
ADVIES

Ontwerp van Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV)

| | |
|--|------------------------------|
| Aanvrager | Staatssecretaris Pascal Smet |
| Aanvraag ontvangen op | 19-12-22 |
| Advies aangenomen door de Raad voor het Leefmilieu op | 30-01-23 |

Vooraf

Op 19/12/2022 werd door de Brusselse regering bij de Raad voor het Leefmilieu (hierna « de Raad ») een adviesaanvraag aanhangig gemaakt over het ontwerp van Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (hierna « GSV »).

Dit ontwerp van GSV volgt de volgende oriëntaties:

- Een reglementering die gericht is op de toekomst;
- Een vereenvoudiging van de reglementering;
- Een aanpassing van de structuur van de GSV die overeenstemt met de doelstellingen inzake open ruimten, stedelijkheid en woonbaarheid;
- Een versterking van het bestuur en van de uitreikende overheden.

Advies

1. Algemene beschouwingen

De Raad verwelkomt het werk van de Regering en verheugt zich over de mogelijke positieve impact van het ontwerp van GSV. Hij steunt de algemene richtlijnen die - volgens het milieueffectrapport (hierna "MER") - gunstiger zijn en beter aansluiten bij de stedenbouwkundige uitdagingen van de twee bestudeerde alternatieven (handhaving van de huidige GSV en uitvoering van het ontwerp van GSV van 2018). In het MER wordt namelijk gesteld dat dit ontwerp van GSV meer dan waarschijnlijk positieve gevolgen zal hebben voor de levenskwaliteit en het milieu in de ruime zin, met een positieve impact op andere aspecten zoals de mobiliteit, de bevolking en op de sociale aspecten, de bodem, het watervraagstuk, enz.

De Raad vindt echter dat in dit ontwerp van GSV regelgeving en strategische visie door elkaar worden gehaald. De paradigmaverschuiving van deze hervorming, "*van een defensieve naar een proactieve aanpak*", geeft (te) veel beoordelingsruimte aan het bestuur. Bepaalde begrippen zoals "renovatie versus sloop", "reconversie en omkeerbaarheid", "evenwichtige dichtheid", "omringende bouwwerken", "morfologische eenheid", "evenwichtige spreiding", enz. zijn namelijk niet duidelijk en vereisen een gemeenschappelijk interpretatiekader vanwege de overheden. Ook het gebruik van de woorden "met name" op een groot aantal plaatsen in een opsomming is verwarrend: zijn dit de minimumregels die moeten worden nageleefd of zijn er andere rechtvaardigingen mogelijk? Zonder gemeenschappelijk interpretatiekader dreigt de deregulering die door deze hervorming wordt ingevoerd te leiden tot willekeur, waardoor de regulerende rol van de stedenbouwkundige voorschriften wordt ondermijnd.

De Raad herinnert eraan dat de GSV, anders dan beleidsverklaringen, een vast juridisch kader met precieze, bindende en duidelijk interpreteerbare regels moet vaststellen voor iedereen die te Brussel een stadsontwikkelingsproject verwezenlijkt. Zo kan de GSV een normatief kader vormen voor de doelstellingen inzake stedelijke ontwikkeling, die bovendien in andere plannen, programma's en strategieën van het Gewest zijn bepaald.

De Raad merkt ook op dat het gewestelijk bestuur momenteel al moeite heeft om op een transparante en coherente manier adviezen uit te brengen waar vrijheid van appreciatie en zelfs duidelijke regels bestaan (de wachttijd wat betreft de aflevering van vergunningen bedraagt regelmatig meer dan 5 jaar). Een voortdurende destructureering van de regelgeving zou twee negatieve gevolgen hebben: ten eerste, de verlenging van de termijnen voor de afgifte van bouwvergunningen, zonder enige waarborg dat de vergunning na een onredelijke lange wachttijd van enkele jaren wordt toegekend. Het tweede gevolg is dat een onduidelijk reglementair kader - ten gunste van een grote beoordelingsvrijheid voor deskundigen en gewestelijke overheden - kan leiden tot flagrante fouten op het gebied van landschap, levenskwaliteit van de inwoners en biodiversiteit.

