DUURZAME GEBOUWEN

STADSLANDBOUW EN DUURZAME GEBOUWEN

HERFST 2020

Regelgeving inzake gebouwen en ruimtelijke ordening

Catherine DE ZUTTERE

bruxelles environnement leefmilieu brussel .brussels

ERU scrl-fs ÉTUDES ET RECHERCHES URBAINES

DOELSTELLINGEN VAN DE PRESENTATIE



- De projectdragers, hun adviseurs, de besturen **de weg wijzen in** de **strategieën, plannen en reglementen,** d.w.z.:
  - Welke normen beperken, omkaderen of bevorderen de inrichting van de stadslandbouw?
  - Welke procedures moeten worden gevolgd?
  - Wat zijn de perspectieven op korte, middellange en lange termijn?

⇨ **De sleutels aanreiken om inzicht te verwerven in de voornaamste reglementeringen van toepassing op de stadslandbouwprojecten**

INHOUDSOPGAVE

ILLUSTRATIES - GEVALSSTUDIES

- **3 theoretische voorbeelden**

STRATEGISCH EN REGLEMENTAIR KADER

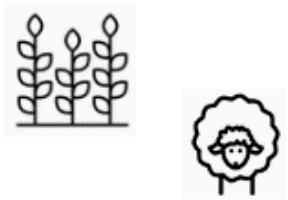
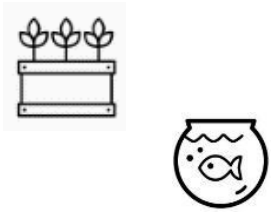
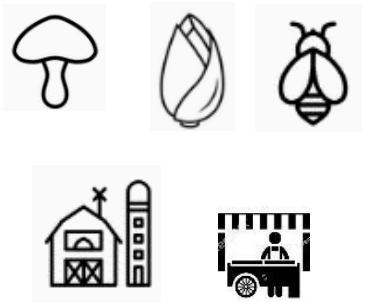
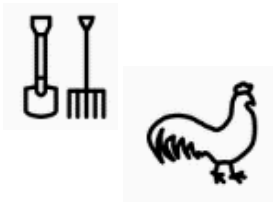
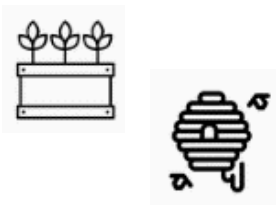
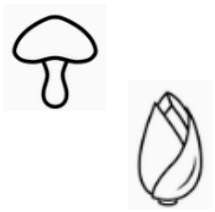
- Bestaand kader
- Ontwikkelingsperspectieven voor het reglementaire kader

BURGERLIJKE ASPECTEN

STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN

MILIEUASPECTEN

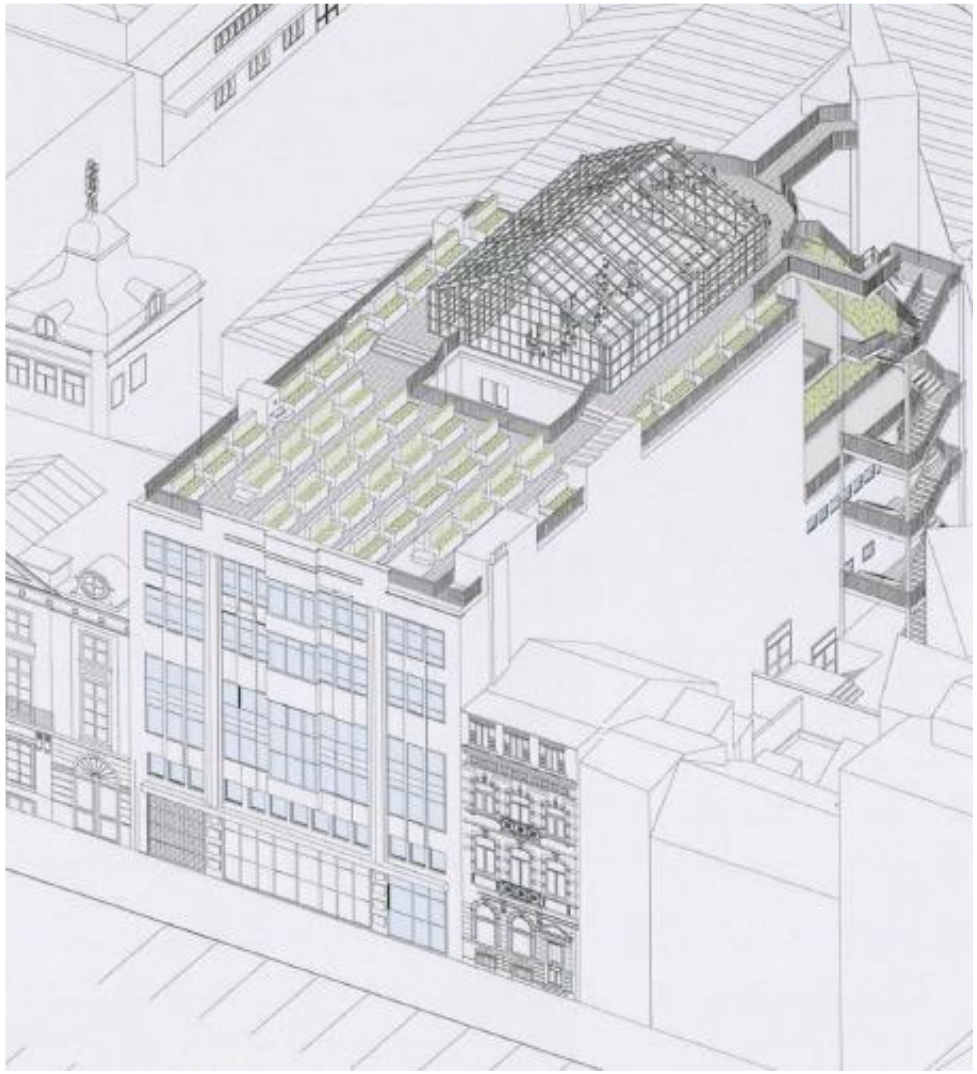
4 DIVERSITEIT VAN SL-VORMEN EN RUIMTEN

	Open ruimten		Bebouwde ruimten
	Volle grond	Niet-grondgebonden	Bestaande bebouwing Nieuwbouw
Professioneel project			
Privé- & gemeenschappe-lijke zelfproductie			

1 – LANDBOUW OP HET DAK

Is een SL-project toelaatbaar?

- In een woongebied
- Verschillende soorten infrastructuur
- Gebruik: bestemd voor de bewoners van het gebouw



Bron: AVA

2 – LANDBOUW OP ONBEBOUWDE GROND, IN EEN RPA

Is een SL-project toelaatbaar?

