

Opsplitsing



Vraag:

**Wanneer, waar
en hoe kan een
eengezinswoning
in meerdere
wooneenheden
worden opgesplitst?**

Themapijler:

**Naar een
gecontroleerde
verdichting van het
bebouwd weefsel**



1 Definitie en uitdagingen

Onder “opsplitsing” wordt verstaan het opdelen van een eengezinswoning in verschillende afzonderlijke wooneenheden.

Dit thema houdt de volgende uitdagingen in voor Urban:

- Een gecontroleerde en kwalitatieve verdichting binnen het bestaande bebouwde weefsel
- Creëren van kwaliteitsvolle, comfortabele, gediversifieerde en aangepaste wooneenheden
- De verbinding met de bestaande tuin/ de binnenplaats opwaarderen.

2 Na te streven doelstellingen

- De ruimtelijke kwaliteiten van het oorspronkelijke plan en van eventuele erfgoedelementen behouden en opwaarderen
- Verbetering van de leefomgeving en de milieukwaliteiten van de bestaande woningen.

3 Principes

- De kwaliteit van de voorzieningen (ruimtelijke kwaliteit, circulatie, doorgaande indeling) garanderen
- Zorgen voor een verscheidenheid aan woninggroottes in hetzelfde gebouw
- Handhaving van wooneenheden van aanzienlijke omvang, om grote gezinnen te huisvesten
- Grotere wooneenheden voorzien in de delen die toegang hebben tot een tuin
- Gemeenschappelijke ruimten (bijv. ruimten voor gas-/elektriciteitsmeters, huisvuil, enz.) inrichten die groot genoeg zijn en gemakkelijk bereikbaar zijn vanuit de gemeenschappelijke ruimten
- Zorgen voor een minimumhoogte van 2,50 m voor alle woonkelders
- Op zolder mag de minimumhoogte op bepaalde plaatsen 2,30 m zijn. Maar in de regel moet deze hoger zijn.
- Zorgen voor rechte zichten bij het creëren van wooneenheden onder het dak (creëren van dakkapellen)

De splitsing van een eengezinswoning in meerdere wooneenheden kan onder de volgende voorwaarden worden overwogen:

- het gebouw is een eengezinswoning met een vloeroppervlakte van meer dan 220 m² en een breedte van meer dan 5,5 m tussen de twee mandelige muren (om ervoor te zorgen dat elke wooneenheid zijn eigen privécirculatie heeft);
- het bouwvolume van het gebouw is groter dan GVL+1+Dak

↳ ALGEMENE BELEIDSVERKLARING

- Een “as- of huizenblokcontract” invoeren als antwoord op hypra-lokale situaties (ontlasting van de binnenterreinen) (p.19);
- Zorgen voor een evenwichtige spreiding van de verdichting over het grondgebied van alle Brusselse gemeenten (p. 85);

↳ GPDO

- In pijler 1, getiteld “Het grondgebied mobiliseren om de basis van de territoriale ontwikkeling vast te leggen en nieuwe wijken te ontwikkelen”, voorziet het GPDO in een strategie 2, getiteld “Een beheerste verdichting voorstellen” (p. 65-69).
- 1 Een verdichting verbonden aan een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer;
 - 2 Een verdichting in verhouding tot de afmetingen van de openbare ruimte;
 - 3 Een verdichting die het architecturaal erfgoed respecteert
 - 4 Een verdichting verbonden met voldoende groene ruimten;
 - 5 Een verdichting die proportioneel is ten overstaan van de grootte van de percelen en de huizenblokken;
 - 6 Een verdichting die gebaseerd is op de herwaardering van het bestaande bebouwde weefsel;
 - 7 Een verdichting die gepaard gaat met de opstart van buurtdiensten.
- Pijler 2, getiteld “Het grondgebied mobiliseren om een aangename, duurzame en aantrekkelijke leefomgeving te ontwikkelen”: “Ook zal worden gestreefd naar rust tussen de woningen onderling en naar een voldoende akoestisch comfort om de bewoners een behoorlijke levenskwaliteit te garanderen, vooral bij de opdeling van bestaande gebouwen tot meerdere wooneenheden” (strategie 6, p. 111).

