



Met de ondertekenaars: ARAU, BRAL, IEB, Natagora, Action Logement Bruxelles (ALB), Actrices et Acteurs des Temps Présents, Albert Martens voor de Noordwijk, AQABEF Association des Quartiers d'Auderghem, Boitsfort, Etangs et Forêt, ACQU, AQL, Apis Bruoc Sella, Bas-les-PAD, Bruxelles - Nature, Avenue Joseph Chaudron verte et conviviale, CCN Vogelzang CBN, Comité Aquilon & environs, Comité Chasse Royale, Centre de rénovation urbaine d'Anderlecht (CRU), Comité de quartier du Hameau de Roodebeek, Comité Mediapark, Comité du Quartier Fond'Roy ASBL, Comité du Quartier Meunier, Comité de quartier Notre-Dame-aux-Neiges, Comité PorteNinovePoort., Comité Tervuren-Montgomery, Collectif d'animateurices de Bruxelles m'habite, émission sur Radiopanik.org, Collectif Sauvons La Friche Josaphat, Comité Merode (TTBM), Churchill (Longchamp Messidor), GAQ, Greenpeace, La Rue asbl, Let's save Tenreuken, Les Amis de la Forêt de Soignes, Maison de quartier Bonnevie, Midi Moins Une!, QuartierWielsWijk, SOS Kauwberg Uccle Natura, The Shifters, Tuiners Forum des Jardiniers, Union des locataires d'Anderlecht (ULAC), Union des Locataires des Marolles (ULM), Wolu-Inter-Quartiers ASBL (WIQ, COWB - Commission Ornithologique de Watermael-Boitsfort

Persbericht 17 januari 2023

Stop de deregulering van de Brusselse stedenbouw!



Na een calvarie van vele jaren heeft de Brusselse regering eindelijk een ontwerp van actualisering van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) klaar. Dit ontwerp is nog tot 20 januari in openbaar onderzoek. Jammer genoeg overtuigt dit ontwerp niet. Onder het mom van vereenvoudiging zien we deregulering: een open deur naar bestuurlijke willekeur. Het middenveld vraagt om een grondige herziening van het project.

De huidige Gewestelijk Stedenbouwkundige Verordening (GSV) dateert van 2006. Om in te spelen op de veranderende stad, zowel op sociaal als ecologisch vlak, is de herziening van deze bijna 20 jaar oude regelgeving nodig. Dit herzieningsproces is sinds 2014 aan de gang. In 2019, tijdens de vorige legislatuur, ging een eerste ontwerp in openbaar onderzoek. Deze hervorming werd toen afgebroken. In maart 2021 hervatte de nieuwe regering het proces met de oprichting van een experten-commissie "Good Living". Deze had tot taak de hervorming een grotere draagwijdte te geven dan een eenvoudige actualisering. Het werk van deze commissie diende vervolgens als basis voor de ontwerpverordening die nog tot 20 januari 2023 aan een openbaar onderzoek wordt onderworpen.

Het ontwerp stelt een algemene herziening van de GSV voor met een drastische wijziging van de filosofie. Van een defensieve aanpak die gericht is op "het onmogelijk maken van wat niet wenselijk is" wil de regering gaan naar een proactieve aanpak die "alles mogelijk maakt wat wenselijk is en wenselijk zal zijn"¹. Het is echter duidelijk dat deze nieuwe aanpak niet met veel enthousiasme wordt ontvangen. Nog vóór het begin van het openbaar onderzoek hadden vele actoren uit de vastgoedsector, de orde van architecten en gemeenteambtenaren ernstige bedenkingen over de richting van de hervorming.

Een verordening is geen strategie of een slogan!

De benaming "Good Living" voor het ontwerp van de nieuwe GSV is verwarrend. Het Gewest heeft de gewoonte zijn strategische plannen "Good ..." te noemen (Good Move, Good Food, Good Soil, ...). Zulke plannen leggen de algemene beleidsvisie vast en bepalen de beleidsmissies en doelstellingen. De GSV daarentegen wordt juist geacht de "grote strategische beleidslijnen" om te zetten in duidelijke en bindende regels². Deze regels gelden zowel voor de aanvragers van vergunningen (particulieren, projectontwikkelaars, wegbeheerders, enz.) die moeten weten wat al dan niet is toegestaan, als voor de administraties die de vergunningsaanvragen onderzoeken en de vergunnende autoriteiten die een gelijke behandeling moeten garanderen. Maar meer nog dan de verwarrende naam "Good Living" blinkt het ontwerp uit in **schadelijke vaagheid**: het gaat er prat op precieze regels te vermijden waar mogelijk en grossiert in onnauwkeurige, ongedefinieerde en subjectieve termen ("harmonie", "evenwicht", "architectonische kwaliteit", "rationaliseren", enz.).

