

3. Afwegingskader bij nieuwe woonontwikkelingen

- Algemene principes
- Afwegings- en beoordelingskader
- Afwijkingsmogelijkheden drempelwaarden in functie van ruimtelijk rendement
- Cumulatie van geluidsbronnen

Algemene principes

In het afwegingskader voor nieuwe woonontwikkelingen wordt algemeen uitgegaan van het **wederkerigheidsbeginsel**: het is redelijk om aan nieuwe woonontwikkelingen in de buurt van bestaande geluidsbronnen dezelfde voorwaarden op te leggen als aan nieuwe geluidsbronnen in de buurt van bestaande woningen. De verantwoordelijkheid voor het respecteren van die voorwaarden ligt bij de initiatiefnemer van de ontwikkeling in kwestie.

Zoals aan de bronbeheerders (AWV, Infrabel) bij de aanleg van nieuwe infrastructuur beperkingen en maatregelen worden opgelegd wanneer het geluidsniveau vanwege nieuwe infrastructuur bepaalde drempelwaarden zou overschrijden, zo zouden in principe aan de initiatiefnemers van nieuwe woonontwikkelingen (de overheid die de woonbestemming vaststelt, de verkavelaar of projectontwikkelaar, de particuliere bouw) beperkingen en maatregelen kunnen worden opgelegd wanneer het geluidniveau ter hoogte van de nieuwe woonontwikkeling de drempelwaarde voor nieuwe woningen zou overschrijden vanwege bestaande infrastructuur.

Toepassing van het wederkerigheidsbeginsel houdt ook in dat de financiering van eventuele milderende maatregelen steeds voor rekening is van de initiatiefnemer. De financiële eindverantwoordelijkheid ligt steeds bij de initiatiefnemer. Terugvallen op isolatiesubsidies bij nieuwbouw of het plaatsen van een geluidsscherm in het kader van een herbestemming van de Vlaamse overheid (AWV) is dan ook uitgesloten.

De nieuwe functie (woningen resp. infrastructuur) moet zich dus aanpassen aan de al **aanwezige functie** en de **reeds geprojecteerde functie** (infrastructuur resp. woningen)¹. Milieueffectrapportage heeft als doel alle mogelijke milieueffecten in kaart te brengen die een bepaald project of plan kan hebben. In dit opzicht is het dus ook noodzakelijk dat rekening wordt gehouden met nog niet bestaande maar wel reeds geprojecteerde functies (bv. de ontwikkeling van woningen in een nog niet bebouwd woongebied, een nog niet aangelegde maar wel geprojecteerde (spoor)weg, ...). Op deze manier worden in een vroeg stadium al de eventuele effecten van het plan of het project op de geprojecteerde ontwikkeling meegenomen en kunnen indien nodig milderende maatregelen worden genomen zoals bv. een alternatieve tracékeuze, een (gedeeltelijke) herbestemming van het woongebied, het voorzien van een bufferzone,

De principiële wederkerigheid moet in elk geval genuanceerd worden. In de praktijk is het immers niet altijd zo eenduidig vast te stellen welke functie ergens *eerst aanwezig* was (of geprojecteerd was). De ontwikkeling van gebieden bestemd voor wonen kan decennia in beslag nemen: sommige zones die op de gewestplannen van de jaren '70 als woongebied werden ingekleurd, zijn nog niet bebouwd. De geluidsbelasting op zo'n zone kan in tussentijd uiteraard sterk zijn toegenomen. Het is niet redelijk om aan de bebouwing van een al geruime tijd als woongebied ingekleurd gebied even strikte voorwaarden op te leggen als aan de ontwikkeling van een nog als woongebied in te kleuren zone. Algemeen geldt dus dat hoe verder het stadium is waarin een woonontwikkeling zich bevindt, hoe minder strikte beperkingen men aan de woonontwikkeling redelijkerwijs kan opleggen.