↳ BWRO

- Toezien op de goede ruimtelijke ordening
- Toezien op de goederen die op de inventaris staan (art. 333)

↳ BBP

- PM

↳ GSV

- Naleving van de voorschriften van Titel II – Bewoonbaarheidsnormen

Richtlijnen



Verhoging



Vraag:

**Wanneer en hoe
kan een gebouw
worden verhoogd?**

Themapijler:

**Naar een
gecontroleerde
verdichting van het
bebouwd weefsel**



1 Definitie en uitdagingen

Onder “verhoging” wordt verstaan elke ingreep die tot doel heeft het bouwprofiel van een gebouw te vergroten. Er wordt van uitgegaan dat de verhoging evenredig zal zijn om de volledige waardering van het oorspronkelijke gebouw te behouden.

Dit thema houdt de volgende uitdagingen in voor Urban:

- Gecontroleerde en kwalitatieve verdichting door de toevoeging van een uitbreiding aan het bestaande gebouw;
- De kwaliteiten van het stadslandschap verbeteren door middel van de ingreep;
- De erfgoedkenmerken van de door de verhoging getroffen gebouwen verbeteren.

2 Na te streven doelstellingen

- De integratie van de verhoging garanderen, waardoor een nieuwe algemene architecturale samenhang wordt gecreëerd;
- De verhoging op een milieuvriendelijke compacte manier ontwerpen en zorgen voor een kwalitatieve gevelbekleding;
- Verbetering van het leefklimaat en van de esthetische en landschappelijke kwaliteiten van het gebouw waarop de verhoging wordt uitgevoerd.

3 Principes

- Zorgen voor de integratie van de verhoging in het stadsbeeld;
- De architectonische kwaliteit van de ingreep binnen de bijzondere stedelijke en erfgoedkundige context te garanderen;
- De dialoog aangaan met het bestaande gebouw en een nieuwe algemene architecturale compositie creëren door de verhoging, in plaats van twee verschillende elementen op elkaar te plaatsen;
- De integriteit van het bestaande gebouw verbeteren als het erfgoedkwaliteiten heeft;
- De verhoging zo ontwerpen dat de eventuele erfgoedkwaliteiten van het bestaande gebouw en de evenredigheid ervan worden gerespecteerd; Bij verhogingen van meerdere gebouwen wordt er naar gestreefd de oorspronkelijke perceelindeling zo goed mogelijk te benutten.
- De kwaliteit van de materialen garanderen die voor de verhoging worden gebruikt;
- Volume-uitbreidingen naar de binnenterreinen toe, weigeren;
- Vermijden dat de verhoging een situatie creëert met blootgestelde onbehandelde muren;
- Ervoor zorgen dat er voldoende gemeenschappelijke ruimten zijn (bv. ruimten voor gas/elektriciteitsmeters, huisvuil, enz.) in verhouding tot de toename van het aantal wooneenheden.



BWRO



- Toezien op de goede ruimtelijke ordening
- Toezien op de goederen die op de inventaris staan (art. 333)



GBP



- gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (21)
- Structurerende ruimten (24)



BBP



- PM



GSV



- Naleving van de voorschriften inzake bouwprofielen (Titel I)
- Naleving van de voorschriften inzake bewoonbaarheidsnormen (Titel II)



BURGERLIJK WETBOEK:



- PM

Uitsprong



Vraag:

**Waar, wanneer en hoe
kan een uitsprong
worden overwogen?**

Themapijler:

**Naar een
gecontroleerde
verdichting van het
bebouwd weefsel**



1 Definitie en uitdagingen

Met “uitsprong” wordt bedoeld een architectonische expressie waarbij slankheid het hoofdkenmerk is. De uitsprong kan plaats bieden aan verschillende soorten programma’s, afzonderlijk of in combinatie: kantoren, wooneenheden, nutsvoorzieningen, onderwijsvoorzieningen, enz.

Dit thema houdt de volgende uitdagingen in voor Urban:

- Een gecontroleerde en kwalitatieve verdichting door de beperkte inplanting van uitsprongen op geschikte locaties volgens de hieronder uiteengezette beginselen;
- De inplanting van een uitsprong goed overwegen in functie van de plaatselijke context en op de schaal van de stad, door zorg te besteden aan de behandeling van de benedenverdieping en de integratie in het stedelijk landschap.

