

GOOD LIVING

ADVIES OP INITIATIEF VAN DE GEWESTELIJKE ONTWIKKELINGSCOMMISSIE

9 DECEMBER 2021

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels [hier](#)
www.crd-goc.brussels [hier](#)

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

is de Commissie bijeengekomen op 18 november en 9 december 2021.

Na mevrouw Bogdan van het architectenbureau Bogdan Vanbroeck en Antoine Crahay, lid van City Tools, te hebben gehoord, in aanwezigheid van een vertegenwoordigster van het kabinet van minister Smet;

brengh de Commissie op 9 december 2021 het volgende unanieme advies op eigen initiatief uit:

1. INLEIDING

De Commissie heeft op 28 mei 2020 een advies uitgebracht over een eerste ontwerp van herziening van de GSV, daterend uit 2019 ([link](#)). In plaats van door te gaan met het traditionele proces van goedkeuring van de tekst, is de Regering echter overgegaan tot oprichting van een commissie van experts (Good Living), voorgezeten door mevrouw Bogdan. Met name als gevolg van de pandemie leek het inderdaad gerechtvaardigd de tellers op nul te zetten en met een wit blad te herbeginnen.

De Commissie kan alleen maar verheugd zijn dat de Regering de crisis heeft aangegrepen om de kwestie van de stedenbouw en de ruimtelijke ordening in Brussel eindelijk op omvattende wijze te heroverwegen.

De eerste stap is het werk van deze expertencommissie, dat nog niet is uitgemond in de formulering van een voorstel voor een nieuwe verordening, maar wel een reeks richtsnoeren en inhoudelijke overwegingen heeft opgeleverd die zullen worden vertaald in de meer technische voorstellen van de nieuwe GSV ([Good Living](#)).

In dit verband acht de Commissie het van belang deze werkzaamheden, die van doorslaggevend zijn voor de stedenbouwkundige toekomst van Brussel, op te volgen en er haar bijdrage aan te leveren. De Commissie vindt immers het nuttig om ruime tijd vóór de denkoefening over de GSV aanvullingen aan te dragen of aspecten te vermelden die nog verder moeten worden ontwikkeld, om te vermijden dat alleen maar een advies wordt gegeven over een document dat reeds door de Regering is goedgekeurd.

2. KWALITEIT VAN DE PROJECTEN/GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De Commissie feliciteert de expertencommissie met het verrichte werk, dat aansluit op wat de Commissie herhaaldelijk heeft gezegd, namelijk dat de kwaliteit van de projecten niet het resultaat is van de toepassing van een verordening, maar van de garantie dat de gestelde doelstellingen worden nagestreefd. Deze aanpak is uiterst relevant en zal niet alleen ruimte bieden voor innovatie, maar bovenal de besluitvormers meer verantwoordelijkheid geven. Het is niet voldoende vast te stellen dat een project in overeenstemming is met de voorschriften om een vergunning af te geven. Er moet worden nagegaan of het project kwaliteitsvol is, of het al dan niet beantwoordt aan de nagestreefde doelstellingen voor de wijk en het Gewest. Dit is op vandaag een zeer nuttige logica voor Brussel en is noodzakelijk om de vele uitdagingen het hoofd te bieden.

De Commissie stelt het dan ook op prijs dat de discussie over de GSV niet juridisch maar inhoudelijk van aard is en dat binnen de GSV instrumenten worden aangereikt om de goede ruimtelijke ordening in een context te interpreteren in plaats van starre regels vast te stellen. Dit zal de autoriteit meer flexibiliteit bieden bij de behandelingswijze van de vergunningsaanvragen. Deze flexibiliteit moet zodanig worden beheerd dat een gelijke behandeling wordt gewaarborgd.

De Commissie vraagt echter dat dit begrip 'context' (polariteit, sociale omgeving) wordt verduidelijkt om te voorkomen dat het louter fysiek (materieel) is. Het socioculturele aspect, de positie in de stad, de centrale functies zijn ook belangrijk.

