

NIEUW ONTWERP TOT WIJZIGING VAN DE GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING

INFORMELE RAADPLEGING
VÓÓR DE EERSTE LEZING IN DE REGERING

2 JUNI 2022

Gelet op de informele raadpleging van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering over het ontwerp van gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) 'Good Living', alvorens het in eerste lezing aan de Regering wordt voorgelegd;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 juli 2019 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie;

De Commissie is op 12 en 19 mei en op 2 juni 2022 samengekomen.

De Commissie heeft op 2 juni 2022 unaniem het volgende advies uitgebracht:

1. CONTEXT

Een nieuw begin

Parallel met de hervorming van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) in 2017 en de goedkeuring van het gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling (GPDO) door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in juli 2018, werd de procedure tot wijziging van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) opgestart.

Na het openbaar onderzoek van 2019 heeft de Commissie op 28 mei 2020 op vraag van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering een [advies](#) uitgebracht

De Regering heeft vervolgens beslist om af te zien van het ontwerp in zijn huidige vorm en het nieuw leven in te blazen door de oprichting van een expertencommissie, die de doelstellingen en aanbevelingen voor de hervorming van de GSV moest vaststellen.

Het [verslag](#) van de expertencommissie werd in oktober 2021 gepubliceerd.

Het huidige ontwerp is het resultaat van het overleg van verschillende werkgroepen, waarbij alle institutionele actoren werden samengebracht (gewestelijke en gemeentelijke overheden, het studie bureau Citytools, het advocatenkantoor Stibbe, en een bureau dat belast is met de milieu-effectbeoordeling van het project).

De belangrijkste wijzigingen hebben onder meer tot doel om:

1. de drempels voor parkeerplaatsen buiten de openbare weg te verlagen en de mogelijkheden om ervan af te wijken uit te breiden;
2. de norm van parkings voor woningbouwprojecten te herzien, zodat het een maximum in plaats van een minimum wordt;
3. het beginsel van contextualisering van bouwprofielen vast te stellen;
4. de omvang van de gemeenschappelijke ruimten te vergroten om in te spelen op de veranderende woonwijken;
5. het comfort van voetgangers en fietsers te verbeteren;
6. een nieuwe definitie van de toegankelijkheidszones A, B en C vast te stellen, rekening houdend met de evolutie van het openbaar vervoersaanbod;

7. te voorzien in nieuwe voluntaristische bepalingen met betrekking tot de fietsparkeerplaatsen en de leveringszones;
8. een biotooppoppervlaktefactor (BAF) te analyseren om te bepalen hoe deze het best kan worden geïntegreerd in de beoordeling van projecten.

Doelstelling en structuur van het project

In aansluiting op het verslag van de expertencommissie heeft het ontwerp tot doel om op regelgevend vlak de te verwezenlijken doelstellingen vast te stellen in plaats van de middelen om deze te bereiken. Dit impliceert een versterking van de gemeenschappelijke cultuur voor het onderzoek van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en van het vermogen van de adviesorganen en vergunningverlenende overheden om hun adviezen en beslissingen te motiveren in overeenstemming met de in de verordening omschreven doelstellingen.

Het ontwerp is gestructureerd in 3 hoofdtitels: Open ruimtes / Stedelijkheid / Bewoonbaarheid

1. Open ruimtes

- Vereenvoudiging van de inhoud van de GSV voor de **openbare ruimtes**
- Verbetering van de milieuprestaties in de **openbare ruimtes**
- Vergroten van het aantal gebruiksvormen in de openbare ruimte
- Vermijd rommel door een teveel aan voorwerpen
- Een minimum aan open ruimte met een hoge **bodemkwaliteit** op het perceel aanleggen
- Verbetering van de milieuprestaties en de gebruiksfuncties in **private open ruimtes**

2. Stedelijkheid

- Beheer van de bebouwingsdichtheid via een territoriaal instrument
- **Gabariet:** naar een derde categorie van gebouwen
- Activering van een **stedelijke plint:** het terugwinnen van de sokkel van gebouwen
- De **binnenhuizenblokken** betrekken bij de duurzame ontwikkeling van het gewestelijke grondgebied
- Aanmoedigen van **renovatie/verbouwing** in plaats van sloop/wederopbouw en nieuwe gebouwen gemakkelijk aanpasbaar maken
- Bestrijding van **hitte-eilanden** en ontwikkeling van een groen-blauw koelnetwerk
- Duurzaam beheer van **regenwater**

3. Bewoonbaarheid

- **Minimumnormen inzake bewoonbaarheid** voor alle gebouwen
- **Flexibiliteit in de interne organisatie van de woning**
- **Buitenruimtes voor alle gebouwen**
- Bevordering van de ontwikkeling van **betalbare studentenhuysvesting**
- **Omkadering** van de ontwikkeling en **waarborgen** van de **kwaliteit van co-living en co-housing**
- **Controle** op de **opsplitsing van eengezinswoningen** en behoud van geschikte huisvesting voor gezinnen
- **Gedeeld gebruik van parkings** en vaststelling van het aantal aan te leggen parkeerplaatsen in functie van een wijkrooster

Het is de bedoeling dat het ontwerp van GSV vóór de zomer van 2022 voor een eerste lezing aan de Regering wordt voorgelegd.

2. ADVIES

In de eerste plaats wenst de Commissie te onderstrepen dat zij het lopende proces voor de uitwerking van een nieuwe GSV ondersteunt, wat haar de gelegenheid biedt actief deel te nemen aan het denkproces in de beginfase, parallel met de raadpleging van gewestelijke en gemeentelijke overheden. De Commissie wil het kabinet Smet en mevrouw Julie De Bruyne, alsook het studiebureau City Tools en de heer Antoine Crahay hartelijk bedanken om ermee te hebben ingestemd de Commissie op de hoogte te houden over de evolutie van dit dossier, vanaf de eerste werkzaamheden van de expertengroep (Good Living) tot de indiening van het voorontwerp vóór de goedkeuring ervan door de Regering.

