



ADVIES

Ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van het ontwerp van Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV)

24 april 2019

Aanvrager	Minister-president Rudi Vervoort
Aanvraag ontvangen op	28 februari 2019
Aanvraag behandeld door	Commissie Ruimtelijke ordening - Mobiliteit & Commissie Huisvesting
Aanvraag behandeld op	1, 18, 24 maart en 1 april 2019
Advies uitgebracht door de Plenaire zitting op	24 april 2019

Vooraf

Dit ontwerpbesluit heeft tot doel om de huidige Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (hierna « GSV ») te herwerken.

De wijziging van de GSV staat in de Gewestelijke Beleidsverklaring (hierna « GBV ») 2014-2019. Deze herziening is noodzakelijk om de doelen te behalen die in de GBV werden gesteld, meer bepaald :

- tot een beheerste en harmonieuze verdichting van het Gewest komen ;
- de bouw van studentenwoningen bevorderen ;
- de reconversie van leegstaande kantoren bevorderen.

Het ontwerp van GSV omvat de volgende 7 titels :

- Titel I : kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving ;
- Titel II : bewoonbaarheidsnormen voor woningen ;
- Titel III : bouwplaatsen ;
- Titel IV : toegankelijkheid van gebouwen voor personen met beperkte mobiliteit ;
- Titel V : reclame en uithangborden ;
- Titel VI : de openbare ruimte ;
- Titel VII : de parkeernormen buiten de weg.

Advies

1. Algemene beschouwingen

Over het geheel genomen vindt **de Raad** deze herziening van de GSV positief vanwege de rationalisatie die zij doorvoert, met name doorheen de groepering en uniformering van het glossarium, vanwege de evoluties die ze mogelijk maakt om in te spelen op de opkomende maatschappelijke trends op het vlak van arbeid en huisvesting (co-living, co-working, studentenwoningen, ...), vanwege de integratie van meer duurzame aspecten, ... **De Raad** formuleert echter een aantal specifieke beschouwingen om deze herziening van de GSV verder te verbeteren en in te spelen op de gewestelijke uitdagingen en vraagstukken.

1.1 Voorafgaandelijk overleg

De Raad betreurt het dat de rechtstreeks betrokken actoren (sector van het bouwwezen, van het vastgoed, architecten, ...) vóór de uitwerking van dit ontwerpbesluit niet meer geraadpleegd en betrokken zijn geweest. De raadpleging had niet tot één enkel contact in 2015 beperkt moeten blijven, maar had gedurende het hele uitwerkingsproces van deze ontwerp tekst moeten plaatsvinden. Naast de publieke actoren (meer bepaald de gemeenten) moeten de rechtstreeks betrokken actoren zich immers ook dagelijks op dit instrument en de daarin vastgestelde normen beroepen. Bovendien herhaalt **de Raad** dat de raadpleging van de Raad na de eerste lezing wordt vereenvoudigd van zodra er voorafgaandelijk aan de uitwerking van de verschillende wetgevingen een overleg met de sociale partners heeft plaatsgevonden.

1.2 Coherentie tussen de gewestelijke plannen

Gelet op de uitdagingen is **de Raad** van mening dat de gewestelijke plannen of regelgevingen, of deze nu strategisch (GPDO, Good Move, RPA, ...) of meer operationeel (GBP, BWRO, GSV, Huisvestingscode, ...) zijn, dezelfde visie moeten weerspiegelen en dezelfde ambitie voor de ontwikkeling van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest moeten ondersteunen. **De Raad** stelt echter vast dat deze verschillende plannen en regelgevingen in zekere mate los van elkaar werden uitgedacht en dat er geen wezenlijke verbanden werden gelegd.

Ter wille van een grotere samenhang vraagt **de Raad** meer bepaald om :

- een rechtstreeks verband te leggen tussen de bepalingen betreffende de bouwprofielen in het ontwerp van GSV en de verdichtingsbeginselen en -voorwaarden, die met name doorheen het GPDO worden aangeprezen ;
- ervoor te zorgen dat de maatregelen die in het ontwerp van GSV de duurzame bouwwerken van de goederen (bijv. dakisolatie) vereenvoudigen, dit ook in het BWRO zouden doen, zodat de boodschap samenhangend zou zijn ;
- de harmonisatie te waarborgen tussen de toegankelijkheidszones zoals deze door het BWLKE zijn bepaald¹, en deze die door de GSV zijn voorzien, wat de regelgevende teksten leesbaarder moet maken.

1.3 Doelstellingen van de GSV

De Raad vraagt dat alle plannings- en stedenbouwkundige instrumenten zodanig zouden worden uitgedacht dat de technische en operationele vereisten kunnen beantwoorden aan de stedelijke uitdagingen en vraagstukken waarmee het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt geconfronteerd. Aldus moet deze herziening van de GSV het toelaten om met name het hoofd te bieden aan de uitdagingen inzake verdichting, het aanbod van adequate en betaalbare woningen en mobiliteit.