De Raad is van oordeel dat dit ontwerp van GSV bijzonder antropocentrisch is opgesteld, terwijl de algemene doelstellingen van de titels erop gericht zijn bij te dragen tot de ontwikkeling van de biodiversiteit en de natuur in de stad. Een eenvoudig en duidelijk kader voor stadsplanning, dat minimale en ondubbelzinnige regels vastlegt, is de beste garantie voor een hervorming die beantwoordt aan de nieuwe stedelijke uitdagingen die de Brusselse overheden moeten aangaan: aandacht voor de ecologische voetafdruk van projecten, waardigheid van woningen, toegang tot groene ruimten, openbare ruimte die zich leent is tot actieve vervoerswijzen, aanpassing aan de gevolgen van de klimaatverandering, enz. Duidelijkheid stelt de vergunningverlenende instanties in de mogelijkheid om concreet te meten en na te gaan hoe projecten al dan niet aan deze uitdagingen voldoen, en ondersteunt de aanvragers van vergunningen (particulieren, ontwikkelaars, wegbeheerders, enz.) die moeten weten wat wel en wat niet is toegestaan.

Tot slot betreft **de Raad** het ontbreken van enige verplichting met betrekking tot de installatie van fotovoltaïsche panelen. Hij wijst erop dat in Italië een dergelijke verplichting reeds geldt voor alle nieuwe of ingrijpend gerenoveerde gebouwen. In Frankrijk moeten parkeerplaatsen in open lucht van meer dan 1.500 m² binnenkort overdekt zijn met zonnepanelen. Dergelijke verplichtingen worden ook aanbevolen door de Europese Commissie in haar REPowerEU-plan.

Uitzonderingen

De Raad merkt op dat de huidige GSV, zoals de commissie van deskundigen opmerkt, tot een groot aantal uitzonderingen leidt, aangezien deze "*op beschrijvende en defensieve wijze werd opgezet om zoveel mogelijk elementen door de regelgeving te beschermen*". Deze situatie leidt te systematisch tot uitzonderingsprocedures en beroepen, die de al veel te lange termijn voor de afgifte van vergunningen aanzienlijk verlengen, met aanzienlijke financiële gevolgen voor de projecten.

Desalniettemin maken uitzonderingsprocedures het mogelijk dat een aanzienlijk aantal projecten door de burgers, verenigingen en andere belanghebbenden wordt geanalyseerd, wat leidt tot een grotere democratische controle. Er zij ook op gewezen dat Leefmilieu Brussel nog steeds zetelt in het overlegcomité, wat het mogelijk maakt om in de behandeling van een dossier een milieuperspectief op te nemen.

Volgens **de Raad** kan de beoordelingsvrijheid, die dit ontwerp van GSV wordt zou invoeren, deze democratische controle bemoeilijken en de vergunningsprocedure nog omslachtiger maken. In deze situatie verliezen zowel de aanvragers van vergunningen als de burgers en verenigingen.

Socio-economische impact

De Raad vestigt de aandacht op de zorgwekkende situatie van de prijzen op de vastgoedmarkt, met een stijging van de prijzen van nieuwe woningen met 34% en van de prijzen van bestaande woningen met 30% tussen 2014 en 2021 (bron Statbel), d.i heel wat hoger dan de index van de consumentenprijzen over dezelfde zeven jaar. Voor het jaar 2022 moet men er ook op wijzen dat het tekort aan bouwmaterialen (+25%), de inflatie van de energieprijzen (+300%) en de stijging van de hypotheekrente tijdens de afgelopen maanden (3% eind 2022) deze financiële ontoegankelijkheid van nieuwbouw en renovatie voor de Brusselse huishoudens alleen maar hebben verhoogd. In de huidige economische context acht **de Raad** het noodzakelijk om de socio-economische gevolgen van de hervorming, en meer bepaald van sommige bepalingen, grondig te onderzoeken. Ze dreigen namelijk de woningmarkt *de facto* te sturen in de richting van een investeerdersmarkt ten nadele van een koopmarkt.

