
ADVIES

Ontwerp van Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening

Aanvrager

Staatssecretaris Pascal Smet

Aanvraag ontvangen op

5 december 2022

Aanvraag behandeld door

Commissie Ruimtelijke ordening - Mobiliteit

Commissie Huisvesting

Advies aangenomen door de Plenaire
vergadering van 19 januari 2023

BRUPARTNERS

Bischoffsheimlaan 26 - 1000 Brussel

Tel. : 02 205 68 68 - brupartners@brupartners.brussels - www.brupartners.brussels

Vooraf

Het ontwerp van Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (hierna "GSV" genoemd) heeft tot doel de Brusselse regelgeving op het gebied van stedenbouwkunde bij te werken en naar de toekomst te richten, door met name de evoluties van de huidige praktijken erin op te nemen en door de territoriale transformatie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te begeleiden.

Bovendien wordt met deze wijziging van de GSV beoogd eenvoudigere stedenbouwkundige regels voor te stellen en meer flexibiliteit in de bestaande voorzieningen in te bouwen. Daartoe is er voorzien om de eisen te formuleren in termen van te behalen doelstellingen, in plaats van om precieze en gedetailleerde middelen op te leggen om deze te behalen.

Concreet is het ontwerp van GSV rond de volgende titels opgebouwd :

- Een preambule ("voorlopige" titel) waarin het toepassingsgebied wordt verduidelijkt en de definitie van de essentiële begrippen is opgenomen ;
- Een titel I "Open ruimte" waarin de regels voor de landschaps- en groenaanleg van openbare en private open ruimten worden vastgesteld ;
- Een titel II "Stedelijkheid" waarin alle kenmerken betreffende de bouwschil van een bouwwerk worden vastgesteld ;
- Een titel III "Bewoonbaarheid" waarin de minimumvoorschriften voor de interne organisatie van alle gebouwen worden vastgesteld ;
- Een bijlage waarin de toegankelijkheidsnormen voor personen met beperkte mobiliteit worden vastgesteld.

Tot slot ging het herzieningsproces van de GSV gepaard met de opstelling van een milieueffectenrapport teneinde de milieubeschouwingen erin op te nemen.

Advies

1. Inleidende beschouwingen

In rechtstreeks verband met de behandelde kwesties wil **Brupartners** zijn twee volgende adviezen in herinnering brengen :

- Het advies van 24 april 2019 betreffende het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van het ontwerp van Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) ([A-2019-045-ESR](#)) ;
- Het initiatiefadvies van 19 september 2019 "Strategische en regelgevende instrumenten op het gebied van stedenbouwkunde en ruimtelijke ordening : aanbevelingen" ([A-2019-068-ESR](#)).

Omdat **Brupartners** daarnaast vaststelt dat verschillende mobiliteitsgerelateerde kwesties, in het bijzonder op het gebied van wegspecialisatie, naar het Gewestelijk Mobiliteitsplan (Good Move) verwijzen, verwijst hij ook naar zijn advies van 17 oktober 2019 betreffende dit Plan ([A-2019-069-ESR](#)).

2. Algemene beschouwingen

2.1 Herziening van de GSV en deskundigheid

Brupartners is van mening dat de herziening van de GSV noodzakelijk is vanwege de ongeschiktheid van veel van de huidige stedenbouwkundige bepalingen, die in de praktijk vaak niet meer worden nageleefd. In dit verband juicht **Brupartners** het feit toe dat het proces van herziening van de GSV de werkzaamheden van een commissie van deskundigen met verschillende achtergronden heeft omvat. Deze commissie werd immers belast met het analyseren van de regelgevingssituatie, het bestuderen van oplossingen en voorstellen om de vastgestelde problemen/uitdagingen aan te pakken en de stedenbouwkundige, juridische en ecologische gevolgen van de wijzigingen van de GSV te evalueren.

Voorts stelt **Brupartners** vast dat verscheidene van de voorgenomen bepalingen tegemoetkomen aan bekommernissen die **Brupartners** al in zijn adviezen had geuit (voorkeur voor renovaties boven sloop/wederopbouw, bestrijding van hitte-eilanden, ...).

Meer in het algemeen is **Brupartners** ook van mening dat de werking van het Bestuur dat belast is met het onderzoek van de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen moet worden hervormd en verbeterd.