2 Na te streven doelstellingen

- Integratie van de uitsprongen in het straatbeeld in functie van de impact op de doorkijken;
- Het behoud garanderen van de stedelijke en landschappelijke elementen die ontegensprekelijk deel uitmaken van het Brussels erfgoed;
- De stad op de juiste plaatsen verdichten (goede verbinding met het openbaar vervoer, leesbaarheid van het stadslandschap en het Brusselse grondgebied) en een groter aanbod van woningen mogelijk maken om in te spelen op de demografische groei.

3 Principes

- De ruimtelijke ordening, de omgeving en de sociologische context van de geplande uitsprong analyseren;
- De gevolgen voor het milieu (toepassing van materialen, liften, airconditioningssystemen, enz.) onderzoeken en in de bouwtechnieken de reconversie garanderen, om sloop te voorkomen wanneer de uitsprong verouderd is (architectuur/technieken);
- De ontwikkeling van uitsprongen goedkeuren door de voorkeur te geven aan “iconische” gebouwen, waarbij gebruik wordt gemaakt van voorbeeldige en hedendaagse architectuur, duurzame en hoogwaardige materialen, en de integratie in de stedelijke context door middel van de architecturale behandeling van de lagere verdiepingen die in interactie moeten staan met de openbare ruimte;
- Voorzien in een speciale architecturale behandeling van de bovenste verdiepingen;
- De bebouwbare volumes bepalen rekening houdend met de vorm van de bestaande gebouwen, of het nu gaat om gesloten en/of open bebouwingen, zodat de bouwvolumes een doorlopende bouwlijn vormen;
- Voorzien in een mix van functies binnen de uitsprong, en een opening naar openbare functies op de bovenste verdiepingen;

- Een kwaliteitsvolle en gebruiksvriendelijke inrichting definiëren en garanderen aan de voet van de uitsprongen, en meer bepaald hoge benedenverdiepingen, geproportioneerd volgens de algemene architecturale compositie;
- Een kwantitatieve effectenbeoordeling uitvoeren in termen van slagschaduw, visuele gevolgen en luchtstromen (winden).

↳ ALGEMENE BELEIDSVERKLARING

- Een “as- en huizenblokcontract” om tegemoet te kunnen komen aan hypralokale situaties (ontdichting van de binnenterreinen) (p.19);
- Zorgen voor een evenwichtige spreiding van de verdichting over het grondgebied van alle Brusselse gemeenten (p. 85);
- Werk maken van een verdichtingsstrategie die een visie op hoogbouw integreert, waarbij erop wordt toegezien dat deze gebouwen kwalitatief opgaan in hun omgeving (p. 89).

↳ GPDO

- In pijler 1, getiteld “Het grondgebied mobiliseren om de basis van de territoriale ontwikkeling vast te leggen en nieuwe wijken te ontwikkelen”, voorziet het GPDO in een strategie 2, getiteld “Een beheerste verdichting voorstellen” (p. 65-69).
- 1 Een verdichting verbonden aan een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer;
 - 2 Een verdichting in verhouding tot de afmetingen van de openbare ruimte;
 - 3 Een verdichting die het architecturaal erfgoed respecteert
 - 4 Een verdichting verbonden met voldoende groene ruimten;
 - 5 Een verdichting die proportioneel is ten overstaan van de grootte van de percelen en de huizenblokken;
 - 6 Een verdichting die gebaseerd is op de herwaardering van het bestaande bebouwde weefsel;
 - 7 Een verdichting die gepaard gaat met de opstart van buurtdiensten.

- Pijler 2, getiteld “Het grondgebied mobiliseren om een aangename, duurzame en aantrekkelijke leefomgeving te ontwikkelen”:

- 1 Het feit dat “De opdeling van grote wooncomplexen of industriële complexen in verschillende eenheden (woningen, bedrijven, collectieve voorzieningen) [...] een uitdaging (is) voor het Brussels erfgoed en [...] een reële meerwaarde biedt aan nieuwe projecten” (strategie 4) (p. 96);
- 1 Het feit dat “ook zal worden gestreefd naar rust tussen de woningen onderling en naar een voldoende akoestisch comfort om de bewoners een behoorlijke levenskwaliteit te garanderen, vooral bij de opdeling van bestaande gebouwen tot meerdere woon-eenheden” (strategie 6) (p. 111).

