

Reactie van de Stad Brussel op het ontwerp van GSV Good Living in het kader van het openbaar onderzoek (december 2022-januari 2023)

I. Algemene opmerkingen

1. GSV Good Living: positieve paradigmaverschuiving

Het ontwerp van GSV Good Living toont **grote ambities** op uiteenlopende gebieden als duurzaamheid, omkeerbaarheid, circulariteit, veerkracht, inclusie, kwaliteit van de bebouwing, herbestemming van de openbare ruimte, klimaat, behoud van biodiversiteit, de energie-uitdaging... Het is vernieuwend in de manier waarop het de bewoonbaarheid van ruimten beschouwt door dit concept uit te breiden tot alle functies die in een gebouw kunnen worden ondergebracht.

De aanpak is ook radicaal anders. Er worden minder meetbare regels voorgesteld en de te bereiken doelstellingen worden vooral beschreven. Dit moet het mogelijk maken projecten in hun algemene context te beoordelen en moet de perverse effecten van letterlijkheid bij het volgen van bepaalde voorschriften verminderen. Een van de doelstellingen van deze wens om projecten minder te omkaderen is het verhogen van de architectonische kwaliteit en de stad kan deze aanpak alleen maar steunen.

2. Concretere uitvoering van de doelstellingen en vereenvoudiging van de regels

Eenzijds bevat het ontwerp van GSV Good Living vele aanbevelingen, richtlijnen of voornemens die eerder een indicatieve waarde hebben. Hoewel de stad Brussel de milieudoelstellingen van de GSV Good Living steunt, introduceert die laatste nieuwe concepten die moeilijk te analyseren zijn in het kader van de aanvragen van stedenbouwkundige vergunning, hetzij omdat zij het resultaat zijn van metingen in situ (Lden), hetzij omdat de projecten nog niet voldoende rijp zijn in de vergunningsfase (BAF+), hetzij omdat zij afhankelijk zijn van uitvoeringsmethoden en materialen die nog theoretisch werden gekozen op het ogenblik van de indiening van de stedenbouwkundige vergunning (TOTEM).

Doelstellingen die niet kwantificeerbaar of meetbaar zijn, maken het moeilijk om een duidelijke norm voor iedereen toe te passen, waardoor rechtsonzekerheid ontstaat voor zowel aanvragers als overheden, hoewel de jurisprudentie op lange termijn wellicht kan verduidelijken hoe de voorschriften inzake de GSV-Good Living moeten worden geïnterpreteerd.

Daarom stellen de diensten die belast zijn met de analyse van vergunningsaanvragen en de vervolging van overtredingen zich vragen bij de uitvoering van de paradigmaverschuiving in het kader van de GSV-Good Living: van een nauwkeurig regelgevingskader naar een kader dat **meer doelstellingen vastlegt**, maar niet specifiek aangeeft met welke middelen deze

kunnen worden bereikt (sommige richtsnoeren zijn niet gebaseerd op nauwkeurige/becijferde regels). De beargumenteerde motiveringen in het kader van de vergunningsaanvragen lopen het risico voor interpretatie vatbaar te zijn en tot willekeurige beslissingen te leiden.

Dit betekent niet dat de noodzaak om de huidige GSV te hervormen in twijfel wordt getrokken. Integendeel, het is een essentiële stap om het stedenbouwkundige kader aan te passen aan de nieuwe manieren van leven en na te denken over de stad van vandaag en morgen. Als elke verandering een bron van onzekerheid kan zijn, is het noodzakelijk dat de **GSV-Good Living** de **concrete toepassing van de** nagestreefde **doelstellingen** mogelijk maakt en tegelijkertijd het **een beroep doen op nieuwe analysecriteria** (BAF+, de stille gevel, de evaluatie van de milieuprestatie van gebouwen (TOTEM)) beperkt, zodat de gemeentelijke ambtenaren en aanvragers alle autonomie en middelen krijgen om de gewenste stedenbouwkundige en ecologische transitie tot stand te brengen.

Zonder dit evenwicht dreigt het project GSV-Good Living de werklast voor zowel de aanvrager als de met het beheer van de vergunningsaanvragen belaste administraties te verhogen.

Wegens het optreden van nieuwe te analyseren factoren (BAF+, TOTEM, omkeerbaarheid van gebouwen, akoestiek, enz.) en wegens hun toepassingsdrempel zullen de aanvragers nieuwe aspecten in hun toelichtingsnota moeten uiteenzetten, nieuwe informatie op de plannen moeten verstrekken en eventueel een beroep moeten doen op nieuwe specialisten om hun dossier te vervolledigen. Dit zal leiden tot extra stappen en studies, met als gevolg hogere kosten in de ontwerpfase, zonder garantie op het verkrijgen van een vergunning, en grotere vertragingen.

De overheidsdiensten zullen op hun beurt multicriteria-analyses moeten uitvoeren zonder duidelijk omschreven normen om de goede inrichting van plaatsen te bepalen met betrekking tot de ambitieuze en talrijke doelstellingen van het ontwerp van GSV-Good Living, maar ook de analyse en beheersing van nieuwe factoren moeten integreren.

Uit het bovenstaande vloeit voort dat **een specifieke opleiding** voor gemeenteambtenaren onmisbaar is. Deze opleidingen zullen regelmatig moeten worden georganiseerd, zodat alle personeelsleden ervan kunnen profiteren, gezien de grote turnover die gemeenten in hun diensten voor stedenbouw en/of stadsontwikkeling kenmerken. Moeten we bovendien niet nadenken over multidisciplinaire teams binnen de diensten die belast zijn met het beheer van vergunningen? In dit perspectief moeten **de economische gevolgen** van de GSV-Good Living voor de geïnvesteerde middelen worden **geëvalueerd** om te zorgen voor een goede organisatie en aanpassing aan het nieuwe regelgevingskader. Daarnaast zouden opleidingen voor andere actoren in de sector (architecten, ontwikkelaars, enz.) zeer wenselijk zijn.

Bovendien lijkt de doelstelling van het Gewest om de afwijkingen zoveel mogelijk te beperken, niet te worden gehaald, hetzij omdat bepaalde **voorschriften te veeleisend** zijn

en niet aangepast aan een dichte stedelijke context (met name smalle percelen tussen gemene muren, die de overgrote meerderheid van de Brusselse percelen uitmaken, alsook hoekpercelen), hetzij omdat **de interpretatie van het al dan niet bestaan van een afwijking voor bepaalde vaag verwoorde artikelen, voor interpretatie vatbaar** is.

3. Betaalbare huisvesting als prioritaire doelstelling

Hoewel het ontwerp van GSV-Good Living blijk geeft van veel goede bedoelingen, waarvan de doelstellingen over het algemeen goed worden uitgelegd, is het toch bedenkelijk dat het ontwerp geen **betaalbare en toegankelijke huisvesting voor iedereen in zijn doelstellingen** opneemt.

Het valt echter niet te ontkennen dat de gevolgen van meerdere voorschriften in verband met de bewoonbaarheid tot een **verhoging van de kostprijs van de bouwwerken** zullen leiden. Hoewel er voor de bedoeling achter elke wijziging ten aanzien van de huidige GSV goede redenen kunnen zijn, zal de toevoeging van deze wijzigingen de technische en economische haalbaarheid van heel wat projecten in gevaar brengen en met name leiden tot een beperking van het aantal woningen dat op bepaalde percelen kan worden gerealiseerd (toevoeging van eisen op het gebied van hoogte, oppervlakte, buitenruimten, gemeenschappelijke ruimten). Terwijl, paradoxaal genoeg, het gebrek aan richtsnoeren voor andere normen (bouwprofiel, hoogte, diepte, enz.) de deur dreigt open te zetten voor vastgoedspeculatie.

In deze context is het begrijpelijk dat **ontwerpers en ontwikkelaars van openbare projecten** (OCMW's, Regie der Gebouwen, wegenwerken, enz.) zich zorgen maken over **de gevolgen op het vlak van het bouwproject en de financiën** van de GSV-Good Living, de afstemming ervan op en de haalbaarheid voor heel wat te realiseren projecten. Gezien het tijdschema voor de uitvoering van publieke projecten is het niet realistisch om deze in twijfel te trekken of uit te stellen ten gevolge van de inwerkingtreding van de nieuwe verordening. Sommige van deze aspecten zijn ook relevant voor particuliere aanvragers.

Bovendien wordt opgemerkt dat verschillende artikelen van de GSV-Good Living impliciet aangeven de traditionele huisvesting met nieuwe woonvormen zoals coliving gelijk te stellen door slechts één norm te definiëren om het geheel te kaderen. Ook al mag voor de Stad Brussel de kwaliteit van de te bouwen woningen niet worden beïnvloed door het feit dat het om particuliere, openbare of sociale projecten gaat, zou het niettemin passend zijn te voorzien in de opneming in geïsoleerde categorieën van woningtypes met een groot speculatiepotentieel, zoals bijvoorbeeld coliving.

Om het aanbod van sociale en betaalbare woningen in de stad te vergroten, moeten particuliere ontwikkelaars ten slotte worden verplicht om binnen hetzelfde project een aandeel sociale en betaalbare woningen te creëren boven een bepaalde drempel van gebouwde woningen. Dit geldt ook voor studentenhuishuisvesting.

4. Aanpassingen van verwante verordeningen

Om ervoor te zorgen dat de nieuwe GSV-Good Living van toepassing kan zijn zodra zij in werking treedt, is het van essentieel belang dat niet alleen de volgende verwante verordeningen parallel worden aangepast om de algemene samenhang te bewaren:

- Het BWRO om het aanbod van sociale/betaalbare woningen uit te breiden en een breder en/of meer vooraf in het project participatief raadplegingsproces te bieden.
- Het Besluit van geringe omvang moet grondig en in dezelfde geest als de GSV worden herzien, zodat de vaststelling van de toe te passen procedures eenduidig is, anders ontstaan er eindeloze discussies met aanvragers of hun raadsmanen over de interpretatie van de teksten en dus van de toepasselijke procedures (vaststelling van afwijkingen).
- Het GBP moet informatie kunnen verstrekken over de huidige en de gewenste dichtheid om te voldoen aan de doelstelling van een evenwichtige verdichting van de GSV-Good Living.
- Het besluit van dossiersamenstelling moet ruimte voorzien voor het aangeven van de netto oppervlakten per kamer en de nuttige oppervlakten per wooneenheid.
- Het besluit betreffende de wijzigingen van gebruik zal ook moeten worden uitgevaardigd of aangepast aan de inwerkingtreding van de GSV-Good Living.

