

Locatiegericht bouwen en wonen

Locatie, locatie, locatie: het is de gouden regel binnen de vastgoedsector. Maar ook voor wie milieuvriendelijk wil bouwen of wonen, speelt de plek waar je woning gelegen is een belangrijke rol. Wij leggen je even uit waarom.

Lintbebouwingen en alleenstaande woningen zijn tekennend voor Vlaanderen. Dat de ruimte er zo versnipperd is, berust niet op een samenloop van toevalligheden. Die versnippering is het gevolg van een ongelukkige combinatie tussen een antistedelijk mobiliteitsbeleid, een op eigendom gebaseerd woonbeleid en een liberaal ruimtelijk beleid. Al in de negentiende eeuw was de Vlaming een pendelaar. Een dichts netwerk van tram- en treinverbindingen verbond de stedelijke kernen met het buitengebied. We kunnen het ons nu moeilijk inbeelden, maar het is pas sinds de jaren 1950 dat de auto zijn grote doorbraak kende. De privéwagengaf de Vlaming zijn vrijheid, en het spoornetwerk ruimde baan voor kilometers asfalt en beton. Voeg daar nog de promotie van de bedrijfswagen aan toe en je begrijpt waarom we het ons kunnen permitteren om verder van de stads- en dorpskernen te wonen. ►



PAKT in Antwerpen, een unieke locatie die werken, sport, vrije tijd, stadslandbouw... met elkaar combineert.

© Stockfoto



© Danny De Wilder

Water en vegetatie hebben een verkoelend effect en kunnen de hete zomerdagen temperen. Ze verminderen eveneens het risico op wateroverlast door hevige regenval.

Individueel woonbeleid en oude plannen

In de naoorlogse jaren wakkerde de overheid het individuele woonbeleid aan. Het beleid kende premies toe bij de aankoop of de bouw van een woning. Iedere Belg zou een eigen, private woning hebben. Het ideaalbeeld evolueerde al snel naar een vrijstaande woning in het groen.

Daarnaast bepaalt het toenmalige gewestplan nog steeds hoe de ruimtelijke ordening in Vlaanderen vorm krijgt. Dat betekent dat we anno 2020 nog steeds voortborduren op beslissingen die beleidsmakers een halve eeuw terug namen. Deze besluiten zijn nauwelijks aangepast aan de huidige maatschappelijke tendensen. Vandaag nemen we dagelijks nog steeds 7 hectare open ruimte in! Volgens het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen dat in 2018 werd aangenomen, zou dat binnen vier jaar weliswaar nog maar 3 hectare per dag mogen zijn, om tegen 2040 helemaal stil te vallen en dus geen onbebouwde openbare ruimte meer in te nemen (zie verder).

Wegen en wagens

De negatieve consequenties van het versnipperde ruimtelijke beleid zijn legio. Omdat werk, winkels en recreatiemogelijkheden verder van huis liggen, vallen huishoudens op een wagen terug

voor hun verplaatsingen. Dat zorgt voor verkeersinfarcten, meer stress, meer luchtvervuiling door fijn stof en stikstofoxiden (NO_x), meer geluidsoverlast en meer CO₂-uitstoot. Zowel het milieu, het klimaat als wij als mens lijden daaronder.

De vele verhardingen uit asfalt en beton voor de wegeninfrastructuur die daardoor nodig is, zorgen op hun beurt voor wateroverlast tijdens hevige regenbuien en hittestress tijdens periodes van droogte. En dat terwijl we door het veranderende klimaat steeds vaker te kampen zullen krijgen met droge zomers met meer hittegolven en nattere winters. Snelle, gerichte acties met het oog op meer groen en water door ontharding zijn aan de orde.

Exorbitante overheidsuitgaven

De versnippering van de openbare ruimte zorgt ook dat hele ecosystemen ontwricht raken en zelfs verdwijnen. Het fenomeen kost onze samenleving ook jaarlijks handenvol geld. De uitrol van een rioolnet, de organisatie van openbaar vervoer en de ophaling van huisvuil zijn kostelijk wanneer huishoudens ver uiteen wonen. Denser wonen is dus zeker ook een aantrekkelijke oplossing om te snoeien in de exorbitante overheidsuitgaven. Per jaar loopt het verschil op tot meer dan 1.500 euro om

DE WALKABILITYSCORE

De Walkabilityscore-tool brengt de 'voetgangersvriendelijkheid' voor iedere hectare in Vlaanderen in beeld. Het Vlaams Instituut Gezond Leven ontwikkelde deze tool samen met VITO en Departement Omgeving. Hoe hoger de walkabilityscore in jouw buurt, hoe meer je actief zal bewegen. Dat levert niet enkel voordelen op voor je gezondheid, het betekent ook een sterkere lokale economie en minder kosten voor openbaar vervoer. Meer informatie: www.gezondleven.be

een huishouden op het platteland van dezelfde faciliteiten te voorzien als een huishouden in de stad. Ook de overheid haalt er dus zeker voordeel uit wanneer ze een alternatief woonbeleid promoot en wonen in de stad of het dorp opnieuw aantrekkelijk maakt.