2.2 Sociaaleconomische gevolgen

Allereerst wenst **Brupartners** de aandacht te vestigen op enkele contextuele elementen waarmee volgens hem in het kader van de herziening van de GSV rekening moet worden gehouden :

- De stijgende bouwkosten, met name als gevolg van materiaaltekorten (de prijzen zijn gemiddeld met 30% gestegen) en de inflatie van de energieprijzen ;
- De hogere financiële kosten omwille van - onder meer - de zeer lange afleveringsprocedures.

Brupartners deelt de wens om economische activiteitengebieden te hebben die in de stad worden geïntegreerd, door met name bij te dragen tot het milieubeheer, en is gevoelig voor de problematiek van de toegang tot huisvesting en eigendom. Hij vraagt dan ook om ervoor te zorgen dat de gevolgen van de stedenbouwkundige voorschriften voor de vastgoedprijzen en voor de technologische ontwikkeling zouden worden beperkt. Daartoe moeten deze voorschriften worden aangepast aan de realiteiten van zowel de economische actoren als de ondernemers en kopers.

Hoewel hij van mening is dat het relevant is om de milieueffecten van het ontwerp van GSV in detail te evalueren door een milieueffectenrapport op te stellen, herhaalt **Brupartners** dat duurzame ontwikkeling op de drie pijlers "leefmilieu, maatschappij en economie" berust. Daarom dringt hij erop aan dat ook de sociaaleconomische gevolgen van de geplande stedenbouwkundige voorschriften zorgvuldig zouden worden geëvalueerd.

Hoewel in het MER verschillende positieve sociale effecten van het ontwerp van GSV worden benadrukt, en een reeks ingevoerde voorschriften tot doel heeft de kwaliteit van de huisvesting te verbeteren, stelt **Brupartners** ook vast dat de nieuwe voorschriften die in het ontwerp van GSV worden beoogd, tot gevolg zullen hebben dat de prijs van woningen, kantoren, ... zal stijgen¹.

¹ Ontwerp van nieuwe gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV), [Milieueffectenrapport van het ontwerp van herziening van de GSV](#), 12 oktober 2022, blz. 528.

In het kader van de evaluaties van de sociaaleconomische gevolgen moet echter ook rekening worden gehouden met de toegankelijkheid tot huisvesting en het vermogen om een onroerend goed te verwerven.

Er bestaat dus een paradox tussen deze sociaaleconomische gevolgen van het ontwerp van GSV en de wens van de regering om eigendom voor zoveel mogelijk mensen toegankelijk te maken².

Brupartners benadrukt daarom dat het niet alleen belangrijk is om kwaliteitswoningen op de markt te brengen, maar ook om ervoor te zorgen dat deze betaalbaar blijven. In dit verband meent hij dat het raadzaam zou zijn om de bouw van kleinere en goed ontworpen woningen toe te staan om te voldoen aan de doelstelling van de regering om de toegang tot eigendom te vergemakkelijken.

Voorts stelt **Brupartners** vast dat bepaalde normen worden aangescherpt en dat nieuwe drempels of nieuwe regels worden vastgesteld (plafondhoogte, lichtsterkte, omvang van trappenhuizen, fietsenstallingen, ...). Hij benadrukt de bijkomende kosten die deze strengere normen met zich meebrengen en is bezorgd over het gevaar dat de woningmarkt naar een beleggersmarkt ten koste van een eigenaars-bewonersmarkt zou verschuiven.

Brupartners acht het met name noodzakelijk om de gevolgen te beoordelen van de vermindering van de "netto verkoopbare vierkante meters" als gevolg van de geplande stedenbouwkundige voorschriften (voortvloeiend uit de opgelegde afmetingen en formaten) voor de vastgoedprijzen en derhalve voor de mogelijkheden van de Brusselaars om dergelijke goederen te verwerven.

Zo zullen de toegestane verdiepingshoogten en de bepaling dat een gebouw het hoogste bestaande pand niet mag overschrijden en het laagste bestaande pand niet meer dan 6 meter mag overschrijden, leiden tot een vermindering van de omvang van de verdiepingen en zelfs tot het verlies van een verdieping van sommige gebouwen (gemiddeld zou één verdieping van de zogenaamde "middelgrote" gebouwen (tussen 10 en 25 meter) verloren kunnen gaan).

In dezelfde geest zal het opleggen van rechte trapdelen tussen twee trapportalen van 120 cm breed, afgezien van het feit dat dit in kleine gebouwen op smalle locaties onmogelijk te realiseren zou kunnen zijn, de ingenomen ruimte van de trappen en de verhouding tussen de gemene delen in de gebouwen vergroten.