Een algemeen stand-still principe, dat moet voorkomen dat omgevingen die een relatief goed klimaat hebben nog verder verslechteren, is echter niet gegarandeerd. De geluidsblootstelling kan in principe nog steeds toenemen omdat er geen mechanismen zijn die de geluidsemisatie van de bronnen begrenzen.

Afwegings- en beoordelingskader

Het afwegingskader is verschillend naargelang het stadium van (woon)ontwikkeling, waarbij het principe is dat naarmate het **ontwikkelingsstadium** verder gevorderd is, de beoordelingsmarge soepeler is en onder bepaalde voorwaarden hogere overschrijdingen getolereerd worden.

Bij het beoordelen van de geluidsbelasting en het bijhorend onderzoek naar milderende maatregelen is een belangrijke randvoorwaarde of de gebouwgeometrie (massaplan, configuratie) en de functionele indeling al dan niet gekend is. Dit is afhankelijk van het stadium van ruimtelijke ontwikkeling en bepaalt of er een evaluatie kan gebeuren op **gebieds-, perceels- of gebouwniveau**. De meest nauwkeurige beoordeling kan uiteraard maar gebeuren op gebouwniveau. Op gebiedsniveau is de beoordeling complexer. Gelet op de sterke graduele afname ten opzichte van de dominante bron bij weg- en spoorverkeersgeluid leidt dit veelal tot zeer gedifferentieerde geluidsbelasting over het te onderzoeken gebied, zodat een eenduidige uitspraak over het al of niet respecteren van een drempelwaarde niet altijd eenvoudig is. In dit stadium is er normaal nog geen kennis over de precieze inplanting en geometrie (afmetingen en hoogte) van de voorziene bebouwing, wat ook een belangrijke invloed heeft op de precieze verdeling van de geluidsbelasting over de verschillende gevels.

In elke fase van de (woon)ontwikkeling moet zoveel mogelijk een omvattende beoordeling gebeuren. Dit wil zeggen dat de studie van noodzakelijke milderende maatregelen in kader van MER voldoende uitgewerkt moet worden en bij voorkeur niet doorgeschoven naar een volgende fase in het ontwikkelingsproces.

WOONONTWIKKELING (EN)	VOORWERP VAN HET M.E.R.-PLICHTIGE PLAN OF PROJECT		
	Aanduiden van een gebied bestemd voor wonen (plan – RUP) - Het herbestemmen naar woongebied: de huidige bestemming is anders dan woongebied. Regularisatie van zonevreemde woningen¹ vallen hier niet onder. - Het aanduiden van woonzones in woonuitbreidingsgebied (of delen ervan). - Het wijzigen van de functie van een gebouw naar een woonfunctie in het kader van stadsontwikkelingsprojecten (bijvoorbeeld een industrieel gebouw krijgt een (bijkomende) woonfunctie)²	Inrichten van een gebied bestemd voor wonen waarvoor nog geen inrichtingsbepalingen gelden (plan/project – RUP/OV) - Het inrichten van gebieden die bestemd zijn voor wonen waarvoor er nog geen RUP of BPA van kracht is en dus de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan gelden; - Het inrichten van gebieden die bestemd zijn voor wonen en waarvoor er reeds stedenbouwkundige voorschriften gelden op grond van een RUP, BPA, APA of verkaveling; - Het inrichten van woonzones in vrijgegeven woonuitbreidingsgebied (of delen ervan) met als planologische toestand "p" - Het herinrichten van gebieden die bestemd zijn voor wonen (bijvoorbeeld het wijzigingen van reeds bestaande inrichtingsbepalingen door de opmaak van een nieuwe RUP of nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag) - Een verkavelingswijziging in het kader van stadsontwikkelingsprojecten - Het inrichten van een gebied bestemd voor wonen in het kader van een stadsontwikkelingsprojecten met (gemengde) woonfunctie	Bebouwen van een gebied bestemd voor wonen waarvoor inrichtingsbepalingen gelden (project – OV) - Bebouwen van gebieden bestemd voor wonen waarvoor er reeds stedenbouwkundige voorschriften gelden op grond van een RUP, BPA, APA of verkaveling. - Bebouwen van vrijgegeven woonuitbreidingsgebied (of delen ervan) die vallen onder een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling - Het bebouwen van een gebied bestemd voor wonen in het kader van een stadsontwikkelingsproject met (gemengde) woonfunctie - Functiewijziging van bestaande gebouwen naar woonfunctie (huidige functie is anders dan de woonfunctie)
WEG- EN SPOORVERKEERSGELUID	AFWEGINGSKADER VOOR WEGVERKEERSGELUID EN SPOORVERKEERSGELUID		
	Aanduiden van een gebied bestemd voor wonen <i>evaluatie van L_{den} op gebiedsniveau³</i>	Inrichten van een gebied bestemd voor wonen <i>evaluatie van L_{den} op perceelsniveau³</i>	Bebouwen van een gebied bestemd voor wonen <i>evaluatie van L_{den} op gebouwniveau</i>
	Onafhankelijk van het stadium waarin de woonontwikkeling zich bevindt, is het steeds aangeraden dat voldoende isolatie wordt voorzien bij geluidsniveaus hoger dan L_{den} 55 dB voor wegverkeerslawaaï en voor spoorverkeerslawaaï.		
	L_{den} 60 dB: gunstig Er worden <u>geen maatregelen</u> opgelegd bij de voorziene woonontwikkeling.	L_{den} 60 dB: gunstig Er worden <u>geen maatregelen</u> opgelegd bij de voorziene woonontwikkeling.	L_{den} 60 dB: gunstig Er worden <u>geen maatregelen</u> opgelegd bij de voorziene woonontwikkeling.