- In een RPA
- Verschillende soorten ruimten: parkgebieden, groengebieden, bouwzones ...
- Gebruik: gemengd, bestemd voor de bewoners van de site, van de wijk, professioneel

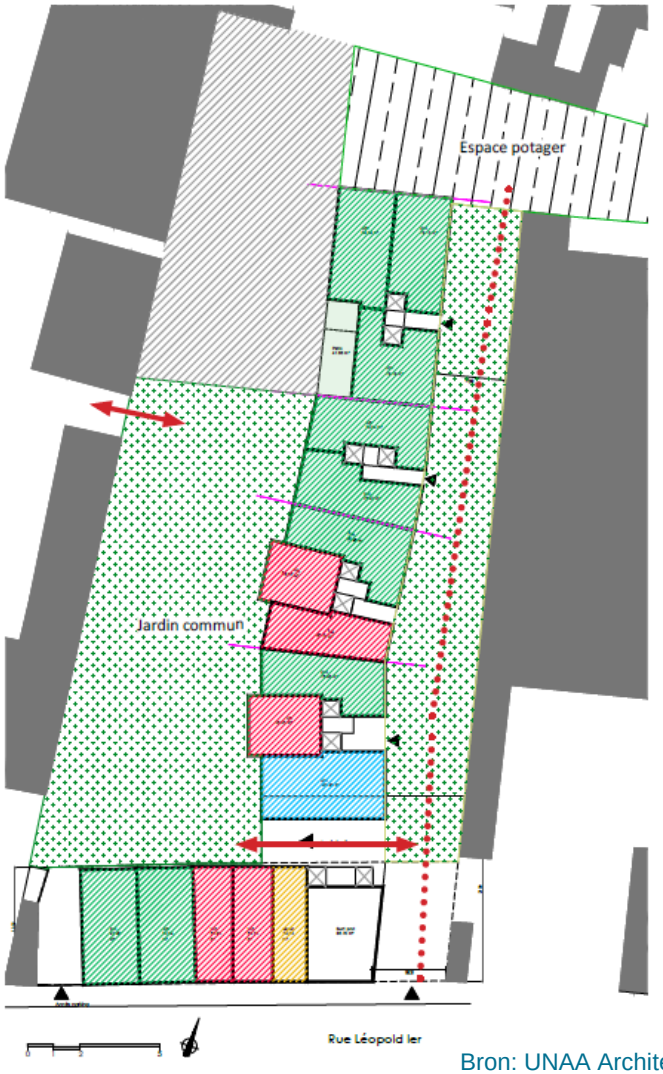


Bron: SAU – Taktyk en 51N4E

3 – LANDBOUW IN EEN TUIN / OPEN RUIMTE

Is een SL-project toelaatbaar?

- In een gemengd gebied
- Beplante ruimte op een binnenterrein van een huizenblok, met of zonder gebouw
- Gebruik: gemengd, bestemd voor de bewoners van de site, van de wijk, professioneel



Bron: UNAA Architectes

8

CONCLUSIE

Waar kan de landbouw worden voorzien en onder welke voorwaarden?

Er is geen eenvormig antwoord; dit moet voor elk geval afzonderlijk worden onderzocht.
Er moeten heel wat factoren in aanmerking worden genomen.

Bron:

INHOUDSOPGAVE

ILLUSTRATIES - GEVALSSTUDIES

- 3 theoretische voorbeelden

STRATEGISCH EN REGLEMENTAIR KADER

- **Bestaand kader**
- **Ontwikkelingsperspectieven voor het reglementaire kader**

BURGERLIJKE ASPECTEN

STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN

MILIEUASPECTEN

STRATEGISCH EN REGLEMENTAIR KADER

Brusselse stadsstrategieën

De ondersteuning van de landbouwactiviteit krijgt steeds meer gewicht in het openbare stadsbeleid.

Sleuteldatums	**Kaderdocument**	***(Acroniem)***
2014-2019	Gewestelijke beleidsverklaring	*GBV*
2016-2020	Good Food-strategie	
2017	Hervorming van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening	*BWRO*
2018	Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling	*GPDO*
2019-2024	Gewestelijke beleidsverklaring	*GBV*

BESTAAND STRATEGISCH EN REGLEMENTAIR KADER

Brusselse stadsstrategieën

- **GBV 2014-2019**

Krachtens haar verklaring van 2014, wil de Regering inzetten op het bevorderen van de stadslandbouw, de stadsmoestuinen, gedeelde tuinen en pedagogische hoeves, vooral in de wijken waar er een gebrek is aan groene ruimten.

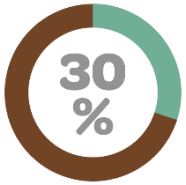
- **Good Food-strategie 2016-2020**

GoodFood
MIEUX PRODUIRE, BIEN MANGER
.brussels

"Beter produceren": lokaal gezonde voeding kweken en verwerken met respect voor het milieu

"Goed eten": smakelijke, evenwichtige voeding binnen ieders bereik brengen, waarbij zoveel mogelijk lokale producten worden gebruikt

7 krachtlijnen, 15 acties (omgezet in +/- 100 voorschriften)
Krachtlijn 1: toename van de lokale duurzame voedselproductie



In 2020 **produceert 30 % van de gezinnen een deel van zijn voeding**



In 2035 zal professionele vollegronds- en niet-grondgebonden SL in het BHG goed zijn voor 5 % van de/het door de Brusselaars niet-verwerkte verbruikte groenten en fruit

BESTAAND STRATEGISCH EN REGLEMENTAIR KADER

Brusselse stadsstrategieën

- **Hervorming van het BWRO, 2017**

De stadslandbouw, de stadsmoestuinen, de gedeelde tuinen worden opgenomen in het BWRO, in titel VII betreffende het voorkooprecht: het beschermen van de landbouwgronden om er deze projecten te ontwikkelen wordt het tiende motief van algemeen belang dat het voorkooprecht rechtvaardigt (art. 259 van het wetboek).

- **GPDO, 2018**

Het GPDO wil de Good Food-strategie opnemen in een territoriale visie, wil ze een ‘plaats’ geven in de stad en ze laten uitgroeien tot een instrument voor de herontwikkeling van de primaire economische sector, voor collectieve productie en voor sociale samenhang (p. 20 van het GPDO)

- **GBV 2019-2024**

De stadslandbouw krijgt een prominentere plaats binnen pijler 2 (economische en sociale ontwikkeling opgenomen in een milieutransitie). Er worden in de verklaring 6 maatregelen opgesomd.

BESTAAND STRATEGISCH EN REGLEMENTAIR KADER

Huidig regelgevingskader

VASTSTELLING nr. 1: de landbouwpraktijk ontbreekt in bijna alle reglementaire voorschriften.