Deze openheid heeft interessante gedachtewisselingen mogelijk gemaakt. Daarnaast hebben de leden van de Commissie bij deze verschillende gelegenheden suggesties of opmerkingen kunnen maken, waarmee de auteurs rekening hebben gehouden.

GPDO en visie op de ruimtelijke ordening

Algemene opmerkingen

1. GSV en ruimtelijke ordening

Zoals ze reeds in haar advies van 28 mei 2020 heeft vermeld, is de Commissie van mening dat het, naast het strikt regelgevende aspect, vooral gaat om de visie op de ruimtelijke ordening.

Zij waardeert het dan ook dat de Regering in het kader van dit nieuwe ontwerp van verordening een toekomstgerichte en strategische visie vooropstelt. Zij herinnert ook aan wat zij in haar advies over het rapport 'Good Living' heeft verklaard: de GSV is een verordening die op ongedifferentieerde wijze van toepassing is in het hele Gewest, dat niettemin sterk gedifferentieerd is.

De Commissie vraagt om in de inleidingen van de verschillende titels in herinnering te brengen dat het absoluut noodzakelijk is om rekening te houden met:

- **De sociale en culturele geografie van Brussel.** *Er moet rekening worden gehouden met de culturele en sociale gewoonten van de wijken. Bijvoorbeeld, op vlak van de ontwikkeling van de openbare ruimtes, omdat de behoeften en de praktijken niet dezelfde zijn in de centrumwijken met een grote diversiteit en in de meer open en ruim gebouwde randwijken. De Commissie vraagt ook dat dit begrip 'context' (polariteit, sociale omgeving) wordt verduidelijkt om te voorkomen dat enkel de fysieke (materiële) aspecten ervan worden bestudeerd. Het socioculturele aspect, de positie in de stad, de centrale functies zijn ook belangrijk.*
- **De geschiedenis en het erfgoed:** *de stad bestaat uit opeenvolgende historische lagen en daar moet rekening mee worden gehouden, zowel op het vlak van de stedelijke vormgeving (respect voor de historische assen, enz.) als wat de integratie in de bestaande typo-morfologieën van de openbare ruimte betreft. Dit aspect ontbreekt met name in titel I over de open ruimtes. Er moet niet enkel rekening worden gehouden met de geschiedenis, maar ook met de gevolgen van structurerende ingrepen.*
- **De verdere verwezenlijking van de doelstellingen van het GPDO.** *De Commissie zou met name graag zien dat in titel I wordt herinnerd aan de doelstelling betreffende de dynamisering van de lokale identiteitskernen van het GPDO. Het wijkniveau kan een hefboom zijn voor een lokale en solidaire ontwikkeling.*

De Commissie raadt zodoende het optimale gebruik van de beschikbare regelgevingsinstrumenten aan om de doelstellingen van het GPDO te bereiken, dat de leidraad moet blijven voor zowel het overheidsoptreden als de projectleiders. Projectontwikkelaars moeten hun projecten dan ook van meet af aan binnen deze visie ontwerpen, in plaats van zich bij de ontwikkeling of herziening van projecten vrijwel uitsluitend op regelgevende teksten te baseren.

Bovendien is de Commissie van mening dat het de voorkeur verdient om te onderhandelen over kwaliteitsprojecten in het kader van een gedeelde visie, die vergezeld moet gaan van plannen voor de landschappelijke kwaliteit, in plaats van het beginsel van een banale 'regelgevingsstructuur' te valideren.

2. GSV en milieuambities

De integratie van doelstellingen met betrekking tot milieu- en erfgoedaangelegenheden in de GSV was voorzien bij de hervorming van het BWRO. Ook al voorziet de ontwerptekst in begeleidende maatregelen voor de klimaatopwarming (bestrijding van hitte-eilanden, waterbeheer, enz.), toch ontbreken er maatregelen ter voorkoming van de uitstoot van broeikasgassen: we zouden ook beginselen kunnen vinden voor het gebruik van materialen (met inbegrip van de berekening van de 'grijze energie') of andere maatregelen in verband met de compactheid van de bebouwing, lichte materialen met een betere albedo, enz.

3. GSV en principe van good governance

Ook al waardeert de Commissie de ambitie van het ontwerp van GSV om een zekere mate van flexibiliteit in de praktijk van de regels te bereiken, toch benadrukt ze dat de beroepsbeoefenaars moeilijkheden zullen ondervinden bij de beoordeling en het motiveren van deze laatste. Voor sommige bepalingen is willekeur inderdaad te vrezen. De Commissie is zich bewust van de risico's voor de rechtszekerheid die verbonden zijn aan de moeilijkheid van de motivering, evenals van de extra werklast die de aanvragers zouden kunnen ondervinden bij de voorbereiding van het dossier voor hun stedenbouwkundige aanvraag. Zij is echter van mening dat overleg de voorkeur verdient boven de toepassing van mechanische regels, vooral omdat de verordening algemeen is en zonder onderscheid op het hele grondgebied van toepassing is.

Het is dan ook van essentieel belang dat de verschillende stedenbouwkundige diensten, zowel de gemeentelijke als de gewestelijke, de middelen krijgen om optimaal te functioneren, met voldoende en goed opgeleid personeel om te kunnen beantwoorden aan een verordening die van geval tot geval een gedetailleerde beoordeling vereist.

De Commissie heeft grote waardering voor de filosofie van de nieuwe GSV, die erin bestaat de nadruk te leggen op het bereiken van doelstellingen en de vraag naar kwaliteit in plaats van op het voldoen aan a priori vastgestelde normen. Daaruit vloeien echter twee vragen voort.