Van bovenaf en onderuit

De Vlaamse overheid deed in 2018 een eerste zet met de goedkeuring van de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV, ook wel gekend onder de naam 'betonstop' of 'bouwshift'). Daarmee willen de beleidsmakers aansporen om wonen, werken en voorzieningen te bundelen op strategische locaties. Zo zijn er minder verplaatsingen nodig én kunnen we de kwaliteit van onze leefomgeving verbeteren. Toch gebeurt er momenteel te weinig met de principes die het BRV definieert. ►



© Stockfoto

Steden scoren meestal goed op het vlak van mobiliteit. Alle voorzieningen zijn aanwezig en makkelijk te bereiken, te voet, met de fiets of het openbaar vervoer. Om de stad echt leefbaar te houden voor iedereen en het effect van hitte-eilanden te vermijden, zal een deel van het beton en asfalt wel plaats moeten maken voor water en groen.



Hé jij daar,

Wil je graag milieuvriendelijk en gezond bouwen? Of renoveren? En zoek je nog een ervaren professional in jouw buurt?

Dan is er maar één adres!

WWW.ECOBOUWGIDS.BE



DE MOBISCORE

De Mobiscore berekent de milieu-impact van je verplaatsingen naar voorzieningen zoals scholen, winkels, openbaar vervoer en recreatievoorzieningen. Hoe hoger de mobiscore, hoe interessanter jouw woning gelegen is. Met de Mobiscore kan je bewust kiezen voor een nieuwe woonplaats in een buurt waar je zelden of nooit een auto nodig hebt om voorzieningen die voor jou belangrijk zijn te bereiken. Zo help je mee de files, de luchtvervuiling, geluidsoverlast en geurhinder te reduceren. Meer informatie: mobiscore.omgeving.vlaanderen.be



Dat we de auto wat vaker aan de kant laten staan ten voordele van de 'zachte mobiliteit' komt ons allemaal ten goede. Het groeiende succes van autodeelplatformen bewijst trouwens dat er, zeker in de steden, gelijkwaardige alternatieven bestaan voor de privéwagen.

Blijven we tegen 2040 open ruimte innemen (ook al zou dat 'maar' 3 hectare per dag zijn), dan zullen de problemen zeker verergeren.

Op provinciaal en gemeentelijk niveau beweegt er wel vanalles. En ook van onderuit ontstaan er veel verschillende en lokale initiatieven zoals *fablabs* (digitale werkplaatsen waar je machines en ideeën kan wisselen), dakmoestuinen, collectieve woonprojecten en tuinen. Het PAKT in Antwerpen is bijvoorbeeld een mooi en luisterrijk voorbeeld. Toch heeft die vernieuwende dynamiek een kader nodig om in te opereren.

Wat met de woonuitbreidingsgebieden?

De komende decennia zal de bevolking in Vlaanderen toenemen van zes naar zeven miljoen inwoners. Dat betekent volgens Bond Beter Leefmilieu dat er tegen 2030 nood is aan 330.000 extra woningen. Tegen 2050 betekent dat zelf dat er een half miljoen nieuwe woonegelegenheden nodig zijn. De oppervlakte aan niet-bebouwde woongebieden bedraagt momenteel een slordige 42.000 hectare. Gaan we uit van de huidige lage woningdichtheid, dan zou 17.000 hectare al volstaan om de extra woningen op te vangen. De woninguitbreidingsgebieden, de rood gearceerde vakjes op het gewestplan, zouden dus

niet moeten worden ingenomen om de bevolkingsgroei in Vlaanderen op te vangen.

Slimme groei voor wonen, leven en werken

Om de schaarse openbare ruimte te beschermen, is het belangrijk om de stads- en dorpskernen te herontdekken en te versterken. In de steden is er werk om de toenemende bevolkingsgroei op te vangen. Dichter wonen, alternatieve en collectieve woonvormen, herbestemming van het bestaande erfgoed, hergebruik van bestaande gebouwen en multifunctioneel ruimtegebruik zijn in de stedelijke centra zeker aan de orde. Dit liefst in combinatie met een strategie om het asfalt en beton te ontharden en zo plaats te maken voor waterlopen, bomen en groenstructuren. Dorpen en gehuchten moeten inzetten op kernversterking om de ruimtelijke kwaliteit te garanderen. De verbetering van de woonomgeving staat hier in polepositie. Dat hangt samen met de creatie van een aangename publieke ruimte, voldoende plaats voor water en groen en de afbouw van de dorpsranden. Het doel van kernversterking en -verdichting is de openbare ruimte te vrijwaren en te versterken. Verdichting is slechts een middel en dat mogen we niet vergeten.