Maar ook, zoals aanbevolen door de commissie van deskundigen, dat *"een dynamische GIS-kaart van de bestaande dichtheid en de verschillende kwaliteitscriteria wordt gemaakt. De cartografie zal alle gegevens bevatten die nodig zijn om de dichtheid te begrijpen. Bijvoorbeeld: grond/vloerverhouding, dichtheid van woningen per hectare, toegankelijkheid voor voetgangers, toegankelijkheid van openbaar vervoer, toegankelijkheid van groene ruimten, dichtheid van voorzieningen en diensten, voorziening van speelruimten. Deze dynamische kaart zou het mogelijk maken de situatie van een project ten opzichte van een bestaande situatie te objectiveren en zou online toegankelijk kunnen zijn."*

II. Open ruimten

Wat de **aspecten mobiliteit en openbare ruimte** betreft is de ontwikkeling van de nieuwe GSV positief. Sommige voorschriften van de huidige GSV moeten namelijk opnieuw worden bekeken in het licht van de huidige context van mobiliteit en planning van de openbare ruimte. Deze thema's zijn aanzienlijk geëvolueerd sinds de huidige GSV werd ontwikkeld (2006-2007), en het was nodig de doelstellingen voor de openbare ruimte te actualiseren, vooral gezien de trends voor de komende decennia. Het ontwerp van GSV-Good Living speelt op deze ontwikkelingen in door onder meer het aantal en de kwaliteit van de fietsenstallingen en de toegankelijkheid voor voetgangers (en PBM's) te vergroten.

III. Stedelijkheid

In het geval van grote projecten met een specifieke programmering zou het geval van technische onmogelijkheid meer moeten worden veralgemeend, met name wat betreft het concept en de hoofdbestemming van het betrokken project.

Het zou op prijs worden gesteld indien in sommige voorschriften het begrip "voorschriften waaraan moet worden voldaan voor zover dit redelijkerwijs mogelijk is" zou worden opgenomen, zodat een aanvrager van een vergunning geen onevenredige of onredelijk zware verplichtingen worden opgelegd die ertoe kunnen leiden dat van het project wordt afgezien. Tot op zekere hoogte zou dit betekenen dat het begrip belangenafweging moet worden toegepast.

Met betrekking tot de dichtheid (titel II, artikel 8) biedt de cumulatieve toepassing van de vastgestelde criteria in dit opzicht een vrij strikt kader, maar tegelijkertijd zou de beoordeling ervan nauwkeuriger moeten zijn om de rechtszekerheid beter te waarborgen. Het doel is een al te discretionaire en derhalve asymmetrische beoordeling van deze criteria door elke uitgevende autoriteit te voorkomen.

Het is ook een punt van zorg dat de dichtheid van elk project in de toekomst zal afhangen van enerzijds de bestaande en geplande mate van toegankelijkheid van het terrein en anderzijds van de beschikbaarheid of totstandbrenging van voorzieningen van openbaar belang en openbare diensten.

Zou het in beide gevallen immers niet paradoxaal zijn - en mogelijk problematisch in termen van ontwikkelingschronologie - om systematisch het *vooraf bestaan* te eisen van toegangsinfrastructuren en voorzieningen waarvan de noodzaak door een concreet project zou worden *gegenereerd*.

Moet deze multicriteria-beoordeling van aanvaardbare dichtheid niet worden beperkt tot projecten van een zekere omvang, zoals die waarvoor een effectenrapport of effectenstudie moet worden opgesteld? Vooral omdat deze analyse-instrumenten reeds een groot deel van de vereiste informatie verzamelen (mobiliteitsanalyse, contextualisering van de wijk, enz.). Voorts kan het ontbreken van duidelijke richtsnoeren inzake dichtheid, hoogte en diepte van bouwwerken mogelijk leiden tot financiële speculatie door particuliere projectontwikkelaars.

IV. Bewoonbaarheid

Verschillende artikelen van het ontwerp van GSV-Good Living lijken te zoeken naar een omkadering van coliving zonder het ooit expliciet te noemen.

Zonder voorzorgsmaatregelen bestaat er een aanzienlijk risico dat met het oog op rentabiliteit gebouwen die geschikt zijn voor "klassieke" woningen worden omgevormd tot gigantische coliving-eenheden.

Er is echter duidelijk vastgesteld dat coliving met zijn speculatieve aspect de woningmarkt dereguleert. Het niet invoeren van een duidelijke scheiding tussen deze twee categorieën van huisvesting in het ontwerp van GSV-Good Living (maar ook in het besluit betreffende de wijzigingen van gebruik) dreigt in Brussel tot perverse effecten te leiden omdat enerzijds de grote eenheden die in de huisvestingsprojecten zijn voorzien niet meer beschikbaar zullen zijn voor gezinnen en anderzijds de prijs van deze eenheden overgewaardeerd zal worden door als berekeningsbasis de huurprijs per eenheid van de kamers te nemen in plaats van de volledige huisvesting.

Bovendien valt te vrezen dat de toename van de bewoonbaarheidscriteria (plafondhoogte, verplichte privéruimten, grootte...) zal leiden tot grotere, duurdere woningen en dus nadelig zal zijn voor mensen met een laag inkomen (door de stijging van de huurprijzen in functie van de bouwprijs).

Voorafgaande titel

Algemene opmerkingen

Gelet op de specificiteit van het stedelijk weefsel moeten aanvullende **toelichtingsschema's** worden verstrekt, waarin bijzondere gevallen worden behandeld, zoals niet-orthogonale percelen, schuine mandelige grenzen (inkomend en uitgaand), kruisende percelen (recht of L-vormig), enz.

Aangezien echter noch de schema's, noch de opmerkingen, noch de doelstellingen per artikel deel uitmaken van de "juridische" tekst, is het passend dat alle voorschriften op zichzelf staan.

Art. 1: Toepassingsgebied

In § 2 moet een 6° worden toegevoegd betreffende artikel 104 van het BWRO (grondverdeling).

Art. 3: Definities

Akoestische sfeer: *Gemiddeld geluidsblootstellingsniveau. De akoestische sfeer wordt gemeten door de Lden-indicator, die het jaarlijkse gemiddelde geluidsniveau over een periode van 24 uur vertegenwoordigt, berekend via de gemiddelde geluidsniveaus tijdens de volgende periodes: dag (7u - 19u), avond (19u - 23u) en nacht (23u-7u).*

→ Hoe zal dit toepasbaar/controleerbaar zijn bij de analyse van een stedenbouwkundige vergunning?

Balkon: opmerking: balkons kunnen ook bestaan op bow-windows.

Kabels en leidingen voor transport: MS, MD, HD, HS, moet het acroniem niet nauwkeuriger worden gedefinieerd bij het eerste gebruik? (Middenspanning, gemiddelde druk, hoge druk, hoogspanning)

BAF+: De GSV beoogt een vereenvoudiging en rationalisering van de normen. De invoering van dit nieuwe concept inzake bodemkwaliteit overstijgt de stedenbouwkundige context en sluit aan bij de problemen die door de leefmilieudiensten (andere politie) worden beheerd. Bovendien hebbende projecten op het moment van de vergunning vaak te weinig vooruitgang geboekt wat de details van landschapsinrichting betreft om een nauwkeurige beoordeling van de BAF+ mogelijk te maken. Dit concept werd al opgenomen in het B.B.P. van de Stad Brussel en er is vastgesteld dat dit gegeven zeer moeilijk, zo niet onmogelijk, te analyseren is.

- In de categorie wateroppervlak: de BAF+-index wordt verhoogd met 0,1 "in waterstad". Wat wil dit zeggen?

- In de categorie van begroeide beklede oppervlakken: met grind gevulde honingraatsystemen moeten worden beschouwd als "verhardingen waarop vegetatie kan groeien".
- Verhardingen waarop vegetatie kan groeien, zijn niet opgenomen in de beschrijving van de BAF+-categorieën → moeten deze als ondoorlatend worden beschouwd (BAF+=0)?

Wat gebeurt er als de definitie van BAF+ nog zou veranderen (vgl. oud BAF >< BAF+)? Moet de hele GSV worden veranderd?

Voorts staat de huidige definitie niet toe dat rekening wordt gehouden met de fauna die in de gebouwen leeft. Het is nochtans belangrijk deze dimensie in de definitie op te nemen. (Zoals vermeld in het MER)

Uithangborden: Hoe zit het met afbeeldingen/schermen die direct achter de ramen worden geplaatst en die geen ander doel hebben dan te dienen als reclame in verband met het bord of als uithangbord? Zij hebben een aanzienlijke impact op de openbare ruimte en zijn momenteel niet gereguleerd.

Openbare open ruimte: de definitie vermeldt de openbare wegen en publieke toegankelijke parken. Worden openbare pleinen automatisch beschouwd als openbare *wegen* of moeten zij worden toegevoegd aan de exhaustieve lijst van de definitie?

Groene ruimte toegankelijk voor het publiek: waarom niet preciseren dat die zich (meestal) op de open grond bevindt?

Stille gevel: "Gevel waarvan de Lden-waarde op 4 m boven de grond en 2 m voor de gevel, voor lawaai uit een specifieke bron, meer dan 20 dB lager is dan de hoogste op de gevel gemeten Lden-waarde.". Deze bepaling is oncontroleerbaar en dus onuitvoerbaar bij aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning.

Gebouwen met meerdere woningen: Moeten de tehuizen niet aan deze categorie worden toegevoegd?

Inclusie: Het ontwerp van GSV definieert dit begrip als "*Proces dat via de technische aanpassing van inrichtingen en bouwwerken alle personen in de maatschappij ten volle beoogt te laten deelnemen aan het sociale leven, met respect voor het gelijkheidsbeginsel en ongeacht hun situatie (leeftijd, handicap, herkomst, sociaaleconomische situatie, gender...)*".

Dit voorstel is zeker prijzenswaardig, maar blijft antropocentrisch. Zou het mogelijk zijn om in deze definitie de kleine wilde dieren op te nemen die in Brussel beschermd zijn?

Leidraad: de definitie omvat het gehele te definiëren element.

Bewoonbaar lokaal: waarom hier al niet de minimaal vereiste m² specificeren?

Loggia: "Overdekt en gesloten balkon ...". De term "gesloten" is dubbelzinnig voor een loggia. De loggia moet a priori aan ten minste één zijde open zijn (of te openen = wintertuin).

Mandelig profiel: "Profiel van het in gesloten mandelige bebouwing opgetrokken volume ter hoogte van de gemeenschappelijke grens. Aan het einde toevoegen "met inbegrip van de loggia's".

TOTEM: Is het relevant om het gebruik van een bepaald instrument (TOTEM) in een verordening op te nemen? Wat gebeurt er als het wordt vervangen of verouderd raakt?

