



TOELICHTINGSBROCHURE

ONTWERP VAN GEZONEERDE GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING VOOR HET STADSPROJECT WET



Deze toelichtingsbrochure werd voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering ontworpen door het ATO in samenwerking met de Directie stedenbouw van het Bestuur voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting.



BIP – Koningsstraat 2-4 – B-1000 Brussel – T +32 (0)2 563 63 00 – F +32 (0)2 563 63 20
contact@ato.irisnet.be – Website: www.adt-ato.irisnet.be



Brusselse Hoofdstedelijke Regering

Wettelijk depot: D/2012/10.645/1

Verantwoordelijke uitgever: Luc Maufroy, Koningsstraat 2-4, B-1000 Brussel

Design by kaligram

De toelichtingfoto's op de bladzijden 45, 49, 51 en 53 werden overgenomen uit de volgende websites:

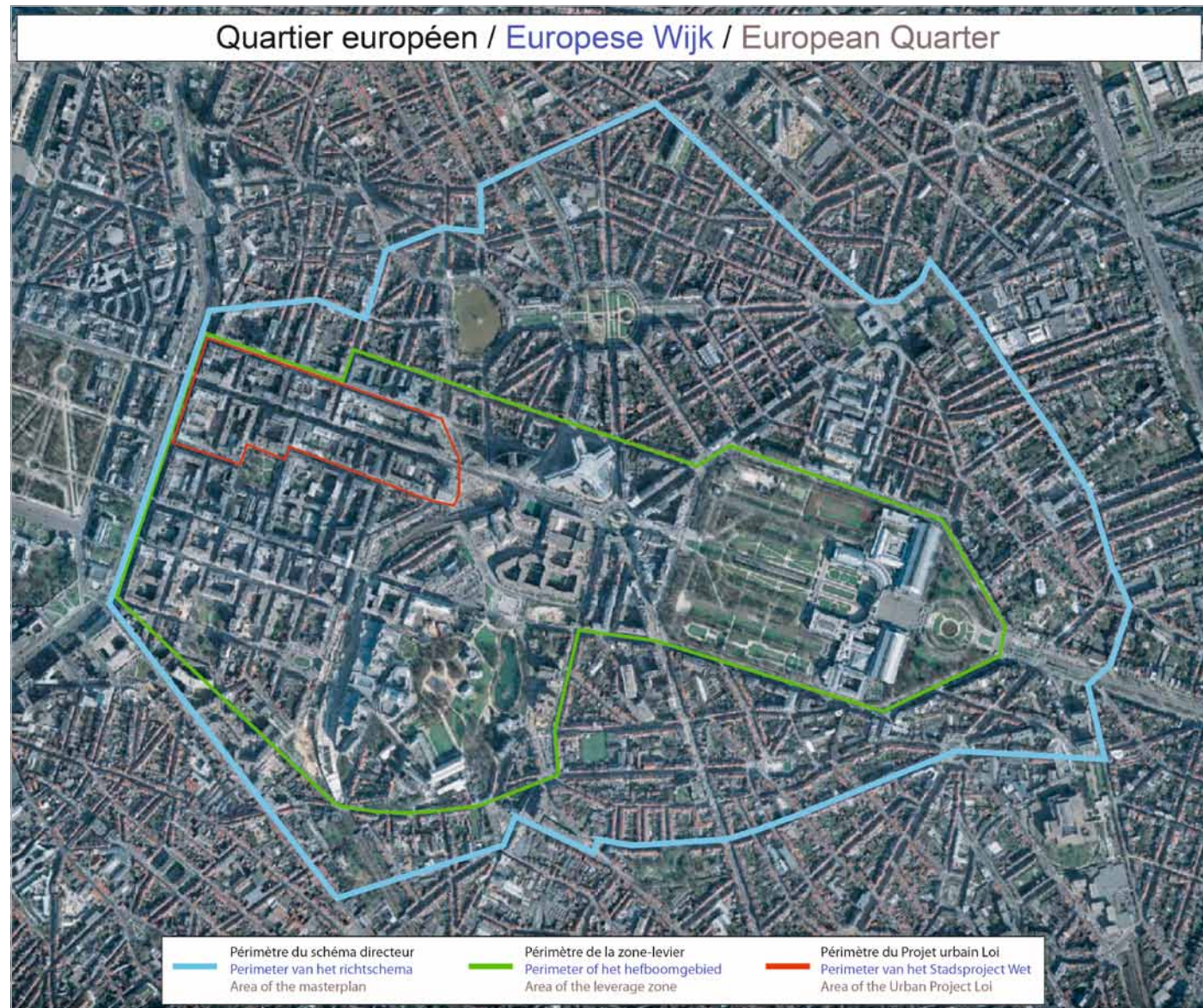
www.attayaya.net athenaeum hotel london
www.dlf.posterous.com Paris
www.drawingontheland.com
www.farm5.static.flickr.com
www.gogreencyclopedia.blogspot.com chicago_city_hall_author_credit
www.igra-world.com
www.inhabitat.com mint-hotel-green-wall
www.jmt-diffusion.com
www.projecto.be
www.tokyogreenspace.com
www.turbosquid.com
www.vpa-system.com
www.walmartlanduse.pbworks.com
www.akridge.com carroll square
www.ci.corsicana.tx.us north beaton street
www.flickr.com balfour park sydney
www.seattle.gov
www.serenityinthegarden.blogspot.com-New Orleans
www.sf.streetsblog.org-Freemont street San Francisco
www.slais.ubc.ca
www.w54.org-West 54 55 street NY
www.xpress.posterous.com-San Francisco
www.beltownpeople.com
www.flickr.com-Moma NY
www.jila.net.au-Balfour pocket park
www.mocoloco.com-Waterloo
www.qcspb.ru
www.tbany.com-Tokyo
www.thelondonmagazine.co.uk-Sanderson's courtyard
www.archdaily.com-Las Vegas
www.howaboutwe.com-Greenacre park
www.keepsouthbendbeautiful.wordpress.com-Paley park NY
www.planetizen.com-downtown LA
www.pps.org-Paley park NY
www.urbanresearch.sentientcity.net
www.xpress.posterous.com-San Francisco

INHOUD

Deze informatieve brochure hoort bij het ontwerp van ‘Gezoneerde Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening’ (GGSV) voor de perimeter van de Wetstraat en haar omgeving. Zij biedt toelichting omtrent de ambities die worden nagestreefd met de ontwikkeling van de Europese wijk en gaat meer in het bijzonder dieper in op de filosofie van het Stadsproject Wet, alsook op de inhoud en de draagwijdte van de GGSV.

Deze ‘handleiding’ heeft geen enkele verordenende waarde en vormt op geen enkele manier een wijziging van of aanvulling op de bepalingen die erin worden besproken en toegelicht. Evenals de inhoud van de website over de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, hebben de hierna volgende toelichtingen en schema’s geen bindende kracht en worden ze alleen ter illustratie gegeven. Tenzij vermelding van het tegendeel, zijn deze schema’s alleen bedoeld om de regel waarover ze gaan te illustreren.

| | |
|---|-----------|
| INLEIDING: DE ONTWIKKELING VAN DE EUROPESE WIJK. | 5 |
| 1. DE GEZONEERDE GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING VOOR DE PERIMETER VAN DE WETSTRAAT EN OMGEVING | 9 |
| 1.1. Waarom een gezoneerde verordening? | 9 |
| 1.2. Doelstellingen van de GGSV | 9 |
| 1.3. De inhoud van de GGSV. | 11 |
| 1.4. Toepassing in de tijd van de bepalingen van de GGSV | 54 |
| 1.5. Plaats van de GGSV in de hiërarchie van regels | 54 |
| 1.6. Verordenende effecten van de GGSV | 54 |
| 2. VERGUNNENDE OVERHEID IN DE PERIMETER VAN DE GGSV EN ADVIESTAAK VAN ATELIER CHRISTIAN DE PORTZAMPARC | 55 |



INLEIDING: DE ONTWIKKELING VAN DE EUROPESE WIJK

Het richtschema van de Europese wijk, dat in april 2008 werd goedgekeurd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, beoogt deze wijk om te vormen tot een dichte en gemengde wijk die geldt als grootste groeikern van internationale banen in het Gewest, een geheel van verschillende woonvormen bevat en een centrum vormt van culturele en recreatieve activiteiten voor iedereen.

Om deze ambitie te bereiken, presenteert het richtschema 12 stedenbouwkundige programma's met concrete ingrepen voor de Europese wijk. Het Stadsproject Wet is precies ontwikkeld als een toonaangevend project om deze transitie te verwezenlijken. Het legt de volgende accenten:

- > verdichting van de wijk;
- > invoering van een stedelijke functiemix door de grootschalige inplanting van woningen, winkels en voorzieningen;
- > het creëren van een symbolische stedelijke vorm;
- > de noodzakelijke aanleg van openbare ruimten in de perimeter;
- > een hoge milieunorm.

Om dit programma vorm te geven, schreef het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een internationale stedenbouwkundige wedstrijd uit voor het ontwerpen van een "stadsvorm" voor de Wetstraat en haar omgeving. Zo is het Stadsproject Wet ontstaan.

De laureaat van de wedstrijd is het Parijse architectuur- en stedenbouwbureau van Christian de Portzamparc. Zijn ontwerp van het Stadsproject Wet stoelt op de volgende principes:

- > architecturale vrijheid bij het ontwerp van nieuwe constructies, waarbij de coherentie van het geheel van het Stadsproject Wet bewaard blijft;
- > de "doorgangstraat" veranderen in een open en levendige straat met: de vermindering van het aantal rijstroken; de aanleg van voetgangersdoorsteken naar aangrenzende wijken; aaneenschakelingen van gelijkvloerse winkels en voorzieningen; de aanleg van kleine parken;
- > herstel van het perspectief van de Wetstraat in de historische richting;
- > meerdere inspringende bouwlijnen en de definitie van het bouwprofiel per type constructie;
- > aanleg van openbare ruimten.

Op 16 december 2010 stemde de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in met de richtlijnen van het Stadsproject Wet, dat de waarde heeft van een richtplan zonder verordenende kracht voor de perimeter van de Wetstraat en omgeving. Om het project een juridisch kader te geven heeft de Regering besloten om voor de eerste keer een Gezoneerde Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening aan te nemen.

Réintroduction d'une mixité des fonctions / Herstel van het gemengd karakter van de functies / Reintroduction of a functional mix

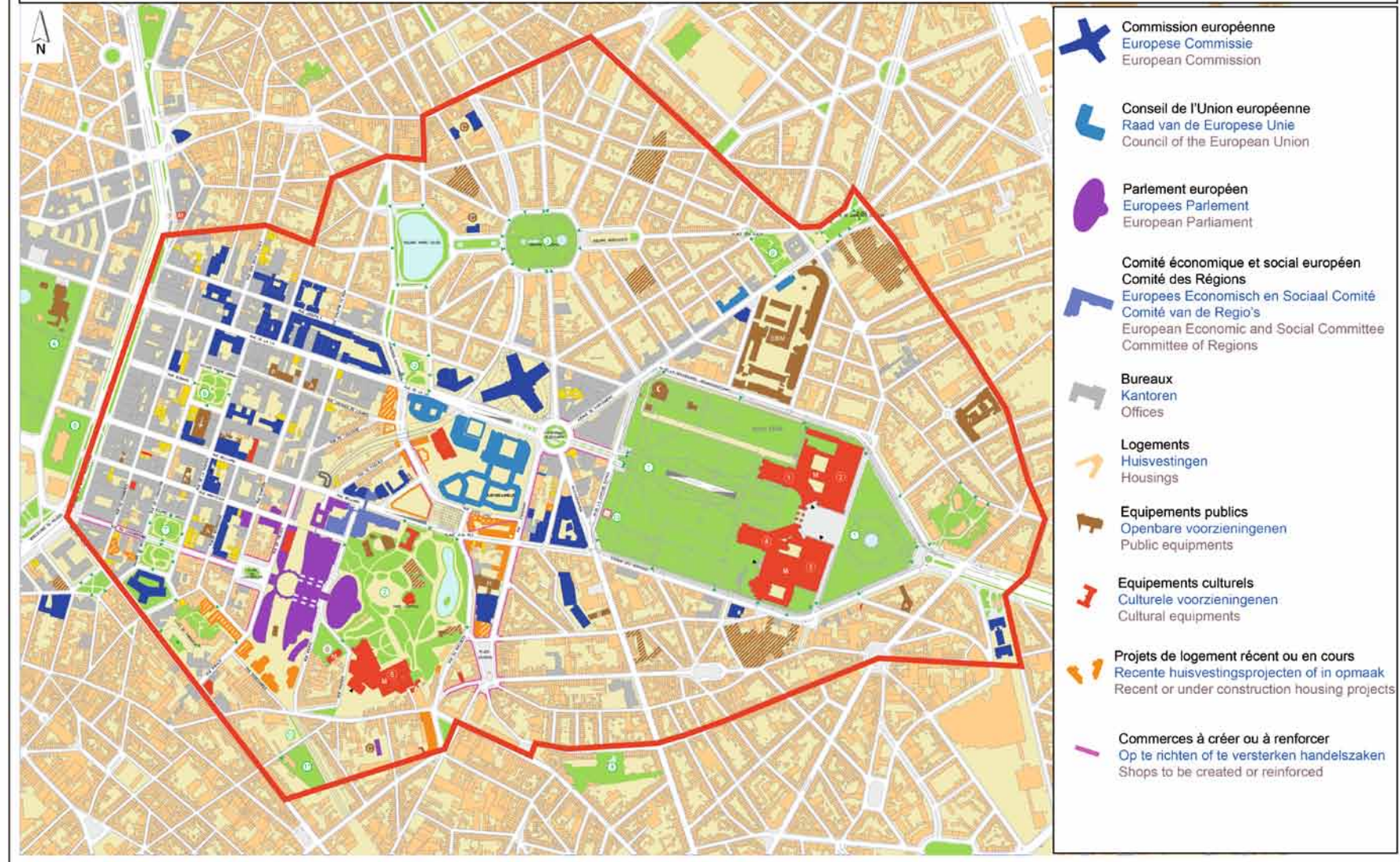
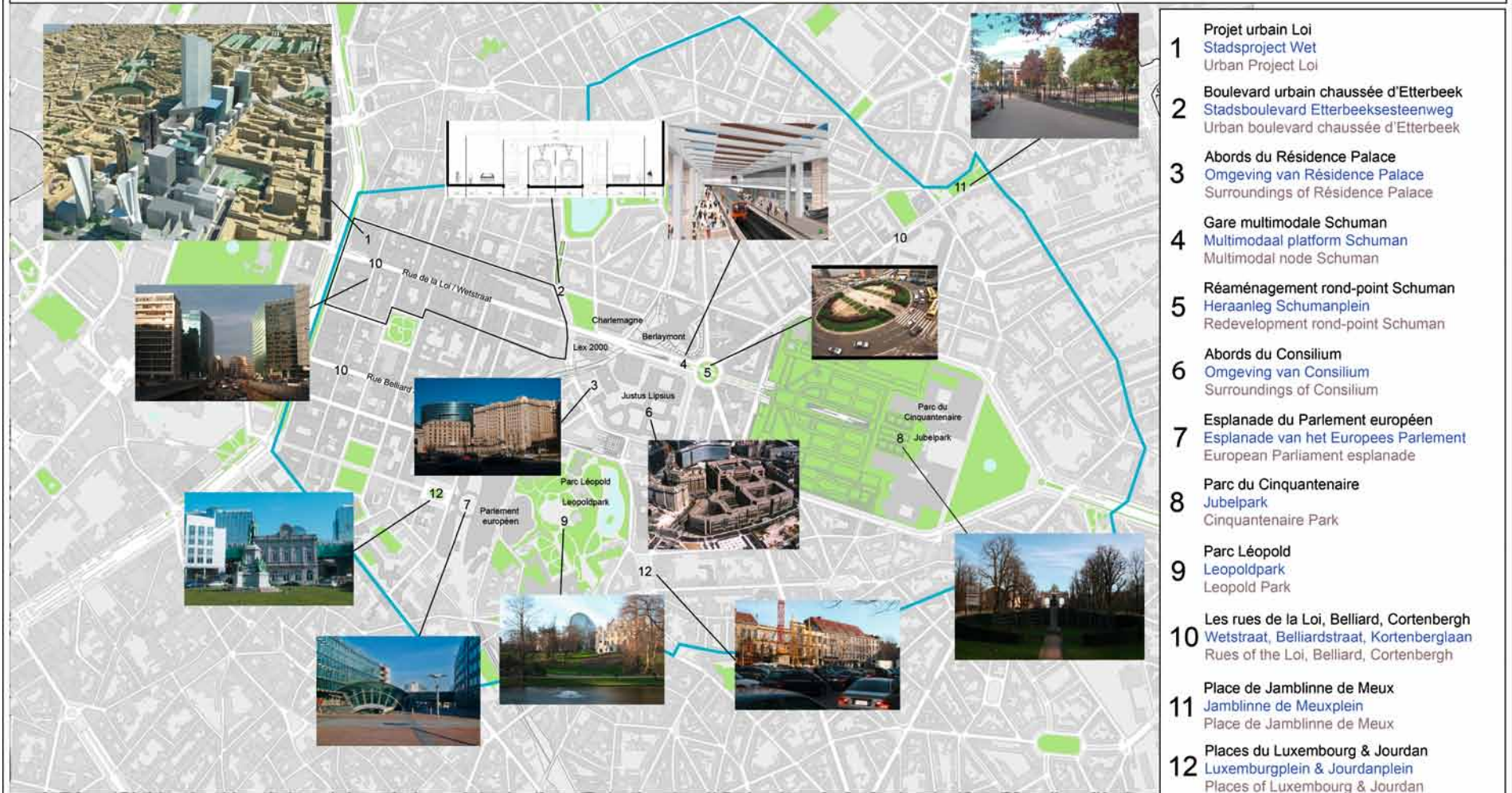


Schéma directeur Quartier européen / Richtschema Europese Wijk / Masterplan European Quarter

12 programmes urbanistiques / 12 stedenbouwkundige programma's / 12 urban programmes



- 1 **Projet urbain Loi**
Stadsproject Wet
Urban Project Loi
- 2 **Boulevard urbain chaussée d'Etterbeek**
Stadsboulevard Etterbeeksesteenweg
Urban boulevard chaussée d'Etterbeek
- 3 **Abords du Résidence Palace**
Omgeving van Résidence Palace
Surroundings of Résidence Palace
- 4 **Gare multimodale Schuman**
Multimodaal platform Schuman
Multimodal node Schuman
- 5 **Réaménagement rond-point Schuman**
Heraanleg Schumanplein
Redevelopment rond-point Schuman
- 6 **Abords du Consilium**
Omgeving van Consilium
Surroundings of Consilium
- 7 **Esplanade du Parlement européen**
Esplanade van het Europees Parlement
European Parliament esplanade
- 8 **Parc du Cinquanteaire**
Jubelpark
Cinquanteaire Park
- 9 **Parc Léopold**
Leopoldpark
Leopold Park
- 10 **Les rues de la Loi, Belliard, Cortenberg**
Wetstraat, Belliardstraat, Cortenberglaan
Rues of the Loi, Belliard, Cortenberg
- 11 **Place de Jamblinne de Meux**
Jamblinne de Meuxplein
Place de Jamblinne de Meux
- 12 **Places du Luxembourg & Jourdan**
Luxemburgplein & Jourdanplein
Places of Luxembourg & Jourdan

1. DE GEZONEERDE GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING VOOR DE PERIMETER VAN DE WETSTRAAT EN OMGEVING

1.1 WAAROM EEN GEZONEERDE VERORDENING?

Het ontwerp van GGSV sluit aan op de overkoepelende filosofie van het Stadsproject Wet, dat werd ontworpen door Atelier de Portzamparc en goedgekeurd door de Brusselse Regering. Het geeft een nauwkeurig en verordenend kader, dat de toekomstige ontwikkeling van de perimeter van de Wetstraat en omgeving stuurt.