De GSV wordt voorgesteld als een geheel van technische inrichtingen met betrekking tot stedenbouwkunde, terwijl de realiteit op het terrein het niet altijd toelaat om aan deze eisen te voldoen. Daarom vraagt **de Raad** dat een afwijking zou plaatsvinden in functie van het begrip « goede plaatselijke aanleg », dat in de vorige versie van de GSV terug te vinden was.

1.3.1. Verdichting

De Raad stelt vast dat de Regering in de GBV ernaar streeft om *de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) te wijzigen om er de principes van een beheerste verdichting in op te nemen die zich correct verhoudt tot de stedenbouwkundige typologie van de wijken.*

Gelet op het beperkte aantal km² waarover het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zich uitstrekt, leidt de verdichting noodzakelijkerwijs tot een vergroting van de bouwprofielen. **De Raad** stelt vast dat de verdichtingsvoorwaarden die in dit ontwerp van GSV zijn vervat, gekoppeld zijn aan de hoogte van de mandelige gebouwen of aan het gemiddelde van de omringende bouwwerken van het betrokken terrein ingeval van vrijstaande bouwwerken. Dit betekent dat de al dichtbebouwde zones nog verder zullen worden verdicht, terwijl het GPDO zelfs de mogelijkheid voorzag om bepaalde zones via binnenterreinen van huizenblokken minder dicht te maken. **De Raad** herhaalt dat het GPDO een

¹ Het aantal toegelaten parkeerplaatsen voor kantoorgebouwen wordt in functie van twee factoren berekend : de vloeroppervlakte van de kantoren (m²) en de toegankelijkheidszone van het openbaar vervoer.

verdichting voorstaat die in verhouding staat tot de afmetingen van de openbare ruimte², waarvan men in het ontwerp van GSV geen spoor terugvindt.

De Raad heeft enige bedenkingen bij deze keuze en benadrukt met name dat er zich in deze toch al zeer dichtbebouwde zones, waar men van plan is om nog meer te verdichten, al een gebrek aan collectieve voorzieningen laat gevoelen. Sommige gemeenten lijken hun verantwoordelijkheid op het gebied van verdichting niet op te nemen en dus zijn het vaak dezelfde wijken die steeds meer verdicht worden, waardoor de doelstellingen van de sociale mix niet kunnen worden behaald. De gemeenten en het Gewest moeten hun verantwoordelijkheden nemen om de huidige en toekomstige bewoners een kwaliteitsvol leefklimaat en een kwaliteitsvolle leefomgeving te kunnen bieden.

Voor **de Raad** moet daarom de mogelijkheid worden overwogen om het gewestelijke grondgebied homogener (volgens de in andere plannen vastgestelde pijlers) en in redelijkere verhoudingen te verdichten. Dit om de verdichting beter over het hele grondgebied te verdelen en om de concentratie ervan op bepaalde plaatsen te voorkomen.

1.3.2. Aanbod van adequate en betaalbare woningen

De Raad stelt vast dat het tekort aan fatsoenlijke huisvesting van bescheiden omvang en comfort de spanningen die eigen zijn aan huurverhoudingen nog verscherpt (grotere keuze van potentiële huurders, risico's van discriminatie, onrechtmatige huurprijzen, risico's van wanbetalingen, ...). Gezinnen met een bescheiden inkomen zien zich dus al te vaak verplicht om een goed te huren dat niet aan de minimale gezondheids- en sociale normen voldoet. Terwijl hun inkomensniveau hen recht geeft op een huurtoelage, wordt hen deze ontzegd vanwege de onfatsoenlijke kwaliteiten van de woning die ze uiteindelijk hebben gevonden.

Daarom dringt **de Raad** erop aan dat deze herziening van de GSV het met name het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zou toelaten om tegemoet te komen aan de vraag naar toegankelijke woningen (financieel betaalbaar en qua typologie aangepast aan de Brusselse demografie) en duurzame woningen (zowel wat het gebruik van de bouwmaterialen als de energieprestaties van de goederen betreft). **De Raad** heeft echter vragen bij de verenigbaarheid van de GSV-normen, met name wat de minimumomvang betreft, en de mogelijkheid om de woningbouwproductie te richten op het bescheiden segment, waarin er momenteel een tekort heerst (zie punt 2.3 betreffende Titel 2 : woonbaarheidsnormen voor woningen).