Volgens **de Raad** moeten er begeleidende maatregelen komen om te voorkomen dat de extra kosten voor de verschillende bouwheren worden afgewenteld op de verschillende gebruikers van deze ruimten en gebouwen, en met name op de meer kwetsbare gebruikers (vaak huurders). Een correcte verdeling van de kosten over de hele keten van actoren (van bouwer tot bewoner) is noodzakelijk, vooral omdat de niet-financiële kosten van niet-handelen waarschijnlijk hoger zijn.

Begeleidingsinstrumenten en overgangperiode

De Raad is van oordeel dat extra begeleidende instrumenten beschikbaar moeten worden gesteld vóór de inwerkingtreding van de herziene GSV (vademecum, gids met technische richtlijnen, referentiesystemen, modelbestekken, enz.). **De Raad** merkt tevens op dat een overgangperiode het mogelijk zou maken om de uitreikende overheden en ook de economische actoren op te leiden en te omkaderen. Er zou een denkproces kunnen worden gewijd aan de geleidelijke invoering van bepaalde verplichtingen (bijvoorbeeld het gebruik van de software TOTEM in het kader van sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden), zodat de technische en financiële haalbaarheid ervan naar behoren kan worden beoordeeld.

2. Bijzondere beschouwingen

2.1 Titel 1: Open ruimten

Verdeling tussen de vervoerswijzen

In Brussel delen auto's, fietsers en openbaar vervoer nog te vaak dezelfde ruimte op de weg. **De Raad** steunt de door GoodMove en de GSV ingevoerde hiërarchie met de volgende rangorde van prioriteit voor de verdeling: voetgangers, fietsers en gelijkgestelden, openbaar vervoer, en motorvoertuigen als laatste gebruikers. Daarom vraagt **de Raad** dat de GSV het door GoodMove ontwikkelde netwerk van verkeersstromen zo nauw mogelijk zou volgen. Om het fietsen aan te moedigen, acht **de Raad** het noodzakelijk om - naast de inrichting van parkeerplaatsen - een verplicht percentage "veloboxen" in de openbare ruimte in te voeren. Volgens het MER had 30% van de Brusselse huishoudens in 2010 in hun woning of in gemeenschappelijke ruimten geen plaats om een fiets te stallen. **De Raad** zou in dit verband graag over geactualiseerde cijfers beschikken.

Publieke versus private ruimte

De Raad herinnert eraan dat het onderscheid tussen private en publieke ruimte niet altijd hetzelfde is (zoals de ruimte voor het ING-gebouw aan de binnenring - private ruimte die toch als publieke ruimte moet worden beschouwd). **De Raad** trekt derhalve het nut van de dichotomie tussen publieke en private ruimte in twijfel.

Het beste voorbeeld om dit verschil in behandeling te illustreren is de volle grond. Het plan Good Living is ontworpen als een eenvoudigere tekst dan de huidige GSV, zodat de vergunnende overheden over een duidelijk referentiekader beschikken. Hetzelfde geldt voor iemand die een project wil indienen.

Er zijn algemene verwijzingen naar volle grond in artikel 3, naar de openbare open ruimte in artikel 16 en in de toelichting bij de artikelen 5, 6 en 17. Artikel 30 van de private open ruimte is er zelfs volledig aan gewijd, terwijl artikel 24 helemaal niet ingaat op de verhouding en de inrichting van deze ruimte. Dit maakt het leven er niet eenvoudiger op voor een openbare of particuliere projectontwikkelaar, die van het ene artikel naar het andere moet springen en percentages moet berekenen op basis van zijn specifieke situatie, zonder er zeker van te zijn dat hij aandacht heeft besteed aan alle bepalingen betreffende de volle grond. Op dit niveau moet **de Raad** dus vraagtekens plaatsen bij de doelstelling tot vereenvoudiging die door de Good Living-deskundigencommissie werd aanbevolen.