Voorts kan het TOTEM-instrument zeer uiteenlopende scores opleveren, afhankelijk van de in het gebouw gebruikte materialen en de constructiedetails. Projecten in de fase van de stedenbouwkundige vergunning beschikken meestal niet over een gedetailleerd uitvoeringsdossier om de kwestie nauwkeurig te kunnen objectiveren. Vervolgens, tijdens de uitvoering, hoe kan de doeltreffendheid van de follow-up van de in de analyse voorgestelde maatregelen worden gegarandeerd - welke materialen worden nieuw/hergebruikt...?

Bovendien moeten definities worden toegevoegd voor de volgende termen:

- Minimale nuttige levensduur van de boom
- Invasieve (uitheemse) soorten waarvan de aanwezigheid bepaalde risico's met zich mee kan brengen (schade aan inheemse biodiversiteit, overdracht van ziekten, bedreiging van de volksgezondheid...).
- Coliving
- Ontmoetingsplaats
- Dichtheid: er moet worden bepaald hoe dichtheid moet worden geïnterpreteerd. Gaat het om een verhouding van bebouwde m² tot de grond, van een aantal wooneenheden tot de grond, van een geschat aantal bewoners tot de grond? En in het laatste geval, hoe moet dit aantal bewoners worden geschat?

Titel I: Open ruimten

HOOFDSTUK 1: ALGEMEEN

Art. 1: Doelstellingen

§3: Hoe kan in de projecten rekening worden gehouden met de **visuele perspectieven**? Dit verdient een verklaring. Kaart 9 van de gewestelijke structurele ruimten van het GPDO verdient vermelding in de GSV, aangezien deze ruimten door hun status aandacht behoeven. De stad Brussel overweegt de oprichting van een netwerk van structurerende erfgoedruimten op gemeentelijk niveau ter aanvulling van het gewestelijke netwerk. Dit zou kunnen worden gebruikt als een instrument om de visuele perspectieven beter te identificeren.

HOOFDSTUK 2: OPENBARE OPEN RUIMTE

AFDELING 1: Algemeen

Art. 4: Inrichting van de open ruimte

Moet de GSV niet de plaats reglementeren van elektrische steps en andere vrij beschikbare gemotoriseerde verplaatsingsmiddelen, die momenteel de openbare ruimte belasten ten koste van het comfort van voetgangers?

Art. 5: Verdeling van het gebruik van de openbare weg

In de 2e alinea staat: "*De gedeelde ruimtes van de openbare weg waar de actieve verplaatsingswijzen en het openbaar vervoer voorrang hebben worden in de berekening van deze oppervlakte opgenomen*". → Is het "en/of" of "en waar", gelet op de verwarring in de Franse tekst waar staat: "et ou"? Dit heeft gevolgen voor de wijze waarop het voorschrift moet worden begrepen.

Het verplicht maken van een verhouding actieve modus/groene ruimte/rijweg beperkt in bepaalde gevallen de mogelijkheden voor inrichting van de wegen en dreigt te leiden tot beperkingen die moeilijk toepasbaar zijn in functie van de lokale toepassing van het gewestelijk mobiliteitsplan of gemeentelijk mobiliteitsplan. Er is een risico dat de impact van deze cijfers aanzienlijk zijn wat het parkeren betreft. Is dit aspect geëvalueerd?

Er is een uitzondering voor de gelijkvloerse zones, ontmoetingszone/fietsstraat. Dit leidt tot bezorgdheid in woonwijken.

Het zou beter zijn om te kiezen voor verkeersremmingsgebieden dan nauwkeurige verdeelsleutels van de verschillende soorten openbare ruimten te bepalen. Wat is de relevantie van een percentageberekening op het niveau van een aanvraag van stedenbouwkundige vergunning?

Art. 6: Kabels, buizen, leidingen, goten en technische galerijen

Deze bepaling is weinig tot niet realistisch. De uitvoering van deze bepaling zal zeer veel kosten. Wie zal deze ingrepen betalen? Wie zal deze goten beheren? Hoe zal de verplaatsing van de verschillende nutsleidingen gecoördineerd worden? De duur van de werven zal exploderen (x10).

Moet deze bepaling, vanuit een bekommernis van realisme, niet worden beperkt tot de nieuwe installaties (geen nieuwe installaties op een afstand van meer dan 2 m van de rooilijnen)?

Art. 7: Stadsmeubilair

Het ingraven van de technische kasten is zeer moeilijk uit te voeren, omdat daarvoor een aanzienlijke vrije diepte in het voetpad nodig is. Bovendien is het niet eenvoudig om de waterdichtheid van deze kasten, waarvan de installatie bovendien erg duur is, te garanderen. Om deze redenen kan het ingraven van de kasten moeilijk worden voorgeschreven als een prioritaire oplossing, maar eerder als een uitzonderlijke oplossing met het oog op het naleven van de in het artikel opgesomde gevallen (in de praktijk zal de prioritaire oplossing erin bestaan geen kast te voorzien op de genoemde plaatsen).§ 2. Wat de ondergrondse technische kasten betreft, zou dit kunnen worden toegepast langs de structurerende erfgoedassen.

AFDELING 2: Verblijfsfunctie

Art. 9: Terrassen

Zou de titel van het artikel niet "*Terrassen op vloer*" moeten zijn?

In het geval van aanzienlijke hellingen zou het raadzaam zijn toe te staan dat terrassen op vloer trapsgewijs worden aangelegd (bijvoorbeeld langs een hellende weg) om een te grote visuele impact (massieve uitstraling) te voorkomen.

Art. 10: Gesloten bouwwerken

De lijst van gesloten bouwwerken is gesloten en laat geen speelruimte.

Het zou beter zijn de formulering van dit artikel te herzien en formele verboden te vermijden.

10 §2.4° , moet worden gecorrigeerd: zij bevinden zich meer dan 5 meter **vóór** een voetgangersoversteekplaats, in de **richting van het verkeer**, en doen geen afbreuk aan de zichtbaarheid van de oversteekplaats.

AFDELING 3: Verplaatsingsfunctie

Art. 12: Voetgangers

Een dwarshelling van maximaal 2% voorzien, zal zeer moeilijk, zo niet onmogelijk zijn, gezien de bestaande niveauverschillen tussen de drempels van de gebouwen. De vermelding van deze drempel zal veel afwijkingaanvragen met zich brengen.

Art. 13: Fietsers en aanverwanten

Het ontwerp van GSV voorziet in een gescheiden fietspad of een op de rijbaan gemarkeerd fietspad of een gedeelde ruimte. Er is dus geen "klassieke" straat voorzien (zonder fietspad), ook al is er weinig verkeer...? Moeten er automatisch gelijkvloerse wegen voorzien worden als er geen fietspaden zijn?

De minimumbreedte van een gescheiden fietspad is 1,80 m of 3 m indien het in twee richtingen loopt +0,80 m bufferzone langs parkeerplaatsen en 0,50 m zonder parkeerplaatsen.

De minimumbreedte van een gemarkeerd fietspad is 1,30m +0,80m bufferzone langs parkeerplaatsen en 0,50m zonder parkeerplaatsen.

Is dit realistisch voor smalle straten (wat is de impact op de voetpaden...)?

§ 1: *"De keuze voor de inrichting houdt rekening met de volgende criteria:"*: rekening houden met de Gewestelijke Fietsroutes.

Art. 14: Openbaar vervoer

Een minimumbreedte van de rijbaan voor bussen van 6,20 m waar parkeren mogelijk is, is wel heel nipt. Wij zouden eerder 6,50 m aanraden.

Voor een eenrichtingsstraat is 3,10 m rijwegbreedte heel nipt. De breedte van de weg moet worden aangepast aan het al dan niet aanwezig zijn van parkeerplaatsen.

Art. 15: Motorvoertuigen

Het argument om parkeerplaatsen gelijk met het voetpad te maken, d.w.z. om deze gemakkelijk tot terrassen te kunnen omvormen, is een beetje zwak. Anderzijds zou deze nieuwe configuratie de voetgangersruimte in gevaar kunnen brengen, aangezien de stoeprand een nuttige fysieke markering voor het parkeren is en voorkomt dat auto's "overlopen" op het voetpad. Is deze inrichting conform het verkeersreglement?

De manier waarop de zin is geschreven, suggereert dat het niet denkbaar is om een doorlaatbare verharding aan te leggen wanneer de parkeerstrook op gelijke hoogte met het voetpad is ingericht. Is dit correct?

Parkeren is verboden voor ingangen van scholen, musea, beschermde gebouwen, eredienstplaatsen en culturele voorzieningen.

O Wat met leveringen, die vaak dicht bij ingangen zijn?

O Hoe ver reikt het parkeerverbod op deze locaties?

O Wat met schoolbussen (dicht bij de schoolingang voor de veiligheid van de kinderen) en kiss and ride?

Er dient te worden bepaald dat het verbod alleen geldt voor beschermde openbare gebouwen die toegankelijk zijn voor het publiek en niet voor beschermde particuliere gebouwen.

Is er een raming gemaakt van de impact van deze maatregelen voor het parkeren? Het zou kunnen dat er in sommige straten geen parkeergelegenheid meer is.

Hoe zit het met beschermde sites? Is parkeren in het hele beschermde gebied verboden?

Moet er geen parkeergelegenheid voorzien worden voor leveringen in het algemeen?

Het ontwerp van GSV voorziet in twee plaatsen voor PBM langs een lint voor handelskernen. Moet dit per straatdeel worden berekend? Over de hele zone die door het lint voor handelskernen gedekt wordt? Als er helemaal geen parkeergelegenheid meer is, moeten dan 2 plaatsen voor PBM opnieuw worden aangelegd? §2: Er is sprake van parkeerverbod schuin, in visgraatverband en loodrecht ten opzichte van de as van de rijbaan. Hoewel dit begrijpelijk is omdat dit soort parkeerplaatsen gevoelig zijn voor ongevallen, zijn er bestaande wegen waar het moeilijk blijkt te zijn om een alternatieve inrichting van de parkeergelegenheid te vinden zonder algemene herinrichting van de weg. Ook wordt voorgesteld deze bepaling alleen te verbieden in geval van herinrichting van gevel tot gevel.

AFDELING 4: Milieufunctie

Art. 16: Vergroening en koelnetwerk

Met betrekking tot het voor vergroening gereserveerde deel (10% beplante oppervlakte in volle grond) is het, in de wetenschap dat de globalisering van oppervlakken in één enkele ruimte of in verscheidene met elkaar verbonden ruimten in volle grond de ontwikkeling van kwalitatieve beplantingen waarborgt, raadzaam deze bepalingen alleen de voorkeur te geven indien zij het behoud van andere functies in de openbare ruimte mogelijk maken.

Bovendien moet voor deze groene ruimten in volle grond een minimumoppervlakte worden vastgesteld.