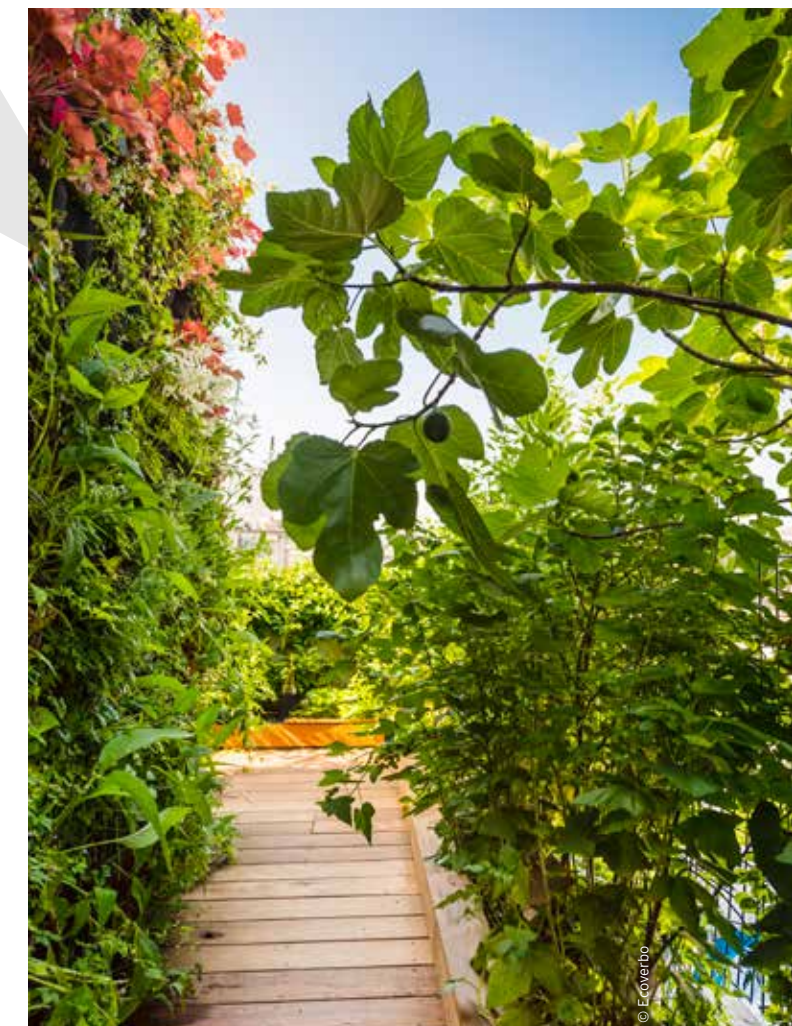
Wat kan je zelf doen?

Rest er de vraag wat jij als particuliere bouwer of verbouwer kan doen? Het spreekt voor zich dat niet bouwen de milieuvriendelijkste bouwmethode is. Kijk daarom of je geen geschikte woning vindt die je kan renoveren. Nieuwbouw is de laatste stap, zelfs wanneer het gaat om het slopen en heropbouwen van een oude woning op een ongunstig gelegen locatie. Ook denser wonen, zonder een grote lap grond met voor- en achtertuin, is een strategie om je ecologische voetafdruk onder controle te houden. En nee: dat hoeft niet in een anoniem appartementsblok of een grijze woontoren. Een rijhuis in de stad of het dorp met een achtertuin is even waardevol. Je kan dan zelf zorgen voor extra groen met een groendak of -gevel.

Misschien ben je wel te vinden voor collectieve woonprojecten, zoals cohousen of co-wonen, waarbij je met meerdere huishoudens compacter woont. Ieder heeft nog steeds zijn eigen, private wooneenheid, terwijl je enkele gemeenschappelijke ruimtes deelt met de andere bewoners (zoals de tuin, een logeerkamer, een polyvalente ruimte voor verjaardagsfeestjes of grote diners...).

Woon je toch liever op je eentje? Dan kunnen online tools helpen om de locatie van je woning goed te bepalen. Via de Mobiscore (zie kader) kan je eenvoudig nagaan hoe jouw toekomstige woning scoort op het vlak van bereikbaarheid. Een goed gelegen woning is er eentje die op wandel- en fietsafstand ligt van winkels, scholen en culturele voorzieningen. Hoe hoger de Mobiscore, hoe kleiner de milieu-impact van je woning. Want wie dicht bij faciliteiten woont, heeft minder de wagen nodig om zich te verplaatsen. En daar profiteren we uiteindelijk met zijn allen van. ■

Met een groengevel of -dak zorg je zelf voor wat extra groen in stad of dorp. Je doet er trouwens niet alleen jezelf een plezier mee, ze zijn ook gunstig voor de biodiversiteit en het klimaat. Ze kunnen namelijk grote hoeveelheden regenwater bufferen en je woning beschermen tegen de hitte.



WAT DOET VIBE?

VIBE vzw genereert, verzamelt en verspreidt informatie over gezond en milieuverantwoord bouwen en duurzame stedenbouw. We geven vorming en advies rond deze thema's en bieden ook begeleiding bij de ontwikkeling van duurzame wijken. Daarnaast reiken we het VIBE-label uit aan bouwbedrijven die werken met gezonde en milieuverantwoorde producten en technieken. Bedrijven, overheden, wetenschappelijke centra en andere instellingen kunnen bij ons terecht voor onderzoek rond gezonde en milieuvriendelijke bouwmaterialen.