- **Het probleem van de rechtszekerheid**

De Commissie vestigt de aandacht op de risico's in verband met het ontbreken van duidelijke regels en op de noodzaak om het grondwettelijke beginsel van een eerlijke en niet-discriminerende behandeling van vergunningsaanvragen te waarborgen.

Aangezien de verordening bovendien altijd een verordenende waarde heeft, verschilt de procedure voor de behandeling van vergunningsaanvragen naargelang er al dan niet sprake is van een afwijking van de GSV: afhankelijk van het soort van afwijking kan het dossier worden onderworpen aan speciale regelen van

openbaarmaking (SRO), namelijk het openbaar onderzoek (OO) en het advies van de overlegcommissie (OC). De afwijking moet worden toegestaan door de gemachtigd ambtenaar (GA) of zijn vertegenwoordiger, indien de OC een unaniem advies uitbrengt. De ontwerptekst houdt in dit opzicht een risico van rechtszekerheid in. Als de regel niet duidelijk is, wanneer is er dan sprake van een afwijking?

De experts van de werkgroep 'Good Living' hadden erop gewezen dat 'moet worden afgestapt van een cultuur van afwijkingen'. Er zijn twee manieren om dit te bereiken:

- de regels waarvan niet kan worden afgeweken tot essentiële regels verheffen;
- administratieve richtlijnen vaststellen die een vermindering van het aantal toegestane afwijkingen voorschrijven; of
- de regels versoepelen, zodat geen afwijkingen meer hoeven te worden gevraagd.

Het Waals Gewest heeft voor de tweede optie gekozen, aangezien alleen de gewestplannen nog een verordenende waarde hebben: de stedenbouwkundige verordeningen zijn 'gidsen' geworden. In plaats van afwijkingen spreken we over verschillen, die nog steeds gerechtvaardigd moeten zijn. Het zou nuttig zijn om te beschikken over een evaluatie van de tenuitvoerlegging van het Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling over de 'leidraad voor stedenbouw'.

Het ontwerp van GSV houdt het midden tussen de twee: de GSV behoudt zijn verordenende karakter, maar sommige bepalingen zijn ruim of minder precies geformuleerd en moeten verder worden getoetst aan criteria die moeten worden beoordeeld.

Het nieuwe ontwerp wijzigt bijvoorbeeld de regels inzake inplanting en afmetingen voor de mandelige gebouwen met een voorgevel van meer dan 2 x 6 m en voor vrijstaande bouwwerken.

De Commissie heeft opgemerkt dat de beoordeling van de bouwprofielen niet langer gebaseerd zal zijn op een berekening van de gemiddelde bouwprofielen van naburige gebouwen, maar wel op verschillende elementen, zoals:

- de breedte van de openbare open ruimte voor het bouwwerk;
- de hoogte van de omringende bouwwerken;
- de typo-morfologische eenheid waarin het project zich bevindt;
- de positie in het stadsbeeld.

De Commissie had er in haar advies over het rapport 'Good Living' op gewezen dat de strengere regel wordt gehandhaafd voor de kleine projecten (de aanvragers zijn over het algemeen particulier): moeten wij niet bang zijn voor een discriminerende behandeling?

Zij beveelt aan om samen met de stedenbouwkundige diensten een fase van grondige tests in te stellen op basis van concrete gevallen die in de loketten van de gemeenten of het Gewest worden behandeld. Op die manier kan de GSV worden aangevuld met praktische handleidingen met toepassingsvoorbeelden, een objectivering van de criteria en hun eventuele hiërarchie, waarover moet worden gediscussieerd (zie hieronder). Voorbeelden van goede praktijken uit andere gewesten en steden zouden bij deze gelegenheid nader kunnen worden onderzocht.

• De noodzakelijke transformatie van de stedelijk governance

Terwijl de aanpak 'Good Living' de klemtoon net verschuift van formaliteit naar kwaliteit, van regelgeving naar governance, en hoewel een verordening niet alles garandeert, is de Commissie van mening dat zonder een grondige herziening van de governance deze nieuwe aanpak van de GSV wellicht niet de gewenste kwaliteit, ethiek en gelijke behandeling zal opleveren.

De Commissie herinnert er ook aan dat moet worden gezorgd voor een harmonisatie en dat moet worden verwezen naar andere geldende wetgevingen (Huisvestingscode, BWLKE, Natuurplan, GPEC, ordonnantie betreffende de bouwplaatsen, enz.), ten einde de samenhang van de gewestelijke maatregelen te garanderen en elke verwarring over de toe te passen wetgeving weg te nemen.

Uit de besprekingen over het ontwerp van GSV blijkt dat deze kwestie niet kan worden aangepakt zonder rekening te houden met andere aspecten van het beheer van inrichtingsprojecten en stedenbouwkundige vergunningen (waarvan sommige tijdens de evaluatie van het BWRO zullen worden geanalyseerd):

- **de regeling betreffende de openbare onderzoeken en de werking van de overlegcommissies (OC).**
Zullen grootschalige projecten die niet langer zouden afwijken van de regels inzake het bouwprofiel (gezien de ingevoerde flexibiliteit) bijvoorbeeld nog steeds aan een openbaar onderzoek worden onderworpen als er geen effectenrapport voor wordt opgesteld? Anderzijds zijn de agenda's van de OC overladen met minder belangrijke dossiers die een optimaal functioneren in de weg staan;
- **de kwaliteit van het openbaar debat,** *die soms te wensen overlaat en sterk wordt gekenmerkt door zowel het NIMBY-syndroom als technische ondoorzichtigheid (zie de kilometereffectrapporten, een afwijking die verband houdt met de jurisprudentie van de Raad van State, die onder meer eist dat de overheid goed is geïnformeerd voordat zij een beslissing neemt);*

De herwaardering van het attest bijvoorbeeld (waarin stedenbouw en milieu zijn geïntegreerd) zou het mogelijk maken om vanaf het begin van een project een openbaar debat te houden over de grondslagen ervan, buiten de projectvergaderingen om (waarvan de notulen momenteel niet openbaar of bindend zijn, wat een probleem is). Deze zou worden gevolgd door een meer technische vergunning (vrijgesteld van de formaliteiten die reeds in het attest zijn vervat), voor de bouw, om het project in de praktijk uit te voeren. Het doel is nog steeds om de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning niet te vertragen.