Gebrek aan inventarisatie

De Raad merkt op dat er bij nieuwe projecten vaak sprake is van een *tabula rasa* van bestaande elementen in de openbare ruimte. Maar weinig andere beleidsdocumenten in het Brussels gewest behandelen dit. Er bestaat geen volledige beschrijving van de groene elementen, de blauwe elementen, enz., op basis waarvan een inventaris van te behouden elementen of gebieden kan worden opgesteld. Brussel Mobiliteit heeft bijvoorbeeld alleen een lijst van "laanbomen" langs de gewestwegen. Ook wordt lang niet met alle ecologische criteria rekening gehouden. Bovendien bezitten sommige gemeenten helemaal geen inventaris of moeten zij zich behelpen met een beperkte of verouderd inventaris, zonder dat zij over de nodige middelen beschikken om deze op te stellen of bij te werken (als de inventaris al bestaat). Het Gewest zou zich kunnen laten inspireren door de stad Gent, die beschikt over een volledige lijst van alle bomen op basis van een grondige fytologische analyse, en die het mogelijk maakt om - los van een stedenbouwkundige code - te bepalen wat absoluut behouden moet blijven.

Neiging naar (recht)lijnigheid

De Raad merkt op dat het ontwerp van GSV een tendens naar (recht)lijnigheid en symmetrie vertoont. In Barcelona bijvoorbeeld worden groene lanen niet in een rechte lijn aangelegd. Vanuit ecologisch oogpunt is het een grote overwinning om voorrang te geven aan sinusoiden en zigzaggen voor groen (met soortenvariatie). Zo kunnen planten elkaars aanwezigheid versterken en elkaar beschermen. Deze structuur voorkomt ook ziekteoverdracht langs omkaderde monospecifieke bomenrijen en biedt voordelen op andere gebieden. Zo is aangetoond dat bomenrijen tot snelheid uitnodigen.

Verdeling van het gebruik van de openbare weg

Volgens het ontwerp van GSV wordt ten minste 50% van de openbare open ruimte voorbehouden aan actieve vervoerswijzen, aan het openbaar vervoer op een voorbehouden locatie, aan busbanen en aan voorzieningen in verband met milieu- en woonfuncties. **De Raad** zou graag over duidelijkere cijfers

beschikken wat betreft het huidige percentage dat aan niet-actief vervoer is voorbehouden. Hoe werd dit percentage (van 50%) bepaald? Dit moet worden aangepast aan de doelstellingen van Good Move en moet rekening houden met de behoeften en de morfologie van de stad. In de ogen van **de Raad** wordt anders elk straatprofiel gelijkgesteld.

2.2 Titel 2: Stedelijkheid

Reconversie en convertibiliteit van gebouwen, duurzaamheid en terugwinning van materialen

De Raad is van mening dat de mogelijkheden inzake ontmanteling en terugwinning van materialen moeten worden gemaximaliseerd, evenwel door rekening te houden met de mogelijkheden voor hergebruik van deze materialen zonder buitensporig vervoer en opwerking, in verhouding tot de economische en milieuwinsten die dit zou opleveren. De lijst van terug te winnen materialen moet worden aangevuld.

Aanplantingen

De Raad herinnert eraan dat de aanplanting van bomen in steden niet altijd een positief effect heeft op de luchtkwaliteit. Voor projecten langs wegen met een vrij hoge en ononderbroken bouwlijn moet er in het bijzonder voor worden gezorgd dat de projecten het stedelijk "canyon-effect" niet verergeren. In deze omgeving moeten er inspringingen van de gevels en openingen naar de binnenkant van de woonblokken worden voorzien om de natuurlijke ventilatie te bevorderen.

Thermische isolatie van de gevels aan de straatkant

De GSV bepaalt dat gevels op het niveau van het gelijkvloers bij een trottoirbreedte van minder dan 2 meter niet van buitenaf mogen worden geïsoleerd. Aangezien de isolatie van gevels een aanzienlijk effect heeft op het energieverbruik van de woning, is **de Raad** van mening dat bij wegwerkzaamheden en de aanleg van nieuwe trottoirs rekening moet worden gehouden met deze "isolatieruimte", zodat de begane grond zo mogelijk achteraf kan worden geïsoleerd. **De Raad** vraagt zich verder af of dit verbod op isoleren van buitenaf ook geldt voor gevels die teruggezet zijn op een trottoir van minder dan 2 meter.

3. Artikelsgewijze beschouwingen

Titel 1: Open ruimten

Artikel 1

De Raad is van oordeel dat dit artikel onvoldoende verwijst naar de plannen i.v.m. de verblijf- en milieufuncties (natuurnetwerken, kaart biologische evaluatie, bodem, enz.):

- Paragraaf 1: het artikel moet zich niet beperken tot de termen "landschappelijk" en "groen", maar zou met talrijke andere kenmerken kunnen worden aangevuld die op de milieufunctie betrekking hebben (bijvoorbeeld "ecosystemische" kenmerken om de manier weer te geven waarop levensvormen interageren als een netwerk).