1.3.3. Mobiliteit

Voor **de Raad** moet de herziening van de GSV, voor wat de mobiliteitsaspecten betreft (toegankelijkheidszones, parkeernormen buiten de weg, ...), de gewestelijke visie op mobiliteit weerspiegelen. Het volstaat niet om de toegankelijkheidszones opnieuw te definiëren, maar deze benadering moet gepaard gaan met een echte verbetering van de toegankelijkheid van deze zones, en meer bepaald zone C, door in openbaar vervoer en diverse infrastructuren te investeren en tegelijkertijd de multimodaliteit te bevorderen.

Daarnaast is het van belang om de link te leggen met het GPDO en het Good Move-plan, door met name in de verdichting van de zones in de buurt van openbaarvervoersknooppunten te voorzien (gelijklopend met een toename van de frequenties en snelheden van het openbaar vervoer in zones die momenteel minder goede verbindingen hebben).

² GPDO blz. 67

2. Bijzondere beschouwingen

2.1 Glossarium

2.1.1. Meetcode

De Raad dringt aan op de noodzaak om een unieke en coherente meetcode tussen de verschillende wetgevingen op te stellen (in het bijzonder tussen de Huisvestingscode, de GSV, het kadaster, het EPB, het indicatief rooster van de huurprijzen, ...). Het gebruik van dezelfde meetgrondslagen zal het met name gemakkelijker maken om te vergelijken.

2.1.2. Definitie « nutsvoorziening »

Enerzijds stelt **de Raad** vast dat de voorziene definitie van nutsvoorziening niet langer de juridische entiteiten, maar de instrumenten beoogt. Anderzijds *[in de Franse versie wordt dezelfde term « impétrant » op twee verschillende manieren gedefinieerd, naargelang het de ordonnantie bouwplaatsen op de openbare weg of het ontwerp van GSV betreft]* verschilt de definitie van « nutsvoorziening » zoals deze in dit ontwerp van GSV is voorzien (*Nutsvoorziening : elke kabel, leiding, buis of andere ondergrondse uitrusting bestemd voor het vervoer en/of de verdeling van water, gas, elektriciteit, telefoon, teledistributie, ...*) van deze die is voorzien in de ordonnantie van 3 mei 2018 betreffende de bouwplaatsen op de openbare weg (*Verzoeker : elke persoon die de intentie heeft om een bouwplaats uit te voeren, uitvoert of heeft uitgevoerd of voor wiens rekening een bouwplaats zal worden, wordt of werd uitgevoerd*). Voor **de Raad** vergemakkelijkt dit verschil in de definitie van nutsvoorziening van de ene regelgevende tekst tot de andere noch de algemene verstaanbaarheid, noch de leesbaarheid van de Brusselse regelgeving.

2.1.3. Definitie « omringend bouwwerk »

De Raad vraagt zich af welke speel- en interpretatieruimte er doorheen de definitie van « omringend bouwwerk » wordt gelaten. Hoewel hij het idee begrijpt om naar nabijgelegen bouwwerken te verwijzen om de toegestane bouwhoogte te bepalen, wenst hij immers in de gevallen van vrijstaande bouwwerken dat dit begrip van « nabijheid » verder zou worden verduidelijkt, zo niet zou de deur voor vele interpretaties worden opengelaten. Hij herinnert aan zijn bezorgdheid inzake de onevenwichtige verdichting (« zowel in de ene als in de andere richting ») van het grondgebied (zie 1.3.1).

2.1.4. Definitie « bruto en netto vloeroppervlakte »

Gelet op de invoering van de definitie van « bruto vloeroppervlakte » en de wijziging van de definitie van « netto vloeroppervlakte », dringt **de Raad** erop aan om stelselmatig aan te geven welke van deze beide definities wordt gehanteerd wanneer een oppervlakte moet worden gemeten.

De Raad heeft vragen bij de mogelijke rechtstreekse invloed van de wijziging van de definitie van de « netto vloeroppervlakte » op de omvang van de woningen.

2.2 Titel I : kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving

2.2.1. Aanpassing van de GSV aan de eigenheden van bepaalde zones van het GBP

De bepalingen van de GSV zijn vooral gericht op de bestemming « huisvesting » in een klassieke typologie van de mandelige bebouwing. Het verdichtingsbeginsel en de bepalingen van het GBP van 2013 met betrekking tot de OGSO, SIG en GHAV vereisen echter dat de GSV wordt aangepast door

rekening te houden met nieuwe bouwruimtes en typologieën die verband houden met economische bestemmingen (zoals benadrukt in het effectrapport).

De Raad stelt derhalve voor om specifieke inplantingsnormen voor vrijstaande bouwwerken die bestemd zijn voor productieactiviteiten, logistiek en uitrusting in Titel I (artikelen over inplanting, bouwdiepte en de naaste omgeving) op te nemen, teneinde op lange termijn de mogelijkheid te behouden om in deze ruimten economische functies te vestigen zonder de werking ervan onnodig te belemmeren.