Het aannemen van een ontwerp van GGSV is nieuw in het Brusselse rechtsbestel, omdat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering voor de eerste keer gebruikmaakt van de bevoegdheid die haar wordt verleend door artikel 88, laatste lid, van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), om een stedenbouwkundige verordening aan te nemen die slechts van toepassing is op een gedeelte van het gewestelijke grondgebied.

1.2 DOELSTELLINGEN VAN DE GGSV

Atelier de Portzamparc heeft een reeks basisprincipes gedefinieerd om de volledige perimeter van de Wetstraat en omgeving te verbeteren. Deze principes werden in december 2010 goedgekeurd door de Regering en in verordenende vorm omgezet in het ontwerp van GGSV. Het gaat om drie principes.

A. Open straten, inspringende bouwlijnen en bouwprofielen

Om het “corridor-effect” van de Wetstraat weg te nemen, werden principes opgesteld voor de heropbouw van gebouwen, zodat er meer en betere voor iedereen toegankelijke openbare plaatsen ontstaan. In de Wetstraat werden drie bouwlijnen gedefinieerd, die overeenstemmen met drie bouwhoogten: laag, middelhoog en hoog. Deze bouwlijnen zijn van bindende aard en creëren bredere vergezichten en versterken het perspectief op en vanaf de triomfboog in het Jubelpark.

Naast de bestaande bouwlijn legt het ontwerp van GGSV twee nieuwe bouwlijnen op:

- > De eerste van deze twee nieuwe inspringingen verleent de Wetstraat een breedte van 37 meter en is bestemd voor lage (maximaal 16 meter) en middelhoge (tussen 45 en 55 meter) nieuwbouw.
- > De tweede van deze twee nieuwe inspringingen verleent de Wetstraat een breedte van 70 meter en is bestemd voor hoge nieuwbouw (tussen 77 en 114 meter of 165 meter bij huizenblokken van meer dan 15.000 m²).

Er wordt eveneens gestreefd naar een dynamische variatie in de hoogte van de gebouwen in de hele perimeter om een grotere lichtinval in de straten en huizenblokken te bereiken. Daarnaast creëert deze afwisseling een contrastrijk stedelijk landschap, waarin verschillende architectuurvormen bij elkaar aansluiten.

B. Open huizenblokken

De ontwerpverordening verleent de huizenblokken een open karakter, met respect voor het bestaande stratenweefsel. Een open huizenblok heeft als kenmerk dat het niet de gehele oppervlakte van zijn perimeter benut. Daardoor krijgen de bouwwerken een afwisselende plaatsing en ontstaat variatie in de hoogte van de gebouwen. Deze bepaling creëert doorzichten en een toevoer van licht en zon in het hart van het huizenblok.

C. Vrije ruimten

De grond die vrijkomt door de afbraak van bepaalde gebouwen wordt niet alleen gebruikt voor nieuwe gebouwen die inspringen ten opzichte van de rooilijn, maar ook voor het creëren van vrije ruimten.

Deze ruimten – aan de binnenkant van een huizenblok, naast een bouwwerk of langs de weg – dragen bij aan de coherentie en leesbaarheid van het stedelijk landschap. Ze zullen voorkomen in verschillende soorten en maten, verspreid over de perimeter op basis van de bestaande openbare ruimten.

Het principe van de uitbreiding of verspreiding van de vrije ruimten moet een bijzondere relatie creëren met de aangrenzende gebouwen, of ze nu aan de straatkant of de binnenkant van een huizenblok liggen, aan een plein of een doorsteek. De vrije ruimten van de hele perimeter dragen bij aan de coherentie en de leesbaarheid van het globale landschap en moeten als zodanig worden beschouwd, zonder rekening te houden met het toevallige lokale gebruik of statuut. Volgens dit idee is het van cruciaal belang dat de organisatie van de externe ruimte van elk huizenblok deel uitmaakt van een overkoepelend landschapsonwerp.

De aanleg van deze vrije ruimten, gekoppeld aan de bouwwerken van verschillende hoogten, moet het stedelijke landschap een nieuwe vorm en een nieuwe dynamiek geven, die zich afspeelt rond pleinen en lege ruimten.

1.3 DE INHOUD VAN DE GGSV

Omdat het BWRO stedenbouwkundige verordeningen een specifieke inhoud toekent, zijn ze niet bedoeld om kwesties te regelen die alleen bestemmingsplannen kunnen behandelen. Daarom kan een stedenbouwkundige verordening zich niet uitspreken over de grondbestemming (huisvesting, kantoren, handelszaken, voorzieningen, productieactiviteiten) en de ruimtelijke verdeling.

Daarentegen kan een stedenbouwkundige verordening, naar het voorbeeld van de huidige titel I van de GSV¹, wel specifieke inrichtingen aangeven en die bepalen met gebruik van de aanduiding 'gebieden'. Daarom kan de GGSV op rechtsgeldige wijze nieuwe 'zones' creëren voor gedeelten van terreinen met een specifieke bestemming, zoals openruimtegebieden, doorgangsgebieden en gebieden voor koeren en tuinen.

Een stedenbouwkundige verordening kan eveneens principes bevatten voor de rooilijnen en de wijze waarop gebouwen ten opzichte daarvan² of ten opzichte van mandelige eigendomsgrenzen geplaatst moeten worden en deze principes uitwerken voor de verschillende delen van het gebied waarop het ontwerp van GGSV van toepassing is.

Ook de regels voor de grondinname van bouwwerken kunnen worden gedefinieerd. Artikel 13 van de huidige titel I van de GSV bevat een vergelijkbare regel, die een doorlaatbare oppervlakte van minstens 50% van het gebied voor koeren en tuinen voorschrijft.

Een stedenbouwkundige verordening kan uiteraard ook regels bevatten voor de hoogte en diepte van bouwwerken, evenals de architecturale elementen waaruit ze bestaan (gelijkvloers, onderbouw, bovenverdiepingen van het bouwwerk, dak, uitspringende elementen, behandeling van puntgevels). Het ontwerp van GGSV bepaalt dus alleen 'mogelijke volumes', die onderscheiden moeten worden van goedgekeurde volumes. Deze volumes verlenen geen enkel verworven recht aan aanvragers van vergunningen, ook al voldoet het ingediende project op alle punten aan de regels van de GGSV. De overheid moeten eveneens rekening houden met de goede plaatselijke aanleg (zie hierover RvS, 6 april 2007, *de Villenfagne et consorts*, nr.169.870), die zich bijvoorbeeld ook uitstrekt tot de gebruiksdichtheid van de bodem (RvS, 19 maart 1971, *Mardens*, nr.14.619).

Ook bepalingen over de kwaliteit van bouwwerken kunnen deel uitmaken van de bepalingen van een stedenbouwkundige verordening: in dit geval zijn de bepalingen bestemd om het converteerbare en duurzame karakter van de bouwwerken te garanderen, met name via een biotoopcoëfficiënt per oppervlakte.

Tot slot bevat het ontwerp van GGSV een reeks bepalingen om levendige en aangename gelijkvloerse verdiepingen te creëren, met name door een grotere plafondhoogte, visuele transparantie, ruimten die geschikt zijn voor commerciële activiteiten en voorzieningen, en het verbod op ruimten zonder ramen.

¹ *Waar in al sprake is van achteruitbouwgebieden of gebieden voor koeren en tuinen...*

² *Artikel 3 van titel I schrijft de plaatsing van de gevel op de rooilijn of bouwlijn voor wanneer de bouwwerken in mandeligheid worden gerealiseerd.*

RUIMTELIJK EN MATERIEEL TOEPASSINGSGBIED VAN DE GGSV

GGSV, artikel 1

Welke terreinen?

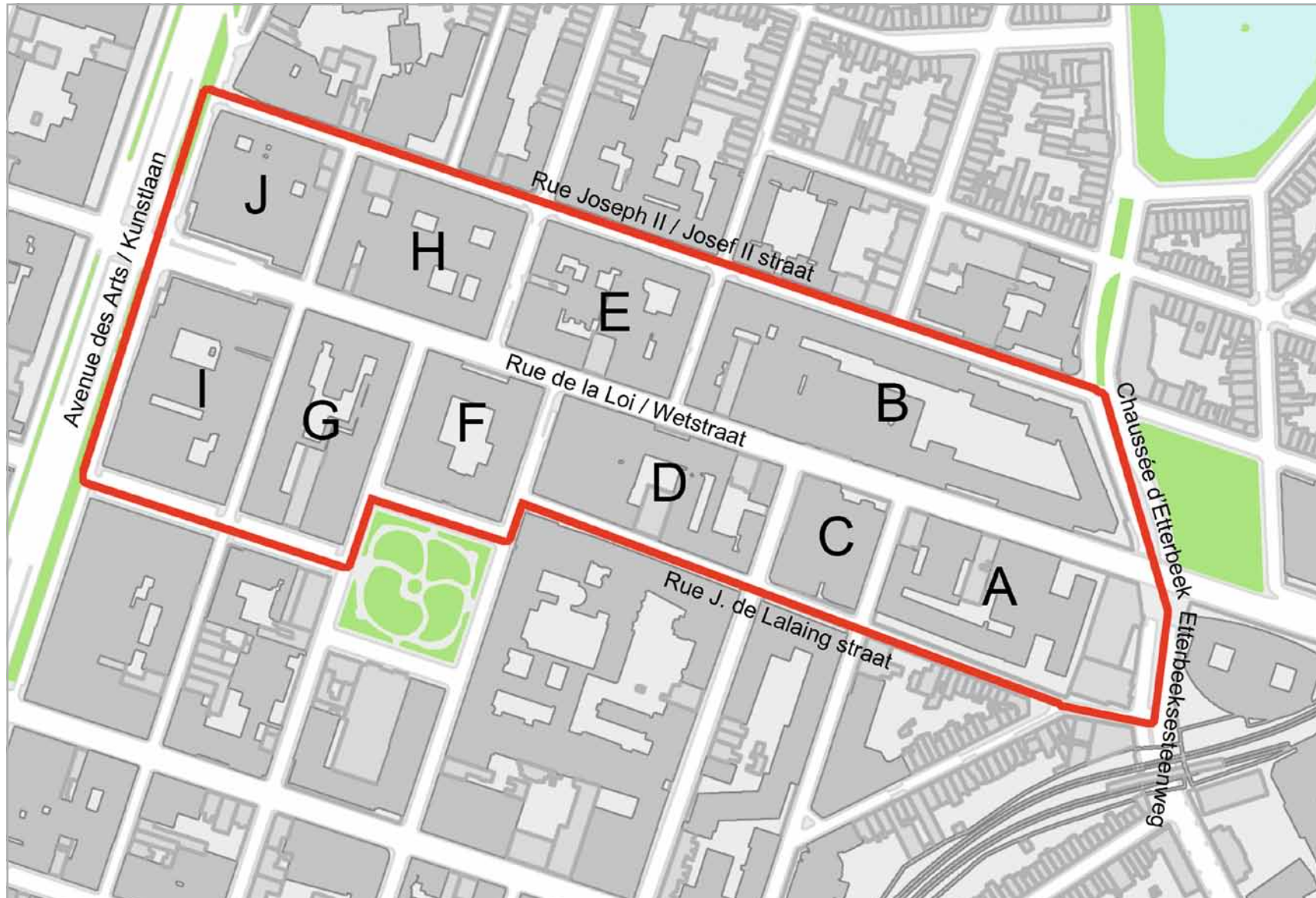
De GGSV bestrijkt de volgende perimeter:

Welke regels zijn van toepassing?

Het ontwerp van GGSV herroept en vervangt titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening over de kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving.

Het ontwerp van GGSV bepaalt dus nieuwe regels voor de plaatsing, bouwprofielen, buitenafwerking van bouwwerken (gelijkvloers, bovenverdiepingen) en de aanleg en het onderhoud van vrije ruimten.

Het is belangrijk om te vermelden dat de artikelen over de grondinname van bouwwerken, over de specifieke bepalingen voor hoogbouw, over de plaatsing en de hoogte van bouwwerken en over het converteerbare en duurzame karakter van bouwwerken niet van toepassing zijn op handelingen en werken voor het onderhoud van een bestaand bouwwerk, mits deze geen wijziging van het bouwprofiel of de plaatsing inhouden. Elke afbraak/heropbouw moet dus de bepalingen uit de GGSV naleven.



GRONDINNAME VAN BOUWWERKEN

GGSV, artikel 3

Welke terreinen?

Alle terreinen van de perimeter.

Welke regels zijn van toepassing?

1. Terrein $\leq 2.000\text{m}^2$: De grondinname is beperkt tot 75% van de oppervlakte van het terrein waarop het bouwwerk wordt geplaatst. Het bouwwerk mag dus slechts 75% van het terrein beslaan.

Grondinname bouwwerk = 75% x oppervlakte van het terrein
(Fig. 1)

2. Terrein $> 2.000\text{m}^2$: De grondinname van bouwwerken wordt op de volgende manier berekend:
Voor de eerste 2.000m^2 is de grondinname beperkt tot 75% van de oppervlakte (dus 1.500m^2)
Voor de m^2 boven de eerste 2.000m^2 is de grondinname beperkt tot 66% van de oppervlakte

Voorbeeld van een terrein van 4.000m^2 : de grondinname van het bouwwerk (GB) is:

$$\text{GB} = 1.500 + (2/3 \times (4.000 - 2.000)) = 2.820\text{m}^2$$

De grondinname van een bouwwerk op een terrein van 4.000m^2 is dus beperkt tot 70,5% van de oppervlakte van het terrein
(Fig. 2)

Fig. 1

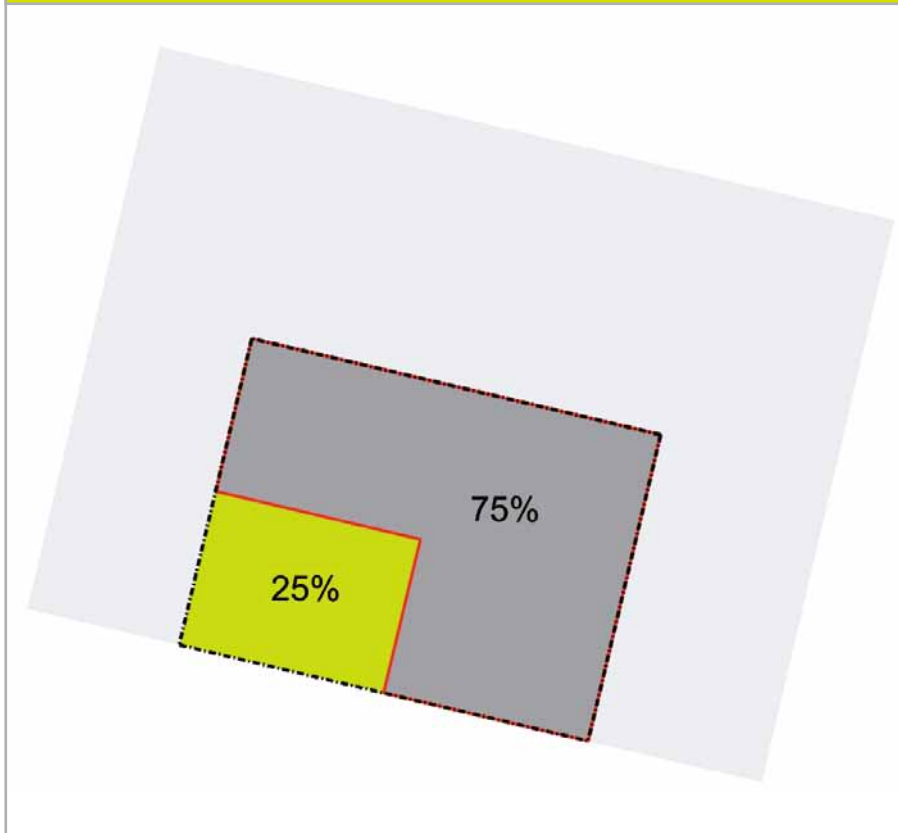
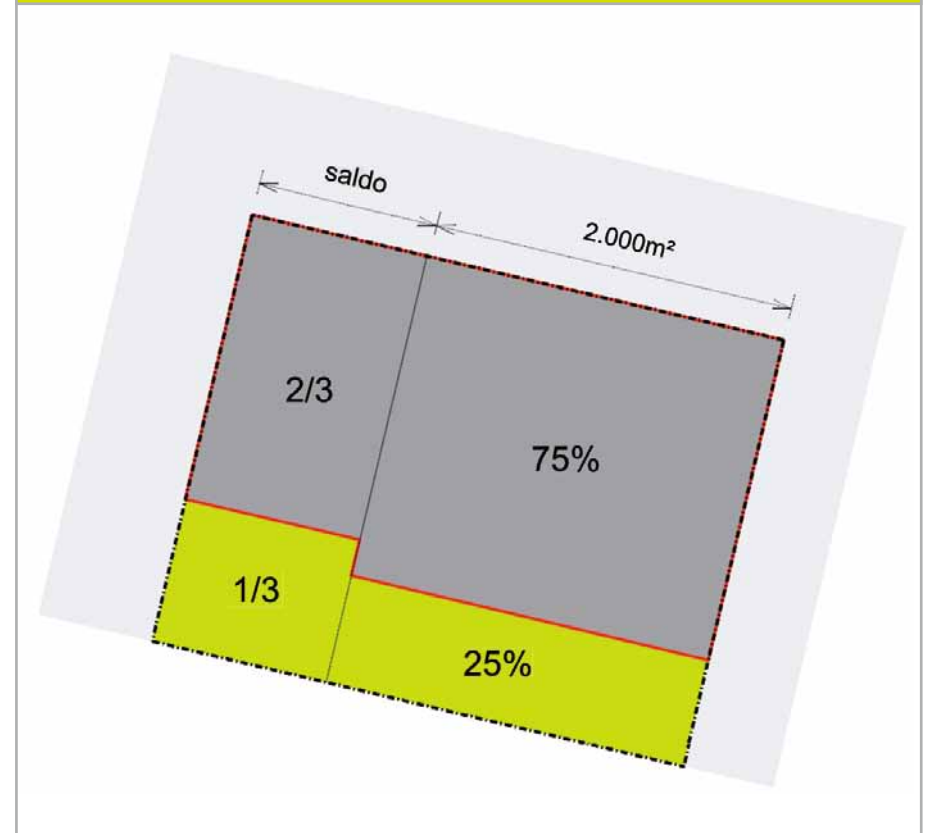


Fig. 2



BEPALINGEN OVER HOGE BOUWWERKEN

GGSV, artikel 4

Welke terreinen?