- Paragraaf 3: het concept van toegankelijkheid mag niet worden geïnterpreteerd als toegankelijkheid voor auto's. De verplaatsingen van alle categorieën van gebruikers zouden op alle levende wezens betrekking moeten hebben.
- Paragrafen 3 en 4: ook de gezondheid moet een doelstelling vormen in het kader van de verplaatsings- en milieufuncties.
- Paragraaf 4: het concept van netwerk, en meer bepaald van het groene-blauwe netwerk, ontbreekt (netwerk verwijzen naar de recreatieve & ecologische functies, terwijl continuïteit enkel ecologisch is). Deze paragraaf zou eveneens lawaai en geluidsoverlast, de klimaatopwarming en het bodemgebruik moeten vermelden.

Artikel 3

De Raad is van oordeel dat het concept van “continuïteit” gedefinieerd moet worden in functie van de bijdrage van de continuïteit tot de ontwikkeling van de biodiversiteit. Dit concept moet dus eveneens betrekking hebben op de continuïteit via de ondergrondse lagen. Hij herinnert aan de uitleg van het MER: *“de continuïteit van open ruimten met betrekking tot hun milieufunctie bevorderen houdt in dat er verbindingen tot stand worden gebracht tussen gebieden met natuurlijke habitats en dat aldus de verplaatsing van planten- en diersoorten van de ene groene ruimte naar de andere wordt vergemakkelijkt en aldus de biodiversiteit wordt ondersteund”*.

Artikel 4

De Raad merkt op dat dit artikel de verzachting en de vergroening lijkt uit te sluiten, ten gunste van een « makkelijk » gebruik (voor evenementen, enz.). De flexibiliteit en het gemak van onderhoud sluit bepaalde bomen en aanplantingen uit. Dit artikel zou bijgevolg tegenstrijdig kunnen zijn met de ecologische doelstellingen van de GSV en beperkt de in artikel 1 voorgestelde functies, indien het artikel het waterbeheer en de ecosystemische netwerken niet in aanmerking neemt.

Artikel 6

De Raad stelt zich vragen bij de (ogenschijnlijke) beperking van de beschouwingen over de aanpassing van de kabels, buizen en leidingen aan de inrichtingswerken van gevel tot gevel. Is het mogelijk om enkel voor één soort installatie tot een optimalisering over te gaan?

Artikel 8

De Raad vindt dat de groene en blauwe inrichtingen eveneens tot het comfort bijdragen en dat deze in dit artikel zouden moeten worden vermeld.

Artikel 10

De Raad stelt voor om een 5de lid toe te voegen in paragraaf 2: « *ze bevinden zich op een aangepaste afstand van de boomkuilen en andere ecologische inrichtingen* ».

Artikel 12

De Raad steunt de voorrang die aan de voetgangers wordt gegeven door de regel die een minimumbreedte oplegt voor voetpaden (1,70 of 2 meter al naargelang de gevallen). Hij vreest evenwel dat deze regel, bij afwezigheid van enig kader, de wil tot een wegheerinrichting dreigt te

blokkeren voor heel wat Brusselse straten die maar moeilijk de aanleg van zulke brede trottoirs toelaten. De positieve impact van deze regel zou bijgevolg niet kunnen worden verwezenlijkt zonder een breder denkproces over de functie van smalle straten die het voorwerp van een herinrichting uitmaken.