Zoals bepaald in de bepalingen voor particuliere vrije ruimte, moet de openbare ruimte bomen omvatten die schaduw bieden en ten minste één boom van derde grootte per regelmatige gevorderde schijf. De bomen moeten zo geplant worden dat ze een gezonde en regelmatige groei garanderen.

Naast de minimale diepte moet ook de minimale oppervlakte van de plantingsput worden bepaald. De huidige GSV voorziet in een minimale doorlaatbare oppervlakte van 2,25 m² (1,5 bij 1,5). Om het vergroeningspotentieel van de voeten met begeleidend groen te ontwikkelen, lijkt het ons interessant dit cijfer te verhogen tot 4m².

Is 10% beplante oppervlakte in volle grond trouwens verenigbaar met historische straten? Vaak stelt de KCML eisen aan het aanzicht van historische wegen. Moet de afwijkingsprocedure dan systematisch worden toegepast?

Als de beperkingen van de ondergrond het niet mogelijk maken om tot een diepte van -1,20 m te planten, is het technisch mogelijk om op een geringere diepte te planten.

§4: Het is inderdaad nuttig de voorkeur te geven aan verhardingen met een hoog albedo, maar ook rekening te houden met het risico op verblinding. Deze kwestie van verblinding en de mogelijke concentratie van zonnestraling die tot plaatselijke oververhitting kan leiden, mag niet over het hoofd worden gezien bij daken of gevels met een hoog albedo.

Wordt de verplichting om materialen met een hoog albedo te gebruiken gehandhaafd wanneer de rijweg uit edele materialen bestaat (historisch centrum)? Is het nodig om een afwijking te vragen om het aanzicht van deze wegen te beschermen?

Daarnaast achten wij het van belang voorschriften toe te voegen betreffende de volgende in de vorige GSV aanwezige elementen:

- Minimale afstand van de nutsleidingen tot boomwortels;
- Minimale afstand van de bomen tot gevels (wij adviseren 2 m tussen de as van de boom en de gevel).

Art. 17: Geïntegreerd regenwaterbeheer

In de openbare ruimte zijn de technische diensten niet in staat dit aspect van de verzoeken te beheren (kosten van aanvullende studies). Bovendien is het in een dichte stedelijke omgeving niet zo realistisch om dergelijke hoeveelheden water te laten infiltreren. Dit is trouwens in geringe mate verenigbaar met het verkeer en de leveringen.

§1: Het verplicht maken van een waterbeheer voor honderdjarige neerslag is ambitieus, maar is wellicht nog wat vaag voor een goede uitvoering. Het zou nuttig zijn om in het gedeelte "toelichting" aan te geven hoe de honderdjarige neerslag met behulp van de methode van de neerslaghoeveelheden moet worden geraamd.

§2: Moet dit punt niet worden gepreciseerd, met name door te spreken over het geven van de voorkeur aan "beplanting in de open lucht met een toegevoegde milieu- en landschapswaarde" (in plaats van "zichtbaar, aan de oppervlakte")?

Art. 18: Biodiversiteit

Het artikel is te algemeen.

Art. 19: Verlichting

Lichtvervuiling moet worden vermeden voor de omliggende gebouwen, fauna maar ook flora. De formulering zou trouwens nauwkeuriger moeten zijn: vanaf wanneer is men van mening dat de fauna verstoord wordt? Op welke basis?

Het is noodzakelijk om respect voor fauna, flora en omwonenden te combineren, maar ook om de veiligheid van de paden en hun omgeving te garanderen. Adaptieve of intelligente verlichting verdient de voorkeur.

Art. 20: Akoestisch en trillingscomfort

Het artikel is te algemeen bij gebrek aan normen. Er is van geval tot geval risico op interpretatie.

Hoe zit het met PBM, bussen, trams en vrachtwagens? Het risico bestaat dat asfalt het enige antwoord is op dit artikel.

Afdeling 5: Reclame in de openbare open ruimte

De stad Brussel is als enige gemeente op gewestniveau, in de context van het openbaar vervoer dat rijdt op het grondgebied, eigenaar van infrastructuur zoals schuilhuisjes met of zonder reclame en een netwerk van benodigde infrastructuur voor het ophangen van reclame en info over socioculturele evenementen, al dan niet gelinkt aan die schuilhuisjes.

Dankzij dit meubilair kan de stad Brussel gerichte communicatie per wijk verspreiden en nauw contact onderhouden met haar burgers.

Bij besluit van 21/01/2021 heeft het College van Burgemeester en Schepenen aan de firma JCDecaux Street Furniture Belgium NV een overheidsopdracht voor diensten gegund voor een periode van 15 jaar, die betrekking heeft op de verhuur van reclameoppervlakken en het beheer van de publiciteit in de schuilhuisjes en de infrastructuur van die publiciteit, het onderhoud en de instandhouding van dit meubilair, alsook de levering en de plaatsing van nieuw meubilair om het bestaande park aan te vullen. Deze overheidsopdracht is ingegaan op 15/06/2021.

Deze overheidsopdracht vertegenwoordigt een investering van in totaal 24.000.000,00 euro inclusief btw voor de duur van de opdracht, waarvan 7.500.000,00 euro voor de levering en installatie van de schuilhuisjes voor reizigers en publicitaire dragers en 16.500.000,00 euro voor het onderhoud, de instandhouding en de verplaatsing van de verschillende geïnstalleerde onderdelen.

Het ontwerp van GSV, dat de mogelijkheden voor het plaatsen van reclamevoorzieningen in de openbare ruimte drastisch wil beperken, zal aanzienlijke economische gevolgen hebben voor de voorwaarden van de lopende overheidsopdracht en kan de levensvatbaarheid ervan op lange termijn ondermijnen.

Deze opdracht is bedoeld om de gemeentefinanciën in een ongunstige context in evenwicht te helpen brengen. Deze financiën zijn immers zwaar getroffen door de gezondheidscrisis en worden nu getroffen door de energiecrisis.

Wij willen eraan herinneren dat het gaat om een opdracht van naar schatting 30.000.000 EUR over een periode van 15 jaar.

Art. 21: Uitsluitingszones van reclame

De uitsluitingszone zou moeten worden uitgebreid tot:

- o Verbod in de as van de structurerende grootstedelijke perspectieven (bijv. de Kunstberg);
- o Verbod in de Unesco-zones en de sites van de bewaarlijst (erfgoed);
- o Verbod in de ongevalgevoelige zones (ZACA's);
- o Verbod van reclame op bomen;
- o Verbod op minder dan 20 m van jeugdhuizen, sportfaciliteiten en andere jeugdvoorzieningen.

Bovendien is het essentieel om:

- te verduidelijken hoe de vermelde afstanden moeten worden gemeten (50 m rond een beschermd pand? 5 m van een voetgangersoversteekplaats?)
- Brugis voor de nieuwe verboden zones actualiseren

Art. 22: Algemene bepalingen

"§1 Er wordt voorgesteld de tekst als volgt te herformuleren:

De afstemming tussen de verbodsbepalingen van artikel 21 en de voorschriften van artikel 22 moet worden verduidelijkt.

"§1 Alleen de volgende reclame mag worden toegestaan.

- reclame op of aan een bus- of tramhokje, op of aan de leuning van in- of uitgang van metro- of premetro.
- reclame die wordt aangebracht in het kader van een globaal door de gemeente of het Gewest uitgewerkt beleid.
- gelegenheidsreclame. "

§3, 3°: 25% van de weergavetijd is bestemd voor gelegenheidsreclame of reclame van openbaar nut. Dit kan niet worden gecontroleerd door de controledienst.

HOOFDSTUK 3: PRIVATE OPEN RUIMTE

AFDELING 1: Algemeen

Art. 24: Aandeel en inrichting van de private open ruimte

Voor een beter begrip is het nuttig hier naar artikel 30 te verwijzen: Volle grond.

“Minstens 30% van de oppervlakte van het terrein is onbebouwd.”

Het percentage van 30% is in feite slechts een stijging van 5% ten opzichte van de vorige GSV.

Is dit verenigbaar met de industrieterreinen op een deel van het grondgebied?

Hoe zit het met de bodembedekkingen (eventueel waterdicht)? Het is noch een bovengronds noch een ondergronds bouwwerk.

"In het geval van een doorstekend terrein of van een hoekterrein wordt de in het eerste lid bedoelde diepte van 37 m bepaald vanaf de rooilijn of, in voorkomend geval, vanaf de bouwlijn langsheen elke weg die aan het terrein grenst.

Het zou relevant zijn te preciseren dat *"de diepte van 37 m ... wordt gemeten in de middenas van het terrein vanaf de rooilijn of, in voorkomend geval, vanaf de bouwlijn ..."*

In het geval van een doorstekend terrein wordt de diepte bepaald ten opzichte van elke weg, maar hoe wordt de 70% onbebouwd terrein voorbij 37m berekend? Moeten niet eerder de verhoudingen bebouwd/onbebouwd in verhouding tot elke gevel tot in het midden van het perceel worden genomen? Hoe moet de regel worden toegepast voor de percelen die uitkomen op 3 wegen?

Om de diepte van het bouwwerk te analyseren moeten de artikelen 24 en 30 van titel I en de artikelen 9, 11 en 12 van titel II worden toegepast. Dit leidt tot enige verwarring en onnodige herhaling. Het zou goed zijn om deze artikelen te stroomlijnen.

Art. 25: Onbebouwde terreinen

De omheining van een onbebouwd terrein moet aan de rooilijn en niet aan de bouwlijn worden omheind. De achteruitbouwstrook wordt ook niet gebruikt en kan onderhevig zijn aan gebrek aan onderhoud. Daarom lijkt het toch logisch om ze achter de omheining op te nemen.

AFDELING 2: Verblijfsfunctie

Art. 26: Recreatieruimte van grote gebouwen

Deze ruimte moet inderdaad uitgerust worden met recreatieve, ontspannings- of tuinbouwvoorzieningen. Maar we mogen de steun voor de ontwikkeling van de biodiversiteit en de erkenning van het landschap niet vergeten.

AFDELING 3: Verplaatsingsfunctie

Art. 27: Toegangswegen

Verduidelijken dat "de in de bijlage bedoelde gebouwen" de gebouwen zijn waarop de toegankelijkheid voor PBM van toepassing is (of dat de vermelde bijlage de bijlage bij deze verordening is).