	60 < L_{den} 65 dB: niet wenselijk, tenzij milderende maatregelen (MM) Indien na milderende maatregelen L_{den} > 60 dB kan een overschrijding van de drempelwaarde voor nieuwe situaties (L_{den} 60 dB) <u>met maximaal 5 dB(*)</u> toegestaan worden onder voorwaarde van een <u>voldoende isolatie</u> van de gevel(s) (PM). De plannende overheid dient de voorwaarde van voldoende akoestische isolatie met verwijzing naar het toepasselijke isolatievoorschrift op te nemen in een <u>stedenbouwkundige verordening</u>.	60 < L_{den} 65 dB: niet wenselijk, tenzij milderende maatregelen (MM) Indien na milderende maatregelen L_{den} > 60 dB kan een overschrijding van de drempelwaarde voor nieuwe situaties (L_{den} 60 dB) <u>met maximaal 5 dB(*)</u> toegestaan worden onder voorwaarde van een <u>voldoende isolatie</u> van de gevel(s) (PM).	60 < L_{den} 65 dB: niet wenselijk, tenzij passieve beschermingsmaatregelen (PM) <u>Voldoende isolatie</u> van de gevel(s) (PM). De nodige akoestische isolatie per gevel(vlak) moet worden begroot in het project-MER.
	L_{den} > 65 dB : niet wenselijk <u>Uitgesloten</u> van bestemming tot woongebied.	65 < L_{den} 70 dB: niet wenselijk, tenzij met milderende maatregelen (MM) de geluidbelasting verlaagd kan worden Indien na milderende maatregelen L_{den} > 60 dB kan een overschrijding van de drempelwaarde voor nieuwe situaties (L_{den} 60 dB) <u>met maximaal 5 dB (*)</u> toegestaan worden onder voorwaarde van een <u>voldoende isolatie</u> van de gevel(s) (PM). Indien na milderende maatregelen L_{den} > 65 dB kan een overschrijding van de drempelwaarde voor nieuwe situaties (L_{den} 60 dB) met <u>maximaal 10 dB (**)</u> toegestaan worden indien cumulatief aan volgende voorwaarden is voldaan: • de woningen hebben minstens <u>één verkeersluwe zijde</u> waarop de gevelbelasting minstens 20 dB lager is dan op de meest belaste gevel; • een <u>voldoende isolatie</u> van de gevel(s) (PM).	65 < L_{den} 70 dB: niet wenselijk tenzij passieve beschermingsmaatregelen (PM) <u>Voldoende isolatie</u> van de gevel(s) (PM) De nodige akoestische isolatie per gevel(vlak) moet worden begroot in het project-MER.