De Commissie dringt erop aan de dimensie van de sociale en culturele geografie te integreren in het concept van goede ruimtelijke ordening. Het grondgebied plannen met algemene regels die overal gelden, volstaat niet. Wanneer men aandacht besteedt aan de sociale en culturele geografie, in een kwalitatieve benadering, moet men rekening houden met het soort openbare ruimte dat is aangepast aan het betrokken publiek. Wat bijvoorbeeld de materialen betreft, mag in een 'mediterrane' omgeving niet overal blauwe hardsteen worden gebruikt; een ander soort materiaal kan worden overwogen om culturele redenen en niet om architecturale of infrastructurele redenen. De hiërarchie van de ruimten komt niet duidelijk genoeg aan bod. Niet alle plaatsen zijn gelijk. Het begrip superdiversiteit is een sociologisch begrip. Het is te situeren binnen gemeenschappen. Maar er is ook sprake van superdiversiteit van de ruimten.

Bij werkplekken moet niet alleen rekening worden gehouden met de wettelijke eisen inzake welzijn op het werk, maar ook met de voorwaarden inzake bewoonbaarheid, zodat het gebruik van de gebouwen in de toekomst flexibel/omkeerbaar kan worden gemaakt.

3. DOELSTELLINGEN

De Commissie is van mening dat, als het de bedoeling is dat er een verordening komt met streefcijfers, deze gedifferentieerd kunnen worden. De doelstellingen zouden kunnen worden gedifferentieerd per wijk en per aard (verdichting, blauw/groen netwerk, mobiliteit, perspectieven en esthetiek, gezelligheid, enz.).

Meer in het algemeen stelt de Commissie voor om rekening te houden met de sociale en culturele geografie en de hiërarchie van de ruimten in de plannen.

Het GPDO legt de nadruk op de LIK's (lokale identiteitskernen), het centrum van de wijken, waar er met andere ogen naar de openbare ruimten moet worden gekeken dan buiten deze kernen. De besluitvormers moeten eraan worden herinnerd dat zij zich in een LIK bevinden en dat er verschillende doelstellingen zijn inzake gezelligheid enz.

De Commissie vraagt ook dat de studiebureaus en de besturen bij hun analyse van een project verder zouden gaan dan de perimeter, met een analyse van de gevolgen voor de omgeving.

Ze merkt evenwel op dat in het verslag weliswaar de nadruk wordt gelegd op de logica van de te bereiken resultaten en niet zozeer op die van de in acht te nemen normen, maar dat er ook oplossingen worden voorgesteld die soms zeer specifiek en zeer gedetailleerd zijn.

3.1 MILIEUASPECTEN EN ECOLOGISCHE ASPECTEN

Dit is een tijd van duurzame ontwikkeling en instandhouding van de natuur. Het Hof van Cassatie zelf heeft onlangs het beginsel van ecologische schade (schade aan de natuur zelf) erkend in een recent arrest. Bijzondere aandacht voor noodsituaties op het gebied van klimaat en milieu moet de leidraad zijn voor de nieuwe GSV.

Het BWRO werd gewijzigd (ordonnantie van 30.11.2017) om de integratie van milieu- en erfgoedkundige aspecten in de GSV mogelijk te maken. Tijdens de presentatie van het verslag werden de kwesties energie en lawaai genoemd, maar de voorspelde crisis van het ecosysteem vereist dat de problemen in een bredere context worden bekeken:

Bestrijding van de oorzaken:

- *gekozen materialen,*
- *de koolstofvoetafdruk (op te leggen bij grote projecten),*
- *de productie en het beheer van afval,*
- *de productie en het verbruik van energie. De Commissie merkt op dat er geen melding wordt gemaakt van energieproductie/-deling.*

De strijd tegen en de noodzakelijke aanpassing aan de gevolgen:

- *gebruik van de grond en de ondergrond,*
- *vergroening,*
- *waterbeheer,*
- *aanleg van koelte-eilanden,*
- *behoeften op het vlak van buitenruimten,*
- *enz.*

In het algemeen is de Commissie van mening dat in de nieuwe verordening op een georganiseerde manier rekening moet worden gehouden met alle ecosysteemitdagingen om de verbanden tussen de verschillende domeinen te leggen (bodemkwaliteit, verticaal urbanisme, biodiversiteit enz.).