De vaststelling van te rigide afmetingen zou dus tot groteske situaties kunnen leiden. Daarnaast zouden deze afmetingsvoorschriften indirect tot een effect op de prijs van onroerend goed kunnen leiden. Het verlies van een verdieping alleen al heeft immers **een indirect effect van minstens 10 tot 15% op de kosten van nieuwe gebouwen.**

Brupartners vraagt daarom dat de vereisten inzake afmetingen (formaten, plafondhoogtes, ...) realistisch en haalbaar zouden zijn.

Bovendien vraagt **Brupartners** om een zekere tolerantie op het gebied van afmetingen in te voeren, door bijvoorbeeld realistischere minimumdrempels vast te stellen.

2.3 Methodologie en discretionaire bevoegdheid inzake de regel vanwege de administratieve overheden

Brupartners neemt er akte van dat men wil evolueren naar een GSV waarin doelstellingen worden omschreven, terwijl er ruimte wordt gelaten voor een dialoog tussen projectaanvragers en

² [Gemeenschappelijke Algemene Beleidsverklaring van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en het Verenigd College van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie 2019-2024](#), blz. 5.

vergunningverlenende overheden over de wijze waarop deze doelstellingen moeten worden behaald. De huidige zuiver juridische debatten inzake de interpretaties van wat de GSV wel en niet toestaat zouden dus moeten worden vervangen door meer essentiële besprekingen tussen aanvragers en overheden over hoe de ruimten het best kunnen worden ingericht. De GSV zal dus "flexibeler" zijn en zal een beroep doen op de discretionaire bevoegdheid van de overheden.

Brupartners merkt op dat het ontwerp van GSV de bevoegde administratieve overheden een ruime discretionaire bevoegdheid verleent om te beoordelen of de in het ontwerp van GSV opgenomen regels al dan niet worden nageleefd.

Brupartners is echter van oordeel dat deze beoordelingsvrijheid van de GSV-regels die aan het Bestuur wordt verleend, te groot is. Hij herinnert eraan dat het BWRO de regering machtigt om een "Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening" aan te nemen³. De GSV is per definitie een verordening die voor het hele gewestelijke grondgebied bepaalt hoe gebouwen moeten worden gebouwd en die dus duidelijke en nauwgezette regels bevat. **Brupartners** stelt echter vast dat het huidige ontwerp van GSV meer een reeks doelstellingen is, die moeilijk als controlenormen kunnen worden opgesteld.

Brupartners stelt derhalve voor om de GSV te herzien om ze rond twee pijlers te structureren.

Ten eerste zou de GSV een catalogus van zeer nauwkeurige en duidelijke minimale stedenbouwkundige regels moeten bevatten. Zo zou elke aanvrager die binnen het kader van deze regels valt, zijn aanvraag automatisch aanvaard zien, zonder interpretatie door het Bestuur. Bovendien zou de integratie van duidelijke en nauwgezette normen een zekere voorspelbaarheid voor projectontwikkelaars waarborgen en de voor de afgifte van vergunningen benodigde tijd moeten verkorten. Bijgevolg zou het effect op de prijzen van nieuwe gebouwen beperkt moeten zijn (zie *supra*).

Ten tweede zou de GSV kunnen voorzien in een specifieke regeling voor bepaalde stedenbouwkundige projecten die wegens plaatselijke bijzonderheden niet aan de minimumeisen van de eerste reeks voorschriften kunnen voldoen. In deze gevallen zou het Bestuur over een ruime discretionaire bevoegdheid kunnen beschikken om bepaalde projectontwikkelaars toe te laten om van deze minimale stedenbouwkundige voorschriften af te wijken, binnen de grenzen die overeenkomstig de door de GSV nagestreefde algemene doelstellingen zijn vastgesteld.

Subsidiair, en in de context van het ontwerp van GSV zoals dit aan het openbaar onderzoek wordt voorgelegd, dringt **Brupartners** aan op de volgende elementen :

- Het is van essentieel belang om machtsmisbruiken vanwege de vergunningverlenende overheden te voorkomen. Daartoe moet het proces naar behoren worden vastgesteld en omkaderd. Bovendien moet er worden voorzien in een eenvoudige en duidelijke voorziening om de beslissingen vanwege de overheden te kunnen aanvechten (met name door tegenanalyses te verstrekken). Ook moeten de bevoegde overheden ingeval van geschillen worden verduidelijkt om een coherente arbitrage van het ene stedenbouwkundige project tot het andere te waarborgen ;

³ BWRO, art. 88.