Zo wordt bijvoorbeeld in artikel 11 (achteruitbouwstrook), artikel 12 (gebied voor koeren en tuinen en van de zijdelingse inspringstroken) en artikel 13 (behoud van een doorlaatbare oppervlakte en biodiversiteit) geen rekening gehouden met de noodzaak voor ondernemingen om leverings- en parkeerzones in stand te houden, die noodzakelijk zijn voor hun activiteiten. Deze artikelen vragen daarom systematisch om een afwijking.

Een ander voorbeeld : de verdichting in ondernemingsgebieden, die vaak als paviljoenen zijn ingeplant (gelijkvloerse toegang - verticale verdichting onmogelijk), is niet toegestaan omdat verdichtingen in achteruitbouwstroken, parkings of groene ruimten verboden zijn.

Voor **de Raad** zijn deze beschouwingen, die begrijpelijk zijn voor de typologie van de traditionele mandelige bebouwing, niet aangepast aan de economische activiteitengebieden. Men zou de GSV dus moeten aanpassen door rekening te houden met de eigenheden van deze bestemmingen, maar ook om de overgang van oude economische bebouwing naar een rationeler grondgebruik te begeleiden.

2.2.2. Reconversie van gebouwen

De Raad is zich er terdege van bewust dat een reconversie van gebouwen met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m² moet kunnen worden overwogen om vastgoedleegstand te voorkomen. Hij heeft echter enige twijfels bij het feit dat dit verplicht moet worden gemaakt, ten aanzien van enerzijds de complexiteit (vergunningsprocedure) en de bijkomende kosten die dit voor de bouw van dit type gebouwen met zich zal meebrengen, en anderzijds van het feit dat de normen waaraan voor de « huisvestingsfunctie » moet worden voldaan strenger zijn dan deze voor de « kantoorfunctie ». Bovendien zou deze langetermijnprognose door de evolutie van de regelgevingen doorheen de jaren kunnen worden belemmerd.

De Raad is van mening dat de nota die de mogelijkheden van het hergebruik van bouwmaterialen aantoonst, genuanceerder zou moeten zijn en slechts een deel van de materialen zou moeten beogen, omdat het technisch onmogelijk is om alles te hergebruiken.

Elk project zou echter zoveel mogelijk de reconversie van materialen moeten waarborgen en sterk moeten worden aangemoedigd om de reconversie ervan te voorzien. In dit verband stelt **de Raad** echter voor om de mogelijke reconversie te omkaderen, maar niet op te leggen. Dit door bepaalde criteria en voorwaarden vast te stellen waaronder dit zou kunnen gebeuren en door een « stedenbouwkundige gids voor reconversie » te ontwikkelen. **De Raad** is op zijn minst van mening dat afwijkingen van deze reconversie mogelijk moeten zijn (bijv. ingeval van technische onhaalbaarheid).

Tot slot stelt **de Raad** vast dat in artikel 2/1, §1 het meervoud wordt gebruikt om de andere bestemmingen aan te duiden (*de volledige of gedeeltelijke omkeerbaarheid moet gebeuren om andere functies te onthalen die het GBP toelaat*). Voor **de Raad** moet de reconversie echter op een realistische wijze worden opgelegd en mag deze maar betrekking hebben op « minstens één functie » en niet noodzakelijk op meerdere, zonder een oordeel over de behoeften in termen van bestemming te vellen.

2.2.3. Plaatsing in mandelige bouwwerken

Met betrekking tot de gevelisolatie (artikel 3, §1, lid 1) vraagt **de Raad** zich af hoe de dikte van 0,14 m werd bepaald. Voor **de Raad** zou deze maatregel immers de ambities op het gebied van isolatie niet mogen afremmen, in de wetenschap dat het vanuit technisch oogpunt altijd beter is om van buitenaf dan van binnenuit te isoleren. Bovendien is een isolatie van niet meer dan 0,14 m niet bevorderlijk voor het gebruik van natuurlijke isolatiematerialen.

2.2.4. Hoogte van de voorgevel in mandelige bouwwerken

Met betrekking tot gebouwen met een bepaalde gevelbreedte (artikel 5, §2) is **de Raad** van mening dat meer flexibiliteit zou moeten worden toegestaan in de toegelaten hoogte voor bepaalde delen van de voorgevel van het bouwwerk (loskoppeling van de mandeligheid).

2.2.5. Het dak in mandelige bouwwerken

De Raad vindt het positief om milieuaspecten in de bouwwerken te integreren, maar dringt aan op de noodzaak om een feedback te verkrijgen, zodat de « vergroening » van de bouwwerken met een zekere beheersing gepaard zou gaan. Deze deskundigheid is noodzakelijk voordat er enige verplichting op dit gebied zou worden opgelegd.

Wat artikel 6, §4, en meer in het bijzonder de ontoegankelijke platte daken van meer dan 60 m² betreft, is **de Raad** van mening dat deze verplichting alleen zou moeten gelden voor daken die van een bepaalde hoeveelheid zonlicht genieten.