		$L_{den} > 70 \text{ dB}$: niet wenselijk <u>Uitgesloten</u> van inrichting als woongebied.	$L_{den} > 70 \text{ dB}$: niet wenselijk Uitzonderlijk kan een overschrijding van de drempelwaarde voor nieuwe situaties (L_{den} 60 dB) van <u>maximaal 15 dB (*)</u> toegestaan worden indien cumulatief aan de volgende voorwaarden voldaan is: - de woningen hebben <u>minstens één verkeersluwe zijde</u> waarop de gevelbelasting minstens 20 dB lager is dan op de meest belaste; - een <u>voldoende isolatie</u> van de gevel(s) (PM). De nodige akoestische isolatie per gevel(vlak) moet worden begroot in het project-MER.
	(MM) Maatregelen moeten in overweging genomen worden om de optredende geluidsbelasting in het woongebied te verlagen door bron- en/of overdrachtsmaatregelen. Bij het aanduiden van woonzones kan ook overwogen worden om delen van het gebied niet te bestemmen tot woonzone. De streefwaarde die wordt vooropgesteld is de drempelwaarde voor nieuwe situaties L_{den} 60 dB. (PM) Bij vergunningverlening van de voorziene woonontwikkeling op projectniveau aantonen dat minstens voldaan is aan de <u>eisen m.b.t. akoestische gevelisolatie</u>. (*) Het plan/project dient gelegen te zijn in een gebied met een hoge kans voor ruimtelijk rendement. (**) Het plan/project dient gelegen te zijn in een gebied met een zeer hoge kans voor ruimtelijk rendement.		
LUCHTVERKEERSGELUID	AFWEGINGSKADER VOOR LUCHTVERKEERSGELUID		
	Aanduiden van een gebied bestemd voor wonen <i>evaluatie van L_{den} op gebiedsniveau³</i>	Inrichten van een gebied bestemd voor wonen <i>evaluatie van L_{den} op perceelsniveau³</i>	Bebouwen van een gebied bestemd voor wonen <i>evaluatie van L_{den} op gebouwniveau</i>
	L_{den} 55 dB: gunstig Er worden <u>geen maatregelen</u> opgelegd bij de voorziene woonontwikkeling.	L_{den} 55 dB: gunstig Er worden <u>geen maatregelen</u> opgelegd bij de voorziene woonontwikkeling.	L_{den} 55 dB: gunstig Er worden <u>geen maatregelen</u> opgelegd bij de voorziene woonontwikkeling.