- **het beheer van door het BWRO ingestelde projectvergaderingen,** *die een dialoog mogelijk maken tussen de aanvrager en alle betrokken administraties en gewestelijke overheidsinstellingen: voor de grote projecten zouden deze vergaderingen in een vroeg stadium moeten plaatsvinden en de mogelijkheid moeten bieden om de beginselen van het project aan een onderzoek te onderwerpen (vereenvoudigd stedenbouwkundig attest), d.w.z. het programma (bestemmingen en oppervlakten), de indeling en de bouwprofielen ervan ten opzichte van de omgeving, zodat de mening van het publiek kan worden ingewonnen voordat het project al te ver is gevorderd;*
- **het besluit 'Vrijstellingen',** *dat belangrijke gevolgen heeft: de Commissie vindt het bijvoorbeeld abnormaal dat de aanleg van fietspaden (andere dan tijdelijke of in een testfase) zonder vergunning (en dus ook zonder effectenbeoordeling) kan worden gedaan. De inrichting van de openbare ruimtes is van strategisch belang en vereist dat rekening wordt gehouden met talrijke aspecten (sociale aspecten, milieu, erfgoed, enz.) die een grondig onderzoek en een openbaar debat rechtvaardigen;*
- **het aangaan van publiek-private en publiek-publieke samenwerkingsverbanden** *en het beheer van deze operaties: het is van essentieel belang dat de overheid gewapend is om het proces onder*

controle te houden ('de regie') en dus dat hier in de bestekken die de oproep voor de private sector organiseren rekening mee wordt gehouden;

- **de kwaliteit en het vermogen van de stedenbouwkundige diensten van de gemeenten en het Gewest**, alsook de noodzakelijke samenwerking tussen de gewestelijke besturen (Urban, Brussel Mobiliteit en Brussel Leefmilieu) en tussen het Gewest en de gemeenten, en het gebruik van 'kwaliteitsruimtes' voor open discussies;
- **de kwaliteit van de samenstelling van de teams**, kantoren, architecten, enz., evenals de permanente opleiding van de betrokken openbare en privéactoren, evenals van studenten in deze vakdomeinen;
- **de relaties met de Bouwmeester maître architecte (BMA)** (waarvan het pluralisme moet worden gewaarborgd, met name wat de vaardigheden betreft, zoals ook het geval is bij de Commissie) en de noodzaak om via externe adviezen een bijdrage te leveren aan het denkwerk, met name in het kader van de organisatie van architectuurprijsvragen (ook hier zou de herinvoering van onderzoeken op basis van een vereenvoudigd stedenbouwkundig attest nuttig zijn voor de vaststelling van het bestek van de prijsvraag).
- **de samenwerkingsverbanden met en tussen de technische en logistieke diensten**: MIVB, Vivaqua, Engie, Proximus, enz.;
- **het gebruik van de stedenbouwkundige lasten**.

De Commissie is van mening dat het risico bestaat dat de nieuwe GSV, zonder een plan voor de hervorming van de governance, meer gewicht zal toekennen aan de privésector in plaats van de kwaliteit te verbeteren.

Een voorafgaande samenwerking (vóór de invoering van de SV) tussen de administratie, de projectbeheerders en het publiek zou ervoor zorgen dat het ontwerp 'in orde' is en kan worden voortgezet. Dit zou de aflevering van de SV verzekeren en dus tijd besparen.

4. Testfase

In het licht van de reacties en voorstellen van sommige administraties is de Commissie voorstander van een praktische testfase vóór een tweede lezing door de Regering. Dit zou het mogelijk maken om de reflectie vooraf (en niet in het kader van een latere jurisprudentie) op collectieve wijze te verfijnen, na te gaan of de regels in de praktijk werken en te grote verschillen tussen de standpunten van de gemeentelijke en/of gewestelijke administraties te vermijden. Bovendien moet deze stap parallel met een meer fundamentele herziening van het huidige beheer van de vergunningen plaatsvinden.

De Commissie haalt het voorbeeld aan van de interpretatie van de 6 m in het schema van het MER.

Ze stelt zodoende voor om elke norm vooraf te analyseren en te bespreken in het licht van de praktijkgevallen in de dossiers die in de verschillende gemeenten en bij het Gewest moeten worden behandeld. Indien nodig, met een vergelijking van de geldende verordening, indien er twijfels zouden rijzen.

Dit zou het mogelijk maken om:

1. na te gaan hoe de nieuwe principes moeten worden geïnterpreteerd en dezelfde gedragslijn aan te houden;

2. *zo nodig de norm aan te passen indien blijkt dat deze in haar huidige vorm het beoogde doel niet waarborgt;*
3. *na te gaan hoe de gemaakte interpretatie en de te nemen beslissing indien nodig kunnen worden gemotiveerd.*

Voordat de definitieve tekst in werking treedt, moeten de personeelsleden absoluut een uitgebreide opleiding over de nieuwe verordening volgen. De Commissie is van mening dat een collectief onderzoek van de verschillende gevallen zal bijdragen tot het opbouwen van vertrouwen over de nieuwe manier van werken bij de personeelsleden, zal bevestigen dat de regels goed worden begrepen en dat de in dit ontwerp van verordening voorgestelde maatregelen en bepalingen in de praktijk realistisch en toepasbaar zijn. Dit zal alle twijfels wegnemen en de behandeling van vergunningsaanvragen versnellen.

5. Beoordeling van de inhoud

De Commissie waardeert het feit dat het ontwerp in 3 kolommen wordt voorgesteld, dat enerzijds het kader van de nagestreefde doelstellingen en anderzijds een toelichting van het artikel geeft.