2.2.6. Benedenverdieping in een vrijstaand bouwwerk

De Raad is van mening dat het voor vrijstaande bouwwerken problematisch is om te voorzien dat de gevel van de benedenverdieping die vanaf de openbare ruimte zichtbaar is, over minstens 30% van zijn oppervlakte gevelopeningen bevat, garagepoort niet inbegrepen (artikel 9), wanneer de bestemming van de benedenverdieping een woning is. Er zijn immers gevolgen in termen van blootstelling aan zonlicht (oververhitting), veiligheid en privacy. **De Raad** vraagt dat deze bepaling enkel van toepassing zou zijn op de straatgevels.

2.2.7. Inrichting van de achteruitbouwstrook

Artikel 11 bepaalt dat voor gebouwen met 150 woningen of meer onder bepaalde cumulatieve voorwaarden ondergrondse containers in de ondergrond van de achteruitbouwstrook kunnen worden ondergebracht. **De Raad** vraagt dat Net Brussel de voorwaarden voor afvalinzameling, met name op het vlak van toegankelijkheid, nu al zou kunnen verduidelijken.

Daarnaast vraagt **de Raad** dat artikel 11, §2, 2° zou worden gewijzigd om erfdiensbaarheden van overpad toe te laten, zodat Net Brussel de inzameling van huishoudelijk afval eenvoudig zou kunnen verzekeren.

2.2.8. Aansluitingen

In november 2019 heeft **de Raad** een advies uitgebracht inzake het ontwerp van besluit³ tot gedeeltelijke wijziging van de GSV om artikel 8 om te zetten van de Europese Richtlijn 2014/61/EU van

³ Ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van XX/XX/XXXX tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 november 2006 tot goedkeuring van de titels I tot VIII van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, van toepassing op het volledige grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

het Europees Parlement en de Raad van 15 mei 2014 ter vereenvoudiging en aanmoediging van de ontwikkeling van elektronische communicatienetwerken met hoge snelheid door de kosten voor de aanleg ervan te verlagen. Voor **de Raad** zouden deze wijzigingen in deze versie van het ontwerp van GSV moeten worden overgenomen.

2.3 Titel II : bewoonbaarheidsnormen voor woningen

2.3.1. Aanbod van bescheiden woningen

De Raad stelt vast dat het aanbod van bescheiden woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ruim onvoldoende is om aan de vraag te voldoen. Dit tekort laat zich in het hele bescheiden segment van de huurmarkt gevoelen, en nog meer voor woningen met 3 kamers en meer⁴. Voor **de Raad** moet een bescheiden woning worden opgevat als een fatsoenlijke woning waarvan het bouwprofiel (verhouding tussen het aantal kamers en de oppervlakte) en het comfortniveau (niveau van uitrusting, van ontspanningsruimten, afwerkingsgraad, ...) dicht aanleunen bij het Kwaliteitscharter van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij⁵, zoals dit voor de sociale huisvesting van kracht is.

Ten aanzien van deze vaststellingen meent **de Raad** dat er concrete oplossingen moeten worden gevonden om dit tekort aan bescheiden woningen te verhelpen.

Gelet op de keuzes die in termen van bouwprofiel werden gemaakt, heeft **de Raad** echter vragen bij het antwoord dat zal worden aangebracht.

Om zijn tussenkomst te illustreren, baseert **de Raad** zich op de volgende tabel :

Minimale bewoonbaarheidsnormen ⁶	Sociale normen ⁷	Normen ontwerp van GSV
Min. 18 m ² voor 1 persoon Min. 28 m ² voor 2 personen	Min. 26 m ² voor 1-persoons-studio en min. 29 m ² voor 2 persoonsstudio Min. 36 m ² voor 1-kamerwoning	Min. 28 m ² voor 1 studio Min. 48 m ² voor 1-kamerwoning

Op basis van deze tabel kan men vaststellen dat :

- het verschil inzake de minimale groottevereiste volgens de normen van het ontwerp van GSV tussen een studio en een 1-kamerwoning aanzienlijk is (20 m²) ;
- het verschil inzake de minimale groottevereiste volgens de normen van het ontwerp van GSV en de sociale normen voor een 1-kamerwoning groot is (12m²) ;
- er is bijna geen verschil inzake de minimale groottevereiste als het om een studio gaat.

Op basis van deze vaststellingen en het tekort aan bescheiden woningen vraagt **de Raad** zich af wat de oorzaken van deze verschillen zijn. De bestaande stedenbouwkundige normen die in dit ontwerp van GSV zijn voorzien, staan de bouw/renovatie van fatsoenlijke woningen van een nochtans

⁴ Zie tabel 27 van het Observatorium van de huurprijzen 2015, figuur 10 van het Observatorium van de huurprijzen 2017 (FR versie).