Art. 28: Parkeren van motorvoertuigen

"§ 2. De parkings in open lucht moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:

1° zij zijn voorzien van laadpalen voor elektrische voertuigen;

2° ze hebben een waterdoorlatende verharding; "

1° De parkeerplaatsen op private ruimte moeten laadpalen hebben... vanaf de eerste plaats? Voor elke parkeerplaats? Dit lijkt een illusie en gevoelig voor afwijkingsaanvragen. Misschien moet er een drempel worden opgesteld vanaf wanneer een laadpaal verplicht is (vanaf meer dan 5, 10, 20 parkeerplaatsen?). - 1 paal per X plaatsen?

2° De formulering suggereert dat de volledige oppervlakte van de parking waterdoorlatend moet zijn. Zou het niet redelijker zijn om waterdoorlatende parkeerplaatsen enerzijds en verharde verkeerszones anderzijds te plannen?

Art. 29: Parkeren van fietsen

De plaatsing van fiets-/overkappingsboxen in achteruitbouwstrook mag niet mogelijk zijn.

AFDELING 4: Milieufunctie

Art. 30: Volle grond

De combinatie van de verschillende artikelen (titel I art. 24, 30, Titel II art. 9, 11, 12) betreffende de bouwprofielen en onbebouwde zones is buitensporig complex. Een percentage onbebouwde oppervlakte wordt op een algemene manier bepaald, er worden percentages voorzien voor de zone verder dan 37m (tot welk punt voor de doorstekende percelen?), doorlaatbaarheid/beplanting wordt toegevoegd met nuances minder dan 37m en verder... En er zijn uitzonderingen volgens de bestemming van de activiteiten die in het gebouw zijn voorzien. De situatie ondergronds is ook onduidelijk.

Het valt te betreuren dat de achteruitbouwstrook alleen in acht wordt genomen voor haar milieufunctie, terwijl ze integraal deel uitmaakt van het erfgoed.

§5: Naast het gebruik van de soorten materialen en de aanwezigheid van water zou het nuttig zijn een punt 3° toe te voegen betreffende de beplanting van deze ruimten.

Art. 32: Biodiversiteit

De BAF+ is een instrument buiten de GSV en er is een risico dat dit instrument onafhankelijk van de verordening evolueert.

“De waarde van de BAF+ wordt gemaximaliseerd in het licht van de projectdoelstellingen.” Zou het niet zinvol zijn om minimumdrempels te bepalen afhankelijk van de stedelijke context en daarvoor een kaart voor te stellen?

Het lijkt het ons noodzakelijk dat de GSV in dit artikel rechtstreeks verwijst naar de gedragscode inzake invasieve planten.

Art. 33: Private open ruimte boven ondergrondse bouwwerken

Het artikel biedt niet het alternatief van het plaatsen van een terras zoals nu het geval is, wat betreurenswaardig is.

Deze verplichting zal het creëren van diepere kelderverdiepingen vereisen. Voor de mandelige terreinen betekent dit dat er stabiliteitsproblemen moeten worden opgelost voor de mandelige bouwwerken.

AFDELING 5: Reclame

Art. 34: Verbod

Moet er geen flexibiliteit toegelaten worden voor bepaalde commerciële of economische functies?

TITEL II: Stedelijkheid

HOOFDSTUK 1: ALGEMEEN

Art. 2: Toepassingsgebied

Het toepassingsgebied met betrekking tot bestaande gebouwen zou verduidelijkt moeten worden. De huidige formulering is voor interpretatie vatbaar en werpt veel vragen op.

Bijvoorbeeld: moeten voor de isolatie van een gevel de gevelopeningen worden vergroot om aan de verlichtingsnormen te voldoen?

Art. 3: Metingen

“Behoudens andersluidende vermelding worden de krachtens deze titel uitgevoerde metingen haaks op het referentie-element uitgevoerd.”

Als het gaat om een diepte van een mandelig bouwwerk, is het referentie-element dan de bouwlijn of de mandelige grens (een belangrijke nuance als de mandelige grenzen niet loodrecht op de bouwlijn staan).

HOOFDSTUK 2: DUURZAAMHEID EN VEERKRACHT

Art. 4: Behoud en renovatie van bestaande bouwwerken

§ 1: Met erfgoedkwaliteiten ook de goederen in de inventaris bedoelen, wat een goede zaak is. Maar dit wordt in de toelichtende tekst iets te subtiel gesuggereerd door te verwijzen naar monument.heritage. De GSV moet zo duidelijk mogelijk aangeven wanneer een voorschrift alleen van toepassing is op de beschermde onroerende goederen die op de bewaarlijst staan en wanneer het ook van toepassing is op goederen in de inventaris.

§ 1: Het volgende beoordelingselement toevoegen:

- de aanwezigheid of afwezigheid van nesten of huisjes van beschermde wilde diersoorten in het bestaande gebouw; (dit betreft gierzwaluwen, mussen, roodstaarten, vleermuizen enz.)

Art. 5: Reconversie en omkeerbaarheid van bouwwerken, duurzaamheid en recuperatie van materialen

“§ 2. Elk nieuw bouwwerk met een vloeroppervlakte van meer dan 1000 m²: ...

3° wordt, voor de bovengrondse delen, hoofdzakelijk met hergebruikte materialen verwezenlijkt.”

Dit artikel is niet realistisch gezien de aard van hergebruikte materialen, de huidige markt en voorraadschommelingen, en houdt geen rekening met de economische aspecten van hergebruik.

Het is enkel van toepassing op nieuwe bouwwerken met een vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m². Hoe zit het met slooprojecten van bestaande gebouwen waarbij ook recuperatie van materialen kan worden overwogen? Zou dit ook moeten gelden voor bestaande gebouwen met een oppervlakte van minder dan 1000 m²? (bijvoorbeeld Brusselse huizen)

Voorts wordt in de formulering "*alle of een deel*" geen minimum vastgesteld.

Art. 6: Biodiversiteit en koelnetwerk

Hoewel het MER aangeeft dat "*dit ook betrekking heeft (...) op de bouwwerken zelf die ook de biodiversiteit kunnen ondersteunen door het inbouwen van (...) nesten of nestkasten voor bepaalde dieren (vogels, insecten, vleermuizen, enz.)*", betreuren wij dat dit niet in het ontwerp van GSV wordt gespecificeerd.

"§ 2. Elk nieuw bouwwerk met een brutovloeroppervlakte van meer dan 5.000 m² draagt bij tot de ventilatie van het stedelijk weefsel."

Zijn er richtsnoeren over hoe kan worden bijgedragen aan de ventilatie van het stedelijk weefsel? Er zou een schema nodig zijn.

Er is een tegenstrijdigheid tussen de nagestreefde doelstellingen en de voorschriften.

Toelichting C: deze moet verwijzen naar de bebouwing/bouwwerk en niet naar de open ruimten. Gebouwen zijn zeer belangrijk en zelfs essentieel voor bepaalde soorten, die er soms zelfs van afhankelijk zijn.

Art. 7: Geïntegreerd beheer en hergebruik van regenwater

§1: Net zoals voor de open ruimten zou het nuttig zijn om in het gedeelte "toelichting" aan te geven hoe de honderdjarige neerslag met behulp van de neerslagmethode moet worden geraamd.

Daarnaast zou het ook nuttig zijn om hier te specificeren dat de voorkeur moet worden gegeven aan "*bepanting in de open lucht wat een meerwaarde voor het milieu en het landschap met zich brengt*" voordat er eventueel wordt geloosd.

Hoe kan het absorptievermogen van een bodem worden bepaald zonder de aard ervan te kennen?

"§ 2. Het regenwater dat wordt opgevangen door alle daken van een bouwwerk wordt naar een recuperatietank geleid met een omvang in functie van de behoeften van de gebruikers van het gebouw."

Hoe kan dit worden gecontroleerd zonder een drempel te bepalen? Hoe er zich van vergewissen dat het project conform is?

§2: Deze eis kan moeilijkheden opleveren voor kleine bouwwerken die niet over buitenruimte en/of kelder beschikken voor het plaatsen van een bovengrondse tank.

Moeten deze 2 eisen niet worden herbekeken vanaf een bebouwde/gerenoveerde oppervlakte van X m² of een minimum aantal woningen?

HOOFDSTUK 3: DICHTHEID, SITUERING EN BOUWPROFIELEN

AFDELING 1: Gemeenschappelijke bepalingen

Art. 8: Dichtheid

“Die wordt beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

-de dichtheid van de relevante omringende context;

In de opmerkingen staat dat de *“evenwichtige dichtheid is gebaseerd op een werk in uitvoering voor een lijst van criteria die op een dynamische kaart in kaart zijn gebracht ...”*. Zonder deze lijst van criteria is het moeilijk een oordeel te vellen. Dit leesrooster is nodig om de relevantie van dit niveau van gemengdheid te beoordelen.

Momenteel is het voor gemeenten praktisch onmogelijk om de dichtheid van de relevante omringende context van een project (juridisch) vast te stellen.

Bij de verdichting moet ook rekening worden gehouden met overstromingsgebieden (zie BE-kaarten) en meer in het algemeen met een gezoneerde aanpak per wijk.

Het criterium voor de beoordeling van de dichtheid: *“het bewaren en opwaarderen van het erfgoed en van de bestaande bebouwing”*, is nogal vaag. Het is niet duidelijk hoe deze criteria zullen worden toegepast met betrekking tot het erfgoed. Ook de strategie 2 van het GPDO "Een beheerste verdichting voorstellen" stelt evenmin iets op dit gebied voor, en gaat zelfs enigszins in tegen de GSV wat de kwestie van de open ruimten betreft.

Art. 9: Maximale grondinname

“Deze bepaling is niet bedoeld om systematisch bouwen op 70% aan te moedigen” zou prioritair moeten worden gesteld.

Er wordt geen melding gemaakt van mandelige bouwwerken op kleine terreinen in de stad waar de 70% niet kan worden gerespecteerd, met het risico dat elke bouw onmogelijk wordt gemaakt. Het zou wenselijk zijn te voorzien in een minimumterreinoppervlakte waarboven deze eis geldt.

Afdeling 2: Mandelige bouwwerken

Art. 10: Plaatsing

In §2 het volgende criterium toevoegen om ervoor te zorgen dat de rust op de binnenterreinen van huizenblokken zoveel mogelijk bewaard blijft: "de verenigbaarheid van de functie met haar context".

"Tussen het hoofdgebouw en de achterbouw moet er normaliter een afstand van 20 m zijn. Maar deze afstand kan tot 10 m worden teruggebracht als de handelingen en werken bedoeld zijn om een nieuwe woning onder te brengen in een bestaand bouwwerk."

In de bestaande situatie worden veel achtergebouwen opgericht op minder dan 10 m van de achtergevel van het voorgebouw. Zijn ze daarom onverenigbaar met een inrichting als woning? Met deze realiteit moet rekening worden gehouden om de bouw van kwaliteitswoningen niet te bestraffen. Welke andere functie kunnen zij onder deze omstandigheden (door het GBP beperkte mogelijkheden) vervullen?