	55 < L_{den} 60 dB: niet wenselijk, tenzij passieve beschermingsmaatregelen (PM) Een overschrijding van de drempelwaarde voor nieuwe situaties (L_{den} 55 dB) van <u>maximaal 5 dB (*)</u> kan toegestaan worden onder voorwaarde van een <u>voldoende isolatie</u> van de gevel(s) (PM). De plannende overheid dient de voorwaarde van voldoende akoestische isolatie met verwijzing naar het toepasselijke isolatievoorschrift op te nemen in een stedenbouwkundige verordening.	55 < L_{den} 60 dB: niet wenselijk, tenzij passieve beschermingsmaatregelen (PM) Een overschrijding van de drempelwaarde voor nieuwe situaties (L_{den} 55 dB) van <u>maximaal 5 dB (*)</u> kan toegestaan worden onder voorwaarde van een <u>voldoende isolatie</u> van de gevel(s) (PM).	55 < L_{den} 60 dB: niet wenselijk, tenzij passieve beschermingsmaatregelen (PM) <u>Voldoende isolatie</u> van de gevel(s) (PM) De nodige akoestische isolatie per gevel(vlak) moet worden begroot in het project-MER.
	L_{den} 60 dB : niet wenselijk <u>Uitgesloten</u> van bestemming tot woongebied.	60 < L_{den} 65 dB: niet wenselijk Uitzonderlijk kan een overschrijding van de drempelwaarde voor nieuwe situaties (L_{den} 55 dB) van <u>maximaal 10 dB (**)</u> toegestaan worden onder voorwaarde van een <u>voldoende isolatie</u> van de gevel(s) (PM).	60 < L_{den} 65 dB: niet wenselijk, tenzij passieve beschermingsmaatregelen <u>Voldoende isolatie</u> van de gevel(s) (PM) De nodige akoestische isolatie per gevel(vlak) moet worden begroot in het project-MER.
		L_{den} > 65 dB: niet wenselijk <u>Uitgesloten</u> van inrichting tot woongebied	L_{den} > 65 dB: niet wenselijk Uitzonderlijk kan een overschrijding van de drempelwaarde voor nieuwe situaties (L_{den} 55 dB) van <u>maximaal 15 dB (*)</u> toegestaan worden onder voorwaarde van een <u>voldoende isolatie</u> van de gevel(s) (PM). De nodige akoestische isolatie per gevel(vlak) moet worden begroot in het project-MER.
	(PM) Bij vergunningverlening van de voorziene woonontwikkeling op projectniveau aantonen dat minstens voldaan is aan de <u>eisen m.b.t. akoestische gevelisolatie</u>. (*) Het plan/project dient gelegen te zijn in een gebied met een <u>hoge kans voor ruimtelijk rendement</u>. (**) Het plan/project dient gelegen te zijn in een gebied met een <u>zeer hoge kans voor ruimtelijk rendement</u>.		

Afwijkingsmogelijkheden drempelwaarden in functie van ruimtelijk rendement

Het afwegingskader voor nieuwe woonontwikkelingen in geluidsbelaste gebieden is afgestemd met de visie die is opgenomen in de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV), waarbij wordt ingezet op een verhoging van het ruimtelijk rendement in 'goed gelegen locaties' zodat de open ruimte kan worden gespaard. Het afwegingskader laat namelijk beperkte overschrijdingen boven de drempelwaarde toe indien dit onder andere gemotiveerd kan worden door de ligging van het plan of project in een gebied met hoge kans voor ruimtelijk rendement. Hoe hoger de kans voor ruimtelijk rendement hoe hoger de afwijking die toegestaan kan worden.

Een **hoge kans voor ruimtelijk rendement** wordt in het kader van het afwegingskader nieuwe woonontwikkelingen in geluidsbelaste gebieden gedefinieerd als een kans van minstens **60%**.

Een **zeer hoge kans voor ruimtelijk rendement** wordt in het kader van het afwegingskader nieuwe woonontwikkelingen in geluidsbelaste gebieden gedefinieerd als een kans van minstens **80%**.

Volgende ruimtelijke principes worden gebruikt in het afwegingskader voor ruimtelijke rendementsverhoging:

Ontwikkelingsprincipes (strategische visie)	Criteria
1. Knooppuntwaarde en voorzieningenniveau bepalen ontwikkelingsmogelijkheden	Gedifferentieerde ontwikkelingskansen, opgedeeld in categorieën A, B, C, D uit de studie 'Ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en nabijheid voorzieningen' ⁴ . Ontwikkelingsprincipes a en b zijn hierin geïntegreerd.
a. De knooppuntwaarde bepaalt de afstand voor ontwikkelingen	
b. Nieuwe ontwikkelingen op wandel- en fietsafstand van basisvoorzieningen	
2. Fysisch systeem als basis voor ontwikkeling	Fysieke eigenschappen onder de vorm van afstroming, erosie en grondverschuivingen.
a. Monofunctionele strategische openruimte voor raden veilig stellen & Kwalitatieve bodems en cultuurgrond beschikbaar houden	Ruimtelijk-functionele samenhangende landbouwgebieden, Landbouwwaardering
b. Open ruimte maximaal vrijwaren en verbindingen herstellen	Waardevolle bossen in niet-groene bestemmingen, Natuurverbindingen
c. Kerngebieden (VEN en Natura 2000) en functionele verbindingen verzekeren	Bossen in groene bestemmingen, Visiegebieden erkende natuurreervaten en Vlaamse natuurreervaten, Bosreservaten, Beschermde duingebieden, Beschermde landschappen, Landschapsatlas, Natura 2000 (vogel- en habitatrictlijngebieden), Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) (GEN en GENO), Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON) (natuurverwevingsgebieden en natuurverbindingsgebieden)
d. Structuurbepalende rivieren en beekvalleien ontwikkelen	Overstromingsgevoelige gebieden: effectief overstromingsgevoelig, mogelijk, overstromingsgevoelig, signaalgebieden
3. Verweven waar het kan ... scheiden waar het moet	Bestemmingsplannen