Alleen op terreinen met een grondoppervlakte van minstens 2.000 m² die uitgeven op de Wetstraat mogen hoge bouwwerken worden geplaatst.

Welke regels zijn van toepassing?

Hoogte van hoge bouwwerken: hoge bouwwerken hebben een hoogte tussen 77 en 114 m. In het geval dat de grondoppervlakte van het huizenblok meer dan 15.000 m² bedraagt, mogen de hoge bouwwerken een maximale hoogte van 165 m hebben.

Afmetingen van hoge bouwwerken: de breedte van hoge bouwwerken (gemeten parallel met de Wetstraat) is beperkt tot 40 m. De vloeroppervlakte is maximaal 1.500 m² per niveau.

Aantal hoge bouwwerken per huizenblok: het aantal hoge bouwwerken is beperkt tot twee per huizenblok, met uitzondering van de huizenblokken van meer dan 15.000 m² op grondniveau, waarvoor het aantal niet beperkt is.

PLAATSING EN HOOGTE VAN BOUWERKEN IN DE WETSTRAAT

GGSV, artikel 5, §2

Welke terreinen?

Terreinen die uitkomen op de Wetstraat.

Welke regels zijn van toepassing?

1. Plaatsing: alle nieuwe bouwwerken die op de Wetstraat uitkomen, moeten worden geplaatst met een inspringsing ten opzichte van de rooilijn. Die inspringsing is verschillend voor lage, middelhoge en hoge gebouwen:

- > **Voor lage en middelhoge bouwwerken:** de inspringsing ten opzichte van de rooilijn is 8 m aan de zuidkant van de Wetstraat en 9 m aan de noordkant van de Wetstraat.
- > **Voor hoge bouwwerken:** de inspringsing is 22 m aan de zuidkant van de Wetstraat en 28 m aan de noordkant van de Wetstraat.

(Fig. 3, 4 en 5)

2. Hoogte: elk nieuw bouwwerk dat uitkomt op de Wetstraat moet overeenstemmen met een van de volgende categorieën:

- > **Laag bouwwerk:** lager dan 16 m.
- > **Middelhoog bouwwerk:** tussen 45 m en 55 m.
- > **Hoog bouwwerk:** tussen 77 m en 114 m, op voorwaarde dat het terrein waarop het bouwwerk staat een grondoppervlakte van minstens 2.000 m² heeft

(Fig. 6, 7 en 8)

3. Minstens de helft van de breedte van het bouwwerk moet exact op de hierboven gedefinieerde bouwlijn liggen. De rest van het gevelvlak kan met een inspringsing ten opzichte van de bouwlijn worden geplaatst.

(Fig. 9)

Synthese

(Fig. 10)

Fig. 3



Fig. 6

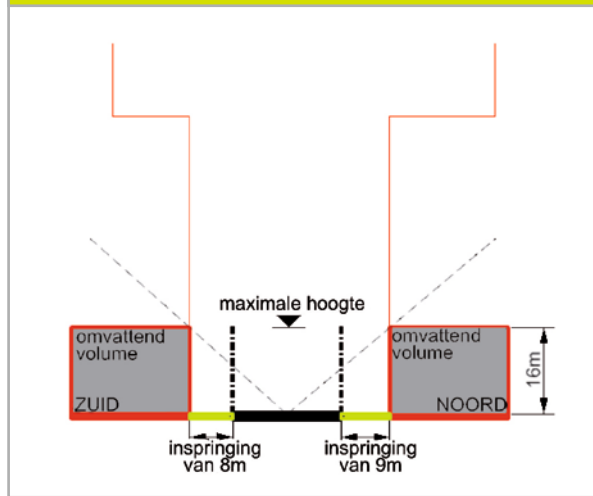


Fig. 4

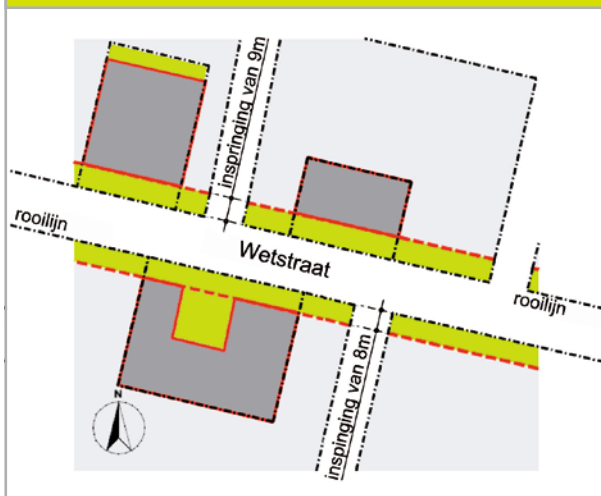


Fig. 7

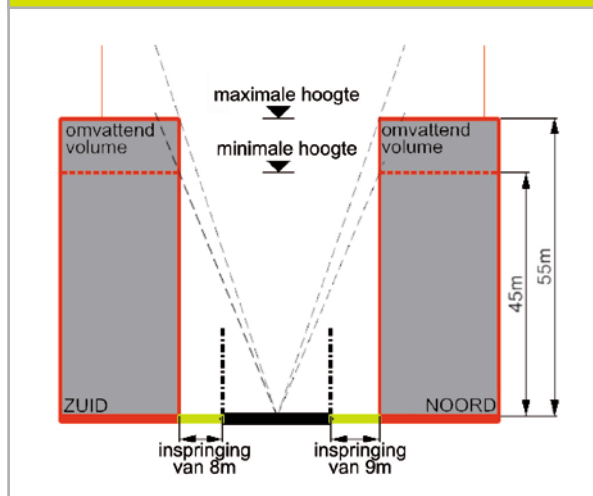


Fig. 5



Fig. 8

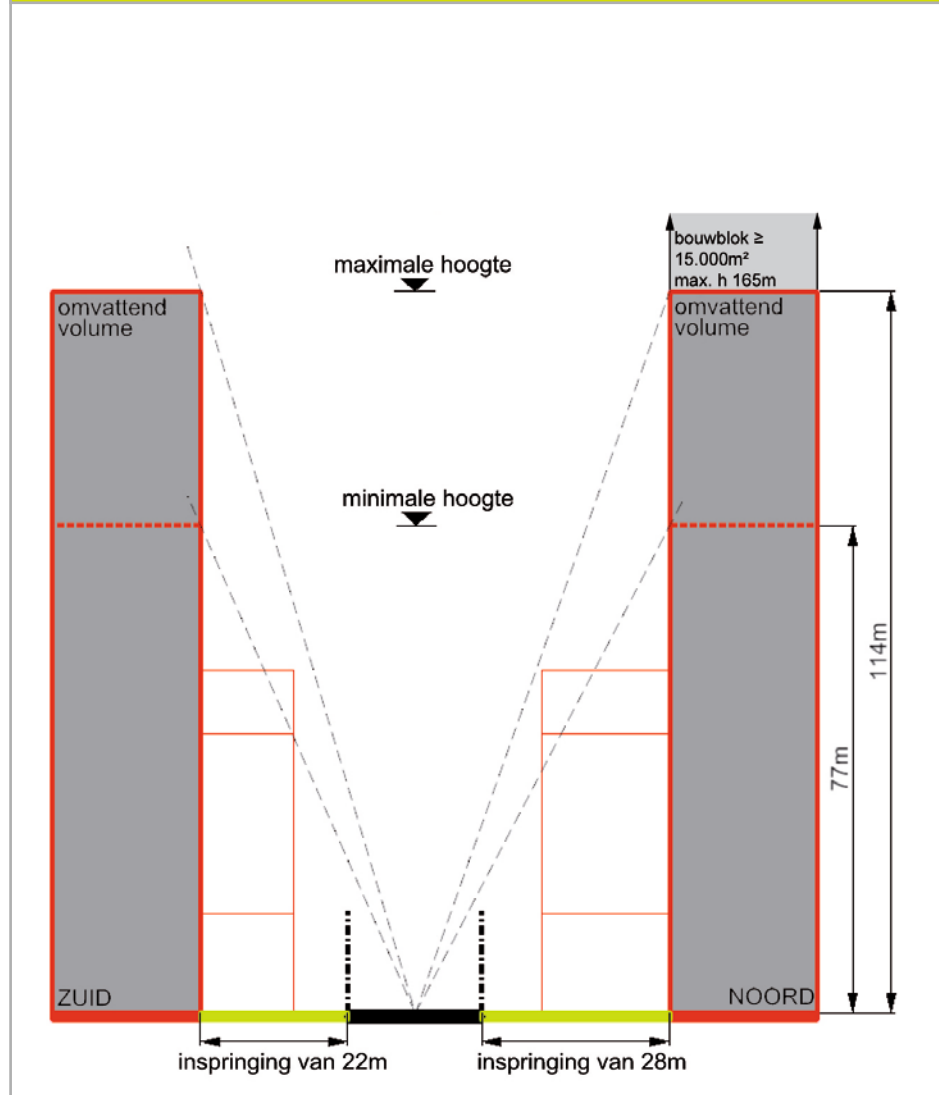


Fig. 9

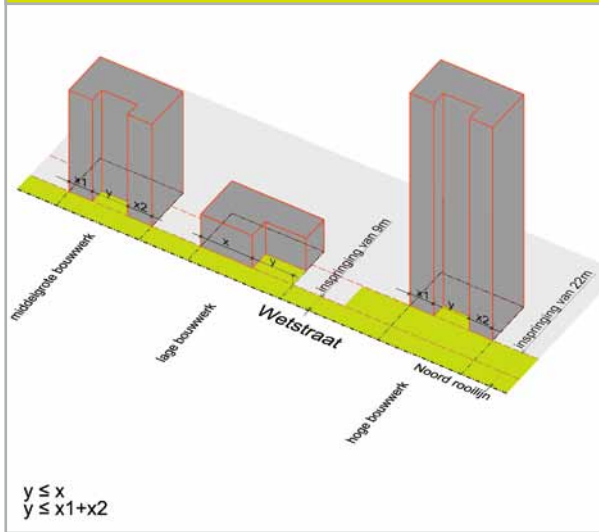
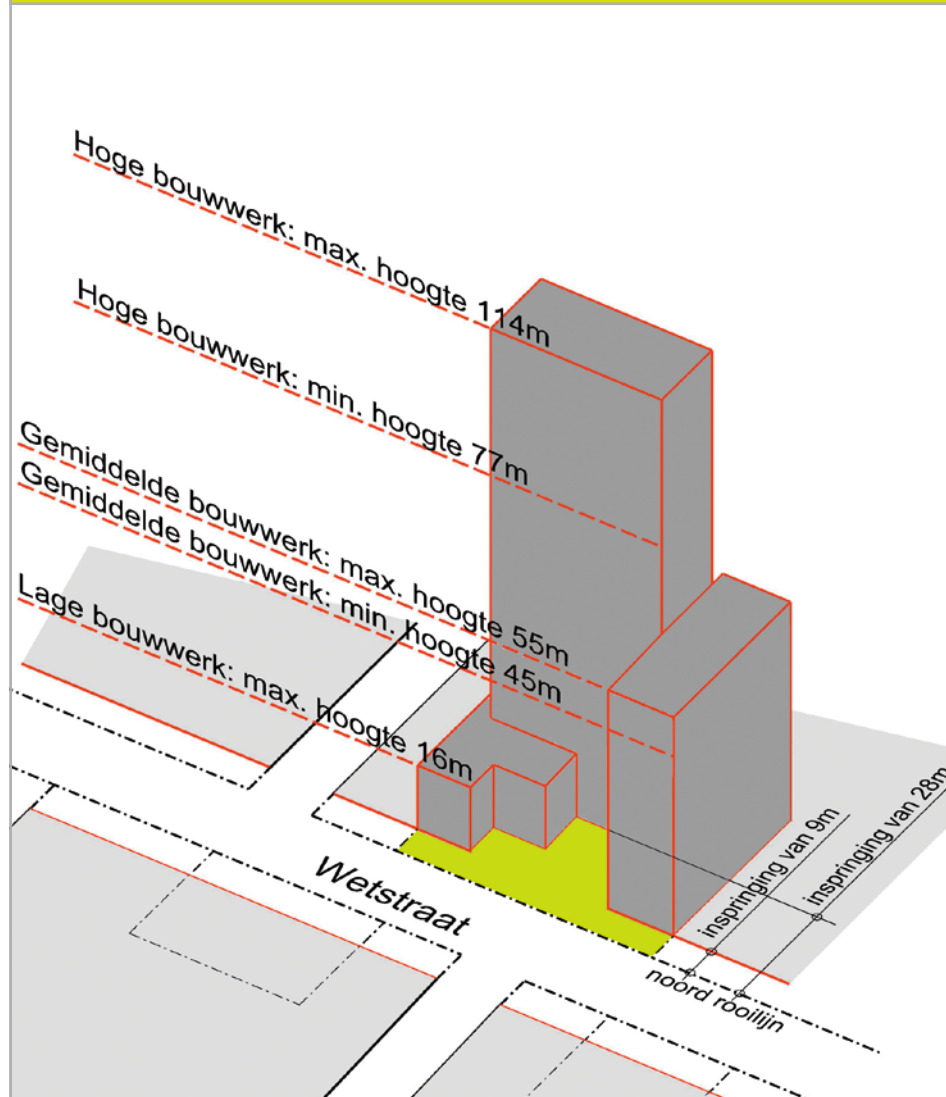


Fig. 10



PLAATSING EN HOOGTE VAN BOUWWERKEN IN DE KUNSTLAAN

GGSV, artikel 5, §3

Welke terreinen?

Terreinen die uitkomen op de Kunstlaan.

Welke regels zijn van toepassing?

1. Plaatsing: alle nieuwe bouwwerken die uitkomen op de Kunstlaan moeten op de rooilijn worden geplaatst, tenzij een vrije ruimte wordt aangelegd tussen het voetpad en het bouwwerk. De vrijgekomen ruimte moet een specifieke inrichting krijgen op basis van de locatie, het belang en de rol van de ruimte in de totale stedelijke structuur. (Fig. 11)

2. Hoogte: alle nieuwe bouwwerken die uitkomen op de Kunstlaan moeten de volgende hoogten respecteren:

- > **Op de rooilijn:** de gemiddelde hoogte van het gebouw is beperkt tot 30 m. Variatie in de hoogte is toegestaan indien de maximale hoogte over de helft van de breedte van het bouwwerk niet meer dan 55 m is en indien een equivalent volume wordt afgetrokken van de rest van het bouwwerk.
- > **Met een inspringsing van 15 m ten opzichte van de rooilijn:**
 - de hoogte van het bouwwerk is beperkt tot 55 m.
 - in het geval dat het perceel een grondoppervlakte van minstens 2.000 m² heeft, kunnen de bouwwerken, indien ze de verplichte inspringsing ten opzichte van de bouwlijn respecteren, een hoogte hebben tussen 77 m en 114 m.