Artikel 16

- Paragraaf 1: het is moeilijk om te bepalen of 10% een hoog percentage is. Dit hangt sterk van het project af. Perimeters van projecten zouden opzettelijk kunnen worden uitgebreid om hierin bestaande groene ruimten op te nemen.
- Paragraaf 2: een “aanzienlijke hoeveelheid” is geen duidelijk criterium. Daarbij komt dat de beplanting van de open ruimte niet enkel gebeurt door de aanplanting van bomen, maar tevens van struiken, planten, klimplanten, hagen, struikgewas, doornstruiken, bloemen, enz. Men moet de leefmilieus diversifiëren om meer fauna en flora te huisvesten en tot de ontwikkeling van de biodiversiteit bij te dragen. **De Raad** stelt zich vragen bij de afschaffing van de artikelen GSV 2006, Titel VII, Sectie 7, « De hoogstammen » (artikel 16 - afstanden, artikel 17 - aanplantingskuilen, artikel 18 – beschermingen). Zou hieraan niet meer ambitie moeten worden gegeven en zouden deze niet in het nieuwe ontwerp van GSV moeten worden opgenomen?
- Paragraaf 3: hoe wordt de “aanwezigheid van water” gedefinieerd?
- Paragraaf 4: men moet niet enkel hitte-eilanden voorkomen maar eveneens aan de bestaande hitte-eilanden verhelpen.

Artikel 17

De Raad verwelkomt de ambitie van dit artikel, dat een hoog beschermingsniveau tegen de verschillende effecten van zeer belangrijke neerslaghoeveelheden wil opleggen. Ook al is de term van “honderdjarige” regen algemeen begrepen en onderzocht (als hoeveelheid), veronderstelt de term toch dat deze problematiek zich maar uitzonderlijk voordoet, terwijl dit soort regenbuien steeds vaker zullen voorkomen. **De Raad** vreest daarom dat dit artikel op een te weinig dwingende wijze kan worden geïnterpreteerd: de projectdragers moeten een beheer uitwerken voor regenbuien die “honderdjarig” zijn op vlak van volume maar niet op vlak van frequentie.

De Raad vindt dat dit artikel duidelijker moet stellen dat het afvoer van regenwater via de riolen moet vermeden worden.

Artikel 18

De Raad meent dat men niet enkel de biodiversiteit moet ontwikkelen maar eveneens de bestaande biodiversiteit moet beschermen. Het artikel zou daarom op de volgende manier kunnen worden herschreven: « *draagt bij tot de ontwikkeling van stedelijke biotopen en landschapselementen en bevordert de bescherming, het behoud en de herontplooiing van de bestaande biodiversiteit.* ».

De Raad stelt tevens voor om « *het creëren van habitats en opvanggebieden voor de fauna* » te vervangen door « *het creëren van semi-natuurlijke habitats voor de opvang van de wilde fauna en flora die aan hun specifieke noden voldoen.* ».

Wat betreft de compensatoire maatregelen, herinnert **de Raad** eraan dat de te bevoorrechten habitats de natuurlijke of semi-natuurlijke zijn, en meer in het bijzonder de habitats die reeds bestaan.

Artikel 21

Voor de vraag over de aanwezigheid van reclame betreft **de Raad** dat het criterium van de zones waar ongevallen gebeuren werd geschrapt (zie de vorige versies van de GSV). Reclame zou in deze zones namelijk verboden moeten zijn. De lijst van plaatsen, waar reclame niet is toegelaten, moet worden aangevuld:

- Centra en installaties voor de jeugd;
- Sites beschermd door de Unesco;
- Opmerkelijke stadsgezichten;
- Zones als GCHEWS aangevinkt in het GBP.

Artikel 22

De Raad is van mening dat het aan dit artikel aan duidelijkheid ontbreekt wat betreft paragraaf 2:

- *“De globale kwalitatieve inrichting”;*
- *“De soberheid en de verhoudingen strikt beperkt tot de functies”.*

De Raad betreft de beperking van de ambities inzake energiebesparingen in verhouding tot de vorige versies van het ontwerp van GSV die bepaalden dat de lichtreclame tussen 22 uur en 7 uur gedoofd moest zijn en dat de lichtreclame buiten een handelszone op zondag gedoofd moest zijn.

Artikel 24 & artikel 30

De Raad meent dat deze artikelen moeten worden samengevoegd en eenvoudiger moeten worden herschreven, waarbij de vier verschillende percentages worden hernomen die mogelijkerwijs in aanmerking moeten worden genomen in functie van de situatie:

- Artikel 24: minstens 30% van het terrein is onbebouwd;
- Artikel 2: 70% van de oppervlakte van het terrein op een diepte van meer dan 37m vanaf de rooilijn op een terrein met een mandelig gebouw is onbebouwd, ook ondergronds;
- Artikel 30: 75% van de niet-bebouwde oppervlakte is in volle grond en beplant;
- Artikel 30: 90% van de niet-bebouwde oppervlakte van het terrein is in volle grond en beplant, op een diepte van meer dan 37m vanaf de rooilijn in de huizenblokken met voornamelijk mandelige bouwwerken.