- De activiteit wordt niet gedefinieerd in de woordenlijsten
- In het GBP: landbouw enkel in de landbouwgebieden
- Landbouwgebieden: stemmen overeen met extensieve, conventioneel geëxploiteerde gronden en productie

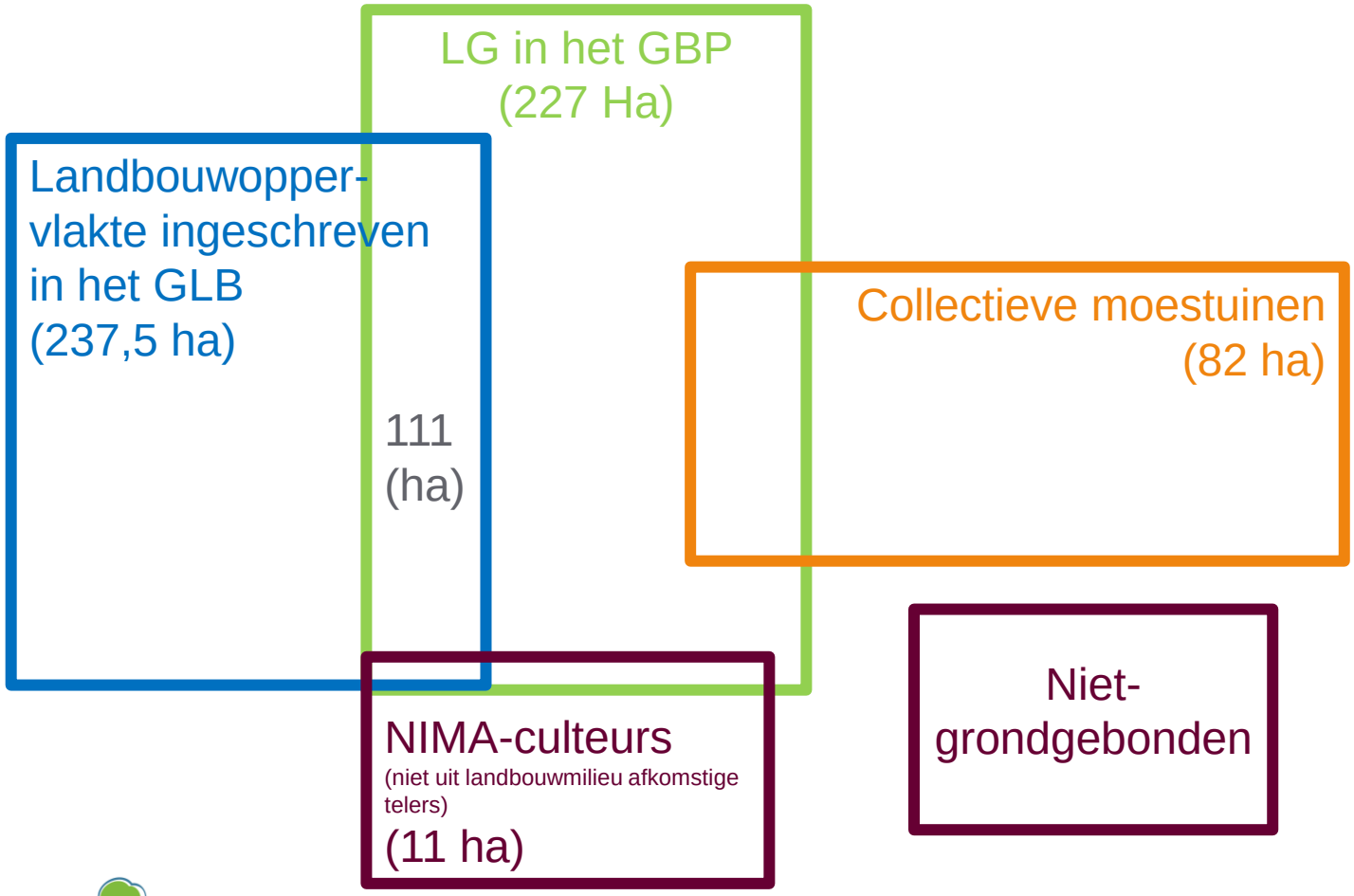
  - Wordt verklaard door de heropleving van vollegronds- en niet-grondgebonden projecten, op daken en binnenshuis (indoorteelt).

GBP - Voorschrift 17. Landbouwgebieden:
"Die gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de algemene zin van het woord, met inbegrip van de tuinbouw, de bosbouw en het weiden. Die gebieden kunnen bouwwerken omvatten die onontbeerlijk zijn voor de uitbating en voor de huisvesting van de uitbaters. "
Bron: https://stedenbouw.irisnet.be

BESTAAND STRATEGISCH EN REGLEMENTAIR KADER

Huidig reglementair kader en praktijken die heropleven

DISCREPANTIE TUSSEN VOORSCHRIFTEN EN REALITEIT



BESTAAND STRATEGISCH EN REGLEMENTAIR KADER

Huidig reglementair kader

VASTSTELLING Nr. 2: de bestaande reglementaire teksten zijn (+/-) onaangepast en hun toepassing in de praktijk roept tal van vragen op en blijkt vaak inadequaat.

- Vereist interpretatie en analyse voor elk geval afzonderlijk.

<u>Voorbeeld:</u>

Schapenteelt in een groengebied?

Wat met de weilanden, die als groene ruimten worden beschouwd?