(Fig. 12)

Synthese

(Fig. 13)

Fig. 11

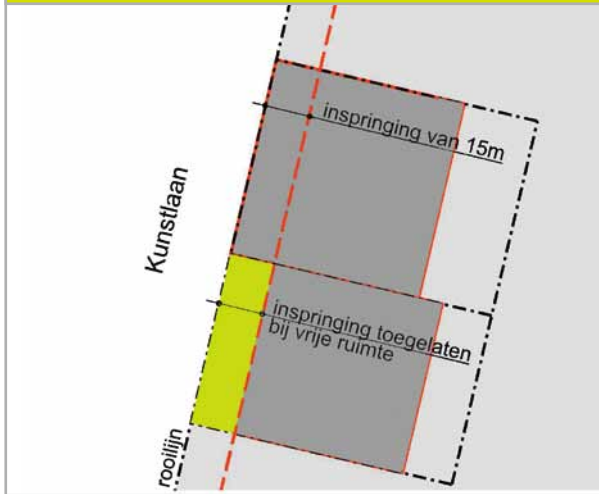


Fig. 12

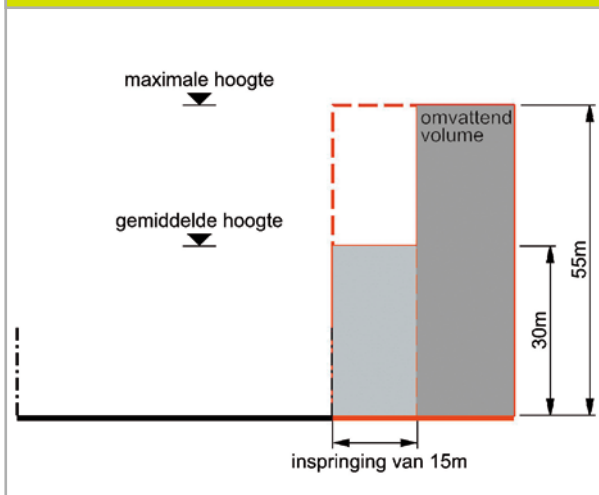
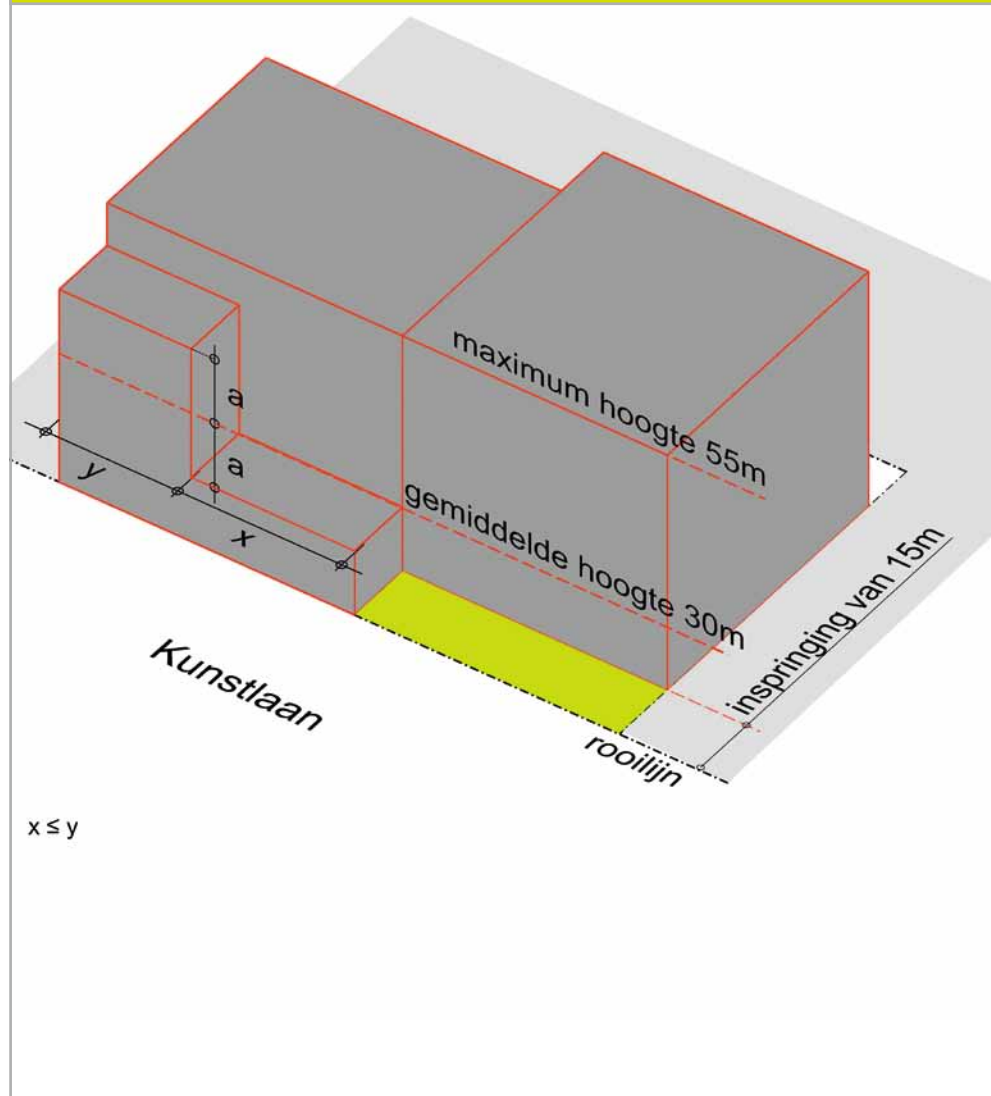


Fig. 13



PLAATSING EN HOOGTE VAN BOUWERKEN IN DE ETTERBEEKSESTEENWEG

GGSV, artikel 5, §4

Welke terreinen?

Terreinen die uitkomen op de Etterbeeksesteenweg.

Welke regels zijn van toepassing?

1. Plaatsing: alle nieuwe bouwwerken die uitkomen op de Etterbeeksesteenweg moeten op de rooilijn worden geplaatst, tenzij een vrije ruimte wordt aangelegd tussen het voetpad en het bouwwerk. De vrijgekomen ruimte moet een specifieke inrichting krijgen op basis van de locatie, het belang en de rol van de ruimte in de totale stedelijke structuur.

(Fig. 14)

2. Hoogte: alle nieuwe bouwwerken die uitkomen op Etterbeeksesteenweg moeten de volgende hoogten respecteren:

- > de hoogte van de bouwwerken is beperkt tot 55 m.
- > in het geval dat een terrein een grondoppervlakte van minstens 2.000 m² heeft en een plaatsing op de tweede inspringsing die is gedefinieerd voor de Wetstraat mogelijk maakt, kan de hoogte van de bouwwerken tussen 77 m en 114 m bedragen.

(Fig. 15)

Synthese

(Fig.16)

Fig. 14

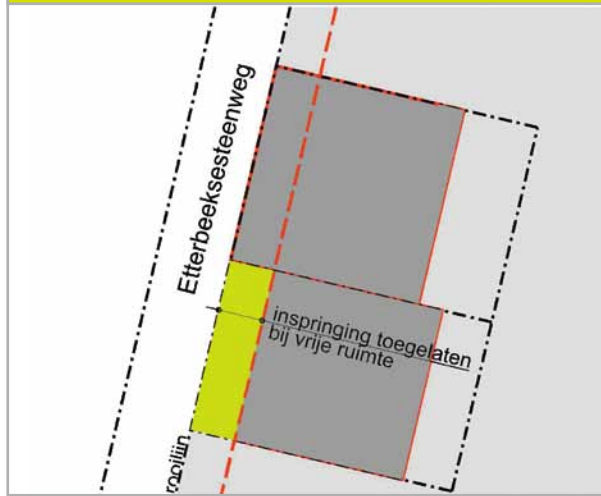


Fig. 15

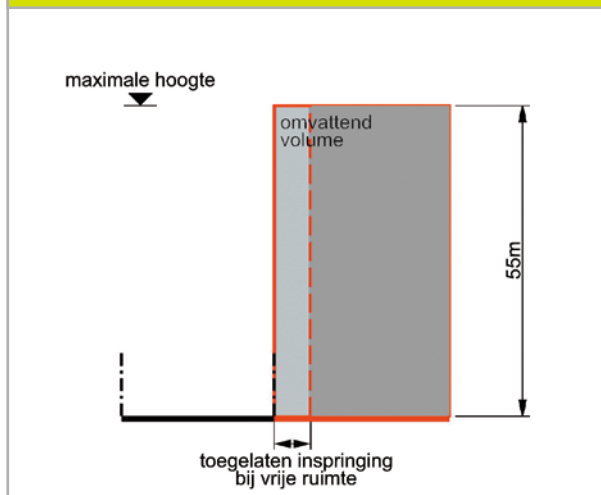
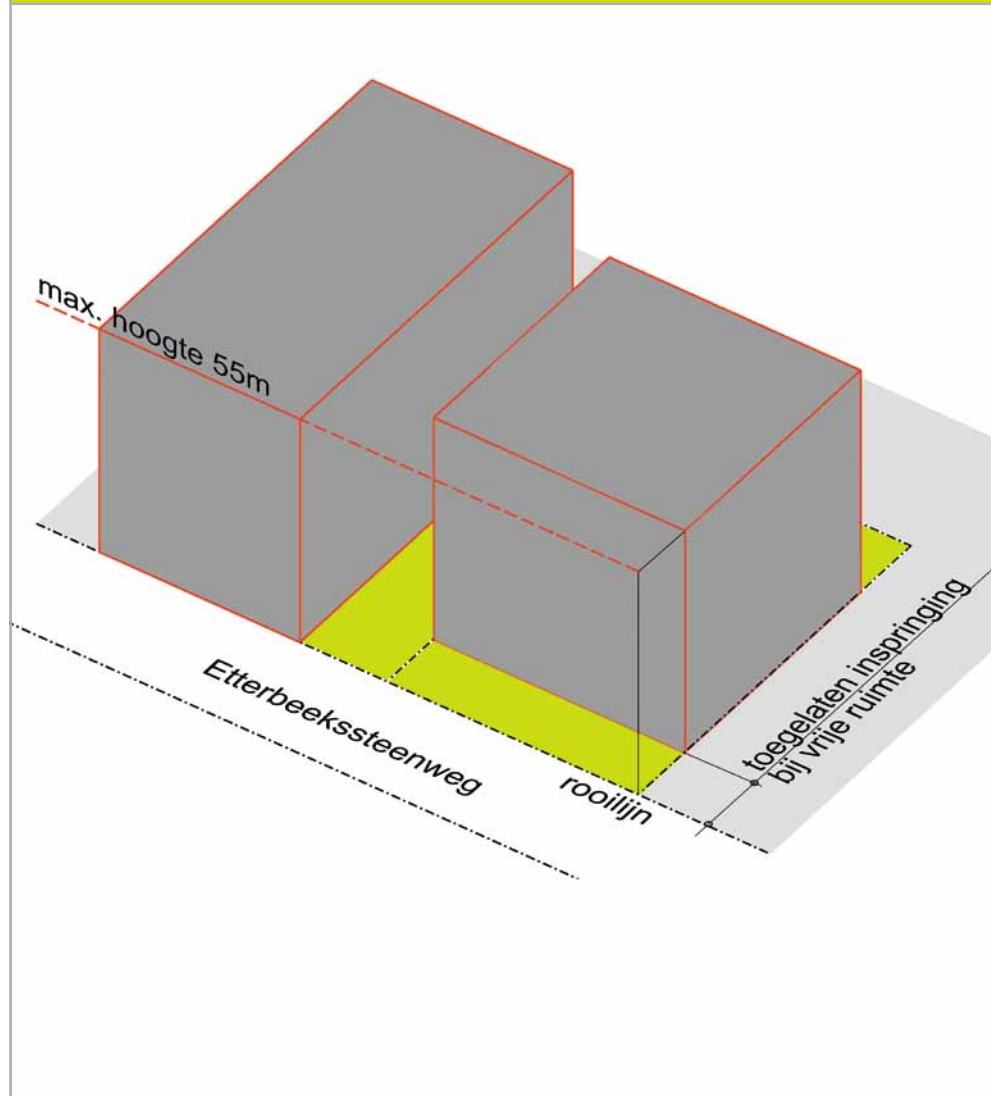


Fig. 16



PLAATSING EN HOOGTE VAN BOUWWERKEN IN DE DWARSSTRATEN VAN DE WETSTRAAT, MET UITZONDERING VAN DE ETTERBEEKSESTEENWEG EN DE KUNSTLAAN

GGSV, artikel 5, §5

Welke terreinen?

Terreinen die uitkomen op de dwarsstraten van de Wetstraat.

Welke regels zijn van toepassing?

- 1. Plaatsing:** alle nieuwe bouwwerken die uitkomen op de dwarsstraten van de Wetstraat (met uitzondering van de Etterbeeksesteenweg en de Kunstlaan) moeten op de rooilijn worden geplaatst, tenzij:
- > een vrije ruimte wordt aangelegd tussen het voetpad en het bouwwerk. De vrijgekomen ruimte wordt geval per geval behandeld als openbare ruimte of privéruimte en respecteert de voorschriften uit de GGSV.
 - > de afstand tussen twee hoge bouwwerken kan worden benut en garandeert een dynamisch en hoogwaardig stedelijk landschap.

(Fig. 17)

- 2. Hoogte:** alle nieuwe bouwwerken die uitkomen op de dwarsstraten van de Wetstraat (met uitzondering van de Etterbeeksesteenweg en de Kunstlaan) moeten de volgende hoogten respecteren:
- > de hoogte van de bouwwerken is beperkt tot 55 m.
 - > in het geval dat een terrein een grondoppervlakte van minstens 2.000 m² heeft en een plaatsing op de tweede inspronging die is gedefinieerd voor de Wetstraat mogelijk maakt, kan de hoogte van de bouwwerken tussen 77 m en 114 m bedragen.

(Fig. 18)

Synthese

(Fig. 19)

Fig. 17

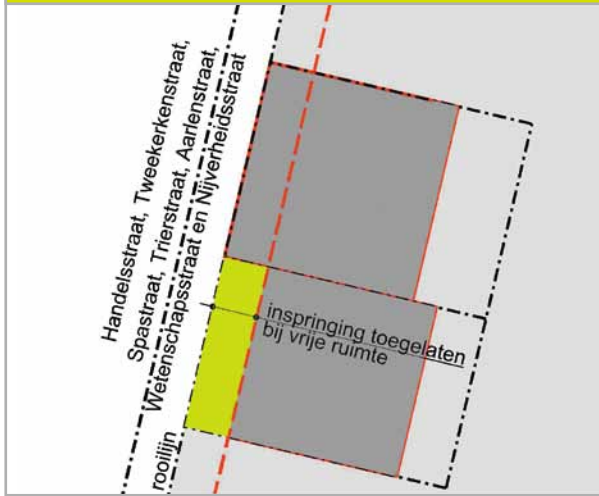


Fig. 18

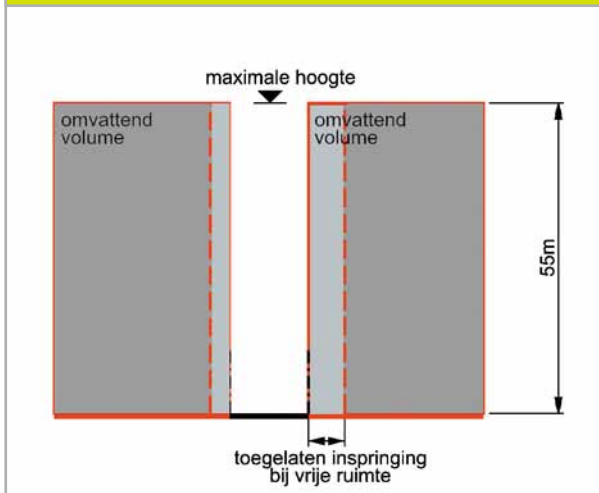
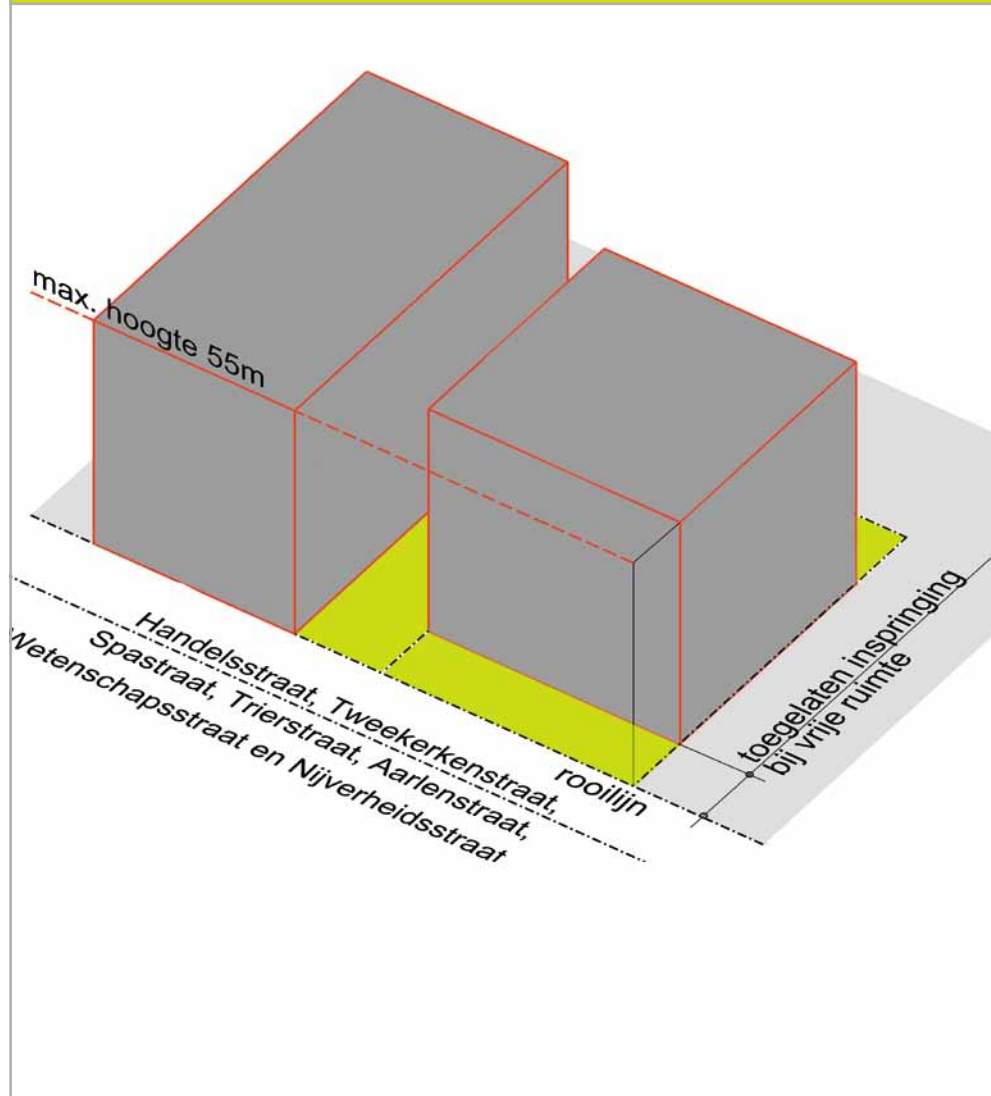


Fig. 19



PLAATSING EN HOOGTE VAN BOUWWERKEN IN DE JOZEF II-STRAAT

GGSV, artikel 5, §6

Welke terreinen?