↳ BWRO

- Toezien op de goede ruimtelijke ordening
- Toezien op de goederen die op de inventaris staan (art. 333)

↳ BBP

- Pro memorie

↳ GSV

- Titels I, II en VIII.



GSV

In binnenhuizenblokken wordt de leefkwaliteit onder meer gewaarborgd door regels aangaande de maximumdiepte van de bouwwerken, waarbij zowel rekening wordt gehouden met de afmetingen van het terrein als met de diepte van de aanpalende bouwwerken;



BURGERLIJK WETBOEK

De privacy van de buitenruimten waarborgen overeenkomstig de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek en de privacy van de woningen:

- Voor rechte uitzichten of een terras, een zijdelingse insprong van minstens 1,90 m voorzien ten opzichte van de gemene grens;
- Voor schuine zichten dient er minstens 0,60 m zijdelingse insprong te zijn;
- Een zijdelingse insprong van de gemene grens voorzien om te voldoen aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

Richtlijnen

De buitenruimte die verbonden is met de woning (aanleg van een terras, gemeenschappelijk gebruik van tuinen, enz.)



Vraag:

Hoe moet de buitenruimte die met de woning verbonden is, ingericht worden?

Themapijler:

Naar een gecontroleerde verdichting van het bebouwd weefsel



1 Definitie en uitdagingen

De term “buitenruimte verbonden met de woning” verwijst naar de ontspannings- of vrijetijdsruimte die beschikbaar wordt gesteld voor de woning, ongeacht of deze ruimte privaat of gezamenlijk is, bij een individuele of collectieve woning hoort, een buitenterras of tuin is, enz.

Dit thema houdt de volgende uitdagingen in voor Urban:

- Met bewoonbaarheid van de stad wordt bedoeld de ontwikkeling van de residentiële aantrekkelijkheid van de stedelijke omgeving door de opwaardering van de woonomgeving van wooneenheden;
- Deze elementen integreren in de gebouwen en de stedelijke context.

2 Na te streven doelstellingen

- Elke wooneenheid moet toegang hebben tot een buitenruimte om het comfort van de woonomgeving en het leef- en woonklimaat in de stad te verbeteren;
- Het samenleven in een gebouw opwaarderen;
- Het gebruik van dakterrassen aanmoedigen om de aantrekkelijkheid en het leef- en woonklimaat in de stad te verbeteren;
- De kwaliteiten van het stedelijk landschap en de binnenterreinen opwaarderen door vergroening en materiaalkeuze;
- De milieuproblemen aanpakken en koelte-eilanden creëren;
- Inrij vermijden en de rust van de binnenbouwblokken niet in gevaar brengen;
- Het thermisch ongemak als gevolg van hittegolven helpen bestrijden.

3 Principes

- Bij nieuwbouw moeten individuele of collectieve buitenruimten in de plannen worden opgenomen: terrassen, dakterrassen, particuliere of collectieve tuinen, stadsmoestuinen, enz. waarvan de omvang in verhouding moet staan tot het aantal wooneenheden.
- Bij ingrijpende renovatiewerken moeten bestaande gebouwen individuele of collectieve buitenruimten inplannen. Die moeten in verhouding staan tot het aantal wooneenheden. Dakterrassen zijn toegestaan zolang ze in overeenstemming zijn met de oorspronkelijke typologie van het dak.
- Tuinontwerp (in het kader van nieuwbouw of renovatie van bestaande gebouwen):
 - ① Als er een groot tuinoppervlak is, geniet het gemeenschappelijk maken van de tuin de voorkeur.
 - ① De doorlaatbaarheid van de binnenplaatsen en tuinen in de voorgestelde ontwikkeling aanmoedigen en bijgevolg het gebruik van niet-doorlaatbare materialen tot een strikt minimum beperken;
- Terras- en dakterrasontwerp (in het kader van nieuwbouw of renovatie van bestaande gebouwen):