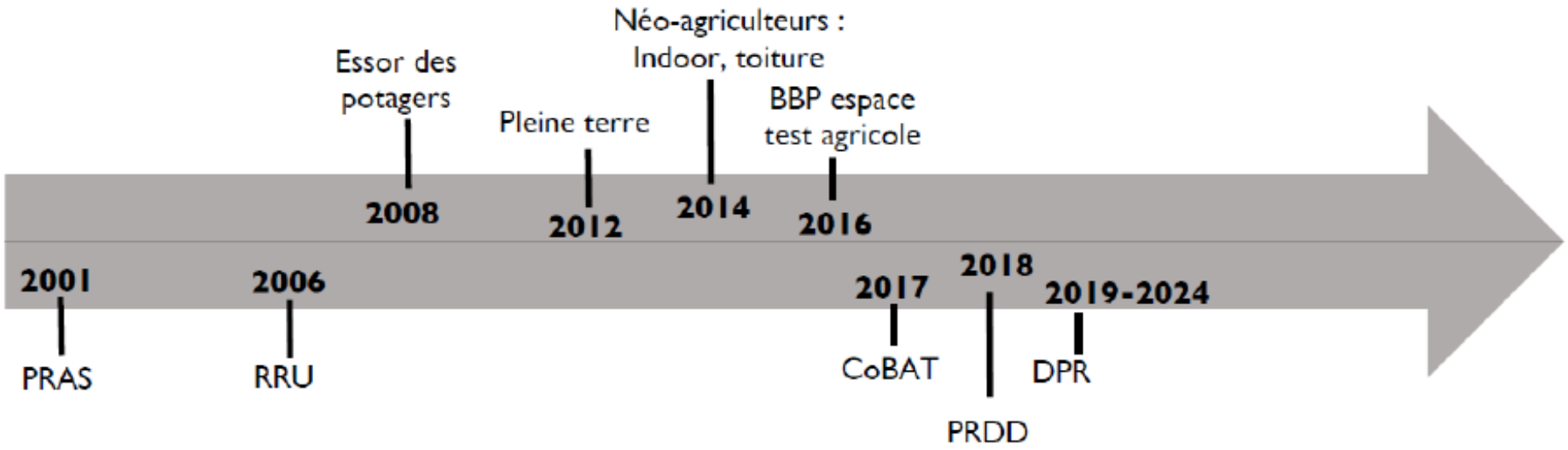


Bron: Ferme du Chant des Cailles

BESTAAND STRATEGISCH EN REGLEMENTAIR KADER

Actueel reglementair kader en tijdslijn:

VASTSTELLING nr. 2: de vandaag geldende stedenbouwkundige regelgeving gaat 10 tot 15 jaar vooraf aan de terugkeer van de stadslandbouw in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest



ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR HET REGLEMENTAIRE KADER

Wijzigingsproces van regelgeving aan de gang

- Stedenbouwkundige en juridische studie voor de ontwikkeling van de stadslandbouw in Brussel (2017)
  www.goodfood.brussels/nl/contributions/stedenbouwkundige-en-juridische-studie-voor-de-ontwikkeling-van-de-stadslandbouw-het
- Gids en stand van zaken - Belangrijkste stedenbouwkundige en territoriale voorschriften die van toepassing zijn op stadslandbouwprojecten (2019)
  https://leefmilieu.brussels/themas/voeding/zelf-kweken/tips-om-de-stad-te-kweken/gids-voor-territoriale-regelgeving-voor
- Interbestuurlijke stedenbouwkundige en juridische werkgroepen - Concrete maatregelen en aanbevelingen (Actieplan 2018-2019)

4 vastgestelde wijzigingen in de regelgeving:

- Wijziging van het GBP
- Invoering van een mechanisme van voorkooprecht
- Wijziging van de stedenbouwkundige lasten
- Hervorming van de pacht

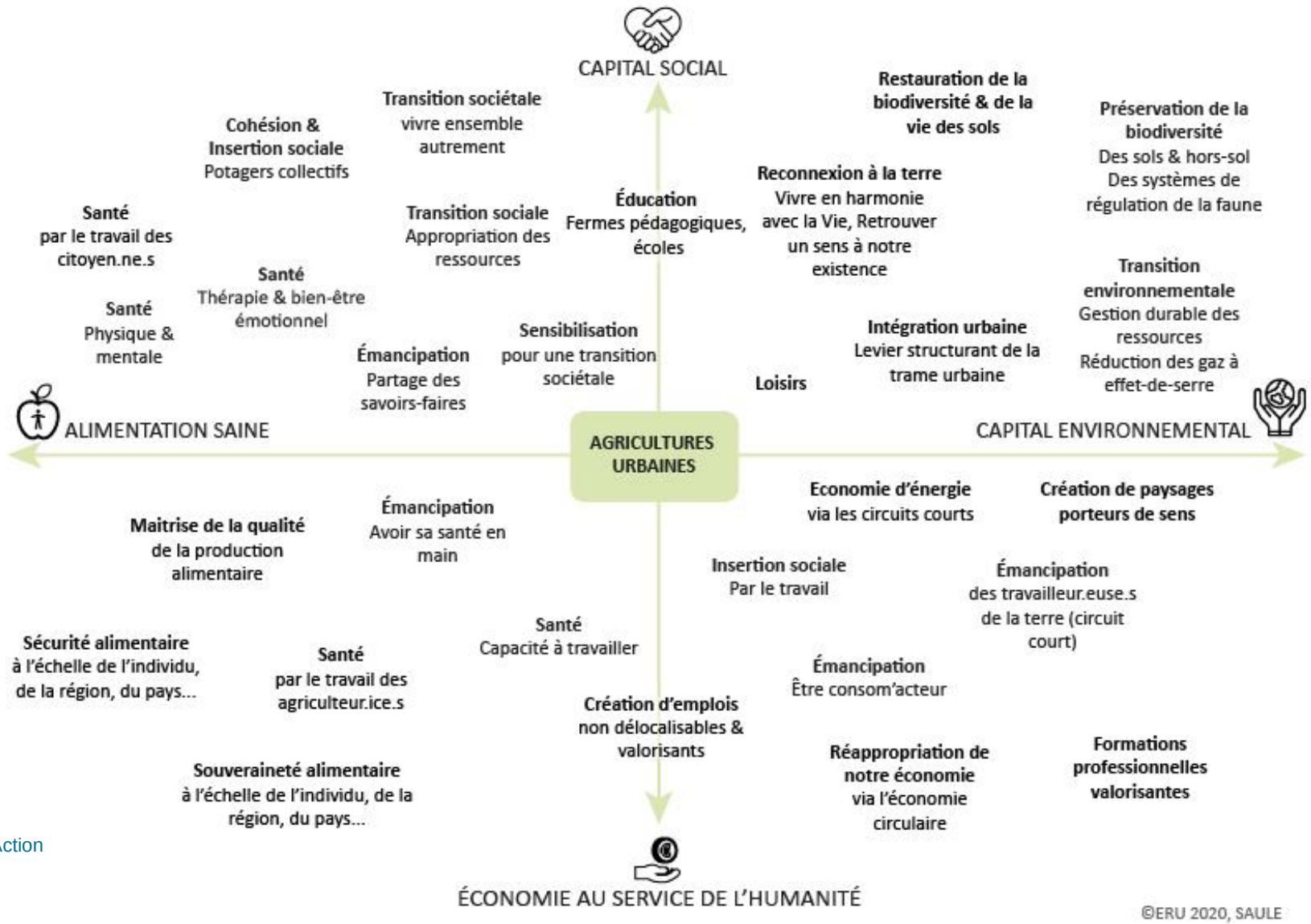
ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR HET REGLEMENTAIRE KADER

Uitdaging om de ontwikkeling van de stadslandbouw en de andere stedelijke functies te verzoenen

- In het bijzonder: koppelen van landbouw en huisvesting
- Versterking van landbouw en productieve zones
- Verzoening van landbouw en biodiversiteit