Kortom, dit ontwerp van GSV beoogt een fundamentele verandering: de beoordeling van stedenbouwkundige projecten gebeurt niet langer aan de hand van duidelijke regels, maar op basis van eerder subjectieve of toch minstens aan debat onderworpen criteria. **Dit zet de deur open voor de heerschappij van de willekeur!** Wat in de éne gemeente als "rationeel" gezien wordt, is dat niet noodzakelijk in de andere.

Het milieueffectrapport (MER), dat de gevolgen van dit ontwerp van GSV analyseert, legt duidelijk de vinger op de wonde (p. 367): "voor bouwwerken in het binnenterrein van een huizenblok en voor vrijstaande bouwwerken, laten de bepalingen meer ruimte voor de subjectieve dimensie, hetgeen kan leiden tot een verschillende behandeling van vergunningsaanvragen naar gelang van de stedenbouwkundige gevoeligheid van de ene of de andere administratie."

Bety Waknine, de directeur van urban.brussels, de gewestelijke dienst voor stadsplanning die het project heeft opgesteld, lijkt deze oriëntatie volledig te hebben aanvaard: "Het idee is juist om een tekst te hebben met minder regels en essentiële doelstellingen. We leggen een stedelijk kader vast. We zeggen wat voor soort stad we willen en we laten de aanvragers meer flexibiliteit om dat te bereiken. Dit is de filosofie van de tekst."

Michaël Goetyncx, directeur stedenbouw van de stad Brussel, bekritiseert deze zienswijze: "er zal meer subjectiviteit zijn bij de analyse van de dossiers en een groter risico op willekeur of op zijn minst minder"

rechtszekerheid voor de aanvragers". In het MER (blz. 573) wordt dezelfde vrees geuit en wordt gesteld dat het beginsel van "goede plaatselijke aanleg"³ het voor de al overbelaste gemeentebesturen moeilijker zal maken vergunningsaanvragen te analyseren.

Ook het middenveld kwam bijeen om de reikwijdte ervan te bespreken en steekt zijn bezorgdheid over de methodologie, de inhoud en de uitvoerbaarheid van het voorliggende ontwerp niet onder stoelen of banken. Voor de ondertekenende verenigingen en comités moet de tekst herzien worden zodat de GSV een verordening blijft die het juridisch kader voor stadsprojecten nauwkeurig vastlegt. De GSV bestaat net om een normatief kader te bieden voor het nastreven van de doelstellingen inzake ruimtegebruik die elders in de plannen, programma's en strategieën van het Gewest zijn vastgelegd.

Bewoners en verenigingen verwachten dat deze hervorming een antwoord biedt op de nieuwe stedelijke uitdagingen die de Brusselse autoriteiten moeten aangaan: aandacht voor de ecologische voetafdruk van de projecten, volwaardige woningen, toegang tot groene ruimten, straten afgesteld op de actieve vervoerswijzen, aanpassingen voor de gevolgen van de klimaatverandering, enz. Maar **daarvoor moet zij duidelijke regels vaststellen die het mogelijk maken te meten en te verifiëren hoe projecten deze uitdagingen al dan niet aangaan**. Een compilatie van goede voornemens (het ontwerp van de GSV bevat er enkele) is niet voldoende!

Een premie voor grondspeculatie onder het mom van vereenvoudiging

Het ontbreken van precieze regels in het ontwerp van de GSV lijkt een oproep tot grondspeculatie. De huidige GSV "vergrendelt" het bouwmodel (hoogte, grondbeslag). Dit beteugelt speculatie: de eigenaar van een stuk grond weet op hoeveel vierkante meter er maximaal gebouwd mag worden. Dit bepaalt de marktwaarde van die grond, samen uiteraard met de locatie en de functies die erop mogen worden uitgeoefend - kantoren of woningen zullen rendabeler zijn dan een logistieke opslagplaats. De voorliggende tekst laat deze beperking los: **in een aantal gevallen stelt het geen grenzen aan de hoogte van gebouwen**. Dit moedigt eigenaars en ontwikkelaars aan om te speculeren op de mogelijkheid van een zeer grote toename van het aantal te ontwikkelen vierkante meters op deze percelen, en dus van hun waarde.