Door dit afwegingsdiagram met concrete criteria toe te passen, werd een **kansenkaart voor ruimtelijk rendement** voor gemengde leefomgevingen (wonen, werken, voorzieningen) ontwikkeld die een Vlaanderen-breed beeld geeft. Deze kaart is een hectar raster, zoals weergegeven in onderstaande figuur.



De kansenkaart geeft gradaties weer in rendementskansen in het bestaande ruimtebeslag voor gemengde leefomgevingen. Uiteraard blijven concrete kansen op het terrein in eerste plaats afhankelijk van de plaatselijke context: het type van aanwezig ruimtebeslag en diverse andere kenmerken.

Het is niet zo dat gebieden met hoge kans op ruimtelijk rendement sowieso ontwikkeld moeten worden en gebieden met lage kans op ruimtelijk rendement niet meer ontwikkeld kunnen worden.

Een hoge kans op ruimtelijk rendement is uiteraard niet het enige criterium waaraan voldaan moet worden om een afwijking ten opzichte van de drempelwaarde te motiveren. Zoals in het afwegingskader werd aangegeven, dient in elk geval voldaan te worden aan de **eisen in verband met de akoestische gevelisolatie** en in bepaalde situaties wordt als bijkomende voorwaarde ook gesteld dat de woningen minstens **1 verkeersluwe zijde** hebben waarop de gevelbelasting minstens 20 dB lager is dan op de meest belaste gevel.

Cumulatie van geluidsbronnen

Voor elke bron van infrastructuurlawaai (weg-, spoor- en luchtverkeerslawaai) dient het toetsingskader nieuwe woonontwikkelingen te worden toegepast. Voor elke specifieke bron van infrastructuurgeluid worden aparte drempelwaarden voorgesteld omdat er rekening wordt gehouden met de hindergevoeligheid van elke geluidsbron. In het geval van meerdere geluidsbronnen in het gebied dient dus voor elke geluidsbron aan de specifieke drempelwaarde te worden voldaan.

Indien de drempelwaarde voor een bepaalde geluidsbron wordt overschreden en indien milderende maatregelen moeten genomen worden, dan is het in algemeen opzicht wel aangewezen om bij de invoering van specifieke maatregelen rekening te houden met eventuele andere bronnen van omgevingslawaai.

1. Een zonevreemde woning wordt gedefinieerd als een woning die volgens het geldende plan niet in de juiste bestemming is gelegen.

2. Voor de functiewijziging van een bestaand gebouw is geen plan-MER nodig als deze functie mogelijk is binnen de geldende bestemming. Bijvoorbeeld in woongebied is volgens het gewestplan heel veel mogelijk. Als je in een bestaand gebouw de functie wijzigt van handel naar wonen kan dit via een omgevingsvergunning. Als de functie niet mogelijk is volgens de geldende bestemming zal er toch eerst een RUP opgemaakt moeten worden.

3. L_{den} op de locatie van de geprojecteerde woning

4. Verachtert, E., I. Mayeres, L. Poelmans, M. Van der Meulen, M. Vanhulsel, G. Engelen (2016), **Ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en nabijheid voorzieningen, eindrapport**, studie uitgevoerd in opdracht van Ruimte Vlaanderen.