Het geval van een verbreed voetpad op privéterrein met overstekende verdiepingen van het gebouw wordt in het ontwerp van GSV niet expliciet behandeld. Deze optie is nochtans interessant omdat zij meer comfort kan bieden aan voetgangers en aan eventueel in deze zone geparkeerde fietsen (bescherming tegen regen). Deze optie lijkt niet a priori in strijd met de in het ontwerp van GSV voorgeschreven beginselen.

Wat is de rechtvaardiging voor de 20 m? Moet deze afstand niet afhankelijk worden gesteld van de hoogte van het gebouw aan de straatkant?

Art. 11: Diepte

"§ 1. De diepte van het bovengrondse bouwwerk aan de straat, met inbegrip van de balkons, loggia's en erkers:

1° bedraagt niet meer dan een diepte van 17 m, gerekend vanaf de rooilijn of, in voorkomend geval, vanaf de bouwlijn."

Hoe is deze diepte van 17 meter bepaald?

Opgelet, de maximale diepte van 17 m (en de andere voorwaarden) is enkel van toepassing voor bouwwerken aan de straatkant.

Zoals geformuleerd worden de erkers van de voorgevel niet in aanmerking genomen voor de bouwdiepte, aangezien het gaat om een diepte vanaf de bouwlijn of rooilijn. De in §1 genoemde erker, balkon of loggia hebben naar ons oordeel dan ook uitsluitend betrekking op deze elementen aan de achtergevel. Indien dit niet het geval is, moet de tekst worden herzien.

De "willekeurige" definitie van 17 m dreigt alle ontwikkelaars ertoe aan te zetten deze diepte automatisch voor hun project voor te stellen, ten nadele van een goede ruimtelijke ordening, met het argument dat zij aan de gestelde norm voldoen. Op smalle percelen kan de bewoonbaarheid van woningen worden aangetast als de bouwdiepte te groot is. Als het perceel iets minder smal is, zal de verplichting om twee oriëntaties (bv. oriëntatie aan

voorgevel en oriëntatie aan achtergevel) te hebben voor appartementen met ten minste 2 slaapkamers bovendien appartementen met een zeer grote oppervlakte opleveren (7m breed bij 17m diep = 120m²).

De kwestie van de schaduwen moet ook worden vermeld in het deel betreffende de toegestane hoogten (momenteel wordt zonlicht alleen vermeld voor vrijstaande bouwwerken (artikel 14.) en voor bouwwerken op het binnenterrein van een huizenblok (artikel 11.) Dit laatste zou minstens moeten gelden voor de in § 2 1 toegestane verhogingen: "als (...) nodig is".

Art. 12: Maximale grondinname

"Vanaf een diepte van 37 m mag de grondinname van de bouwwerken, ook ondergronds, niet meer dan 30% van de oppervlakte van dat gedeelte van het terrein bedragen.

De diepte van 37 m wordt gemeten vanaf de rooilijn of, desgevallend, de bouwlijn tot aan het einde van het terrein. In het geval van een doorlopend terrein of van een hoekterrein wordt deze diepte gemeten vanaf elke rooilijn of bouwlijn. "

Dit artikel is de tegenhanger van de artikelen 24 en 30 van Titel I. Het geheel is verwarrend.

De diepte wordt berekend vanaf de twee bouwlijnen, maar zou het niet opportuun zijn om aan te geven hoe ver deze diepte gaat (bijvoorbeeld de helft van het terrein)?

Art. 13: Hoogte

"Deze paragraaf is niet van toepassing op:

1° bouwwerken aan de straat waarvan de twee naastliggende terreinen niet bebouwd zijn of wanneer de hoogte van het of de naburige bouwwerk(en) abnormaal gering of abnormaal aanzienlijk is ten opzichte van de andere omringende bouwwerken. In dat geval wordt de hoogte van het bouwwerk aan de straatkant bepaald op basis van de in paragraaf 3 bedoelde criteria;

Het is niet duidelijk. Welke hoogte moet als referentie worden genomen? §3 heeft betrekking op de gebouwen op het binnenterrein van een huizenblok.

De kwaliteit van de verhoging en de integratie ervan in de omgeving (architectuur, erfgoed) moeten in de doelstellingen worden benadrukt.

AFDELING 3: Vrijstaande bouwwerken

Art. 14: Ligging en hoogte

De inplanting van een vrijstaand bouwwerk kan ook afhankelijk worden gesteld van:

- een rooilijnplan met achteruitbouwstrook;
- een plan met te handhaven open perspectieven;
- een beperking van de hoogte om vastgoedspeculatie te voorkomen.

Art. 15: Stille gevel

“Elk nieuw bouwwerk met een brutovloeroppervlakte van meer dan 1000 m² dat geheel of gedeeltelijk wordt bestemd voor huisvesting en/of kantoren heeft een stille gevel als het gelegen is in een zone waar de akoestische sfeer (Lden) groter is dan 65 dB.”

Lovenswaardig voornemen, maar voorstel niet controleerbaar op het niveau van de vergunningsaanvraag en meer te beschouwen als een aanbeveling.

Bovendien, waarom alleen voor gebouwen van meer dan 1000 m²?

HOOFDSTUK 4: BOUWSCHIL VAN DE BOUWWERKEN

Art. 16: Benedenverdieping

De hoogte van de benedenverdieping van 3,5 m of 4 m moet niet worden opgelegd voor gebouwen G+3, aangezien het risico bestaat dat ze dreigen terecht te komen in de regelgeving over middelgrote gebouwen in de zin van de brandverordening. Inderdaad, met de vereiste hoogten is de laatste toegankelijke verdieping van een G+3 = minimaal 3,5+2,7+2.7+0,3+0,3+0,3, dus 9,8 m. Mits de benedenverdieping een beetje verhoogd wordt ten aanzien van het in aanmerking te nemen voetpad, zullen de 10 m snel worden bereikt. Deze verordening is echter technisch veel veeleisender dan die voor laagbouw.

§2: er moet worden bepaald hoe de geveloppervlakte van de benedenverdieping moet worden berekend (hoogte tussen platen, hoogte tot halverwege de plaat, hoogte van vloer tot vloer?) Hoe zit het met keukens in kelders?

“§ 4. De ingang van gemengde gebouwen bevat een afzonderlijke en vlotte toegang tot de verdiepingen die voor huisvesting zijn bestemd.”

Moet deze bepaling, gelet op de gewenste omkeerbaarheid van gebouwen, niet worden uitgebreid tot alle gebouwen vanaf een bepaalde oppervlakte (en wanneer men zich onder deze drempel bevindt tot gebouwen die oorspronkelijk al voor gemengde functies waren bestemd)?

Momenteel worden sommige wijken nog steeds slecht bediend door het openbaar vervoer en is de auto voor sommige inwoners nog steeds zeer noodzakelijk. Het verbod op het

plannen van individuele garages voor gevels van minder dan 8 m brengt (aanvankelijk) het risico met zich dat er heel wat auto's op de openbare weg zullen parkeren. En dat terwijl de in de openbare open ruimte nagestreefde doelstellingen zich net richten op een vermindering van de voor auto's bestemde oppervlakken.

Voor niet-commerciële functies (>< uithangbord) moet het aanbrengen van stickers op ramen op de benedenverdieping worden gereguleerd/verboden (of bepalen dat een gevelopening met sticker beplakt moet worden beschouwd als een blind element).

Art. 17: Uitsprongen aan de straatgevel

De minimumhoogte onder uitsprongen is niet vastgesteld, er wordt alleen vermeld dat zij zijn toegestaan op 1 m diepte vanaf de 1e verdieping.

Moet er in deze formulering van worden uitgegaan dat een balkon of erker het gehele gebied kan beslaan dat inbegrepen is tussen de hoeken van 45° vanaf de mandelige grenzen en tot een diepte van 1 m ten opzichte van de bouwlijn (omvat het mogelijke gebied de twee driehoeken waar de 45° op het schema zijn aangegeven)?

Hoe zit het met de uitsprongen van 1m in smalle steegjes? Moet er geen minimale breedte van de weg bepaald worden om een erker of balkon toe te voegen?

Art. 18: Thermische isolatie van bestaande bouwwerken

“§1. De thermische isolatie van buitenaf van een straatgevel en de bijbehorende nieuwe bekleding mogen ten opzichte van de rooilijn in uitsprong worden geplaatst”

Als het voetpad breed genoeg is, kan de isolatie de openbare ruimte binnendringen. Hoe zullen de betegeling van de voetpaden en het beheer van de werkzaamheden onder het voetpad worden uitgevoerd?

“2° de materialen op voetgangersniveau zijn schokbestendig.

Tot welke hoogte moet de gevelbekleding schokbesteding zijn? Is een onderbouw van minstens 60 cm voldoende? Moet de gevel op een grotere hoogte worden beschermd (gemiddelde voetgangershoogte = 1,75 m)?

Dit artikel roept vragen en bezorgdheid op over de gevolgen voor de openbare ruimte van een gevel die terug ligt ten opzichte van een naburig gebouw waarvan de gevel niet is geïsoleerd, of over de vraag hoe de architecturale kwaliteiten van een pand met buitenisolatie kunnen worden gerespecteerd?

In art. 17 wordt bepaald dat de uitspringende elementen het hoofdvlak van de straatgevel met niet meer dan 1 m vanaf de 1e verdieping mogen overschrijden. Het artikel over de isolatie van gevels bepaalt dat wanneer het voetpad geen 2 m breed is, de isolatie op een hoogte van meer dan 2,5 m ten opzichte van het voetpad kan worden geplaatst. Moet dit niet eenvormig worden gemaakt?

“§ 3. De op de thermische isolatie aangebrachte bekleding respecteert de architecturale identiteit van het bestaande bouwwerk en is harmonieus geïntegreerd in de omringende context.”

Hoe moet deze bepaling worden geïnterpreteerd? Respecteert een pleisterlaag die als isolatie wordt aangebracht op een alledaagse bakstenen gevel de architectonische identiteit van het bestaande bouwwerk? De verscheidenheid aan stijlen in het Brussels Gewest leidt tot een verscheidenheid aan analyses en mogelijke antwoorden.

In navolging van § 4 waarin wordt bepaald dat *"De thermische 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."*, vragen wij daarom een clause toe te voegen die bepaalt dat, indien de thermische isolatie van een gevel leidt tot het verdwijnen van holten waarin beschermde diersoorten leven, deze moet worden voorafgegaan en gevolgd door voldoende en passende compenserende maatregelen, die door de bevoegde autoriteiten (in het kader van de ordonnantie betreffende het natuurbehoud) moeten worden gevalideerd.