19 ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR HET REGLEMENTAIRE KADER



Bron: Recherche-Action SAULE

INHOUDSOPGAVE

ILLUSTRATIES - GEVALSSTUDIES

- 3 theoretische voorbeelden

STRATEGISCH EN REGLEMENTAIR KADER

- Bestaand kader
- Ontwikkelingsperspectieven voor het reglementaire kader

BURGERLIJKE ASPECTEN

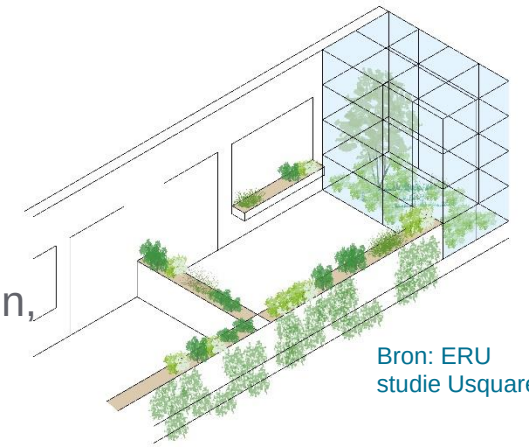
STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN

MILIEUASPECTEN

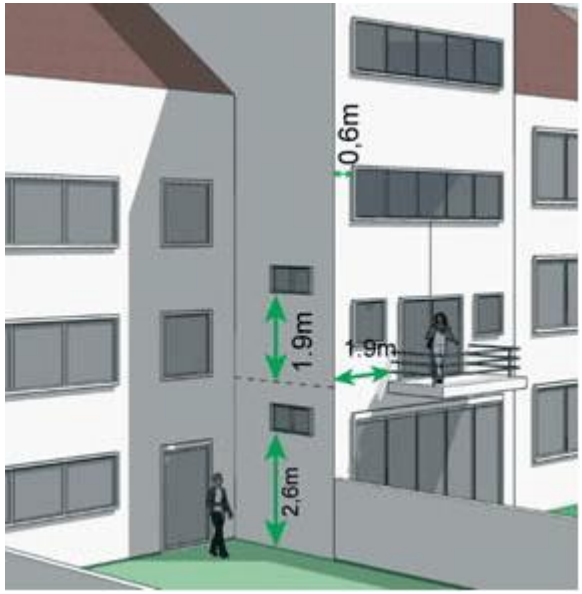
BURGERLIJKE ASPECTEN: ERFDIENSTBAARHEDEN

Erfdienstbaarheden van licht en uitzicht

- Doel: de privacy respecteren
- Betreffende projecten: aanplantingen op platte daken, op balkons/terrassen, indoorprojecten
- Enkele regels:
  - Instemming van de buur
  - Onderscheid tussen licht en uitzicht
  - Onderscheid tussen rechte en schuine uitzichten
  - Reglementaire hoogtes
- Aspect dat in de praktijk moeilijkheden kan opleveren!



Bron: ERU studie Usquare



Bron: urbanisme.brussels

BURGERLIJKE ASPECTEN: BURGERLIJK WETBOEK

Erfdienstbaarheden van doorgang

- Doel: bereikbaarheid van ingesloten terreinen

- Betreffende projecten:
  - Geen verbinding met de openbare weg
  - Doorgang via een aangrenzend eigendom
  - Gronden of bebouwing op het binnenterrein van huizenblokken
  - Mede-eigendom

- Enkele regels:
  - Vergoeding voor doorgang
  - Tenlasteneming van de kosten van aanleg en onderhoud
  - Vastlegging in een notariële akte

- Impliceert onderhandelingen tussen eigenaars!

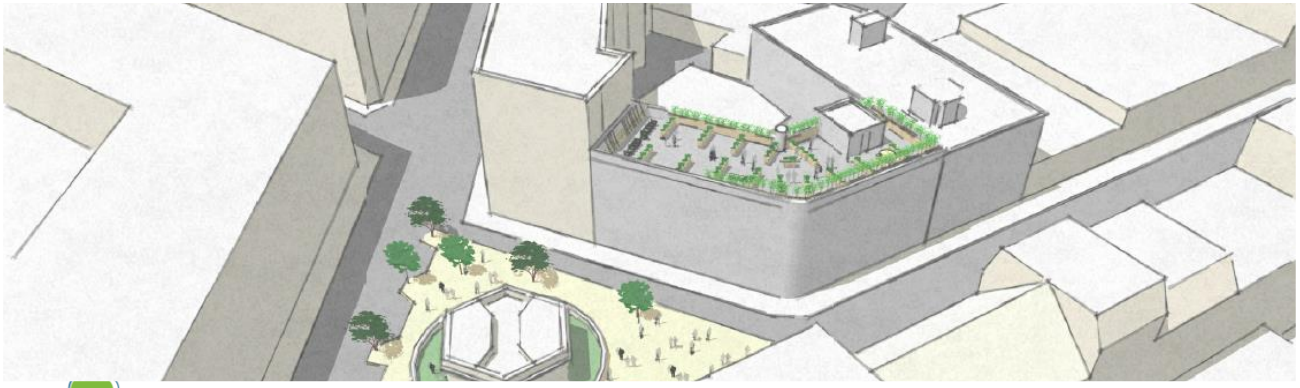


BURGERLIJKE ASPECTEN: MEDE-EIGENDOM

Bijzonder geval van projecten in mede-eigendom

- Doel: opzetten van een collectief of voor bepaalde bewoners voorbehouden project
- Betreffende projecten:
  - Moestuin of kippenhok in een gemeenschappelijke tuin
  - Moestuinbakken of serre op het dak

- Enkele regels:
  - Akkoord van de algemene vergadering van mede-eigenaars (bij vergunning)
  - Zo nodig, aanpassing van het reglement van mede-eigendom
  - Nut van het opstellen van een huishoudelijk reglement



Bron:
DP Architecture

BURGERLIJKE ASPECTEN: VELDWETBOEK

Minimale afstanden voor beplantingen

- Doel: respect voor de buurt
- Betreffende interventies:
  - Aanplanten van hoogstammige bomen, middelmatige en laagstammige bomen, struiken en levende hagen
- Enkele regels:
  - Hoogstammige boom: 2 m
  - Andere: 0,50 m
  - Verjaring na 30 jaar



INHOUDSOPGAVE

ILLUSTRATIES - GEVALSSTUDIES
- 3 theoretische voorbeelden

STRATEGISCH EN REGLEMENTAIR KADER
- Bestaand kader
- Ontwikkelingsperspectieven voor het reglementaire kader