- De draagwijdte van bepaalde begrippen zoals "omkeerbaarheid", "evenwichtige dichtheid", "omringende bouwwerken", "morfologische eenheid", "evenwichtige verdeling", ... moet worden verduidelijkt, omdat deze onduidelijk zijn en een gemeenschappelijke interpretatie vanwege de vergunningverlenende overheden vereisen ;
- Het is van essentieel belang om onzekerheid en langere onderzoekstermijnen van vergunningsaanvragen te voorkomen. In dit opzicht moet het verband tussen termijn en onzekerheid worden benadrukt. Hoe langer de ene is, hoe korter de andere moet zijn. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest moeten aanvragers echter lang wachten op een antwoord, dat vaak onzeker is en niet kan worden voorzien. Voorts benadrukt **Brupartners** dat de toevoeging van informele procedures, zoals projectvergaderingen, weliswaar bepaalde positieve aspecten heeft (anticipatie op opmerkingen die anders tijdens de openbare onderzoeken zouden worden geformuleerd), maar ook tot gevolg zal hebben dat de onderzoekstermijnen van de aanvragen nog langer zal duren, gezien deze informele procedures buiten de strikte termijnen zullen plaatsvinden ;
- De transparantie en de openbaarheid van de beslissingen en beoordelingen vanwege de vergunningverlenende overheden zullen moeten worden gewaarborgd ;
- De vergunningverlenende overheden moeten verantwoordelijk en professioneel zijn en hun interpretatierol kunnen vervullen. Dit betekent dat voldoende middelen moeten worden uitgetrokken om deze actoren naar behoren te ondersteunen en op te leiden, zodat er kan worden vertrouwd op een efficiënte overheidsdienst die projectontwikkelaars duidelijke informatie kan verstrekken. Deze ruimte voor interpretatie van stedenbouwkundige projecten maakt het met name essentieel om ambtenaren op te leiden voor projectanalyse en dialoog-/onderhandelingsprocessen. In dit verband vraagt **Brupartners** zich af of de momenteel voorziene opleidingsperiode voor ambtenaren zal volstaan om een diepgaande verandering in de werking van het volledige Bestuur teweeg te brengen. Hij acht het met name noodzakelijk om in de voortgezette opleiding van ambtenaren te voorzien ;
- De terbeschikkingstelling van relevante en geactualiseerde gegevensbanken is noodzakelijk om de vergunningverlenende overheden in staat te stellen de bij hen ingediende projecten beter te interpreteren en de aanvragers in staat te stellen beter te anticiperen op de opmerkingen/beslissingen van de overheden ;
- De vergunningverlenende overheden en de economische actoren zouden nood kunnen hebben aan tijd om zich aan te passen, alsook aan een begeleiding vanwege de gewestelijke overheden om aan deze nieuwe werkmethode te wennen. Dit maakt een onder titel 2.4 van dit advies voorgestelde overgangperiode des te noodzakelijker (zie *infra*) ;
- Er zal moeten worden toegezien op de coherentie van deze methode met de stedenbouwkundige voorschriften die in andere teksten zijn vastgelegd.

2.4 Overgangperiode en evaluatie

Aangezien het ontwerp van GSV zowel methodologisch (zie punt 2.3) als praktisch (zie punt 3) van de huidige GSV afwijkt, is **Brupartners** van mening dat een overgangperiode (waarvan de duur nauwgezet door de regering zou moeten worden bepaald) noodzakelijk is om de rechtszekerheid te waarborgen.

Deze overgangperiode zou :

- De vergunningverlenende overheden en de particuliere dienstverleners de tijd en de gelegenheid moeten geven om kennis te nemen van de nieuwe teksten en om een gemeenschappelijke interpretatie ervan te ontwikkelen ;
- Moeten zorgen voor een aangepaste begeleiding vanwege het Gewest ;
- De ontwikkeling en controle van de goede werking van gemeenschappelijke instrumenten (vademecum, TOTEM-applicatie, ...) mogelijk moeten maken.

Volgens **Brupartners** zou deze overgangperiode de uitvoering van het ontwerp van GSV in verschillende fasen mogelijk maken. Tijdens deze hele overgangperiode zou de regering de verschillende bepalingen van het ontwerp van GSV aan de realiteit op het terrein kunnen toetsen. Op die manier zou de toepasbaarheid van bepaalde in het ontwerp van GSV beoogde drempels kunnen worden nagegaan.

Voorts stelt **Brupartners** voor dat de overgangperiode nu al zou voorzien in de mogelijkheid om aan de toekomstige stedenbouwkundige voorschriften te voldoen, door een stimulans te bieden aan projectontwikkelaars die deze ambitie nastreven.