Wat betreft de 75% onbebouwde oppervlakte in volle grond, meent **de Raad** dat men een minimumoppervlakte zou moeten vastleggen vanaf dewelke deze 75% van toepassing zijn (kleine binnenplaatsen voor opslag achter een handelsgelijkvloers zouden bijvoorbeeld kunnen worden vrijgesteld).

Artikel 32

Zie commentaar met betrekking tot artikel 18 hierboven.

Titel 2: Stedelijkheid

Artikel 4 & artikel 5

De Raad vindt dat dit artikel niet duidelijk genoeg is wat betreft de volgende punten:

- Artikel 4, paragraaf 1: volgens welke formule wordt de “belangenafweging” uitgevoerd?
- Artikel 4, paragraaf 1: de “beoordelingselementen”, die moeilijk te objectiveren zijn, houden geen rekening met verschillende essentiële elementen. Volgens **de Raad** lijkt het essentieel om met de toestand van de bestaande gebouwen rekening te houden als beoordelingselement. Een gebouw in uitstekende staat mag niet worden gesloopt.
- Hoe werd de minimumvloeroppervlakte van 1000 m² bepaald? Dit cijfer lijkt nogal willekeurig gelet op de Brusselse bebouwing waarvan de constructies relatief klein zijn.
- Het gebruik van het instrument TOTEM: zijn de actoren opgeleid voor het gebruik van dit instrument? Welke elementen zijn in de analyse van de levenscyclus opgenomen? Kan TOTEM worden gebruikt als een van verschillende gelijkwaardige of aanvullende instrumenten?
- Artikel 5: aangezien reconversie een relatief recent concept is, stelt **de Raad** zich vragen bij het beperkt aantal criteria. Is er vandaag een methode voorhanden voor een wetenschappelijke objectivering van deze capaciteit tot reconversie?

De Raad wijst erop dat een nauw overleg met de sector over elke verplichting tot een inventaris zou kunnen vermijden dat deze verplichtingen ten laste vallen van de ondernemingen die de werkzaamheden uitvoeren (wat de inventaris *in fine* nutteloos zou maken). Dit zou een bijkomende kost kunnen worden die niet de verwachte meerwaarde zou opleveren.

De Raad merkt op dat het belangrijk is om de limieten van het systeem te bepalen: tot op welk gedetailleerd niveau moet de analyse worden verricht, d.w.z. enkel de structuur of met alle afwerkingsmaterialen? Wat is de reikwijdte van de term “hoofdzakelijk”? Wat met de certificering wat betreft de technische geschiktheid van de hergebruikte materialen?

Artikel 6

De Raad is van oordeel dat dit artikel onvoldoende rekening houdt met de werking van de biodiversiteit in netwerken. Hij stelt de volgende toevoeging voor: “*aan de ontwikkeling van de stedelijke biotopen op ecosystemische wijze evenals (...)*”. Het artikel neemt de bestaande biotopen te weinig in aanmerking (zie commentaar onder Titel 1 - Artikel 18 hierboven).

Artikel 7

De Raad herhaalt zijn opmerkingen die hij formuleert onder Titel 1, met betrekking tot artikel 17. Hij meent dat het aan dit artikel aan duidelijkheid ontbreekt wat betreft de berekening van het “strikte minimum” waarvan sprake in paragraaf 1. **De Raad** stelt zich vragen over de beperking van de afmetingen van de opvangtanks in functie van de bewoners van het gebouw: er zouden eveneens opvangtanks kunnen worden gebruikt voor de bewoners van omliggende gebouwen.

Artikel 8

De Raad meent dat de in dit artikel aangehaalde criteria niet concreet genoeg zijn. Hoe zouden deze worden geëvalueerd? Is er een orde van voorrang? Wat betreft de mobiliteitsopties waarvan sprake onder het vijfde streepje, moet men zich richten op de opties inzake duurzame en gedeelde mobiliteit.