*Ze wijst op **de** volgende algemene aandachtspunten:*

- **de nieuwe structuur met drie titels: open ruimtes, stedelijkheid en bewoonbaarheid;**
- **een nu eens vereenvoudigde** (waterbeheer, woongebieden) **dan weer meer ingewikkelde verordening**, met het behoud of de toevoeging van gecijferde regels, naast die regels die als doelstellingen worden geformuleerd;
- **de aanpassingsnoodzaak parallel met de verschillende wetgevingen:** besluit betreffende werken van geringe omvang, besluit tot vaststelling van de samenstelling van het dossier van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (SV) om onder meer rekening te houden met de beoordeling van de dichtheid, het BWRO (onder meer voor de voorschriften met betrekking tot de bestemmingen);
- **de woordenlijst en de definities van het toepassingsgebied van de nog te vervullen voorschriften.**

***Te specificeren begrippen, waarbij het gebruik van begrippen die reeds in andere wetgevingen/verordeningen voorkomen, moet worden vermeden door er een ander begrip aan te geven:** diepte, kwaliteitsbodems, geluidsniveau, dichtheid, groene ruimten, fietsstraat, nettovloeroppervlakte, ...*

De Commissie vraagt dat een bruto-oppervlakte in algemene termen wordt gedefinieerd.

Sommige elementen van de tekst zijn zeer moeilijk te beoordelen (stedelijk weefsel, koelnetwerken, evenwichtige dichtheid, passende/redelijke afstand, nogal vage bouwhoogte, morfologische type-eenheid).

Onduidelijke begrippen kunnen anders worden geïnterpreteerd naargelang het om een gemeente of een ontwikkelaar/aanvrager van een SV gaat.

TITEL I: OPEN RUIMTES

Deze titel heeft betrekking op zowel openbare als private open ruimtes. Bij de inrichting wordt rekening gehouden met de natuurlijke en stedelijke kenmerken van het gebied, de afmetingen van de open ruimte, de behoeften van de gebruikers en, in voorkomend geval, de hiërarchisering van de wegen.

De Commissie waardeert de opvolging van haar advies van 28 mei 2020 over de vorige ontwerpwijziging van de GSV, met name het feit dat de open ruimte, naast de verplaatsingsfuncties, ook de belangrijke recreatie-, landschaps-, woonfuncties, de leesbaarheid van de openbare ruimtes omvat door deze vrij te maken van al te veel signalisatie, ...

Bij de transversale visie van de open ruimte zou echter beter rekening kunnen worden gehouden met het erfgoedaspect.

HOOFDSTUK 2 - OPENBARE OPEN RUIMTE

Afdeling 1 - Algemeen

Artikel 4 – Inrichting van de openbare open ruimte

De Commissie vraagt dat het stedenbouwkundig erfgoed (met name de historische perspectieven en assen van de stedelijke samenstelling) wordt gerespecteerd.

Over de hiërarchie van de (erfgoedkundige, ecologische en stedenbouwkundige) criteria moet een openbaar debat worden gehouden.

Zij vraagt dan ook dat zorgvuldig wordt nagegaan of de regels de noodzakelijke vooruitgang niet in het gedrang brengen (met name op milieugebied: bv. wegbeplanting).

Ook wordt voorgesteld om een 'handvest' of een boek met aanbevelingen op te stellen om het gebruik van de materialen en het stadsmeubilair in de openbare ruimte samenhangend te maken, en in ieder geval op de gewestwegen en in de structurerende assen.

Artikel 5 – Verdeling van het weggebruik

In dit artikel worden de in acht te nemen drempels vastgelegd, namelijk:

- 50% van de oppervlakte van de openbare open ruimte is voorbehouden voor de actieve vervoerswijzen (voetgangers, fietsers, ...), openbaar vervoer op eigen bedding, en inrichtingen die onder de milieu- en verblijfsfuncties vallen.

*De Commissie neemt er nota van dat **50% van de oppervlakte van de openbare open ruimte** is voorbehouden voor **de actieve vervoerswijzen** (voetgangers, fietsers, ...), **het openbaar vervoer op eigen bedding**, en de inrichtingen die onder de milieu- en verblijfsfuncties vallen. Hierdoor blijft dus **50% over voor de motorvoertuigen, maar ook voor de logistiek en het parkeren**.*

Ze vraagt om ervoor te zorgen dat het ontwerp van GSV de naleving van het Good Move-plan mogelijk maakt. Hoewel de Commissie de ambitie begrijpt, moet ervoor worden gezorgd dat een strikte regel niet leidt tot meervoudige afwijkingen.

In plaats daarvan stelt de Commissie voor om 'voorrang te geven aan de actieve vervoerswijzen' en ernaar te streven om het grootste deel van de ruimte voor te behouden in plaats van een percentage te geven.

Het Good Move-plan voorziet in een openbare fietsparkeervoorziening om de 100 m. De Commissie is verbaasd dat dit aandachtspunt niet in de GSV is opgenomen. Zij is van mening dat de openbare ruimte

moet voorzien in een voldoende en goed verdeeld aantal plaatsen voor het veilig stallen van fietsen. Er moet ook worden nagedacht over parkeergelegenheid voor motoren en scooters (wat momenteel wordt toegestaan/gebruikt op het voetpad, zolang 1,5 m doorgang is gegarandeerd).

Artikel 6 – Technische kokers

Wanneer de herinrichting van de openbare open ruimte van gevel tot gevel gebeurt en gevolgen heeft voor de funderingen van de weg, worden de kabels en de leidingen, met uitzondering van rioleringen, samengebracht in twee technische kokers waarvan de totale grondinname niet meer dan 2 m breed is.