BURGERLIJKE ASPECTEN

STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN

MILIEUASPECTEN

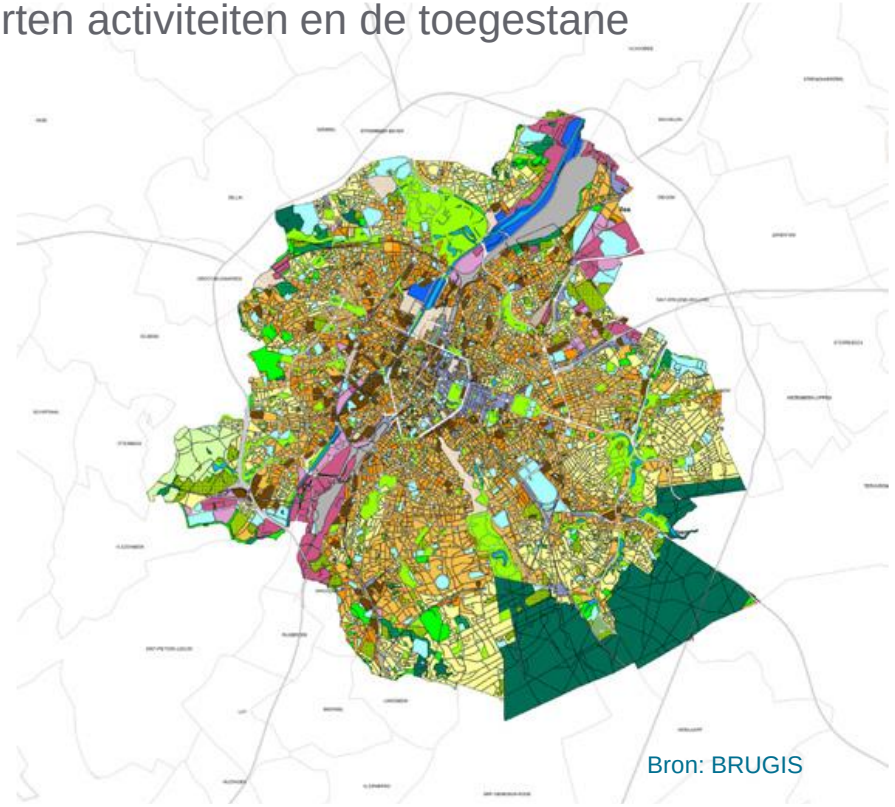
STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN: PLANNING

GBP - Gewestelijk bestemmingsplan

- Goedgekeurd in 2001 => ⚠ SL niet vermeld, interpretatieve lezing!

- Bindende kracht, verordenende waarde, bovenaan in de planhiërarchie
- Bepaalt de bestemmingen, de soorten activiteiten en de toegestane oppervlakten

- Te analyseren voor SL:
  - Bijzondere voorschriften (per gebied)
  - Algemene voorschriften

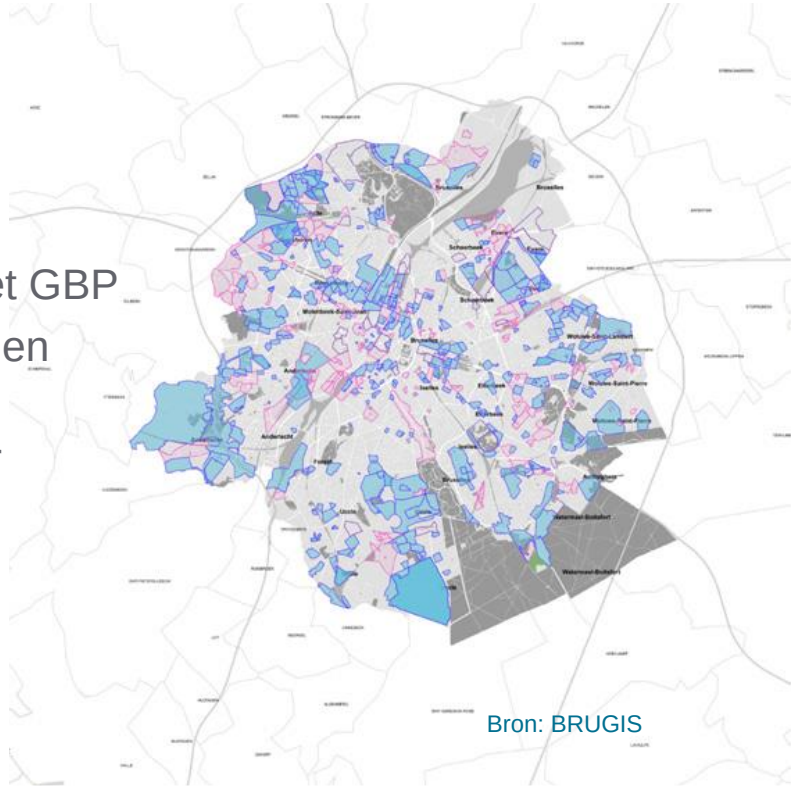


Bron: BRUGIS

STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN: PLANNING

BBP - Bijzondere bestemmingsplannen

- Lokaal planninginstrument: deze plannen betreffen bepaalde delen van het grondgebied
- Bindende kracht, verordenende waarde
- Te analyseren voor SL:
  - Preciseert of vormt een aanvulling op het GBP
  - Bepaalt de aanleg-/inrichtingsvoorwaarden
  - Biedt een afgelijnd kader voor de ontwikkeling van een precieze perimeter



Bron: BRUGIS

Definitie GBP: productieactiviteiten

- In de woordenlijst: *"Ambachtsactiviteiten, hoogtechnologische activiteiten, nijverheidsactiviteiten [...] "*

- Categorie waarin logisch gezien de economische en commerciële projecten vallen – in volle grond, niet-grondgebonden, indoor

VOORBEELD 1. ETA (Espace-Test Agricole) steunt telers die zich professioneel willen vestigen (FEDER project BoerenBruxsel Paysans)



VOORBEELD 2. Ferme Abattoir, BIGH



- Beperkte oppervlakten volgens de gebieden van het GBP.
  - In het bijzonder: woongebied, limiet = 250 m² per gebouw

STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN: PLANNING

GBP-woordenlijst: voorziening van collectief belang of van openbare diensten

- In de woordenlijst: "*[...] uitvoering van een opdracht van algemeen of openbaar belang*"
- Kunnen daarmee overeenstemmen: stedelijke en duurzame landbouwprojecten met pedagogisch, sociaal en gezondheidsoogmerk
- Algemeen voorschrift 0.7 van het GBP: De voorzieningen kunnen in alle gebieden worden toegestaan, onder bepaalde voorwaarden
- Begrip 'bijhorend'
  Woordenlijst: "*Aanvulling van de hoofdbestemming en doorgaans met een betrekkelijk kleine oppervlakte*"