De Commissie merkt op dat er geen melding wordt gemaakt van energieproductie/-deling.

Zij is van mening dat er een hoofdstuk over de klimaattransitie moet komen, onderverdeeld in subhoofdstukken, in plaats van een hoofdstuk over hitte-eilanden. Het probleem van de hitte-eilanden kan niet worden opgelost zonder het te hebben over het blauwe en het groene netwerk in het algemeen. Dit probleem moet worden aangepakt in relatie tot een aanpassing van de stad aan de klimaatveranderingen. Anders zal het resultaat een onvolledige lijst zijn.

Wat duurzaamheid betreft, moeten materialen worden gebruikt die de tand des tijds kunnen doorstaan en herbruikbaar zijn. Er kan een vermelding van de kwaliteit en de duurzaamheid van de materialen worden opgenomen in de GSV.

De Commissie is van mening dat moet worden onderzocht of het zinvol is groendaken en/of zonnepanelen verplicht te stellen op goed georiënteerde/schaduwloze daken.

Wat het regenwater betreft, mogen de PMB's niet worden vergeten wanneer wordt gedacht aan inhammen op grondniveau, verhoogd met 10 cm, of wanneer wordt gesproken over nieuwe soorten doorlaatbare bestrating. In dit verband stelt zij voor de parkeerplaatsen systematischer doorlaatbaar te maken.

De Commissie vraagt zich af hoe het zit met de verplichting van natuurlijk licht in verticale en horizontale circulaties en of het niet beter zou zijn de straatwand te reserveren voor woonruimten.

3.2. DICHTHEID/BOUWPROFIELEN

De Commissie vraagt zich af hoe de algemene beginselen voor het omgaan met dichtheid moeten worden geformuleerd, aangezien men voor eenzelfde situatie zou kunnen concluderen dat een verdichting wel/niet mogelijk is. Voorbeeld: een centrale locatie die al dichtbevolkt is, maar goed wordt bediend (toegankelijkheid, voorzieningen enz.) of, omgekeerd, een minder centrale, minder dichtbevolkte en minder goed bediende locatie (toegankelijkheid, voorzieningen enz.). Hoe kan op onderbouwde wijze worden bepaald of we al dan niet moeten verdichten?

De Commissie stelt vast dat de 'verdichting' door middel van gebouwen met veel grotere bouwprofielen dan die in de bestaande wijken vooral heeft plaatsgevonden in de volksbuurten met een gering reactievermogen (met name de kanaalzone), terwijl het potentieel voor verdichting groter is in de tweede kroon.

De Commissie vraagt zich af of het zinvol zou zijn een categorie 'op maat' te creëren voor projectontwikkelaars (projecten van meer dan 1.000 m²) die niet onder de algemene regels inzake bouwprofielen zou vallen. Dit kan worden gepercipieerd als een ongerechtvaardigde uitzondering. Bovendien zou een project met bouwprofielen buiten de schaal van de wijk niet langer een afwijking vormen van de GSV en dus niet langer onderworpen zijn aan de SRO (speciale regelen van openbaarmaking, d.w.z. openbaar onderzoek en advies van de overlegcommissie). Dit zou een onaanvaardbare stap terug zijn ten opzichte van het standstillprincipe. De Commissie is van mening dat de GSV in dit geval op zijn minst automatisch de SRO moet opleggen. Het is ook paradoxaal dat hoge gebouwen niet automatisch aan een milieueffectbeoordeling worden onderworpen (effectbeoordeling enkel als er meer dan 200 parkeerplaatsen zijn).