⁵ http://www.slr.birisnet.be/sites/website/files/het_kwaliteitscharter_van_de_bghm.pdf.

⁶ http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=nl&la=N&cn=2003090435&table_name=wet.

⁷ Verwachte normen om een goed via een SVK te kunnen verhuren en het recht op een huurtoelage te openen.

maatschappelijk aanvaarde omvang in de weg, die de woonomstandigheden van tienduizenden huishoudens aanzienlijk verbeteren.

Voor **de Raad** zouden de GSV-normen dus in het licht van de huidige situatie van tekorten ter discussie moeten worden gesteld, om te zien wat in termen van omvang het meest geschikte minimum is, rekening houdend met een « goede plaatselijke aanleg ». Voor **de Raad** kan een woning die beantwoordt aan een kleiner bouwprofiel dan de eisen die in dit ontwerp van GSV zijn voorzien, zonder zich echter tot de huidige minimale sociale normen te beperken, met aanpasbare inrichtingen volkomen fatsoenlijk en bewoonbaar zijn.

Bovendien zijn voor **de Raad** de antwoorden die moeten worden aangebracht om de woningbouwproductie op het bescheiden segment te richten, meervoudig en moeten er gelijklopend onderhandelingen worden gevoerd op andere vlakken (begrip van « redelijke huurprijzen », rol van de gemeenten) dan alleen inzake de stedenbouwkundige regels. De productie van woningen van bescheiden omvang kan immers beantwoorden aan de doelstellingen van het sociaal huisvestingsbeleid en kan tegemoetkomen aan de koopkracht van huishoudens met een bescheiden inkomen.

2.3.2. Deelwoningen

Wat de deelwoningen betreft, die beantwoorden aan een dynamiek die momenteel steeds meer wordt waargenomen, is **de Raad** van mening dat hoewel een kamer van 12 m² voor volwassenen volkomen redelijk lijkt, deze dynamiek echter vrij rigide lijkt ten aanzien van de collectieve en gedeelde ruimten die in dergelijke inrichtingen soms zeer groot zijn.

De Raad stelt daarom voor dat het, zonder onder de grootte van studentenwoningen te gaan, mogelijk zou moeten zijn om meer flexibiliteit in de grootte van de kamers van deelwoningen in te voeren, des te meer wanneer het om projecten gaat die in bestaande gebouwen worden ontwikkeld.

2.3.3. Gedeelde ruimten

Over het algemeen is **de Raad** van mening dat dit ontwerp van GSV ertoe zou moeten aanzetten om meer gedeelde ruimten te creëren (bijv. : gemeenschappelijk washok met een gedeelde wasmachine, gemeenschappelijke tuin, ...). Het onder elkaar verdelen van gedeelde ruimten in klassieke gebouwen in mede-eigendom zou het mogelijk maken om de nuttige oppervlakte in de woningen te vergroten, waarbij een zekere soepelheid in de toepassing van de minimale oppervlakten zou worden toegelaten (cf. supra).

2.3.4. Verplichte dienstlokalen in gebouwen met meerdere woningen

De Raad vraagt om zich ervan te verzekeren dat de maatregelen onder dit punt verenigbaar zouden zijn met de aspecten betreffende de mede-eigendommen.

2.4 Titel III : bouwplaatsen

De Raad stelt vast dat de maatregelen onder deze titel tot doel hebben om de door de particuliere bouwplaatsen veroorzaakte overlast te verminderen en om de duur ervan ten aanzien van de buurtfuncties te beperken, meer bepaald op het gebied van netheid en geluidsoverlast.

Daarnaast is **de Raad** van mening dat een andere manier om de duur van de bouwplaatsen op de openbare weg te verkorten erin bestaat om er het aantal werknemers te vergroten.

Bijgevolg moet er voor **de Raad** een evenwicht tussen de dienstregelingen van de bouwplaatsen en een aanvaardbaar niveau van overlast worden gevonden. Om de tweeledige doelstelling van deze Titel III te behalen, herhaalt **de Raad** dan ook zijn beschouwing uit zijn advies inzake het ontwerp van uitvoeringsbesluit betreffende de bouwplaatsen op de openbare weg (zie [A-2019-021-ESR](#)), met name dat een uitbreiding van de dienstregeling moet worden toegestaan voor werken waarvoor er overduidelijk geen gevaar voor geluids- en/of netheidsoverlast bestaat (6 tot 22u). Met betrekking tot de opstelling van de lijst van werken die geluids- en trillingsoverlast veroorzaken, verwijst **de Raad** naar de deskundigheid van Leefmilieu Brussel en meer bepaald naar de link die met het Quiet.Brussels-plan moet worden gelegd. Deze uitbreiding van de dienstregelingen moet in naleving van de geldende sectorale akkoorden en wettelijke voorwaarden gebeuren.