Art. 19: Daken

“§ 2. Hellende daken voldoen aan de volgende voorwaarden:

1° dakkapellen mogen het maximale profiel van het bouwwerk niet met meer dan 2 m overschrijden;

De afschaffing van de 2/3 breedteregel voor dakkapellen heeft mogelijk gevolgen voor de voorgestelde breedtes en het resultaat zou kunnen zijn dat er bijna volledige verdiepingen aan de straatkant komen in de vorm van "brede dakkapel".

Voor relingen moet worden verwezen naar artikel 25.

Zou het niet nuttig zijn te vermelden, al was het maar in de toelichting, dat intensieve daken de voorkeur verdienen boven extensieve daken.

§1: Voor de inrichting van een plat dak zou een "5° inrichting van een dak met opslag" kunnen worden voorgesteld.

HOOFDSTUK 5: TECHNISCHE INSTALLATIES

Art. 21: Technische gevelvoorzieningen en evacuatie

§1: Hoewel dit voorschrift bedoeld is om de kwaliteit van het stadslandschap te verbeteren, beperkt het afdekken van de regenafvoerbuizen de mogelijkheden voor afkoppeling. Dit artikel moet misschien worden genuanceerd met betrekking tot de vraag of het door deze afvoerbuizen opgevangen water al dan niet op geïntegreerde wijze wordt beheerd.

"De luchtinlaten en -afzuigers zijn geplaatst op een gevel die niet zichtbaar is vanaf de openbare open ruimte."

De opstapeling van potentieel lawaaierige technische voorzieningen aan de achtergevel dreigt de levenskwaliteit van het binnenterrein van het huizenblok negatief te beïnvloeden.

Art. 22: Luifels en tenten

"Luifels en tenten worden op een minimale hoogte van 2,50 m ten opzichte van de voetgangersweg geplaatst."

Er moet worden verduidelijkt dat deze voorzieningen niet voor gevelopeningen kunnen worden geïnstalleerd.

Om onevenredige installaties te voorkomen, moet een grenswaarde voor de omvang (uitsprong in open stand) worden aangegeven.

De hoogte van 2,20 m onder de voorziening in geopende toestand is onvoldoende.

Art. 23: Zonnepanelen

Deze panelen kunnen reflecterend zijn. Het opleggen van niet-reflecterende panelen zou het comfort verbeteren van allen die er zicht op hebben.

Bij erfgoedpanden moet de installatie van zonnepanelen op het dak aan de kant van de voorgevel zoveel mogelijk worden vermeden. In verband hiermee moet een overweging worden toegevoegd.

Art. 24: Antennes

"§2. Schotelantennes zijn niet zichtbaar vanaf de openbare open ruimte."

Waarom de regel beperken tot schotelantennes?

Moeten we niet ook schotelantennes reglementeren, die het landschap van de binnenterreinen van huizenblokken sterk kunnen aantasten?

Art. 25: Relingen

De tekst verwijst naar een minimumafstand van 1m, terwijl het schema een maximum van 1m aangeeft.

Als deze lichte relingen niet als een extra volume worden beschouwd, waarom kunnen ze dan niet aan de dakopstand worden bevestigd (wat technisch gezien een betere oplossing is)?

HOOFDSTUK 6: UITHANGBORDEN EN RECLAME

Art. 27: Uithangborden die niet aan een gelegenheid verbonden zijn

“3° ze bestaan uitsluitend uit uitgesneden letters, afkortingen en logo’s;”

Dit lijkt zeer beperkend en uiteindelijk schadelijk voor de ontwikkeling van een zekere creativiteit/diversiteit van de uithangborden. Er zijn vele manieren om uithangborden te maken die kwalitatief en origineel zijn en geïntegreerd in hun context. (geschilderde borden, achtergrond van houten bord van een bepaalde vorm met letters erop...)

“Lichtgevende en verlichte uithangborden kunnen enkel worden toegestaan als de lichtbron wit is en geen enkele vorm van knipperlicht bevat. ”

Is het niet overdreven om uitsluitend witte lichten toe te laten?

Verder is het nodig om:

- afbeeldingen, schermen, zeilen, enz. te reglementeren die met reclameboodschappen direct achter de ramen worden geplaatst. Deze blijven momenteel volledig buiten schot, hoewel hun invloed op de openbare ruimte onmiskenbaar is en zich snel uitbreidt.
- de verlichting van uitstalramen tussen 01.00 en 06.00 uur te verbieden.

“§5: Uithangborden die op een gevelopening worden aangebracht, voldoen aan de volgende voorwaarden:

1° ze worden geplaatst op het uitstalraam van een benedenverdieping die een handelszaak of een voorziening van collectief belang of van openbare dienst onderbrengt;”

Hoe zit het met de uithangborden voor andere activiteiten zoals kantoren of een vrij beroep?

Art. 28: Gelegenheidsuithangborden

Waarom een verschil in behandeling wat het aan het zicht onttrekken van gevelopeningen betreft? Een klassiek uithangbord mag tot 30% van de gevelopening bedekken en een gelegenheidsuithangbord mag de gevelopening niet volledig of gedeeltelijk aan het zicht onttrekken.

Titel III Bewoonbaarheid

HOOFDSTUK 1: ALGEMEEN

Art. 1: Doelstellingen

"9° bijdragen aan de ontwikkeling van de biodiversiteit: "

Toevoegen "door te handhaven wat er is, maar ook door maatregelen te bevorderen om nieuwe mogelijkheden en nieuwe habitats voor fauna en flora te creëren, ook voor de biodiversiteit die met gebouwen verbonden is".

Art. 2: Toepassingsgebied

§ 1 2° 3e streepje bepaalt dat de artikelen 28, § 2 en 26, § 4 uitsluitend van toepassing zijn in geval van *"grootschalige of belangrijke "* renovatiewerken.

Dit begrip is niet opgenomen in het glossarium en is niet omschreven →, wat ruimte laat voor willekeur.

§2: Tijdelijke sociale huisvesting (transit) is van deze titel uitgesloten. Welke regels zijn in dit geval van toepassing op deze woningen? De huisvestingscode?

Het lijkt ons dat die ook moet uitgesloten worden voor wat betreft de bepaling van titel I voor de aanleg van een gemeenschappelijke private open ruimte.

HOOFDSTUK 2: GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN

Art. 3 Afmetingen en verlichting

9m² voor een hoofdslaapkamer is te klein. De bestaande 14 m² moet voorzien worden.

Art. 4: Gemeenschappelijke circulatie binnen collectieve gebouwen

§1 *"Ten minste één inkomhal moet voldoen aan de voorwaarden bedoeld in artikel 3, § 1, tweede lid "* → Wordt de plafondhoogte van 2,40 m bedoeld?

§2 laatste lid: *" Wanneer gemeenschappelijke verticale circulatie meer dan drie wooneenheden gelegen op hetzelfde niveau bedient, moet de gemeenschappelijke horizontale circulatie op dat niveau natuurlijke verlichting ontvangen. "*

Dit is zeer moeilijk voor gebouwen waar het trappenhuis een compartiment is en dus niet in contact kan staan met de horizontale circulaties. Het zou beter zijn te spreken over een maximale lengte van de gang die zonder verlichting is toegestaan, wat beduidender en duidelijker is dan het aantal wooneenheden. De verdeling van de ingangen kan namelijk zeer rationeel opgevat zijn en gegroepeerd rond een hal in het hart van een gebouw (waar het gebrek aan daglicht geen probleem is), of ze kunnen verspreid zijn over een grote lengte van een gang waar het gebrek aan daglicht meer impact heeft. Deze bepaling heeft bovendien

gevolgen voor de indeling van de appartementen, die over minder gevelbreedte beschikken voor natuurlijke verlichting.

De kenmerken van het perceel zouden op deze vereiste van invloed kunnen zijn. Dit moet niet worden opgelegd.

“De gemeenschappelijke verticale en horizontale circulatie van collectieve gebouwen is zo ingericht dat ontmoetingen en een gezellige sfeer worden aangemoedigd.”

Het zou misschien nodig kunnen zijn de technische basiskwaliteiten van de trap (min/max diepte en tredhoogte, enz.) prioritair te bepalen?

Art. 5: Toegang tot een buitenruimte

Aangezien de wooneenheden een waaier aan functies hebben, is het zinvol dat alle functies over een private/gemeenschappelijke buitenruimte beschikken? Dit is uiteraard zinvol in combinatie met de doelstelling van omkeerbaarheid, maar in deze omstandigheden zouden binnenruimten zo nodig kunnen worden herbestemd als loggia's.

Een gevolg van deze eis is de architectonische uitdrukking die het gevolg zal zijn van de toepassing van deze verplichting (type resort).

Art. 6: Geluidscomfort

Een lovenswaardige maatregel, maar een leeg artikel op normatief niveau dat hoogstens leidt tot een intentieverklaring bij de vergunning (of tot naleving van de regels van de kunst).

Art. 9: bijbehorende lokalen

“Elk collectief gebouw bevat:

1° een of meerdere lokalen of ruimtes voor de opslag, hantering en sortering van afval (met inbegrip van voedsel en groenafval) of toegang tot een halfondergrondse of ondergrondse voorziening voor afvalophaling;”

In het toepassingsgebied moeten kleine mede-eigendommen met minder dan 4 wooneenheden in bestaande gebouwen van deze verplichting worden uitgesloten. De ruimten waar de vuilnisbakken staan worden namelijk plaatsen waar allerlei afval wordt opgeslagen omdat niemand belast is met het beheer van de bakken op de ophaaldagen. Privaat afvalbeheer binnen de wooneenheden verdient in deze gevallen de voorkeur.

HOOFDSTUK 3: WONING

AFDELING 1: Regels die van toepassing zijn op alle woningen

Art. 11: Minimale nettovloeroppervlakte

De woningen met 3 tot 5 slaapkamers hebben een te geringe minimale nuttige oppervlakte.

Zowel de grootte als het ruimtelijk beheer van de ruimten zijn belangrijk voor de kwaliteit van de voorgestelde woning (te verduidelijken).

§1: De drempel van 15 kamers is onbegrijpelijk. Het lijkt duidelijk dat een dergelijke bepaling gericht is op coliving, maar het zou beter zijn dit in een aparte categorie onder te brengen, zoals voor studentenwoningen, omdat de typologie ervan niet kan worden gelijkgesteld met een klassieke woonvorm. Bovendien moet deze drempel worden verlaagd tot 10 à 12 kamers.