Dit komt bovenop de wijziging van het Gewestelijke bestemmingsplan (GBP) in 2013 die toeliet woningen te bouwen (een zeer winstgevende functie) op grond die voorheen was bestemd voor stedelijke industrie (een veel minder winstgevende functie). Toen al eiste het middenveld dat dit gecompenseerd zou worden door het creëren van een instrument ter belasting van de aldus gecreëerde meerwaarde (de zogenaamde planbaten, naar analogie met de planschade). Dit instrument kwam er niet, hetgeen leidde tot een toename van de vastgoedspeculatie, ten koste van de creatie van betaalbare woningen of groene ruimten.

De ondertekenende verenigingen eisen dat vóór de wijziging van de GSV doeltreffende controle- en reguleringsmechanismen worden ingevoerd met name **een systeem voor het belasten van meerwaarde en een bindend huurschalenmechanisme** en dat de captatie van deze speculatieve meerwaarde wordt aangewend voor een aanzienlijke uitbreiding van het aantal sociale woningen en het verder ontwikkelen van de biodiversiteit.

Wat de biodiversiteit betreft, zorgt de invoering van nieuwe concepten voor een aanzienlijke verwarring. Zo is het in het ontwerp van GSV opgenomen "koeltenetwerk" in feite gelijk aan de meer dan 25 jaar geleden gedefinieerde groene en blauwe netwerken. Deze verwarring zal eerder de uitvoering bemoeilijken in een beleidsdomein dat nu al moeite heeft om verder te gaan dan louter aankondigingspolitiek. Er is wel een positieve evolutie. In de GSV van 2006 had biodiversiteit nauwelijks een plaats, behalve via de vergroening van binnenplaatsen en tuinen, braakliggende

terreinen en openbare ruimten. Nu schuift het ontwerp van GSV een aantal doelstellingen en instrumenten naar voren. Maar het blijft ontoereikend. Zo vinden we in de tekst de Biodiversiteitspotentieel-oppervlaktefactor (BAF+) terug, een instrument om de biodiversiteit van projecten te meten. Dat is nuttig, maar brengt het risico met zich mee van dat biodiversiteit wordt gereduceerd tot een puur boekhoudkundig trucje waarbij bestaande biodiversiteit wordt gecompenseerd door minder rijke en minder duurzame alternatieven die enkel op papier evenwaardig zijn.

Een noodzakelijke herziening van de GSV en ... van dit voorstel tot herziening

Ondertekenende verenigingen onderschrijven dat de huidige GSV inderdaad op vele punten verouderd is. Ze moet herzien worden, met name om renovatie in plaats van sloop-nieuwbouw aan te moedigen, om de openbare ruimte te verbeteren, om de binnengebieden te beschermen tegen verdichting en verharding en in te schakelen in de ontwikkeling van de biodiversiteit, om leegstaande kantoren te kunnen converteren in andere noodzakelijke functies, om de openbare ruimte te vergroenen en opnieuw te bestemmen voor actieve mobiliteit, ontmoeting en verblijven, enz. De herziening zoals momenteel aan openbaar onderzoek onderworpen, bevat zeker een aantal verbeteringen op deze vlakken.

Maar de deregulering die ermee gepaard gaat, dreigt dat allemaal teniet te doen. Het zet aan tot roofbouw in de ruimtelijke ontwikkeling, waarbij de kwaliteit van projecten overeenkomt met de winstgevendheid ervan, waarbij zij die niet deelnemen aan deze koek minder en minder welkom zijn: biodiversiteit, mensen in armoede, speel- en verblijfsruimte, ...

Het Gewest heeft een duidelijke Verordening nodig die Brussel uit de afwijkingscultuur haalt, een Verordening die speculatieve projecten bestrijdt en democratische controle versterkt, een Verordening die een leefbare stad garandeert voor alle levende wezens. Daarvoor zijn duidelijke spelregels nodig. Good Living is een mooie slogan, maar de stad van vandaag heeft meer nodig dan een slogan!

Perscontacten

Voor ARAU, Marion Alecian : 0472 54 29 17

Voor BRAL, Benjamin Delori 0471 47 42 72

Voor IEB, Claire Scohier : 02 801 14 84

Voor Natagora, Amandine Tiberghien 0476 29 72 08