3.3 ERFGOED- EN LANDSCHAPSASPECTEN

De Commissie is van mening dat het milieuaspect niet alleen de biodiversiteit, maar ook het landschap betreft en vraagt zich af of de erfgoed- en landschapsaspecten in aanmerking zijn genomen.

Kunst in de openbare ruimte, de gecreëerde sferen, de begeleiding van bouwplaatsen moeten in de GSV terug te vinden zijn. Net als in de metro moet een percentage van het budget van de openbare en private investeringen naar een artistieke of culturele ingreep gaan. De ruimte mag niet worden gereduceerd tot het materiaal en het horizontale aspect: een goede kennis van de ondergrond is ook noodzakelijk, bijvoorbeeld om hoogstambomen te planten.

Zodra het de bedoeling is hogere dichtheden en met name torens/hoogbouw toe te staan, merkt de Commissie op dat er geen specifiek instrument is, zoals in andere steden, inzake uitzichten en

erfdienstbaarheden met betrekking tot het uitzicht vanuit een gebouw of op een beschermd gebouw. Het doel van deze erfdienstbaarheden is te voorkomen dat er wijzigingen worden aangebracht door de komst van nieuwe gebouwen.

Veel werkzaamheden hadden reeds betrekking op deze kwestie (reeds ten tijde van het sectorplan in 1972), maar dit is nooit vertaald in officiële documenten. Voor de Wetstraat rees deze vraag onmiddellijk met het zicht op de arcades van het Jubelpark. De gebouwen die er werden toegestaan, verminken het uitzicht in hoge mate. Daarom is een instrument nodig om de gevolgen van dergelijke projecten te analyseren.

4. BEGELEIDING VAN DE BESTUREN

De verschuiving van het accent van de juridische naar de meer praktische beoordeling van goede ruimtelijke ordening houdt in dat noodzakelijkerwijs vertrouwen moet worden geschonken aan de autoriteiten die de kwaliteit moeten beoordelen. Dit vertrouwen is alleen mogelijk als de besturen in staat zijn die uitdaging aan te gaan.

Zonder doeltreffende begeleiding van de besturen om hen in staat te stellen helemaal bij te blijven en nieuwe gegevens te integreren, komt elke hervorming in het gedrang, vooral op dit gebied, waar de meest normale reactie op onzekerheid een defensieve houding is.

Het zou een vergissing zijn te denken dat wanneer de nieuwe GSV eenmaal is goedgekeurd, zonder specifieke begeleiding, het resultaat sowieso zal worden bereikt.

Deze cultuuromslag vereist een meer structurele hervorming van het BWRO en moet gepaard gaan met een opleiding van de ambtenaren die de kwaliteit van een project zullen moeten beoordelen. Het gaat hier om een mentaliteitsverandering, die niet alleen een uitbreiding van de technische en operationele capaciteiten van de diensten voor stedenbouw vereist, maar ook de opnemings in de GSV van het principe van een jury, een kwaliteitskamer, follow-up enz.

Het is door overleg tussen de besturen dat in Brussel een nieuwe bouwcultuur tot stand zal worden gebracht. Er moet een netwerk van Brusselse ambtenaren tot stand worden gebracht en er moeten opleidingen worden georganiseerd om het technische en culturele niveau te verhogen.

5. BETAALBAARHEID VAN DE WONINGEN

In het verslag wordt onder meer voorgesteld een tabel op te stellen met de minimale vloeroppervlakte van de woning naargelang van het aantal slaapkamers. De Commissie stelt voor zorgvuldig na te denken over het effect dat deze bepaling kan hebben op de betaalbaarheid van de woningen.

Concluderend kan worden gesteld dat de Commissie de aanpak steunt en wenst te worden betrokken bij de eigenlijke opstelling van het ontwerp vóór de eerste lezing door de Regering.