De toelichting bij dit artikel is dat de kabels, buizen en leidingen een aanzienlijke impact op de inrichting van de openbare ruimte hebben. Ze beperken de mogelijkheid om de bodem doorlaatbaar te maken, gebieden in volle grond te creëren en bomen langs de weg aan te planten. De technische tussenkomsten op nutsleidingen zijn talrijk en verslechteren soms de interventiezone. Ze moeten dus worden gerationaliseerd.

De Commissie benadrukt dat, aangezien de kokers over het algemeen onder ondoordringbare zones liggen, het niet zeker is dat deze verplichting bijdraagt tot de doorlatendheid van de bodem. Het is ongetwijfeld beter om de voorkeur te geven aan de plaatsing van gemeenschappelijke mantelbuizen voor de verschillende kabels en om de lineaire kabelgoten op minstens 2 m van de gevels te plaatsen, zodat de toegang voor voetgangers en de toegang tot de woningen in geval van latere ingrepen wordt gewaarborgd.

De Commissie vestigt de aandacht op de kwestie van het leggen van kabels voor elektrische oplaadpalen (die van een vergunning zullen worden vrijgesteld).

Er moet ook aandacht worden besteed aan het 'bovengrondse', d.w.z. de openbare verlichting tegen gevels, reclameborden, verkeersborden, bovenleidingen, enz. die vaak een visuele vervuiling in de stedelijke ruimte vormen.

Artikel 13 – Fietsers

De gescheiden fietsinrichting heeft een obstakelvrije breedte van:

1. minstens 1,80 m, met inbegrip van eventuele markeringen, in het geval van een eenrichtingsfietspad;
2. minstens 3 m, met inbegrip van eventuele markeringen, in het geval van een tweerichtingsfietspad.

De fietsinrichting is minstens 1,30 m breed.

De Commissie vraagt om opheldering: minstens 1,80 m of 1,30m breed?

Artikel 18 – Biodiversiteit

In de tekst wordt vermeld dat de BAF in een later besluit zal worden gedefinieerd. De Commissie benadrukt dat dit de vraag doet rijzen naar de geldigheid van het OO van de GSV en van de afwijking in het kader van de vergunningsaanvragen.

Artikel 21 – Aandeel en inrichting van de private open ruimte

§ 1. Minstens 30% van het terrein is onbebouwd, ook ondergronds.

§ 2. Wanneer het in een huizenblok met mandelige bouwwerken is gelegen, is voorbij een diepte van 37 m tot het uiteinde van het terrein minstens 70% van het terrein onbebouwd, ook ondergronds.

In het geval van een doorstekend terrein wordt de in het vorige lid bedoelde diepte van 37 m berekend vanaf elke weg die aan het terrein grenst.

De Commissie kan begrip opbrengen voor de wens om zoveel mogelijk zones in volle grond en de bodemdoorlatendheid te behouden, maar wijst erop dat dit in hoekpercelen over het algemeen problematisch is.

Zij vraagt zich ook af hoe de verandering van 30 naar 70% onbebouwde terreinen op basis van een diepte van 37 m te verklaren valt; 36 m > 30%, 38 m > 70%? Ongetwijfeld moet eerst worden nagegaan wat er bovengronds gebeurt en moet een dubbele regel worden vastgesteld, zoals bijvoorbeeld een uitdieping die overeenkomt met maximaal 50% van de bovengrondse diepte, gecombineerd met een verplichting om 50% van de open grond in stand te houden.

TITEL II: STEDELIJKHEID

HOOFDSTUK 1: ALGEMEEN

*De Commissie benadrukt dat het **toepassingsgebied** erg belangrijk is en dat er moet worden verduidelijkt wat hiermee wordt bedoeld. De definities (zware renovatie, duurzaam bouwen, enz.) moeten immers worden gekoppeld aan wat elders al bestaat (zoals het BWLKE).*

HOOFDSTUK 3: DICHTHEID, SITUERING EN BOUWPROFIELEN

Artikel 4 – Reconversie van bouwwerken en recuperatie van materialen

§ 1. Elk nieuw **gebouw** met een brutovloeroppervlakte van **meer dan 1.000 m²** moet zodanig worden ontworpen dat het gebouw **kan worden omgevormd**.

§ 2. De materialen en bouwtechnieken die worden gebruikt voor de bovengrondse delen van een nieuw bouwwerk met een brutovloeroppervlakte van meer dan 1.000 m², maken het mogelijk om alle of een deel van de materialen van het bouwwerk **te demonteren en te recupereren**.

1) *De Commissie vraagt zich af waarom voor 1.000 m² is gekozen.*

2) *De Commissie wijst erop dat **de definitie van een omvormbaar gebouw** nog niet erg duidelijk is. Zij wijst erop dat dit maar al te vaak leidt tot een nietszeggende architectuur. Uit de geschiedenis van de architectuur blijkt dat gebouwen die voor specifieke doeleinden en met een specifieke architectuur werden gebouwd, in de loop van de tijd werden verbouwd: bv. industriële gebouwen > lofts; kerken > danszaal, hotel, bibliotheek; militaire gebouwen, enz. Het is dus erg moeilijk om eventuele toekomstige toepassingen te bepalen. Een reconversie kan eenvoudig gebeuren door de afscheidingen te 'ontkoppelen'. De Commissie verzoekt derhalve om de nodige verduidelijkingen.*

3) *De Commissie benadrukt dat het begrip '**démontage**' in feite bepaalde soorten van technieken verhindert, die onder meer de stabiliteit van het bouwwerk of zelfs de brandveiligheidsvoorwaarden ernstig in het gedrang kunnen brengen. Aanmoedigen is één ding, maar er een conditio sine qua non van maken is iets anders.*

De Commissie stelt voor om de term 'recuperatie' te behouden.

Artikel 5 – Biodiversiteit en koeltenetwerk

§ 1. Elk nieuw bouwwerk of elk bestaand bouwwerk dat een zware renovatie ondergaat, draagt bij tot de ontwikkeling van de biodiversiteit, met name door het scheppen van omgevingen of voorzieningen voor de opvang van fauna en flora. De biodiversiteit wordt onder meer **beoordeeld** met behulp van **de tool BAF+**.