Daarnaast dringt **Brupartners** erop aan om te voorzien in een evaluatie van de GSV-bepalingen na een redelijke termijn na de inwerkingtreding ervan.

2.5 Gedifferentieerde behandeling van openbare en particuliere gebouwen

Op verschillende plaatsen wordt een onderscheid gemaakt tussen de regels die gelden voor openbare gebouwen en deze die gelden voor particuliere gebouwen (vereisten met betrekking tot de omkeerbaarheid van gebouwen, het aantal fietsenstallingen, ...). **Brupartners** is van oordeel dat dit onderscheid niet gerechtvaardigd is voor zover het doel van de GSV erin bestaat de stedelijke kwaliteit van gebouwen te omkaderen en te waarborgen. Volgens **Brupartners** moet elke inwoner van het Brussels Gewest kunnen genieten van dezelfde (stedenbouwkundige) kwaliteit van een gebouw, ongeacht zijn maatschappelijk statuut (naar type eigenaar of naar type gebruik).

2.6 Typologie van onroerende goederen

Hoewel het zinvol is dat de overheid het stedenbouwkundig beleid in het algemeen en het woonbeleid in het bijzonder aanstuurt, gezien vastgoed per definitie voor een lange periode wordt geïnstalleerd, vraagt **Brupartners** zich niettemin af of het wenselijk is om via strikte stedenbouwkundige voorschriften in de typologie van de toegestane woningen in het kader van projecten van vastgoedontwikkelaars in te grijpen.

Meer bepaald benadrukt **Brupartners** de uitdaging om in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in kleine kwaliteitswoningen (met één slaapkamer) te voorzien. Hij stelt echter vast en betreurt het dat de stedenbouwkundige voorschriften van het ontwerp van GSV deze uitdaging niet aangaan.

2.7 Gevolgen van de GSV voor het mobiliteitsbeleid en het parkeren

Brupartners benadrukt het effect van sommige bepalingen van het ontwerp van GSV op het parkeren "op de openbare weg". De verplichting om te voorzien in 2 meter brede trottoirs zal in veel gevallen leiden tot het schrappen van parkeerplaatsen en, in sommige wijken met smalle straten, tot de (*de facto*) verplichting tot het inrichten van "rustige" straten. Daarnaast zal het parkeeraanbod op de openbare weg ook verminderen door het schrappen van schuine parkeerplaatsen of van parkeerplaatsen vóór beschermde gebouwen.

Brupartners herinnert eraan dat het de bedoeling van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest was om het aantal parkeerplaatsen "op de openbare weg" te verminderen, maar om deze vermindering door een gelijkwaardige toename van het parkeeraanbod "buiten de openbare weg" te compenseren. **Brupartners** heeft echter het gevoel dat het voortaan de bedoeling is om zowel het parkeeraanbod "op de openbare weg" als "buiten de openbare weg" te verminderen. Het feit dat het ontwerp van GSV nu voorziet in een "maximum" aantal parkeerplaatsen per woning (in plaats van een "minimum" aantal) lijkt in dit verband veelzeggend. De keuze om het aantal parkeerplaatsen drastisch te verminderen zal onvermijdelijk gevolgen voor de economische en commerciële activiteit hebben.

Tot slot stelt **Brupartners** vast dat het ontwerp van GSV voorziet dat het aantal toegestane parkeerplaatsen kan worden verhoogd om gedeelde parkeerplaatsen of parkeerplaatsen voor buurtbewoners te creëren. Hoewel hij van mening is dat dergelijke bundelingen relevant kunnen zijn, benadrukt **Brupartners** niettemin dat praktische moeilijkheden dergelijke voornemens kunnen doorkruisen (veiligheid, toegang tot gebouwen, ...).

2.8 Arbeidsreglementering

Brupartners vraagt om erop toe te zien dat de aanbevelingen van de GSV (gewestelijke bevoegdheid) en de bepalingen van het arbeidsreglement, in het bijzonder het ARAB (federale bevoegdheid) goed op elkaar zouden aansluiten en elkaar zouden aanvullen. Hij wijst erop dat de federale wetgeving inzake bescherming op het werk op alle werkplekken moet worden toegepast.

3. Bijzondere beschouwingen

3.1 Begeleidende instrumenten

Brupartners acht het van essentieel belang dat de begeleidende instrumenten (vademeccum, gids voor technische aanbevelingen, referentiekaders, typebestekken, ...) tegelijk met de inwerkingtreding van de herziene GSV beschikbaar zouden zijn. Hij dringt er met name op aan dat deze documenten zo spoedig mogelijk beschikbaar zouden worden gesteld.