Terreinen die uitkomen op de Jozef II-sstraat.

Welke regels zijn van toepassing?

1. Plaatsing: alle nieuwe bouwwerken die uitkomen op de Jozef II-sstraat moeten op de rooilijn worden geplaatst, tenzij een vrije ruimte wordt aangelegd tussen het voetpad en het bouwwerk. De vrijgekomen ruimte moet een specifieke inrichting krijgen op basis van de locatie, het belang en de rol van de ruimte in de totale stedelijke structuur. (Fig. 20)

2. Hoogte: alle nieuwe bouwwerken die uitkomen op de Jozef II-sstraat moeten de volgende hoogten respecteren:

- > **Op de rooilijn:** de hoogte van de bouwwerken is beperkt tot 18 m.
- > **Met een inspringsing van 15 m ten opzichte van de rooilijn:**
 - de hoogte van de gebouwen is beperkt tot 55 m.
 - in het geval dat het perceel een grondoppervlakte van minstens 2.000 m² heeft, kunnen de bouwwerken, indien ze de verplichte inspringsing ten opzichte van de bouwlijn respecteren, een hoogte hebben tussen 77 m en 114 m.

(Fig. 21)

Synthese

(Fig. 22)

Fig. 20

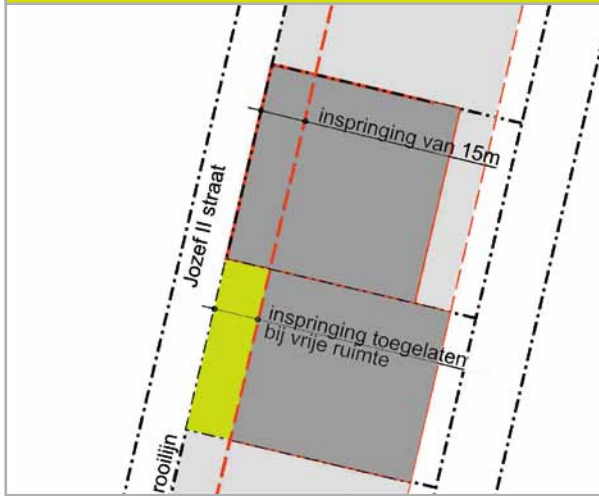


Fig. 21

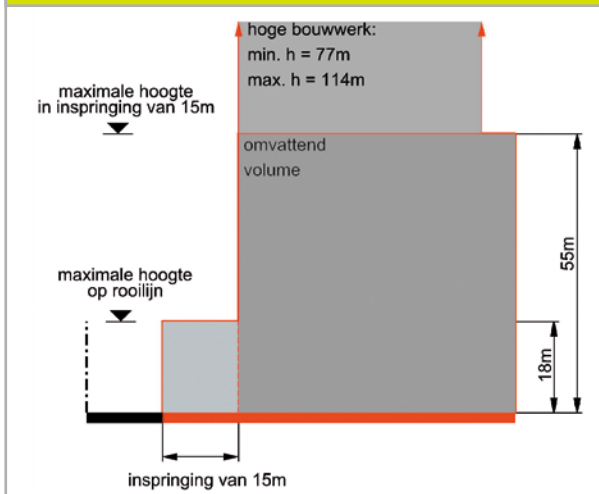
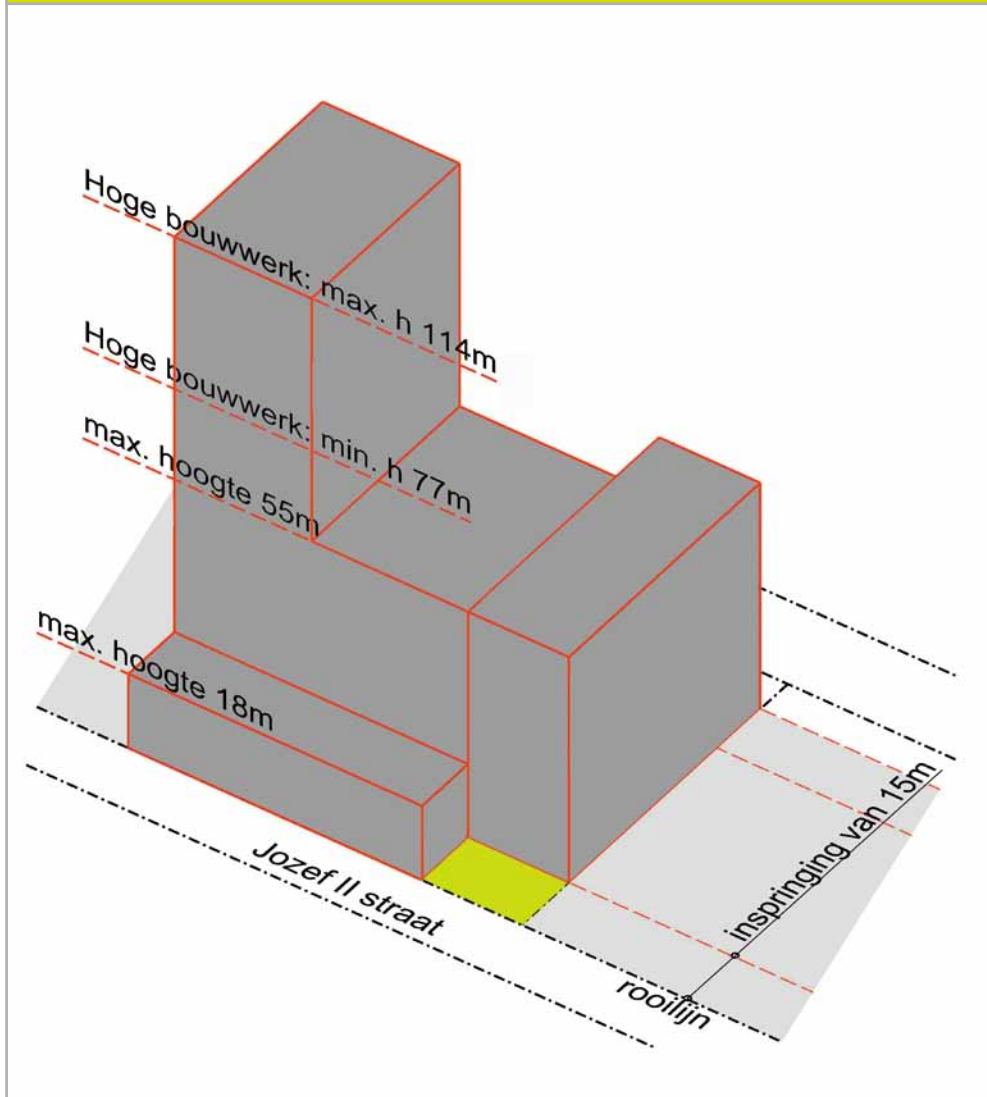


Fig. 22



PLAATSING EN HOOGTE VAN BOUWWERKEN IN DE JACQUES DE LALAINGSTRAAT

GGSV, artikel 5, §7

Welke terreinen?

Terreinen die uitkomen op de Jacques de Lalaingstraat.

Welke regels zijn van toepassing?

1. Plaatsing: alle nieuwe bouwwerken die uitkomen op de Jacques de Lalaingstraat moeten op de rooilijn worden geplaatst, tenzij een vrije ruimte wordt aangelegd tussen het voetpad en het bouwwerk. De vrijgekomen ruimte moet een specifieke inrichting krijgen op basis van de locatie, het belang en de rol van de ruimte in de totale stedelijke structuur.
(Fig. 23)

2. Hoogte: alle nieuwe bouwwerken die uitkomen op de Jacques de Lalaingstraat moeten de volgende hoogten respecteren:

- > **Op de rooilijn:** de gemiddelde hoogte van het gebouw is beperkt tot 18 m. Variatie in de hoogte is toegestaan indien de maximale hoogte over de helft van de breedte van het bouwwerk niet meer dan 30 m is en indien een equivalent volume wordt afgetrokken van de rest van het bouwwerk.
- > **Met een inspringsing van 15 m ten opzichte van de rooilijn:**
 - de hoogte van het bouwwerk is beperkt tot 55 m.
 - in het geval dat het perceel een grondoppervlakte van minstens 2.000 m² heeft, kunnen de bouwwerken, indien ze de verplichte inspringsing ten opzichte van de bouwlijn respecteren, een hoogte hebben tussen 77 m en 114 m.

(Fig.24)

Synthese

(Fig. 25)

Fig. 23

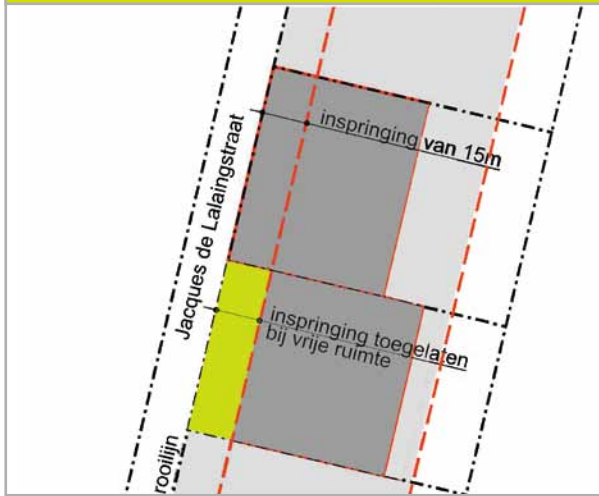


Fig. 24

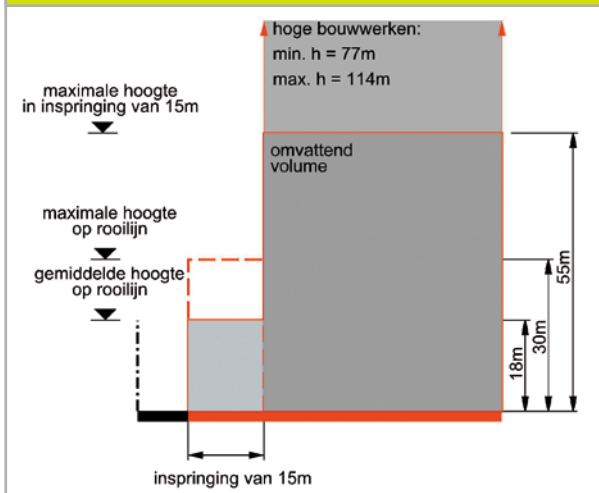
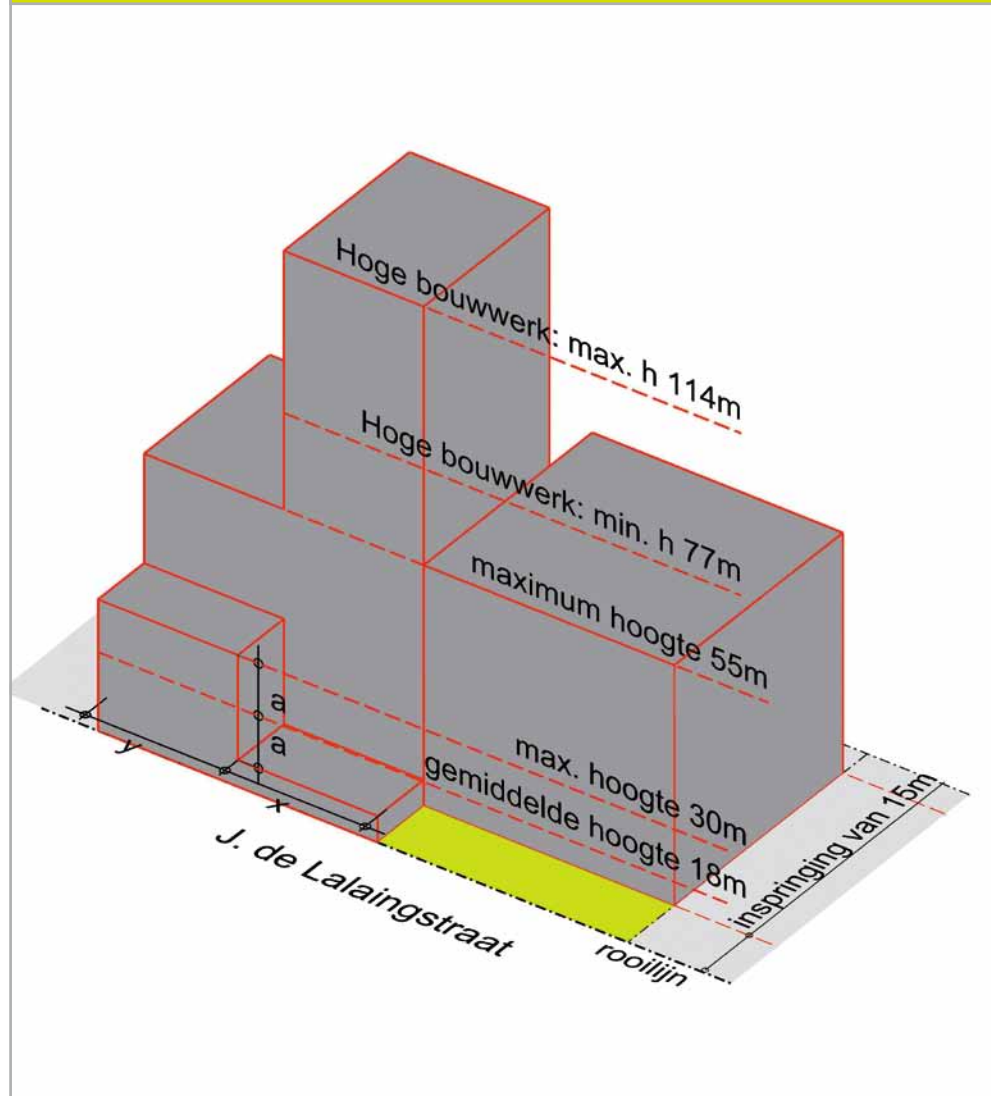


Fig. 25



PLAATSING EN HOOGTE VAN BOUWWERKEN OP DE FRÈRE-ORBANSQUARE

GGSV, artikel 5, §8

Welke terreinen?

Terreinen die uitkomen op de Frère-Orbansquare.

Welke regels zijn van toepassing?

1. Plaatsing: alle nieuwe bouwwerken die uitkomen op de Frère-Orbansquare moeten op de rooilijn worden geplaatst, tenzij een vrije ruimte wordt aangelegd tussen het voetpad en het bouwwerk. De vrijgekomen ruimte moet een specifieke inrichting krijgen op basis van de locatie, het belang en de rol van de ruimte in de totale stedelijke structuur. (Fig. 26)

2. Hoogte: alle nieuwe bouwwerken die uitkomen op de Frère-Orbansquare moeten de volgende hoogten respecteren:

- > **Op de rooilijn:** de gemiddelde hoogte van het gebouw is beperkt tot 30 m. Variatie in de hoogte is toegestaan indien de maximale hoogte over de helft van de breedte van het bouwwerk niet meer dan 55 m is en indien een equivalent volume wordt afgetrokken van de rest van het bouwwerk.
- > **Met een inspringsing van 15 m ten opzichte van de rooilijn:**
 - de hoogte van het bouwwerk is beperkt tot 55 m.
 - in het geval dat het perceel een grondoppervlakte van minstens 2.000 m² heeft, kunnen de bouwwerken, indien ze de verplichte inspringsing ten opzichte van de bouwlijn respecteren, een hoogte hebben tussen 77 m en 114 m.