VOORBEELD 3. Kinderboerderij in Jette
Doel: "*Sensibilisering voor het milieu, gezonde voeding en duurzame ontwikkeling door werken op de boerderij". (www.jette.irisnet.be)*



STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN: PLANNING

GBP-woordenlijst: Groene ruimte

- “Groene ruimte” niet verwarren met “groengebieden”
- Kunnen ermee overeenstemmen: projecten waarin de waarden ontspanning, bijdrage aan het groene netwerk en biodiversiteit overheersen.
- Algemeen voorschrift 0.2 van het GBP: *“De aanleg van groene ruimten is zonder beperking toegelaten in alle gebieden, namelijk om bij te dragen tot de verwezenlijking van het groen netwerk*”

VOORBEELD 3. Jardin Essentiel in Vorst
Doel: “*ecologisch, sociaal en verbindend project”*
Bron: https://www.facebook.com/pg/jardinessentiel.forest/

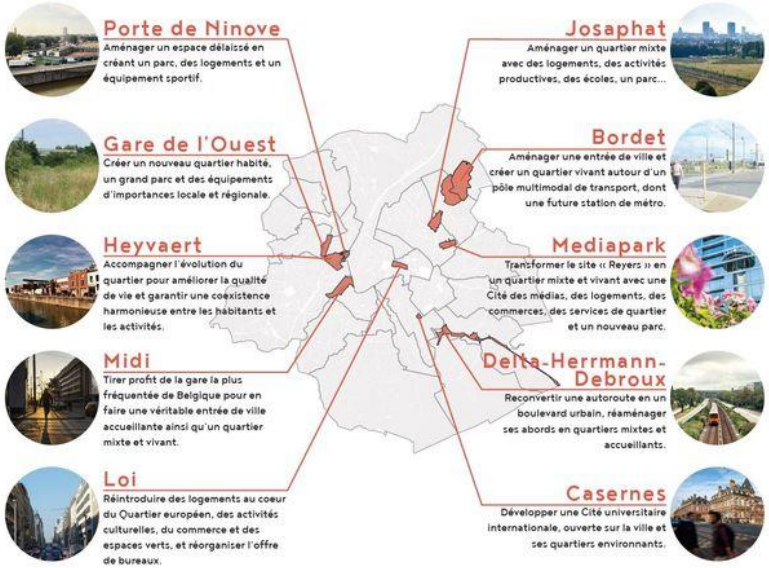


STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN: PLANNING

RPA – Richtplan van aanleg

- Nieuw planologisch instrument
- Plan op gewestniveau
- Tweeledig:
  - Strategisch luik
  - Regelgevend luik

- Het RPA herroept, voor de betreffende perimeter, bepalingen van andere plannen die in ermee in strijd zijn – GBP, BBP, verordeningen, mobiliteits-plannen, verkavelingsvergunningen



STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN: BESCHERMD GEBIED OF GEBOUW

Wettelijke maatregelen voor de instandhouding van het erfgoed

Natuurlijk erfgoed

- Natura 2000-gebied
- Natuur- en bosreservaten
- Ordonnantie betreffende het natuurbehoud

Bebouwd erfgoed

- Goederen die beschermd zijn of die ingeschreven zijn op de bewaarlijst (unieke vergunning)
- Goederen die opgenomen zijn in de erfgoedinventaris
- Goederen die opgenomen zijn in een GCHEWS in het GBP





STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN: VOORSCHRIFTEN

GSV - Gewestelijke stedenbouwkundige verordening

- Goedgekeurd in 2006 =>  SL niet vermeld, interpretatieve lezing!

- Bindende kracht en verordenende waarde
- Afwijkingen zijn mogelijk maar met motivatie van redenen in de vergunningsaanvraag + raadpleging van de omwonenden

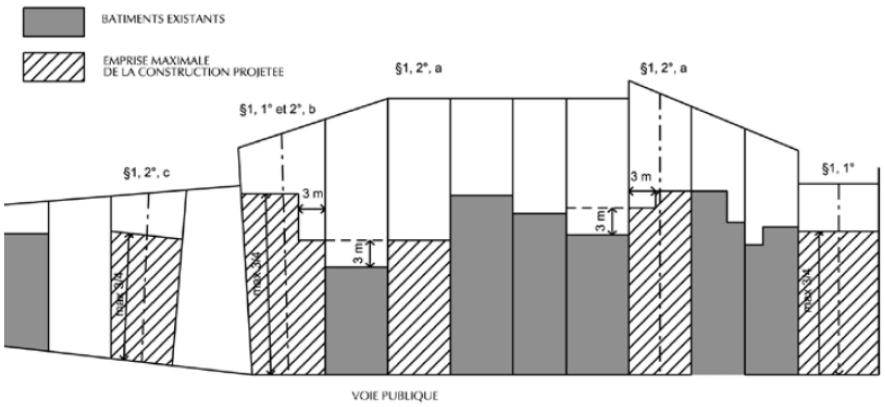
- Bepaalt de voorwaarden voor ontwikkeling en transformatie op het niveau van een perceel, zowel voor bebouwde als voor onbebouwde delen

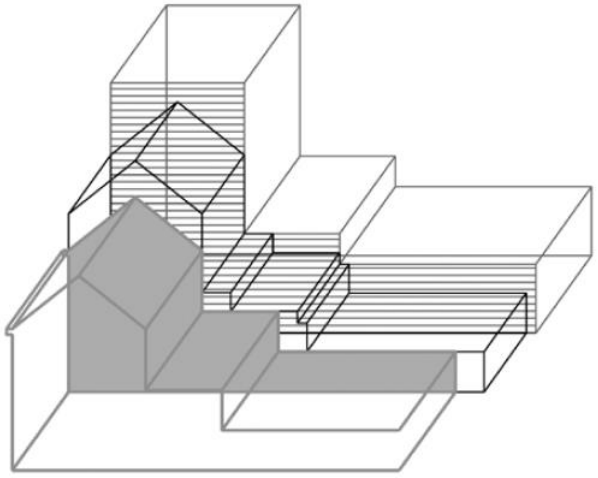
- Betreffende titels van de GSV:
  - Titel 1. Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving
  - Titel 4. Toegankelijkheid van gebouwen voor personen met beperkte mobiliteit (bij gebouw of ruimte toegankelijk voor het publiek)
  - Titel 6. Reclame- en uithangborden
  - Titel 7. De wegen, de toegangen ertoe en de naaste omgeving ervan

STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN: VOORSCHRIFTEN

Enkele in aanmerking te nemen regels (niet-volledige opsomming)