3.2 Behoud van bestaande gebouwen

Hoewel **Brupartners** de wens steunt om ambitieuze eisen te stellen aan nieuwe gebouwen en ingrijpende renovaties, is hij terzelfder tijd van mening dat de voor bestaande gebouwen opgelegde eisen pragmatisch moeten zijn en in de praktijk kunnen worden toegepast, om sloop/wederopbouw zoveel mogelijk te voorkomen.

3.3 Sloop

Brupartners neemt er akte van dat bij de sloop van een bestaand gebouw met een vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m² door de aanvrager een inventaris van herbruikbare materialen zal moeten worden opgemaakt en dat deze materialen bij voorrang zullen moeten worden ontmanteld met het oog op het hergebruik ervan. Afgezien van het feit dat deze bepaling *de facto* een verplichting inhoudt om herbruikbare materialen te sorteren, stelt **Brupartners** de volgende vragen :

- Bestaat er een modelkader om deze inventaris op te maken ?
- Zal er rekening worden gehouden met technische criteria (gemak van afbraak) ?

- Zullen andere materialen dan deze die in het ontwerp van GSV in de lijst van kwalitatieve materialen zijn opgenomen (met kalk gemetselde massieve stenen, ongelijmde massieve houten vloeren, muurbekledingen in steengoed en keramische tegels) in deze inventaris worden opgenomen ?
- Zijn de Brusselse hergebruikketens toereikend om deze stromen te absorberen ?

Brupartners begrijpt dat elk slooproject (met inbegrip van projecten voor de sloop van een bestaand gebouw met een vloeroppervlakte van minder dan 1.000 m²) kan worden toegestaan na een belangenafweging waarbij rekening wordt gehouden met andere elementen, met name :

- Het al dan niet bestaan van architecturale en erfgoedkwaliteiten ;
- De technische en/of functionele mogelijkheid om het bestaande gebouw te behouden ;
- Het feit dat de voorgestelde werkzaamheden al dan niet van openbaar nut zijn ;
- De structurering van het stedelijk weefsel.

In dit verband herhaalt **Brupartners** zijn bezorgdheid inzake de ruime discretionaire bevoegdheid van het Bestuur (zie punt 2.3) en zijn beschouwingen inzake de noodzaak om een overgangperiode in te voeren (zie punt 2.4).

3.4 Reconversie en omkeerbaarheid

Met betrekking tot de eis dat alle nieuwe gebouwen met een vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m² aanpasbaar en converteerbaar moeten worden ontworpen, heeft **Brupartners** de volgende vragen :

- Hoe zit het met projecten die al in behandeling zijn ? Treedt deze verplichting in werking vanaf de datum van indiening van het stedenbouwkundig dossier ?
- Bestaat er een methodologie om dit reconversievermogen wetenschappelijk te objectiveren ?
- Leidt de spanning tussen een "resultaatsverbintenis" en een "middelenverbintenis" niet tot rechtsonzekerheid ?
- Wat gebeurt er met gebouwen van minder dan 1.000 m² ?

Daarnaast stelt **Brupartners** vast dat het ontwerp van GSV vereist dat elk nieuw bouwwerk met een vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m² met behulp van het TOTEM-instrument aan een milieueffectenbeoordeling zou worden onderworpen. Elk nieuw bouwwerk moet ook op zodanige wijze worden uitgevoerd dat de gebruikte materialen en technieken geheel of gedeeltelijk omkeerbaar en terugwinbaar zijn en kunnen worden hergebruikt. Tot slot moet elk nieuw bouwwerk, voor de bovengrondse delen, worden uitgevoerd met materialen die hoofdzakelijk van hergebruik afkomstig zijn.

Brupartners heeft de volgende vragen met betrekking tot deze nieuwe verplichtingen :

- Hoe zit het met projecten die al in behandeling zijn ? Treedt deze verplichting in werking vanaf de datum van indiening van het stedenbouwkundig dossier ?
- Is het begrip "prioritair", zonder de vaststelling van een precieze methodologie, niet te vaag ?
- Hoe zit het met de certificering van de technische geschiktheid van de hergebruikte materialen, met name wat de aansprakelijkheid betreft ?
- Leidt de spanning tussen een "resultaatsverbintenis" en een "middelenverbintenis" niet tot rechtsonzekerheid ?