De uitleg van het artikel verduidelijkt dat de stadsverdichting toelaat om gebieden buiten de steden te beschermen. Welnu, **de Raad** wijst erop dat de stedelijke verdichting niet mag ingaan tegen het

behoud van de groene ruimten in de stad. Er is geen sprake van een hiërarchie tussen gebieden binnen en buiten de stad.

Artikel 13 & artikel 14

De Raad merkt op dat de interpretatiemarge wat betreft de alleenstaande (niet mandelige) constructies niet duidelijk is afgebakend. De hoogte ervan moet volgens verschillende vage criteria worden beoordeeld, waaronder *“de hoogte en kenmerken van de omliggende bouwwerken, de hoeveelheid zoninval van de naburige terreinen (...) de positie van het bouwwerk in het stadsbeeld”*. Dit betekent dat de overschrijding 3 tot 15 verdiepingen meer zou kunnen bedragen dan de omliggende constructies, zonder enige mogelijkheid tot beroep vanwege de omwonenden.

Bovendien stelt **de Raad** - wat betreft de vergezichten – voor om, naar het voorbeeld van andere hoofdsteden, vanaf elk opmerkelijk stadszicht een kegel te tekenen teneinde een gezichtsveld af te bakenen waarbinnen de afmetingen omkaderd zijn.

De Raad is van mening dat het in aanmerking nemen van koelnetwerken aan de criteria moet worden toegevoegd.

Artikel 15

De Raad stelt voor om het concept van “gevels” in dit artikel te definiëren. Indien de gevel op meer restrictieve wijze wordt geïnterpreteerd (als een gedeelte van de buitenenveloppe met dezelfde azimuthoriëntering), dan heeft dit artikel geen zin.

Artikel 19

De Raad stelt voor om de verschillende soorten van groendaken op te sommen: extensieve, semi-extensieve en intensieve groendaken. De verschillende substraatdikten maken de ontwikkeling van verschillende soorten van aanplantingen en biodiversiteit mogelijk.

De wijziging van de oppervlakte van 100 tot 20 m² (wat betreft de verplichting om een groendak aan te leggen) kan in bepaalde omstandigheden een zeer hoge kostprijs hebben, met name inzake renovaties. **De Raad** stelt voor om de economische impact van deze maatregel op de projecten te onderzoeken.

De Raad merkt op dat de verplichting tot de aanleg van een groendak in voorstedelijke wijken (eengezinswoningen met tuin) weinig toegevoegde waarde biedt, terwijl deze een bijkomende kost voor de burgers vormt. Daarbij komt dat de aanwezigheid van een groendak een negatieve impact heeft op de kwaliteit van regenwater (en het hergebruik ervan).

Artikel 23

De Raad stelt de volgende verduidelijkingen voor:

- Paragraaf 1, 2°: toevoegen *“(…), met inbegrip van de hoogte van de acroteriemuur.”* aan het einde van de zin;
- Paragraaf 2, 2°: toevoegen *“(…) loodrecht op het dakvlak.”* aan het einde van de zin.

Artikel 24

De Raad is van mening dat de toegestane overschrijdingshoogte (4 m) van de elektromagnetische antennes boven de bouwwerken en deze van hun kasten (2 m) disproportioneel is. Deze hoogtes zouden enkel voor hoge torens mogen worden toegestaan. Omwille van esthetische redenen zouden de overschrijdingen naar verhouding moeten worden beperkt indien de antennes op lagere gebouwen worden geplaatst.

Titel 3: Bewoonbaarheid

Artikel 6

De Raad stelt voor te verwijzen naar de verschillende normen die in het Brussels gewest van kracht zijn en het akoestisch en trillingscomfort beschermen.

Artikel 10

Dit artikel stelt uitdrukkelijk dat nieuwe gebouwen in overstromingsgevoelige gebieden hun invloed op de waterstroom moeten beperken. Gezien de klimaatcrisis en de daarmee gepaard gaande toename van de regenval stelt **de Raad** voor om deze regel te veralgemenen tot alle gebouwen in overstromingsgevoelige gebieden.