(Fig. 27)

Synthese

(Fig.28)

Fig. 26

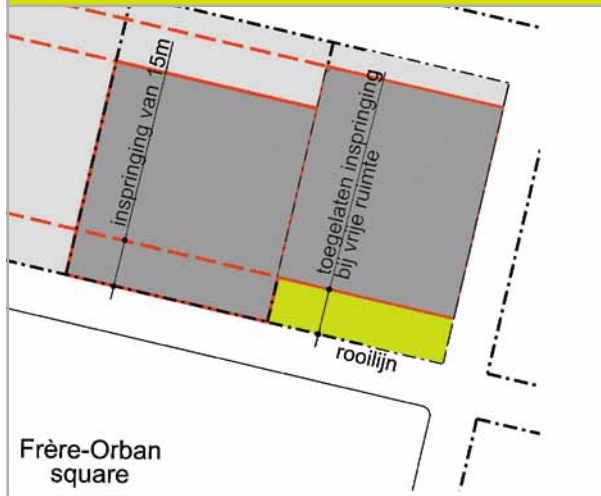


Fig. 27

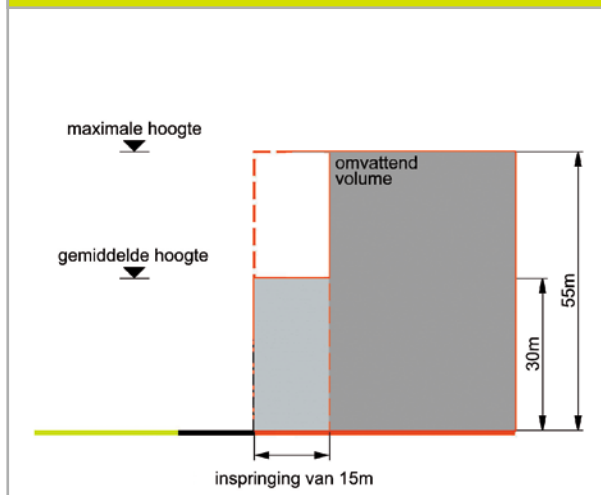
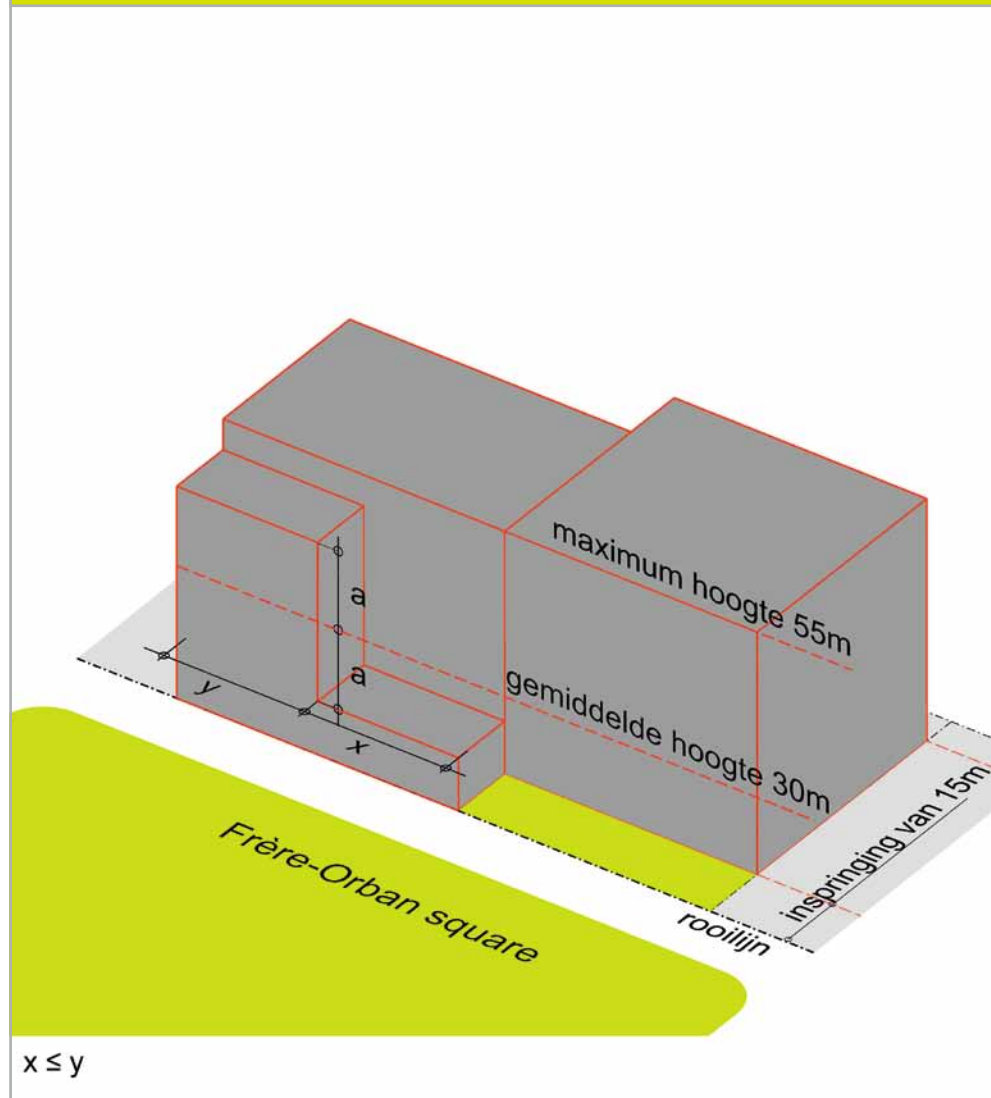


Fig. 28



PLAATSING EN HOOGTE VAN BOUWWERKEN IN DE GUIMARDSTRAAT

GGSV, artikel 5, §9

Welke terreinen?

Terreinen die uitkomen op de Guimardstraat.

Welke regels zijn van toepassing?

1. Plaatsing: alle nieuwe bouwwerken die uitkomen op de Guimardstraat moeten op de rooilijn worden geplaatst, tenzij een vrije ruimte wordt aangelegd tussen het voetpad en het bouwwerk. De vrijgekomen ruimte moet een specifieke inrichting krijgen op basis van de locatie, het belang en de rol van de ruimte in de totale stedelijke structuur. (Fig. 29)

2. Hoogte: alle nieuwe bouwwerken die uitkomen op de Guimardstraat moeten de volgende hoogten respecteren:

- > **Op de rooilijn:** de gemiddelde hoogte van het gebouw is beperkt tot 30 m. Variatie in de hoogte is toegestaan indien de maximale hoogte over de helft van de breedte van het bouwwerk niet meer dan 55 m is en indien een equivalent volume wordt afgetrokken van de rest van het bouwwerk.
- > **Met een insprong van 15 m ten opzichte van de rooilijn:** de hoogte van het bouwwerk is beperkt tot 55 m. (Fig. 30)

Synthese
(Fig. 31)

Fig. 29

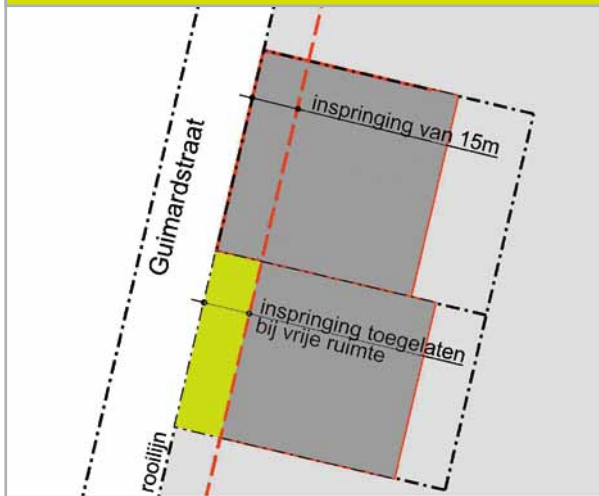


Fig. 30

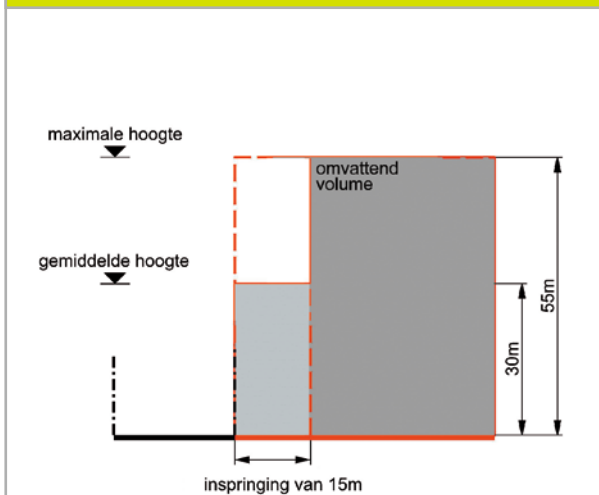
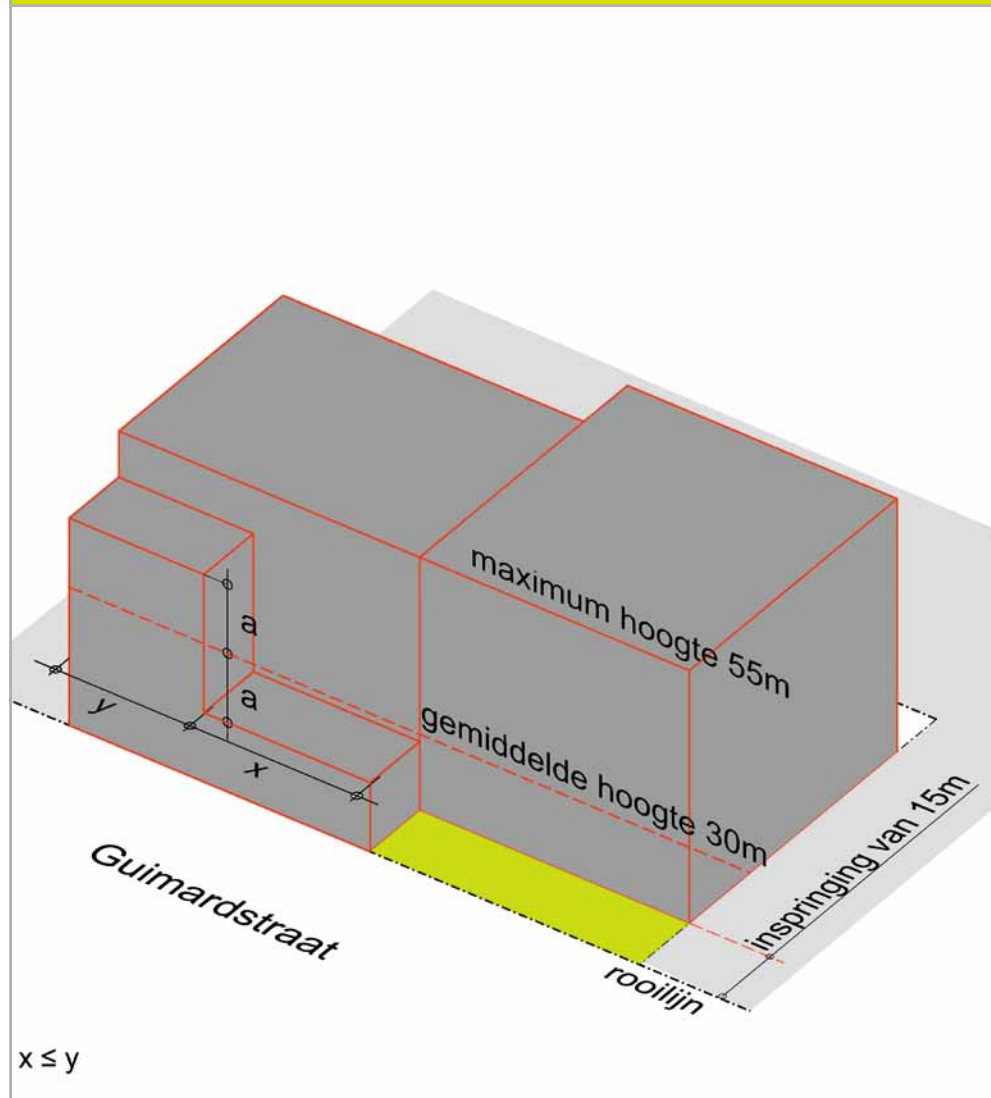


Fig. 31



SPECIFIEKE BEPALINGEN VOOR DE HOOGTE VAN BOUWWERKEN OP DE HOEK VAN TWEE VERKEERSWEGEN, MET UITZONDERING VAN DE HOEKEN DIE WORDEN GEVORMD DOOR DE WETSTRAAT MET DE KUNSTLAAN EN MET DE ETTERBEEKSESTEENWEG

GGSV, artikel 5, §10

Welke terreinen?

Terreinen op de hoek van twee verkeerswegen.

Welke regels zijn van toepassing?

- 1. Plaatsing:** nieuwe bouwwerken worden geplaatst met naleving van de hiervoor bepaalde bouwlijnen.
- 2. Hoogte:** de bouwwerken zijn niet hoger dan de laagste hoogte van de twee hiervoor bepaalde referentiehoogten.

Inplantingsplan van de bouwlijnen en gevelvlakken



- geen nieuwbouw op rooilijn
- max. hoogte van 18m op rooilijn
- gemiddelde hoogte van 18m op rooilijn (max. h 30m)
- gemiddelde hoogte van 30m op rooilijn (max h 55m)
- max. hoogte van 55m op rooilijn behalve hoge bouwwerken liggend aan Welstraat
- max. hoogte van 16m (lage bouwwerk) of tussen 45 en 55m (gemiddelde bouwwerk) in inspringing van 8m (Zuid) of 9m (Noord)
- max. hoogte van 55m in inspringing van min. 15m
- hoogte tussen 77 en 114m in inspringing van 22m (Zuid) of 28m (Noord)
- bestaande gebouw
- terrein van 2.000m² of meer (mogelijkheid van hoog bouwwerk)
- bouwblok van meer dan 15.000m² (max. hoogte van hoog bouwwerk is gebracht tot 165m in plaats van 114m)