Tevens vraagt **Brupartners** hoe de beginselen van reconversie en omkeerbaarheid van nieuwe bouwwerken moeten worden opgevat. Hij vestigt de aandacht van de regering op het belang van een nauwkeurige omschrijving van deze begrippen, om uiteenlopende interpretaties te voorkomen die tot rechtsonzekerheid zouden kunnen leiden. In dit verband herhaalt hij zijn beschouwingen inzake de afstemming van de GSV en inzake de aan het Bestuur verleende discretionaire bevoegdheid onder titel 2.3 en de mogelijke noodzaak van een overgangperiode onder titel 2.4 (zie *supra*).

Brupartners stelt voor om te besluiten dat een reconversie- of omkeerbaarheidsproject mogelijk is zolang de draagstructuur van het gebouw niet wordt aangetast.

3.5 Activering van benedenverdiepingen

De activering van de sokkels van gebouwen moet zorgen voor "een positieve interactie tussen het gebouw en de openbare open ruimte" en maakt levendige gevels op de begane grond/in de straat mogelijk. Soms legt het GBP functionele benedenverdiepingen op (winkels, kantoren, ...).

In dit verband stelt **Brupartners** vast dat er steeds minder kleine handelszaken (winkels) zijn en dat kantoorruimte steeds vaker in grote coworking spaces terug te vinden is. Voorts maakt de GSV geen onderscheid in functie van het geografische gebied waarin men zich bevindt wanneer het gaat om het creëren van "een positieve interactie tussen het gebouw en de openbare open ruimte". Het lijkt immers gemakkelijker en aantrekkelijker om een handelszaak of een kantoor te vestigen in een dichte en aantrekkelijke zone van het Gewest (eerste kroon) dan in een residentiële zone (tweede kroon). Dit leidt dan tot leegstaande functionele benedenverdiepingen.

Brupartners stelt voor om de activering van de benedenverdiepingen op zijn minst tot de zones met handelskernlinten te beperken.

Brupartners voegt eraan toe dat de nieuwe normen van het ontwerp van GSV inzake benedenverdiepingen (hoogtes van 3,5 meter, fietsruimtes, ...) het ook niet gemakkelijker zullen maken om op deze verdieping kwaliteitswoningen te installeren. Indien het, rekening houdend met deze nieuwe voorschriften, enkel is toegestaan om er gemeenschappelijke ruimten te installeren, zal bovendien de prijs van woningen op de hogere verdiepingen waarschijnlijk stijgen. Het "onbruikbaar" maken van de benedenverdieping zal immers bijdragen tot een verdere druk op de huizenprijzen.

Tot slot is **Brupartners** van mening dat het begrip "activering van de benedenverdiepingen" niet duidelijk genoeg is en tot verwarring kan leiden. Hij herhaalt zijn vraag in punt 2.3 betreffende het belang om de draagwijdte van bepaalde begrippen in de GSV te verduidelijken, teneinde interpretatieverschillen te voorkomen. Het begrip "activering van de benedenverdiepingen" zou derhalve in het glossarium kunnen worden opgenomen (zie punt 3.11).

3.6 Oplaadpunten voor elektrische voertuigen

Gelet op de wens van het Gewest om het Brusselse wagenpark te elektrificeren, is **Brupartners** verbaasd dat het ontwerp van GSV niet meer bepalingen inzake oplaadpunten voor elektrische voertuigen voorziet.

Eenzijds plaatst **Brupartners** vraagtekens bij het verband tussen deze toekomstige GSV en de strategie voor de uitrol van oplaadpunten voor elektrische voertuigen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Anderzijds betreurt **Brupartners** dat deze herziening van de GSV niet de gelegenheid is geweest om stedenbouwkundige voorschriften vast te stellen die de mogelijkheden van "bekabeling" op de openbare weg voor particulieren vereenvoudigen en tegelijkertijd de overlast in termen van gebruik van de openbare ruimte beperken (kabels die de trottoirs kruisen).

3.7 Fietsenstalling

Brupartners stelt vast dat hoewel "het minimumaantal fietsparkeerplaatsen in gebouwen die geheel of gedeeltelijk voor huisvesting zijn bestemd één plaats per woning plus één plaats per kamer bedraagt", deze eis lager is voor openbare huisvesting die slechts "één plaats per woning" ter beschikking zal moeten stellen.