Wat de dienstregeling betreft voor bouwplaatsen die geluids- en/of netheidsoverlast veroorzaken (gelet op de impact ervan op de volksgezondheid, met name bij kinderen en de meest kwetsbare personen), vraagt **de Raad** om deze te baseren op de dienstregeling van het ontwerp van uitvoeringsbesluit betreffende de bouwplaatsen op de openbare weg, met name van 7 tot 18 u. (in plaats van 7 tot 16.00 u.).

Tot slot vraagt **de Raad** ook om artikel 3, §1 te verduidelijken, teneinde de economische actoren die in de bouwsector werkzaam zijn een positief signaal te geven. Dit artikel zou immers kunnen worden geïnterpreteerd als een bevoordeling van bouwplaatsen die door particulieren worden uitgevoerd ten opzichte van deze van de beroepsbeoefenaars, gezien het artikel over de dienstregelingen enkel op de beroepsbeoefenaars gericht lijkt te zijn, terwijl het ook betrekking moet hebben op de bouwplaatsen met overlast die door particulieren worden uitgevoerd.

2.5 Titel IV : toegankelijkheid van gebouwen voor personen met beperkte mobiliteit

Wat artikel 3 over de aanpasbare woningen betreft, vindt **de Raad** dit een interessant voorstel. Hij vraagt zich echter af hoe het percentage van 10% werd bepaald en of het relevant is ten opzichte van de realiteit. Afhankelijk van het feit dat ouderen al dan niet in het begrip van PBM in aanmerking worden genomen, is de definitie van het percentage en de noodzakelijke aanpassingen verschillend.

Anderzijds vraagt **de Raad** zich af hoe het met de commercialisering van deze aanpasbare woningen staat : zijn deze uitsluitend voorbehouden voor PBM of kunnen ze in dezelfde hoedanigheid als de andere goederen voor een ruimer publiek worden gecommmercialiseerd (bijv. : wat indien deze aanpasbare woningen niet verkocht geraken ?).

Tot slot vraagt **de Raad** zich met betrekking tot artikel 1, §3, 9° af of er nog kantoren voor telegraaf en telefoon in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bestaan.

2.6 Titel V : reclame en uithangborden

De Raad vraagt zich af of het relevant is om de afwijking toe te staan om reclame in de handelszones tussen 00.00 u. en 7.00 u. 's morgens te laten aanstaan. Dit in het bijzonder gelet op de Brusselse doelstellingen om het energieverbruik en de lichtvervuiling te verminderen.

Wat artikel 3 inzake de zonering betreft, stelt **de Raad** vast dat terwijl de vorige GSV 4 gebieden omvatte (verboden, beperkt, uitgebreid, algemeen), het nieuwe ontwerp van GSV 2 zones vaststelt (beperkt en algemeen - cf. bijlage 1, wegen). De Raad meent dat in deze fase, zonder kaart die deze

twee gebieden bepaalt, de voorschriften van het artikel het niet toelaten om op een eenvoudige manier hun toepassingsgebied te bepalen.

Bovendien wordt er verderop in de tekst melding gemaakt van « *handelszone* », die in het glossarium wordt gedefinieerd als « *lint van handelskern en winkelgalerij zoals beschreven in het GBP* », wat bijdraagt aan de verwarring.

2.7 Titel VI : de openbare ruimte

De Raad vraagt om te zorgen voor een goed evenwicht tussen de openbare en de private ruimte (meer bepaald de terrassen), in het bijzonder op toeristische en drukbezochte plaatsen. Er is immers een tendens om de openbare ruimten voor privédoeleinden te privatiseren.

De Raad vraagt zich af of men in het ontwerp van GSV niet de aanwezigheid van openbare toiletten (die goed zijn aangegeven en toegankelijk zijn voor PBM) en waterpunten zou moeten voorzien, in het bijzonder in de drukstbezochte openbare ruimten op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

2.8 Titel VII : de parkeernormen buiten de weg

2.8.1. Algemene opmerkingen

Eerst en vooral vraagt **de Raad** om een harmonisatie tussen de toegankelijkheidszones zoals deze door het BWLKE⁸ zijn bepaald, en deze die door de GSV zijn voorzien, wat de regelgevende teksten leesbaarder moet maken.