Fig. 32

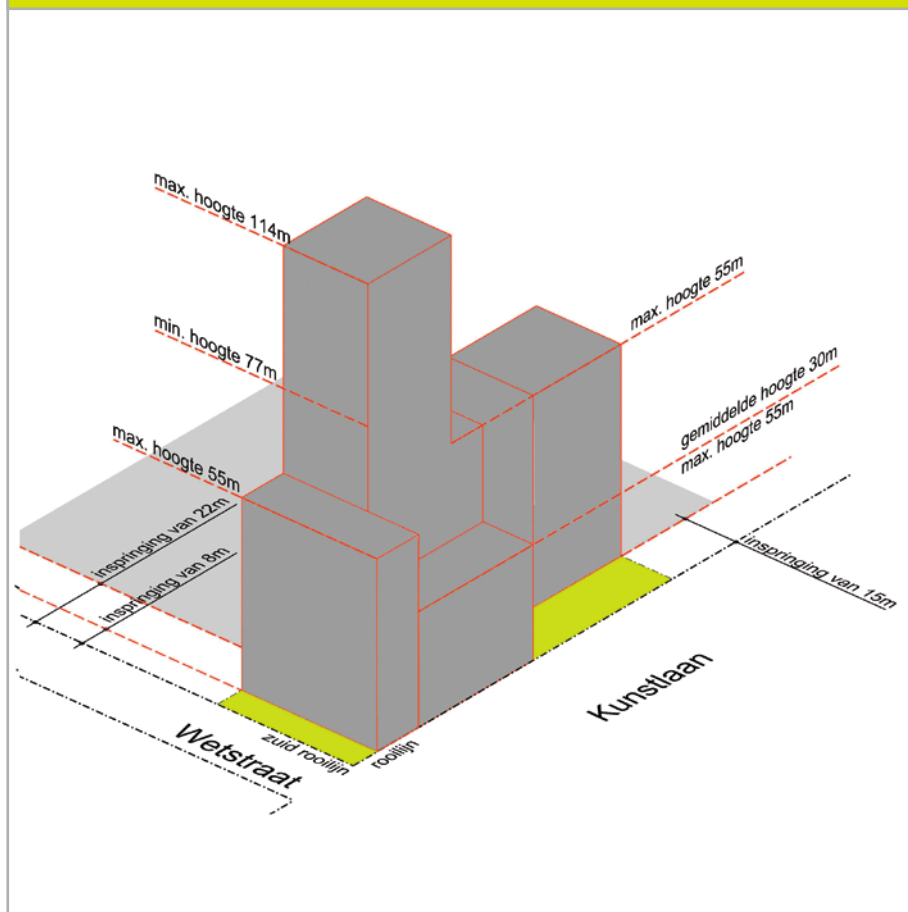


Fig. 33

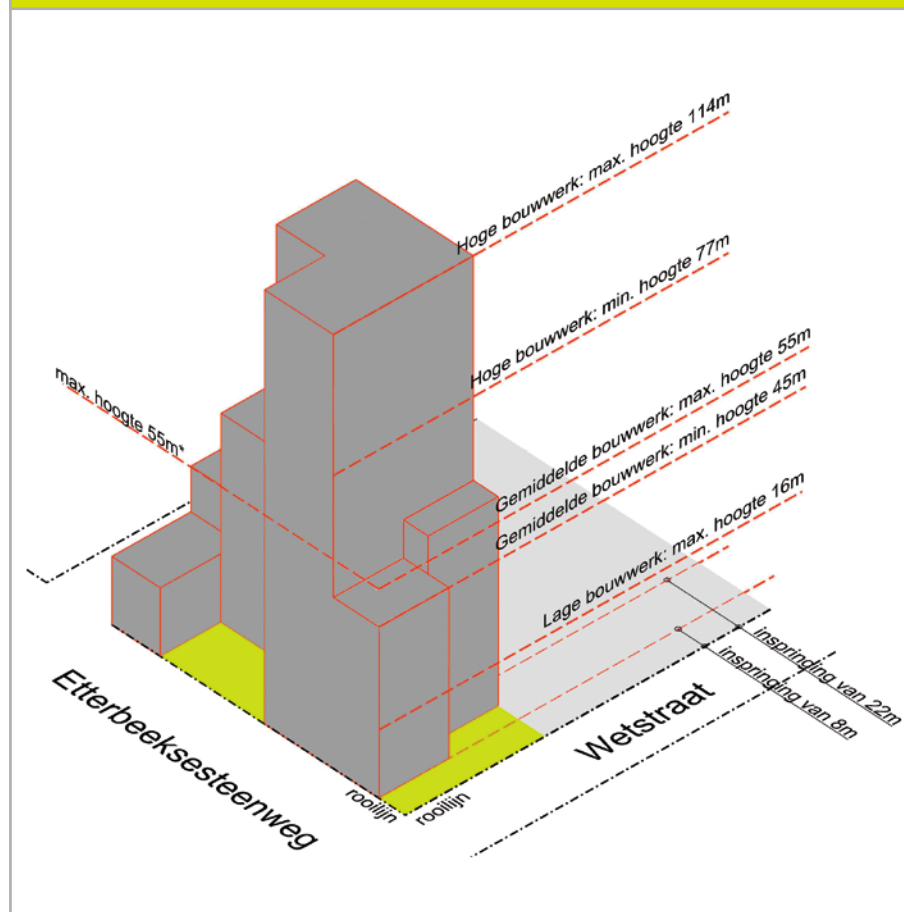


Fig. 34

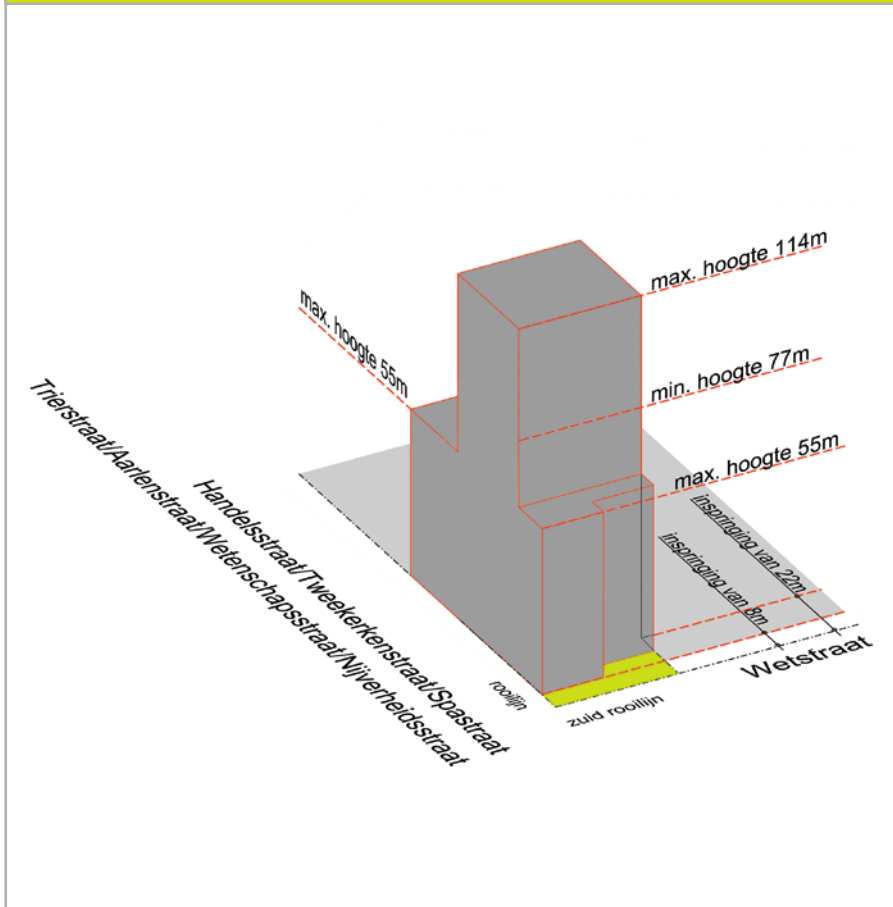


Fig. 35

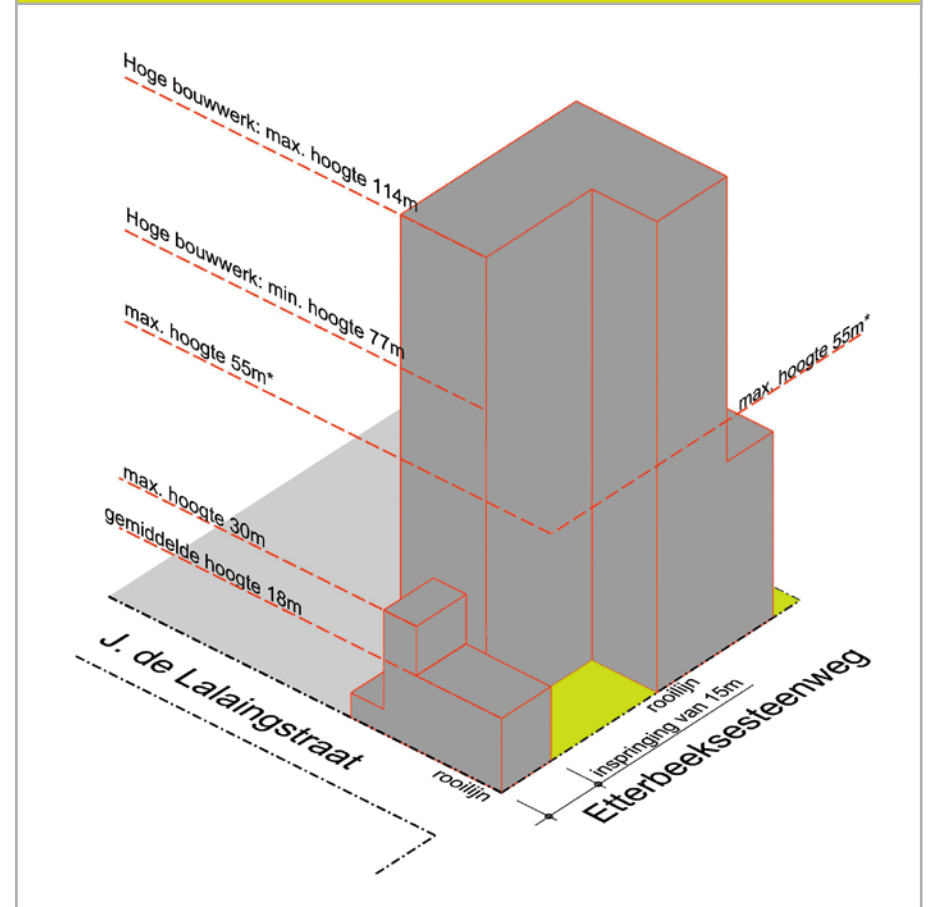


Fig. 32

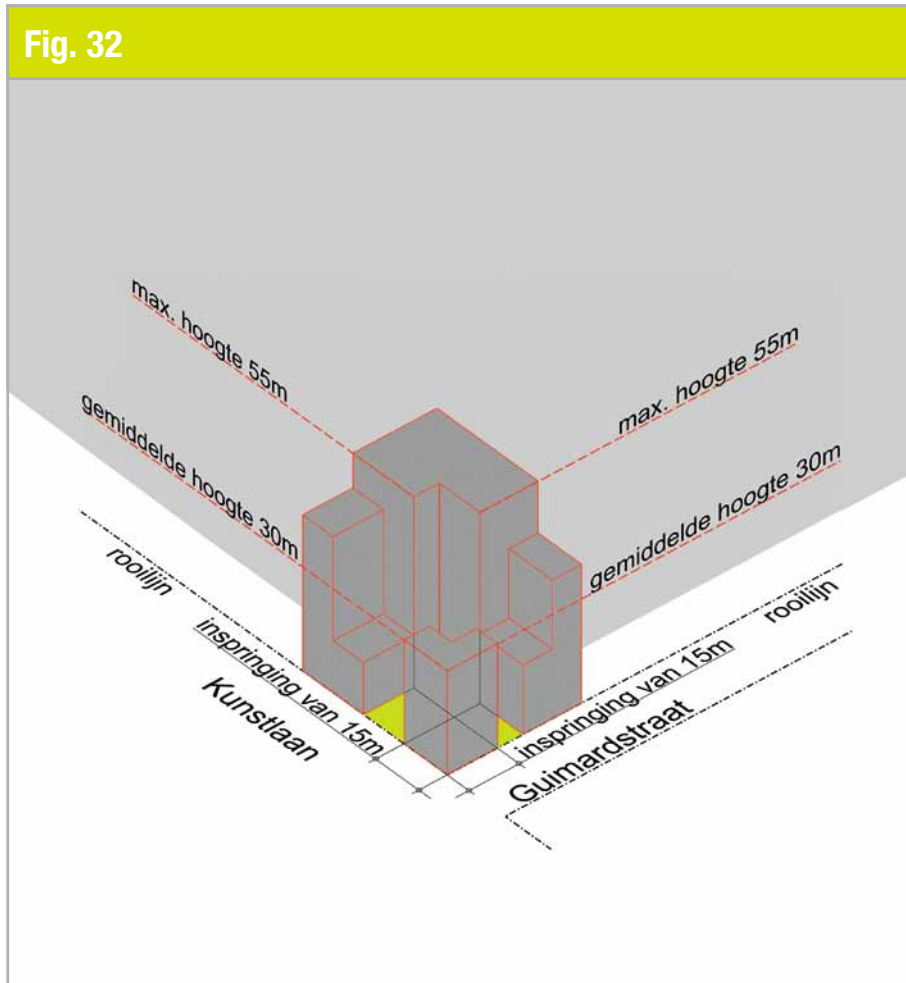


Fig. 33

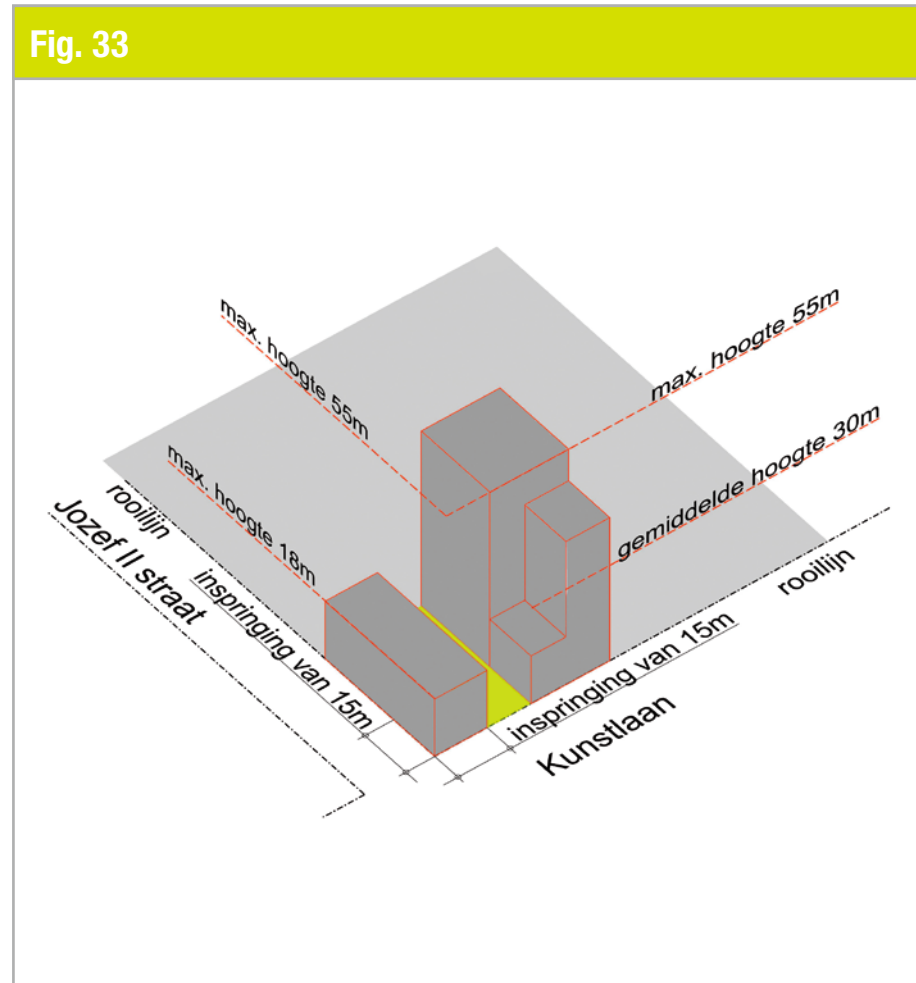


Fig. 34

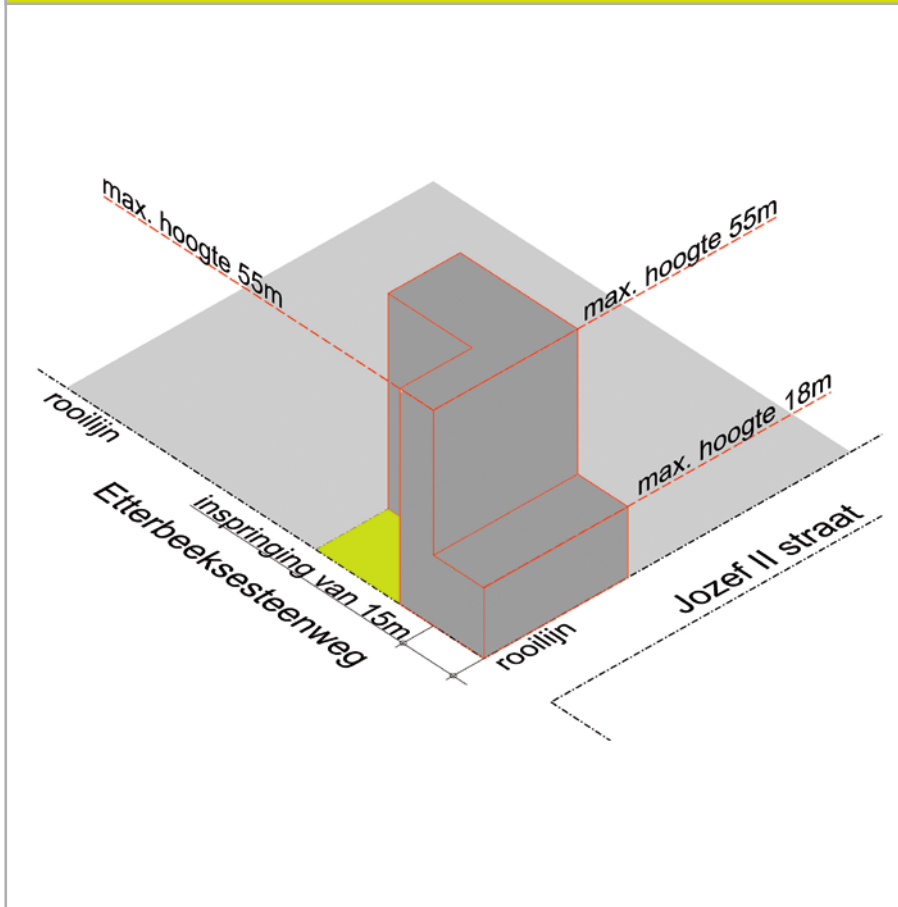
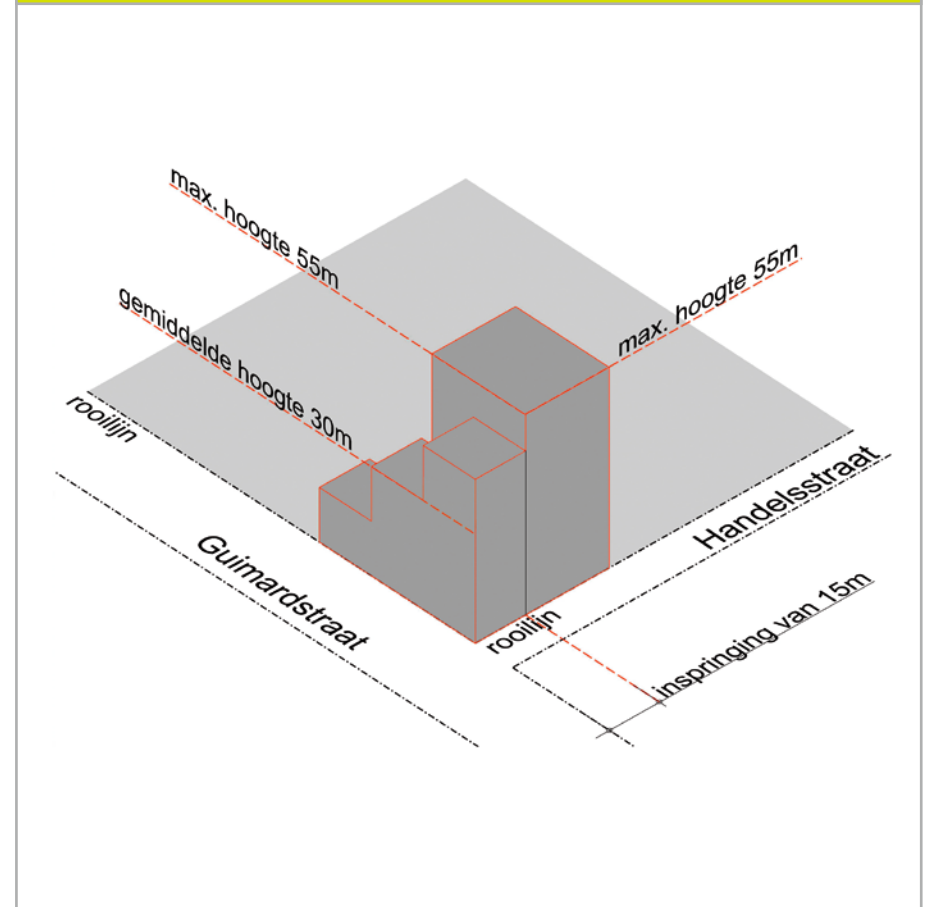


Fig. 35



PLAATSING VAN DE BOUWWERKEN TEN OPZICHTE VAN DE MANDELIGE GRENZEN VAN HET TERREIN

GGSV, artikel 5, §11

Welke terreinen?

Alle terreinen van de perimeter.

Welke regels zijn van toepassing?

De plaatsing van het bouwwerk ten opzichte van de mandelige grens van het terrein wordt bepaald op basis van de hoogte:

- 1. Minder dan 16 m hoogte:** het bouwwerk wordt geplaatst op de mandelige grens van het terrein.
- 2. Meer dan 16 m hoogte:** het bouwwerk wordt geplaatst met een inspringsing van minstens 4 m ten opzichte van de mandelige grens.

Het gehele bouwwerk (vanaf de benedenverdieping) kan echter met een inspringsing van minstens 4 m ten opzichte van de mandelige grens van het terrein worden geplaatst wanneer:

- > de configuratie van de locatie, de aanleg van een fysieke of visuele doorgang of de aandacht voor patrimoniale elementen dit rechtvaardigen.
- > de invoeging in de omringende bebouwing de woonkwaliteit van een aangrenzend bouwwerk schade kan toebrengen.
- > veiligheidsoverwegingen (met name de doorgang van noodhulpvoertuigen) dit rechtvaardigen.

VEELZIJDIG EN DUURZAAM KARAKTER VAN BOUWWERKEN

GGSV, artikel 6

Welke terreinen?

Alle terreinen van de perimeter

Welke regels zijn van toepassing?

Het ontwerp van de bouwwerken streeft de volgende doelstellingen na:

- > **Optimale flexibiliteit:** de doelstelling is het kunnen ontvangen van verschillende types gebruikers in het gebouw, hetzij tegelijk, hetzij na elkaar. Bij een eventuele nieuwe ontwikkeling van het gebouw moet een verandering van bestemming mogelijk zijn.
- > **Optimale levensduur:** het ontwerp van de gebouwen moet een technische aanpassing (nieuwe technologieën, nieuwe verticale circulatie) mogelijk maken zonder een afbraak/heropbouw of zware ingrepen in het gebouw.
- > **Minimale milieu-impact bij de afbraak.**
- > **Een biotoopcoëfficiënt per oppervlak (BCO) van 0,6.**

De BCO is de verhouding tussen de oppervlakken die de biodiversiteit bevorderen en de totale oppervlakte van het terrein:

$$\text{BCO} = \text{som van oppervlakken die de biodiversiteit bevorderen} / \text{Totale oppervlakte van het perceel}$$

Oppervlakken die de biodiversiteit bevorderen, zijn herkenbaar aan hun milieucoëfficiënt. Zo heeft een tuin met volle grond een milieucoëfficiënt van 1, een groene gevel 0,5 en een collectieve tuin van 0,3 tot 0,7.