In de tekst wordt vermeld dat de tool BAF in een later besluit zal worden bepaald. De Commissie benadrukt dat dit de vraag doet rijzen naar de geldigheid van het OO van de GSV en van de afwijking in het kader van de vergunningsaanvragen.

Artikel 7 – Dichtheid

Beheer van de bebouwingsdichtheid door middel van een territoriaal instrument: elk project moet een **evenwichtige dichtheid** vertonen.

Evenwichtige dichtheid

*De Commissie heeft opgemerkt dat er niet langer sprake is van bebouwingsdichtheid of bezettings- of gebruiksichtheid, maar wel van een **evenwichtige dichtheid**, die op basis van een reeks criteria moet worden beoordeeld: dichtheid van de omringende context, de aanwezigheid van voorzieningen, de aanwezigheid of nabijheid van openbaar toegankelijke groene ruimtes, de bereikbaarheid met het openbaar vervoer, de door het ontwerp voorgestelde mobiliteitskeuzes.*

Zij stelt het op prijs dat deze criteria, die beantwoorden aan het project van de nabije stad, aanwezig zijn. Dit doet ook de vraag rijzen naar de impact op de kosten van de grond.

Zij is van mening dat voor grote projecten (minstens een gevel van 20 meter volgens de ontwerptekst) de kwestie van de dichtheid, evenals van de bouwprofielen, tijdens de ontwerpvergaderingen aan bod moeten komen.

De Commissie steunt het voorstel van de opstelling van een indicatieve objectiveringsnota van deze dichtheid door Perspective als dit de vergunningsaanvraagprocedure kan versnellen.

Kwestie van de torens

De Commissie stelt vast dat de Regering, zoals aanbevolen in het MER in de vorige versie van de GSV, de kwestie van de torens niet in het nieuwe ontwerp van GSV heeft opgenomen.

De Commissie benadrukt dus nogmaals haar bezorgdheid over het ontbreken van basisregels voor dergelijke projecten en stelt voor dat de Regering een globale visie over deze kwestie uitwerkt vanuit een territoriale benadering, waarin ook de kwesties van de programmering, de functiegemengdheid en de gemeenschapsvoorzieningen worden opgenomen. De hoogteatlas zou kunnen worden bijgewerkt.

Artikel 11 – Maximale grondinname

§ 1. Vanaf een diepte van 37 m tot het einde van het terrein mag de **grondinname van de bouwwerken**, ook ondergronds, **niet meer dan 30%** van de oppervlakte van het terrein bedragen.

De Commissie verwijst naar haar bovenstaand advies in artikel 21, hoofdstuk 3.

Artikel 12 – Hoogte

De Commissie is van mening dat wat in de effectenstudies is opgenomen in termen van landschapsimpactanalyse ook zou moeten worden aanbevolen als er geen effectenstudie nodig is wanneer het om hoge gebouwen gaat.

De hoogte hangt af van de functies en de locatie.

Artikel 15 – Stille gevel

Elk **nieuw bouwwerk** dat geheel of gedeeltelijk wordt bestemd voor **huisvesting en/of kantoren** met een brutovloeroppervlakte van **meer dan 5.000 m²** en dat is gelegen in een zone waar de akoestische sfeer (Lden) **groter is dan of gelijk is aan 65 dB**, voorziet in inrichtingen die bijdragen tot het **creëren van geluidluwe gevels en akoestische comfortzones**.

De Commissie is van mening dat het beter zou zijn om een toelaatbaar geluidsniveau in een gebouw te bepalen op basis van een gemiddelde meting van het buitengeluid tussen x en y uur, ongeacht de oppervlakte. De gebruikers van een gebouw van 2.000 m² moeten hetzelfde comfort genieten (essentieel in een stedelijke omgeving).

De drempelwaarde zou dus moeten worden vastgesteld met betrekking tot de onmiddellijke omgeving, en niet uitsluitend boven 5.000 m².

Artikel 18 - Isolatie

§ 1. De isolatie van buitenaf van een straatgevel en de bijbehorende nieuwe bekleding mogen ten opzichte van de rooilijn in uitsprong worden geplaatst, op voorwaarde dat de obstakelvrije breedte van het voetpad niet tot minder dan **2 m** wordt verminderd en dat de materialen op voetgangersniveau **stevig** zijn. Zo niet, dan moeten de buitenisolatie en de nieuwe bijbehorende bekleding op een hoogte van meer dan 2,5 m worden geplaatst.

In afwijking van artikel 15 mag de buiten**isolatie** op de benedenverdieping niet meer dan 0,12 m uitsteken ten opzichte van de rooilijn.

§ 4. De isolatie van een straatgevel mag niet aan de buitenzijde worden aangebracht en mag de esthetiek van de bestaande gevel niet wijzigen indien deze gevel een architecturaal of erfgoedkarakter vertoont, met name wegens zijn samenstelling, zijn lijstwerkpatroon, zijn bijzondere typologie of zijn bekleding uit edele materialen.

De Commissie wijst erop dat veel straten in het oude centrum geen trottoirs van 2 meter hebben. Ze benadrukt dat het risico bestaat dat men over een regel beschikt die met twee maten en twee gewichten meet.

Voorts wijst zij erop dat het begrip 'stevig' op verschillende manieren zal worden geïnterpreteerd.

De Commissie is van mening dat het coherenter zou zijn om een regel vast te stellen die de verplichting oplegt om de benedenverdiepingen te isoleren via de binnenruimte voor het bestaande of binnen de grenzen van de rooilijn - ook al betekent dit 12 cm. Isolatie van binnenuit ligt niet voor de hand in te behouden interieurs vanwege hun architecturale kwaliteit, maar is geen probleem in geval van een ingrijpende renovatie.