Hoewel hij de doelstelling deelt om de autodruk met name via een regulering van het parkeerbeleid op het gewestelijk niveau te verminderen, dringt **de Raad** er voorts op aan dat de Regering de toegankelijkheid van het Gewest voor burgers, werknemers, goederen en ondernemingen zou verzekeren en waarborgen. In dit verband benadrukt **de Raad** dat de toegankelijkheid ook door een efficiënter openbaar vervoerssysteem moet worden verzekerd. Hij is dan ook van mening dat de benadering waarbij de zones op basis van hun toegankelijkheid met het openbaar vervoer worden gedifferentieerd, relevant is omdat deze het toelaat om rekening te houden met de kwaliteit van de openbare vervoersverbindingen voor de ondernemingen. Bovendien benadrukt hij dat er rekening moet worden gehouden met de toegankelijkheid buiten de rijtijden van het openbaar vervoer om rekening te houden met de sectoren die 24 uur per dag of uitsluitend 's nachts actief zijn en die daarom hun werknemers niet kunnen aanmoedigen om gebruik te maken van het openbaar vervoer. Tot slot is hij van mening dat het verbeteren van de toegankelijkheid ook een vastberaden aanmoediging vereist om rationeler gebruik te maken van individueel gemotoriseerd vervoer en om meer gebruik te maken van de gedeelde vervoerswijzen. **De Raad** is daarom van mening dat gedeelde voertuigen een integraal onderdeel van de beraadslaging in dit ontwerp van GSV zouden moeten zijn.

Gelet op de termijn voor de toekenning van de vergunningen en de evolutie van de definitie van de toegankelijkheidszones (tussen het moment waarop de plannen worden uitgetekend en het moment waarop de vergunning daadwerkelijk wordt toegekend) vraagt **de Raad** zich af hoe het aantal te voorziene parkeerplaatsen wordt bepaald (op basis van de oorspronkelijke situatie of van de situatie op het moment waarop de vergunning wordt toegekend). **De Raad** is van mening dat men enige

⁸ Het aantal toegelaten parkeerplaatsen voor kantoorgebouwen wordt in functie van twee factoren berekend : de vloeroppervlakte van de kantoren (m²) en het toegankelijkheidsgebied met het openbaar vervoer.

flexibiliteit bij de beoordeling van het aantal parkeerplaatsen in functie van de evolutie van de definitie van de toegankelijkheidszones zou moeten toelaten.

2.8.2. Kenmerken van de parkeerplaatsen

Met betrekking tot artikel 5, §2 betreffende de parkings met meer dan 25 parkeerplaatsen vraagt **de Raad** dat voor de rechtstreekse en onafhankelijke toegang minstens één rechtstreekse en onafhankelijke toegang zou worden voorzien en dat er niet zou worden verplicht om er meerdere te voorzien, voor zover er aan de veiligheidsvoorwaarden wordt voldaan.

2.8.3. Aantal parkeerplaatsen voor auto's en fietsen

De Raad vindt dat de afwijkingen waarin artikel 7, §3, 1° voorziet interessant zijn, maar dat ze bepaalde vragen oproepen : hoe moet het begrip wijk worden geïnterpreteerd ? Kunnen de parkeerplaatsen voor andere gebruikers/functies in hetzelfde gebouw worden bestemd ? Moeten er contracten/overeenkomsten worden ondertekend voordat de vergunningen worden ingevoerd ?

Met betrekking tot de afwijking die in artikel 7, §4 is voorzien (meer parkeerplaatsen voor auto's), vraagt **de Raad** zich enerzijds af of de punten 1 en 2 voorwaarden zijn en anderzijds hoe en op basis van welke gegevens de verzadiging moet worden aangetoond. Om de verzadiging aan te tonen, moet men immers nog altijd over recente en betrouwbare statistische gegevens beschikken, wat niet altijd het geval is. Bovendien vraagt **de Raad** zich af of er op het niveau van de 19 Brusselse gemeenten een geharmoniseerde interpretatie van de verzadiging bestaat.

Daarnaast streeft de Brusselse Hoofdstedelijke Regering de volgende doelstellingen na :

- een verbod op dieselvoertuigen in uiterlijk 2030 ;
- een verbod op benzinevoertuigen « in een volgende fase » ;
- de ontwikkeling op korte en middellange termijn van alternatieve technologieën, en met name van deze die nu al beschikbaar zijn, zoals elektrische, hybride voertuigen en voertuigen die op CNG (Compressed Natural Gas) rijden⁹.

De Raad is van mening dat de infrastructuur (behalve de kabels) die voor de installatie van oplaadpunten voor elektrische voertuigen moet worden voorzien, aan de huidige en toekomstige vraag moet kunnen voldoen en mee met de behoeften moet kunnen evolueren.

Tot slot dringt **de Raad** erop aan dat de manier waarop het te voorziene aantal fietsstallingen en de benodigde ruimte voor een fietsstalling duidelijk in het ontwerp van GSV zou worden aangegeven en dat alle Brusselse Besturen deze norm zouden hanteren.

*
* *

⁹ In dat opzicht verwijst de Raad naar zijn initiatiefadvies inzake de principiële nota betreffende de diesel- en benzineuitstap (zie [A-2019-011-ESR](#)).