“§1 en 2 - minimale oppervlakten en percentages voor bewoonbare ruimten”

De vereiste oppervlakten zijn verhoogd in vergelijking met de huidige GSV, terwijl die laatste al toeliet om kwalitatieve woningen tot stand te brengen. Wat is de motivatie voor deze verhoging van de oppervlakte? Het voorschrijven van een minimale netto-oppervlakte per bewoonbare ruimte was relevanter geweest en maakte een betere aanpassing aan elke gebouwconfiguratie mogelijk, door rekening te houden met andere parameters die de kwaliteit van de woning beïnvloeden, zoals het lichtniveau, de oriëntatie, het uitzicht en de aanwezigheid van een private buitenruimte naast de woning. Deze minimale oppervlakten zouden eventueel kunnen worden aangevuld met eisen betreffende de minimaal mogelijke uitrusting, afhankelijk van het aantal kamers (bijvoorbeeld: X modules van 60 cm voor de keuken, X afmeting kledingkast en 1 tweepersoonsbed in een tweepersoonskamer, enz.).

“§ 3. De afmetingen van de lokalen staan in verhouding tot het aantal kamers in de woning en zijn zo ingericht dat de leefkwaliteit en de privacy van elke bewoner zijn gewaarborgd.”

Deze bepaling is zeer vaag en nodigt uit tot te veel subjectieve en variabele beoordelingen. Ze moet worden verduidelijkt of geschrapt.

Art. 13: Buitenruimte

“§ 1. Onverminderd artikel 5 beschikt elke woning over een privatieve buitenruimte met een nuttige oppervlakte van minstens 4 m², vermeerderd met minstens 2 m² voor elke kamer vanaf de tweede kamer.

Deze buitenruimte is minstens 1,50 m diep.”

De oppervlakte van 4m² en de diepte van 1,5m voor een studio lijken niet gerechtvaardigd. 2,5m² is immers genoeg voor een tafel en 2 stoelen.

“§ 2. Onverminderd artikel 5 beschikt elk gebouw met meerdere woningen dat meer dan tien woningen heeft over een aangelegde gedeelde buitenruimte ter bevordering van ontmoetingen en een gezellige sfeer.”

Deze §2 lijkt in strijd met artikel 26 van titel I, dat een dergelijke ruimte voorschrijft voor gebouwen van meer dan 1000 m².

Voor kleine gebouwen (<1000m²), en zeker op percelen in dichte stedelijke gebieden, zou het realistischer zijn om de keuze te laten tussen privatieve buitenruimten (op het terrein, op het dak of via terrassen/balkons) en een gemeenschappelijke buitenruimte.

Art. 14: Oriëntatie en natuurlijke verlichting

"§ 2. Een woning met één oriëntatie is verboden in de volgende gevallen:

- *wanneer deze zich op de benedenverdieping bevindt en van natuurlijk licht wordt voorzien door een gevelopening in een gevel die zich op de rooilijn bevindt;*
- *wanneer het vlak van de gevel waar het natuurlijke licht vandaan komt, gericht is naar het noorden tussen 330° W en 30° O of het zuidwesten tussen 210°Z en 270°W."*

In het kader van §2, eerste streepje, moet ten minste rekening worden gehouden met de afstand tussen de gevelrooilijnen.

Art. 17: Mix van woontypes

"Elk project met meerdere woningen heeft een evenwichtige verdeling op het vlak van woontypes."

Dit begrip is erg vaag. De toelichting bij de doelstelling luidt als volgt:

"Deze bepaling beoogt een diversiteit aan woningen in gebouwen van een bepaalde omvang en een minimum aan gezinsvriendelijke woningen."

Het artikel verwijst echter niet naar gebouwen van een bepaalde omvang, maar naar alle woongebouwen.

Zou het niet beter zijn om bijvoorbeeld voor elk X aantal gecreëerde woningen, min X appartementen met minimaal 3 slaapkamers te eisen (behalve natuurlijk bij woningen voor specifieke groepen die dit soort woningen niet nodig hebben)?

Aangepaste woningen hebben soms moeite hun publiek te vinden en zijn duurder voor de exploitant.

Art. 18: Verdeling van een bestaande woning

De maatregel lijkt buitensporig door zich te richten op de verdeling van om het even welke bestaande woning. Oorspronkelijk was het de bedoeling om bij de verdeling van een eengezinswoning ten minste één wooneenheid met 3 slaapkamers te behouden.

Afdeling 2: Specifieke regels voor studentenwoningen

Art. 19: Studentenwoning

Ze is opgenomen in de huisvestingsnormen, maar in de EPB-wetgeving wordt de studentenwoning als niet-residentieel beschouwd. Is er hier geen sprake van een tegenstrijdigheid?

Art. 23: Mix van types studentenwoningen

“Elk project met studentenwoningen voorziet een evenwichtige verdeling tussen het aantal individuele en collectieve studentenwoningen.”

De toelichting bij de doelstelling luidt als volgt:

“Deze bepaling beoogt een diversiteit aan woningen in gebouwen van een bepaalde omvang en een gevarieerd aanbod dat voorziet in de behoeften aan studentenwoningen.”

Het artikel verwijst echter niet naar gebouwen van een bepaalde omvang, maar naar alle woongebouwen.

Een maximum stellen aan het aantal kamers zou de handhaving vergemakkelijken.

Toegang tot betaalbare studentenhuysvesting is een reëel probleem. De productie van individuele studentenwoningen moet niet worden aangemoedigd, omdat deze duur zijn in vergelijking met de meer betaalbare collectieve studentenwoningen. Bijgevolg zou er een duidelijke verhouding opgelegd moeten worden in de mix van types studentenwoningen (bv.: 80% collectieve studentenwoningen - 20% individuele studentenwoningen).

Art. 24: Projecten met 50 kamers en meer

“Elk gebouw met 50 kamers en meer van studentenwoningen heeft:

- een woning die gebruikt wordt als conciërgewoning;*
- een of meerdere foyers waarvan de afmetingen zijn aangepast aan het aantal kamers.”*

Zou het niet nuttig zijn om te voorzien hoe de afmetingen van deze foyers worden bepaald?

HOOFDSTUK 4: PARKEREN EN LEVERINGEN

Art. 25: Fietsparkeerplaatsen

Waarom een verschil maken tussen particuliere en openbare huisvesting? Door minder fietsparkeerplaatsen in openbare entiteiten aan te bieden, is het risico groot dat fietsen in gemeenschappelijke ruimten of op woningterrassen worden gestald.

Het percentage van 10% parkeerplaatsen die aangepast zijn voor het parkeren van bakfietsen en andere bijzondere fietsen is onvoldoende. Dit percentage zou ten minste 20% moeten bedragen.

Het minimumaantal van één fietsparkeerplaats per begonnen reeks van 60 m² vloeroppervlakte, met een minimum van twee plaatsen per gebouw dat gedeeltelijk of volledig bestemd is voor kantoren, hoogtechnologische activiteiten, activiteiten voor de productie van immateriële goederen of geïntegreerde diensten voor ondernemingen, is onvoldoende. Dit minimumaantal zou 3 moeten zijn per begonnen reeks van 60 m² vloeroppervlakte.

Art. 26: Parkeerplaatsen voor motorvoertuigen

Het ontbreken van een minimum verplicht aantal is positief omdat het de aanleg en het gebruik van parkings rationaliseert en past in combinatie met de verplichting om voldoende fietsparkeerplaatsen te voorzien en actieve vervoerswijzen aan te moedigen. Niettemin worden indicatieve cijfers gegeven om aanvragers te helpen bij het ontwerpen van hun vastgoedproject, wat waardevol wordt geacht.

Het artikel introduceert het begrip "*mobilitetsprofiel van de bewoners*", dat het mogelijk maakt een aantal parkeerplaatsen in het gebouw te rechtvaardigen. Niettemin kan dit profiel aan verandering onderhevig zijn, wanneer we rekening houden met het omkeerbaarheidsprincipe van de gebouwen.

Art. 27: Levering

Voor grote woongebouwen (meer dan 50 woningen) moet worden voorzien in een leveringszone/parkeerterrein voor reparatie- en onderhoudsdiensten.

Aanvullende opmerkingen

De inwerkingtreding van de GSV zal leiden tot de intrekking van de vroegere gemeentelijke verordeningen (meer bepaald het BR en het RT).

Het BR bepaalde de fundamente van de bouwwerken (hoofdstuk 10), de omheiningen tussen percelen (art. 48), de dikte van de muren (art. 51), de uitsprongen volgens de breedte van de wegen (hoofdstuk 12)

Het RT bepaalde een reeks belangrijke niveaus.

Deze aspecten komen in de GSV niet meer aan bod, wat te betreuren valt.

Opmerkingen over de vertaling

De termen die worden gebruikt in openbare open ruimte en private open ruimte zijn verschillend voor identieke begrippen:

Artikelen 18 en 32

Creëren (18) >< creatie (18/32)

Opvanggebieden (18) >< opvangplaatsen (32)

Passage (18 >< circulatie (32))

In het algemeen moet de Nederlandse tekst grondig worden herlezen.

Enkele voorbeelden:

Het eerste hoofdstuk 'Préliminaire' wordt vertaald als "Voorlopige". "Voorlopige" heeft in deze context in het Nederlands geen enkele betekenis. Beter zou zijn "Inleiding" te gebruiken.

Als meervoud van het woord "ruimte" wordt door elkaar "ruimtes" en "ruimten" gebruikt.

Beiden zijn correct, maar voor de coherentie van een tekst is het best een van beiden te kiezen en zich daar dan consequent aan te houden.

Waar in de Franse tekst steeds "implantation" wordt gebruikt, vindt men in de Nederlandse tekst "plaatsing", "situering", "ligging". Nochtans bestaat het Nederlandse woord "inplanting" dat nagenoeg dezelfde betekenis heeft als "implantatie". Een consequent gebruik van "plaatsing" zou eventueel kunnen, maar is minder specifiek. Situering en ligging hebben niet dezelfde betekenis.

Waar in de Franse tekst steeds "modes de déplacement" wordt gebruikt, vindt men in de Nederlandse tekst "verplaatsingswijzen", "Vervoerswijzen", "verplaatsingsmodi" en gewoon "modi". Voor de goede verstaanbaarheid van de tekst is het best overal "verplaatsingswijzen" te gebruiken.

Waar in de Franse tekst steeds 'slaapkamer' wordt gebruikt vindt men in de Nederlandse tekst "kamer".

In gelijkaardige en soms zelfs identieke omschrijvingen wordt nu eens 'desgevallend', dan weer "in voorkomend geval" gebruikt.

Een doorlopend terrein wordt soms benoemd als "doorlopend" en soms als "doorstekend".

De definitie is nochtans duidelijk: "doorlopend terrein".

De tekst spreekt van "reling". Het begrip reling is echter niet in de definities te vinden. De definitie spreekt van en verklaart de termen "borstwering" en "lichte borstweringen".