Ook in dit geval wordt in § 4 een antwoord gegeven.

TITEL 3 - BEWOONBAARHEID

De Commissie stelt vast dat bewoonbaarheid niet beperkt is tot het gebouw. Ook groene privéruimten leveren een bijdrage. Het ontwerp moet bijdragen tot de verbetering van de omringende stedelijke context.

Ze waardeert dat een van doelstellingen erin bestaat om de veiligheid, het comfort en de toegankelijkheid van de fysieke leefomgeving te verbeteren door middel van kwaliteitsvolle inrichtingen die worden uitgevoerd met respect voor het omliggende stedelijke kader en de architecturale kwaliteiten van de bouwwerken.

HOOFDSTUK 2: REGELS VAN TOEPASSING OP ALLE WOONEENHEDEN

Artikel 3 – Afmetingen en verlichting

Wat de kwestie van de plafondhoogten betreft, herhaalt de Commissie haar opmerkingen over de aanpasbaarheid van de gebouwen. Op termijn geeft zij er de voorkeur aan om een vrije vloerhoogte vast te stellen en zich geen zorgen te maken over de plafondhoogte, die kan variëren naar gelang van de soffieten, de verlaagde plafonds, kokerdoorvoeren, de verlichting, enz.

Artikel 4 – Gemeenschappelijke circulatie binnen gebouwen met meerdere wooneenheden

Circulatie (liften, trappen) is een veiligheidskwestie (DBDMH) en moet niet in de GSV worden geregeld.

HOOFDSTUK 3: WONING

De Commissie waardeert de in dit hoofdstuk uiteengezette doelstellingen, die gericht zijn op een betere levenskwaliteit voor de bewoners.

De Commissie is van mening dat de overheid moet zorgen voor een voldoende grote oppervlakte voor de gemeenschappelijke ruimten (bv. voor collectieve huisvesting) in verhouding tot het aantal kamers. Dit is ook bedoeld om de huisvesting toegankelijker te maken.

Artikel 15 – Aanpasbare woningen

Elk woongebouw van meer dan 2.500 m² bestaat voor minstens 10% uit aanpasbare of aangepaste woningen die gemakkelijk toegang bieden tot de collectieve leefruimten van het gebouw.

De Commissie vraagt zich af of er een quotum van aanpasbare woningen boven een bepaalde oppervlakte moet worden vastgesteld. Ze zou het immers verstandiger vinden om dit quotum vast te stellen op basis van een aantal woningen. Dit betekent bijvoorbeeld een verhouding van 1 per 20 woningen, ongeacht de oppervlakte.

Artikel 17 – Toegang tot sociale of gemiddelde huisvesting

Elk woongebouw met minstens 30 woningen omvat **minimaal 20% sociale en/of gemiddelde woningen**.

De Commissie is van mening dat deze vereiste niet thuishoort in de GSV en zou moeten worden opgenomen in de plannen en in verband met de hervorming van de stedenbouwkundige lasten.

Artikel 18 – Verdeling van een bestaande woning

De verdeling van een bestaande woning in meerdere woningen voldoet aan de volgende voorwaarden:

- **de verdeelde woning heeft een brutovloeroppervlakte van meer dan 200 m²;**
- **een van de** door de opsplitsing tot stand gebrachte woningen **beschikt minstens over 3 kamers.**

De Commissie is van mening dat een objectivering noodzakelijk is, aangezien deze regels a priori te strikt zijn (een minimum van één woning met twee slaapkamers zou onder meer voldoende moeten zijn). Zij is van mening dat de splitsing van een woning afhankelijk moet worden gesteld van de terbeschikkingstelling van gemeenschappelijke ruimten die nodig zijn voor een goede bewoonbaarheid.

Voorts vindt de Commissie dat een balans moet worden opgemaakt van de toepassing van de richtsnoeren voor gemeenten, om de situatie beter te kunnen beoordelen.

Zij wijst erop dat de helft van de huishoudens in het BHG uit één persoon bestaat. Het is dus belangrijk om in deze behoefte te kunnen voorzien, en tevens grote woningen te kunnen behouden en de prijzen betaalbaar te houden.

CONCLUSIE

De Commissie is van mening dat het ontwerp een stap in de goede richting is, waarbij van strikte normen wordt overgestapt op een reeks beginselen om de ontwerpen te sturen.

De Commissie vindt echter dat de governance momenteel ontoereikend is. De Commissie nodigt uit om, parallel met de opstelling van deze tekst, een project in die zin op te zetten.

Een aantal elementen die in het advies worden genoemd, maken deel uit van de noodzakelijke evaluatie van het BWRO. De Commissie wijst er daarom op dat het belangrijk is om zeer snel met dit evaluatieproces te beginnen. Zij is zelfs van mening dat de definitieve optie van de GSV van deze evaluatie zou moeten afhangen.

Naar aanleiding van het lezen van de GSV stelt de Commissie vast dat zich een aantal problemen hebben voorgedaan en dat in het kader van de hervorming van het BWRO een balans zou moeten worden opgemaakt.

Alle gevraagde aanvullende onderzoeken of evaluaties kunnen ook in het MER van het ontwerp worden opgenomen. Bijvoorbeeld de vergelijking met andere steden - de uitvoering van de afschaffing van het verordenende gedeelte van de stedenbouwkundige verordening in Wallonië, de vergelijking van de normen voor de indeling van een woning zoals die in de gemeenten bestaan, enz. Al deze elementen zouden in het MER van de nieuwe GSV moeten worden geïntegreerd.

De Commissie raadt aan om een diepgaande testfase met de stedenbouwkundige diensten in te stellen, op basis van concrete gevallen die aan de gemeentelijke of gewestelijke loketten worden behandeld.

Voorbeelden van goede praktijken uit andere gewesten en steden zouden bij deze gelegenheid nader kunnen worden onderzocht.