Het project moet dus de nodige voorzieningen treffen om een BCO van 0,6 te behalen, al dan niet cumulatief. Meer informatie is te vinden op www.leefmilieubrussel.be

| ECOLOGISCHE WAARDEFACITOR | ECOLOGISCH TE BEHEREN OPPERVLAKTEN | BESCHRIJVING |
|------------------------------|--|--|
| 0 | Waterdichte oppervlakten | Water- en luchtdichte bekleding, zonder begroeiing (bijvoorbeeld beton, asfalt, tegelvloer met een mortellaag) |
| 0,3 | Waterdoorlatende verharde oppervlakten | Water- en luchtdoorlatende bekleding, gewoonlijk zonder begroeiing (bijvoorbeeld klinkers, mozaiek, tegelvloer, tegelvloer met een grind/zandlaag) |
| 0,5 | Halfopen oppervlakten | Water- en luchtdoorlatende bekleding, insijpeling van regenwater met vegetatie (bijvoorbeeld houten tegelvloer, roosterstenen met gras) |
| 0,5 | Groene omheining en steunmuur | Alle muren, omheiningen, afscheidingen en steunwanden. |
| 0,5 | Groene gevels | Begroeiing van het dichte deel van de muren tot 10m hoogte |
| 0,5 | Extensieve groene daken | planten met oppervlakkige verworteling, beperkt tot mosgroen, vetkruid en grasachtige planten. |
| 0,7 | Intensieve groene daken | Planten met diepere verworteling, grasachtig, kleine heesters, zelfs bomen. Gelijktend op daktuinen. |
| 0,5 | Groen op verharding | Groen op verharding van het gelijkvloers en op ondergrondse parkings met tuinaarde tot een diepte van 80 cm. |
| 0,7 | Groen op verharding | Groen zonder verbinding met natuurlijke grond tot een diepte van minstens 80cm (bi voorbeeld Verhogde aanplant, groene ruimten op verharding) |
| 1 | Koude-grondtuinen | Voortzetting van natuurlijke aarde, beschikbaar voor de ontwikkeling van de flora en de fauna. |
| 1 | Vochtige zones | Evenwichtige biotoop |
| - | Woonmilieu voor fauna en flora | |
| 0,3 à 0,7 | Collectieve beplante ruimten | Bomen |



BENEDENVERDIEPING EN ONDERBOUW

GGSV, artikel 7

Welke terreinen?

Alle terreinen van de perimeter

Welke regels zijn van toepassing?

Het ontwerp van GGSV bevat specifieke bepalingen voor de benedenverdieping en de onderbouw van bouwwerken:

- > Een minimale plafondhoogte van 4 m om de benedenverdieping voldoende ruimte te verlenen en om de vestiging van commerciële activiteiten en/of voorzieningen van gemeenschappelijk belang of openbare dienstverlening in goede omstandigheden mogelijk te maken.
- > De gevel van de benedenverdieping en de onderbouw van bouwwerken moet zo open mogelijk zijn (verbod op ruimten zonder ramen, technische ruimten, dienstruimten). Daartoe moet de toegang tot parkeerruimten op harmonieuze wijze in het bouwwerk worden geïntegreerd.
- > Er moet voorrang gaan naar het creëren van fysieke of visuele doorgangen tussen de straat, de vrije ruimte langs de straat en de vrije ruimte aan de binnenkant van een huizenblok..

ALGEMENE BEPALINGEN VOOR VRIJERUIMTEGEBIEDEN

GGSV, artikels 12 & 13

Welke terreinen?

Alle terreinen van de perimeter

Welke regels zijn van toepassing?

Om tegemoet te komen aan deze doelstelling vaardigt het ontwerp van GGSV een reeks principes uit die van toepassing zijn op alle vrijeruimtegebieden (publiek en privaat, aan de rand van de openbare ruimte of de binnenkant van een huizenblok):

- > De vrije ruimten die worden gecreëerd door de grens van de grondinname van bouwwerken bepaald in artikel 3 van de GGSV zijn bestemd voor het creëren van diverse gebieden voor de toegang, de ontspanning en de doorgang van de perimeter van het Stadsproject Wet, evenals de aansluiting op de ruimten die in de directe omgeving daarvan liggen.
- > De inrichting van vrije ruimten in aansluiting op de openbare ruimte is bedoeld om een visuele continuïteit van de ruimte te garanderen.
- > De vrije ruimten moeten op een hoogwaardige wijze worden ingericht, met een combinatie van aanplanting, grasvelden, bestrating en stadsmeubilair naargelang het soort gebied in kwestie.
- > De achteruitbouwstrook (het gedeelte tussen het voetpad en de fysieke grens van het gebouw) wordt – afhankelijk van de locatie, het belang en de plaatsing – behandeld als openbare of private ruimte. De inrichting wordt gerealiseerd volgens de bepalingen in de artikelen 13, 14 of 15 van de GGSV.

INRICHTING EN ONDERHOUD VAN OPENRUIMTEGEBIEDEN

GGSV, artikel 14

Welke terreinen?

Alle terreinen van de perimeter, in het bijzonder de terreinen met een oppervlakte groter dan 2.000 m²

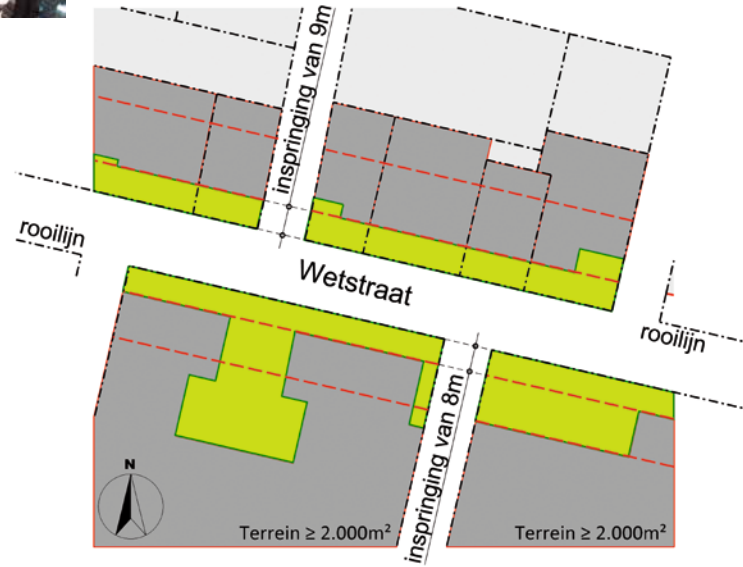
Welke regels zijn van toepassing?

Om tegemoet te komen aan deze doelstelling vaardigt het ontwerp van GGSV een reeks principes uit:

- > De openruimtegebieden bevinden zich op de oppervlakten die vrij zijn van bebouwing (als gevolg van de toepassing van artikel 3 van de GGSV dat de grondinname van nieuwe bouwwerken beperkt).
- > De openruimtegebieden bevatten geen bouwwerken, behalve bouwwerken die zijn bestemd voor het onthaal, de veiligheid of de ontspanning van het publiek, bijvoorbeeld straatmeubilair, kiosken, kleine bouwwerken voor horecadoeleinden...
- > De aanleg van openruimtegebieden wordt in de hele perimeter bevorderd.
- > De aanleg van deze gebieden is verplicht op alle terreinen met een oppervlakte van minstens 2.000 m². Het openruimtegebied ligt bij voorkeur op de achteruitbouwstrook en wordt daarna verspreid over de rest van het terrein. Het hoofddoel is de uitbreiding van de openbare ruimte langs de verkeerswegen van de perimeter.

(Fig. 41)

Fig. 41



INRICHTING EN ONDERHOUD VAN DOORGANGSGEBIEDEN

GGSV, artikel 15

Welke terreinen?

Alle terreinen van de perimeter, in het bijzonder de terreinen die twee verkeerswegen in het verlengde van de dwarsstraten van de Wetstraat met elkaar verbinden

Welke regels zijn van toepassing?

Om tegemoet te komen aan deze doelstelling vaardigt het ontwerp van GGSV een reeks principes uit:

- > De doorgangsgebieden moeten worden ingericht met het oog op een gebruiksvriendelijke en veilige doorgang binnen de perimeter en tussen de perimeter en de naburige wijken.
- > De oppervlakte van deze gebieden is vrij van elke bebouwing en bevordert de vlotte doorgang van voetgangers, fietsers en personen met een verminderde mobiliteit.
- > Deze doorgangsgebieden liggen in de open lucht, worden overkapt door een bouwwerk of zijn geïntegreerd in een gebouw. De minimale breedte van deze gebieden is 4 m en indien van toepassing is de vrije hoogte van deze gebieden minimaal 7 m.
- > De doorgangsgebieden moeten voorrang krijgen in het verlengde van de dwarsstraten van de Wetstraat.

(Fig. 42)

Fig. 42



INRICHTING EN ONDERHOUD VAN GEBIEDEN VOOR KOEREN EN TUINEN

GGSV, artikel 16

Welke terreinen?

Alle terreinen van de perimeter

Welke regels zijn van toepassing?

Om tegemoet te komen aan deze doelstelling vaardigt het ontwerp van GGSV een reeks principes uit:

- > De gebieden voor koeren en tuinen zijn gelegen op de oppervlakte die vrij is van bebouwing (in toepassing van artikel 3 van de GGSV, die de grondinname van nieuwe bouwwerken beperkt).
- > De oppervlakte van deze gebieden is vrij van elke bebouwing en is bestemd voor de ontspanning en het genot van de gebruikers. Deze gebieden hebben dus hoofdzakelijk een privé-karakter en zijn bestemd voor de gebruikers van de gebouwen die op het terrein liggen.
- > De inrichting van het gebied voor koeren en tuinen draagt dus bij aan het bereiken van een biotoopcoëfficiënt van 0,6 voor het gehele terrein.
- > De gebieden voor koeren en tuinen kunnen worden geplaatst op het gebied van de achteruitbouwstrook (tussen het voetpad en de fysieke grens van het gebouw) of aan de binnenkant van een huizenblok.

(Fig. 43)

1.4 TOEPASSING IN DE TIJD VAN DE BEPALINGEN VAN DE GGSV

Het ontwerp van GGSV bevat enkele overgangsbepalingen. Hoewel het klopt dat alle artikelen van de verordening van kracht worden vijftien dagen na de publicatie in het Belgisch Staatsblad (artikel 90, alinea 1^{er}, van het BWRO), zijn de nieuwe bepalingen uit de GGSV alleen van toepassing op aanvragen van vergunningen die na de bekendmaking worden ingediend.

Deze bepaling is bedoeld om geen juridische onzekerheid te creëren tijdens de behandeling van aanvragen (onbedoelde afwijkingen...), die zijn ingediend voordat de GGSV in werking trad. Zo kan een aanvraag die bij de indiening geen enkele afwijking van titel I van de GSV bevatte, bij het van kracht worden van de GGSV tijdens de behandeling van de aanvraag afwijkingen bevatten ten opzichte van de GGSV, die een nieuwe behandeling van de aanvraag impliceren.

1.5 PLAATS VAN DE GGSV IN DE HIËRARCHIE VAN REGELS

Het aannemen van een nieuw regelgevend instrument leidt altijd tot de vraag naar de relatie met de bestaande instrumenten: hetzij enerzijds de bestemmingsplannen en anderzijds de stedenbouwkundige verordeningen.

Wat de hiërarchie tussen de GGSV en bestemmingsplannen betreft, kunnen we verwijzen naar artikel 94 van het BWRO dat stelt dat in het geval van strijdige bepalingen de verordenende voorschriften van de plannen voorrang krijgen. Dan moet het gaan om een daadwerkelijke tegenstrijdigheid, waarvan geen sprake is indien de GGSV dwingender is dan een verordenend plan: in dat geval zullen alleen de strengste bepalingen van toepassing zijn.

Wat de hiërarchie tussen de GGSV en de GSV betreft, die bestaat niet: de bepalingen hebben immers dezelfde waarde. De GGSV en de GSV staan dus op exact dezelfde voet van gelijkheid. Juist om het risico op tegenstrijdigheden te vermijden, zal de GGSV de titel I van de GSV volledig opheffen en vervangen, terwijl de andere titels van de verordening intact blijven. Dat betekent dat toekomstige projecten in de perimeter van de GGSV tegelijkertijd moeten voldoen aan de bepalingen in deze verordening en titels II tot VIII van de GSV³. Ook hier geldt dat in geval van 'overlapping', (wanneer bepalingen dezelfde vraag op een verschillende manier regelen), de meest restrictieve bepalingen de bovenhand krijgen en van toepassing zijn. Wanneer er daarentegen sprake is van een daadwerkelijke tegenstrijdigheid, dan primeren de specifieke bepalingen uit de GGSV op de algemene bepalingen uit de GSV.

Wat de hiërarchie tussen de GGSV en de gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen betreft, bepaalt artikel 95 van het BWRO de voorrang van de gewestelijke verordening: in geval van tegenstrijdigheid heft de GGSV de voorschriften van de gemeentelijke verordening op.

1.6 VERORDENENDE EFFECTEN VAN DE GGSV

Het ontwerp van GGSV heeft een verordenende kracht in alle bepalingen, die bindend zijn bij de verlening van een stedenbouwkundige vergunning, een stedenbouwkundig attest of een verkavelingsvergunning.

Dit bindende karakter sluit echter niet de mogelijkheid uit om afwijkingen toe te kennen, in overeenstemming met wat het BWRO al toestaat.

Deze afwijkingen zullen in eerste instantie worden onderzocht en eventueel toegekend door de bevoegde autoriteiten, hetzij in dit geval de gemachtigde ambtenaar⁴, en in geval van beroep de regering. Het spreekt voor zich dat de autoriteiten in het kader van dit onderzoek rekening moeten houden met alle aspecten van de 'goede plaatselijke aanleg'⁵, waardoor ze rekening kunnen houden met de globale visie die in het Stadsproject Wet wordt uitgewerkt en streven naar een harmonie in het geheel. Afwijkingen worden uiteraard 'geval per geval' toegekend en met een grondige motivatie. Dat verhindert niet dat ze trouw moeten blijven aan het Stadsproject Wet.

³ Dit impliceert met name dat de parkeerregels buiten de openbare weg en de voorschriften voor mensen met een verminderde mobiliteit nageleefd moeten worden.

⁴ Het aannemen van een Perimeter van Gewestelijk Belang voor de perimeter van de GGSV heeft tot gevolg dat de bevoegdheid voor de verlening van vergunningen verschuift van de gemeente naar de gemachtigd ambtenaar.

⁵ Dit begrip komt niet alleen voor in de jurisprudentie van de Raad van State, maar ook op expliciete wijze in artikel 153, §2, van het BWRO.

2. VERGUNNENDE OVERHEID IN DE PERIMETER VAN DE GGSV EN ADVIESTAAK VAN ATELIER CHRISTIAN DE PORTZAMPARC

Naast de goedkeuring van het ontwerp GGSV heeft de Regering eveneens een perimeter van gewestelijk belang ingesteld, in toepassing van artikel 175, 3° van het BWRO. Deze perimeter bestrijkt de perimeter waarvoor de GGSV geldt.

Het bestaan van deze perimeter van gewestelijk belang heeft tot gevolg dat de bevoegdheid voor het afgeven van alle stedenbouwkundige vergunningen verschuift naar de gemachtigde ambtenaar van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het Stadsproject Wet dat de regering goedkeurde in december 2010 is bedoeld om enerzijds de totale perimeter te verdichten door middel van een grond/vloer-verhouding van 8 en anderzijds een functiemix te bevorderen. De verhoging van de dichtheid moet gebeuren met respect voor de 'goede plaatselijke aanleg', die onder andere aanstuurt op een harmonieuze verdeling van de bijkomende vloeroppervlakte, met de nodige aandacht en zorg voor de principes van evenredigheid en gelijke behandeling. De functiemix voor de totale perimeter (hetzij een verdeling van maximaal 82,5% administratieve functies, minimaal 12,5% huisvesting en de rest is bestemd voor winkels en uitrustingen) zal bij de behandeling van de stedenbouwkundige aanvragen specifiek onderzocht worden.

De bevoegde autoriteiten moeten de aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning dus beoordelen vanuit de Gezoneerde Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, de 'goede plaatselijke aanleg' en de principes van evenredigheid en gelijke behandeling die worden behandeld in het besluit over de perimeter van gewestelijk belang.

In het kader van een aanbesteding van diensten die door het Gewest werd gegund, kreeg Atelier Christian de Portzamparc een adviserende en raadgevende taak bij de aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen die worden ingediend in de perimeter van de GGSV. Gedurende een periode van 10 jaar zal Atelier Christian de Portzamparc de vergunnende overheid adviseren over het Stadsproject Wet om erop toe te zien dat de principes van het project worden vertaald in alle projecten waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd.

Daarbij merken we op dat een administratieve overheid die graag uitgebreid geïnformeerd wil worden over een bepaald aspect van een dossier in behandeling het initiatief kan nemen om het advies van verschillende experts te vragen. Deze bevoegdheid wordt ruim toegekend aan elke administratieve overheid en stuit nergens op wettelijke kritiek.⁶

⁶ Wijlen eerste auditeur SALMON stelt het als volgt: "In principe mag elke administratieve overheid spontaan een consultatieve procedure instellen die niet is voorzien in de van kracht zijnde maatregelen. Het expliciteren van deze vrijheid wordt verantwoord op basis van het feit dat een consultatieve formaliteit geen enkele beperking inhoudt van de beslissingscompetentie van de gemachtigde autoriteit." (J. SALMON, Raad van State, Brussel, Bruylant, dl.1, 1994, p. 426; ook C.E., 22 juni 1990, Magnée, nr. 35.248)

**HET VOLLEDIG ONTWERP VAN GEZONEERDE GEWESTELIJKE
STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING IS BESCHIKBAAR OP**

WWW.STEDENBOUW.IRISNET.BE

**DE TOELICHTINGSBROCHURE EN HET VOLLEDIG ONTWERP VAN GEZONEERDE
GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING IS BESCHIKBAAR OP**

WWW.ADT-ATO.BE