Brupartners twijfelt aan de opportuniteit om te voorzien in een specifieke bepaling voor fietsenstallingen in de openbare huisvesting en herhaalt dat de terbeschikkingstelling van dit soort infrastructuur het gebruik van de fiets kan stimuleren (*niettegenstaande* de huidige realiteit van het gebruik van deze vervoerswijze door bewoners van openbare woningen).

Tot slot plaatst **Brupartners** vraagtekens bij de geschiktheid van de vereiste hoeveelheid fietsruimten, die volgens hem onevenredig is.

3.8 Volle grond

Brupartners plaatst in een aantal opzichten vraagtekens bij de norm inzake volle grond. Enerzijds vraagt **Brupartners** zich af of deze vereiste realistisch is in gebieden met een hoge dichtheid. Anderzijds plaatst **Brupartners** vraagtekens bij de haalbaarheid om deze vereiste in bepaalde omstandigheden na te leven (bodemverontreiniging, ondergrondse parkings, ...).

Bovendien herhaalt **Brupartners** dat de normen inzake de bodemtoestand door Leefmilieu Brussel worden vastgesteld.

Omdat deze beschouwing verder gaat dan de kwestie van de bodems, vraagt **Brupartners** zich af of het opportuun is om de voorschriften in de GSV op te nemen wanneer er al regels door Leefmilieu Brussel zijn vastgesteld (bijvoorbeeld op het gebied van akoestiek).

3.9 Gebruik van het TOTEM-instrument

Brupartners stelt vast dat het ontwerp van GSV het gebruik van het TOTEM-instrument vereist om de milieueffecten van een sloop/wederopbouw versus behoud/renovatie voor gebouwen met een vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m² te evalueren.

Hoewel TOTEM een veelbelovend instrument is, vestigt **Brupartners** niettemin de aandacht op het feit dat het onvolledig blijft. **Brupartners** vreest met name dat het aantal milieuverklaringsfiches in de gegevensbank voor de milieuverklaring van producten (B-EPD) dat in TOTEM moet worden ingevoerd, te klein is om een bevredigende milieubeoordeling mogelijk te maken.

Brupartners stelt derhalve voor dat de GSV het gebruik van andere soortgelijke instrumenten die even efficiënt zijn, zou toestaan.

Tot slot wijst **Brupartners** erop dat het opnemen van de naam van een softwareprogramma (dat ooit om één of andere reden zou kunnen verdwijnen) in een regelgevende tekst juridisch gezien niet helemaal opportuun is. Indien deze software zou verdwijnen of door een efficiënter instrument zou worden vervangen, zou de regering immers verplicht zijn om een wijzigingsbesluit aan te nemen.

3.10 Leveringsgebieden

Brupartners stelt voor om de criteria inzake leveringsgebieden aan te passen, om deze meer in overeenstemming te brengen met de evoluties van de praktijken op dit gebied. De kenmerken van de leveringsgebieden, zoals die momenteel in het ontwerp van GSV zijn opgenomen, lijken immers aan vrachtwagens te zijn aangepast, terwijl tegenwoordig steeds meer leveringen met lichtere vervoermiddelen (bestelwagens, bakfietsen, ...) volgens het "last mile"-beginsel plaatsvinden.

3.11 Netwerkaansluitingen

Gelet op de behoeften aan hoge connectiviteit en aan netwerken met een hoge capaciteit in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zoals vereist door de Europese Unie, dienen de investeringen in en de uitrol van deze netwerken op het gewestelijk grondgebied te worden aangemoedigd. Dit is ook een vereiste van het Europees wetboek voor elektronische communicatie.

Brupartners acht het derhalve nuttig om artikel 20 opnieuw aan te passen, zoals wordt voorgesteld door het milieueffectenrapport dat in dit verband het volgende vermeldt :

« Artikel 20 schrijft voor dat alle aansluitingen op nieuwe bouwwerken of ingrijpende verbouwingen onopvallend moeten worden uitgevoerd. Een uitzondering wordt gemaakt voor glasvezelkabels aan de gevels van bestaande gebouwen. Voor de toepassing van deze nieuwe technologie in bestaande gebouwen zou het namelijk nodig zijn om, als zij systematisch en onopvallend wordt gepland, de weg voor elk gebouw te openen om de kabel ondergronds te brengen ».

3.12 Glossarium

Brupartners stelt voor om de volgende begrippen eveneens in het glossarium te verduidelijken :

- Eredienstplaatsen
- Interne dichtheid van een gebouw
- Omkeerbaarheid
- Reconvertie
- Hergebruik
- Omringende bouwwerken
- Morfologische eenheid
- Harmonieuze continuïteit
- ...

*

* *