- Maximale **diepte** van het bebouwbare deel (titel 1, art. 4)
- Maximale **hoogtes** van de daken en dakverhogingen (titel 1, art. 6 & 8)
- **Platte daken**: ontoegankelijke platte daken > 100 m² in te richten als groendak (titel 1, art. 13)
- **In gebieden voor koeren en tuinen**: behoud van een doorlaatbare oppervlakte van minstens 50 %, in volle grond en beplant (titel 1, art. 13)





STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN: VOORSCHRIFTEN

Ontwerp van GSV - nieuw voor stadslandbouw

- Hervorming van de GSV aan de gang
  - Voorlegging voor openbaar onderzoek: 1e trimester 2019

- Uitdrukkelijke vermelding van SL-infrastructuren in artikel 6 betreffende de daken:
  - Serres voor tuinbouw- of landbouwproductie
  - Stadsmoestuinen



STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN: VERGUNNINGEN

Vergunningsplichtige handelingen en werken (lijst in art. 98 BWRO)

- Lijst van de handelingen en werken in artikel 98 van het BWRO
- Projecten waarvoor een effectenrapport moet worden opgesteld (Bijlage B van het BWRO), onder meer:
  - Boren voor grondwaterwinning, geothermie
  - Aanleg van een beplante eigendom van meer dan 5.000 m²
  - Productieactiviteiten [...] > 1.000 m² gelegen in een woongebied
  - Voorzieningen > 1.000 m²

- Gemengde vergunning “stedenbouw en milieu”
- Unieke vergunning “stedenbouw en erfgoed”

Werken van “geringe omvang”

- Vrijstelling van vergunning of vereenvoudigde procedure

INHOUDSOPGAVE

ILLUSTRATIES - GEVALSSTUDIES
- 3 theoretische voorbeelden

STRATEGISCH EN REGLEMENTAIR KADER
- Bestaand kader
- Ontwikkelingsperspectieven voor het reglementaire kader

BURGERLIJKE ASPECTEN

STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN

MILIEUASPECTEN

Milieuvergunning, doelstellingen

- Omkadering van de impact op het milieu in ruime zin en op de buurt

Betreft

- (Menselijke of dierlijke) activiteiten, infrastructuren, producten
- Opgenomen in een lijst van ingedeelde inrichtingen

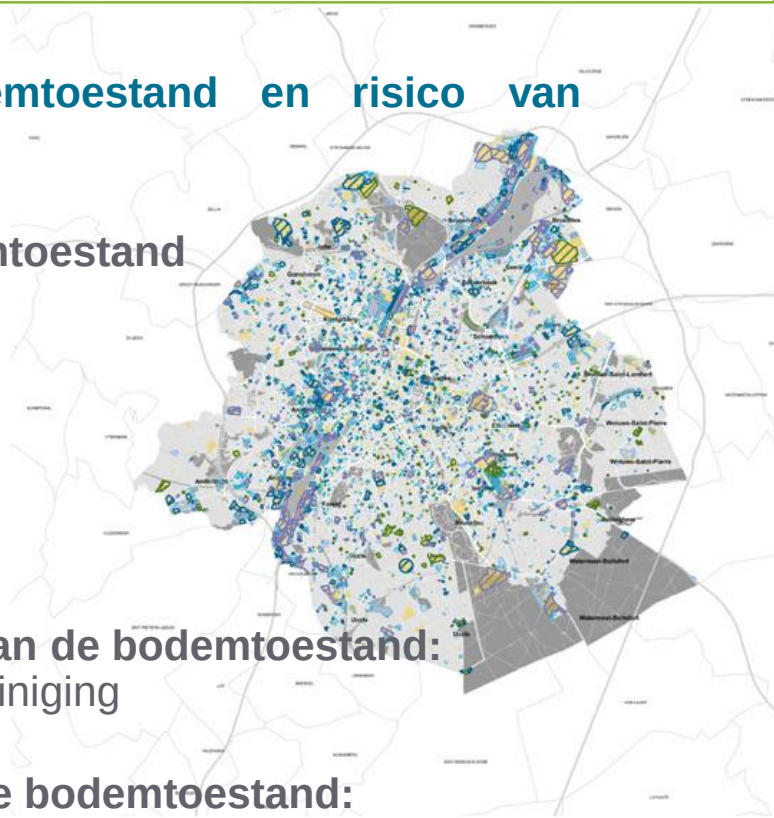
4 types vergunningen

- Inrichtingen van klasse 3 (eenvoudige meldingsplicht)
- Inrichtingen van klasse 2 (vergunning)
  Inrichtingen van klasse 1A (vergunning + effectenrapport)
- Inrichtingen van klasse 1B (vergunning + effectenstudie)



MILIEUASPECTEN: KWALITEIT VAN DE BODEM

Voor de projecten in volle grond: bodemtoestand en risico van verontreiniging



- Instrument: **kaart / inventaris van de bodemtoestand**

- **Terrein niet opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand:**
  = geen informatie die wijst op bodemverontreiniging

- **Terrein opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand:**
  = 5 categorieën: cat.0 = mogelijk verontreinigd / cat.1 = niet-verontreinigd / cat.2 / cat. 3 = verontreinigd zonder risico / cat.4 = verontreinigd in onderzoek of behandeling

- Advies: Praktische gids bodemanalyse voor telen in de stad raadplegen

TE ONTHOUDEN VAN DE PRESENTATIE



- In de **openbare strategieën** verschijnt de SL van nu af aan als te ondersteunen prioriteit:
  - Wijzigingen in de regelgeving zijn aan de gang;
  - Een toename van het aantal projecten kondigt zich aan.

- Een **analyse van elk geval afzonderlijk** is essentieel.
  - Een **goede ruimtelijke inrichting** zet ertoe aan rekening te houden met een goede integratie in de bebouwde, natuurlijke en sociale omgeving.

TOOLS

Gids van de belangrijkste stedenbouwkundige en territoriale voorschriften die van toepassing zijn op stadslandbouwprojecten

- https://leefmilieu.brussels/themas/voeding/zelf-kweken/tips-om-de-stad-te-kweken/gids-voor-territoriale-regelgeving-voor

Facilitator voor Stadslandbouw

- www.agricultureurbaine.brussels/?page_id=560&lang=nl

Websites

- https://www.agricultureurbaine.brussels/
- https://stedenbouw.irisnet.be/spelregels/
- https://perspective.brussels/nl/plannen-en-reglementen
- https://mybrugis.irisnet.be/brugis/#/
- http://www.irismonument.be/
- https://leefmilieu.brussels/de-milieuvergunning

CONTACT

Catherine DE ZUTTERE

Jurist-urbanist

ERU scrl-fs

+ 32 2 539 01 31

fau@eru-urbanisme.be

ERU
scrl-fs
ÉTUDES ET RECHERCHES URBAINES

?

DANK U VOOR UW AANDACHT