- ① De buitenruimten inpassen met respect voor de omgevingskwaliteiten van de binnenbouwblokken en de privacy van de omliggende tuinen en gebouwen;
- ① Werken aan de architecturale expressie van de gevels door de buitenruimten zodanig te integreren dat zij deel uitmaken van de gebouwschil, via het volume, de keuze van de materialen, enz.
- ① Bij het ontwerp van de buitenruimten rekening houden met de oriëntatie van de baan van de zon en de bestaande gebouwen, en de buitenruimten in een trapsgewijs patroon uitwerken om de schaduwwerking op de wooneenheden van de lagere verdiepingen te beperken;
- ① De borstweringen niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte en als strikte afbakening van de als terras gebruikte toegankelijke zones integreren;
- ① Verbod op het gebruik van lichte, niet duurzame wanden van type claustra om een tussenmuur te verhogen;
- ① Behalve dakterrassen ook groendaken voorzien en plantenbakken plaatsen zodat de afvloeiing van het regenwater wordt vertraagd en er een vergroening van de buitenruimten is;
- ① Bij nieuwbouwprojecten rekening houden met de mogelijkheid om een moestuin aan te leggen;
- ① De terrassen gebruiken als architecturale voorzieningen om gevels te beschermen tegen direct zonlicht;
- ① De voorkeur geven aan lichtgekleurde grondbedekkingen om oververhitting door straling in de zomer te voorkomen.



ALGEMENE BELEIDSVERKLARING

- Bevordering van stadslandbouw (blz.58);
- Groene ruimten en koelte-eilanden opwaarderen (blz. 84)
- De kwaliteit van de binnenterreinen handhaven (blz. 89)

- ① Zorgen voor de continuïteit van groene ruimten in de stedelijke context: de binnenterreinen als ruggengraat.
- ① Ecologische corridors tot stand brengen of versterken door voort te bouwen op bestaande infrastructuur, zoals de binnenterreinen.
- ① “Comfortzones” aanleggen, die moeten beschermd worden door maatregelen ter voorkoming van verkeerslawaaï en geluidshinder door bouwactiviteiten (strategie 6).



GPDO

- Beleidsoriëntering 1:
 - ① Binnenterreinen en groene ruimten verfraaien (inleiding);
 - ① Het “ontdichten” van dichtbebouwde wijken, met name door de binnenterreinen “lichter” te maken (strategie 2).
- Beleidsoriëntering 2:
 - ① Nieuwe openbare en groene ruimten creëren in alle nieuwe grote stadsprojecten (strategie 2) - Zone voor de versterking van het groene karakter van de binnenterreinen van huizenblokken (zone B).
 - ① De integratie van het groene netwerk in de openbare ruimte verbeteren en dit aanvullen (strategie 5).



GBP

- Algemeen voorschrift 0.6:

In alle gebieden verbeteren de handelingen en werken, bij voorrang, de groene, en nadien de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken en bevorderen zij er de instandhouding of de aanleg van oppervlakken in volle grond. De handelingen en werken die de binnenterreinen van huizenblokken aantasten, zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.



BWRO

- Toezien op de goede ruimtelijke ordening;
- zie artikel 103, lid 2 van het BWRO voor de definitie van “verkavelen”.
- Sinds de laatste herziening van het BWRO is een verkavelingsvergunning enkel nog vereist voor de aanleg of uitbreiding van een weg. Verdelingen van gronden die niet aan een verkavelingsvergunning zijn onderworpen, blijven onderworpen aan de formaliteiten van voorafgaande kennisgeving als bedoeld in artikel 104 van het BWRO.
- De verkavelingsvergunning bevat een verkavelingsplan en stedenbouwkundige voorschriften (die hetzelfde regelgevende karakter hebben als de voorschriften van een BBP).
- De verkavelingsvergunning kan afwijken van een BBP of van een stedenbouwkundige verordening onder de voorwaarden van artikel 126, § 11 van het BWRO.
- De verkavelingsvergunning geldt als stedenbouwkundige vergunning voor de handelingen en werken met betrekking tot de verkeerswegen.
- Voor verkavelingsvergunningen kunnen stedenbouwkundige lasten verschuldigd zijn.
- Bij de behandeling van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning op basis van een verkavelingsvergunning, dient te worden vermeld dat de voorschriften van de gemeentelijke of gewestelijke verordeningen alleen van toepassing zijn als zij niet in strijd zijn met de voorschriften van de verkavelingsvergunning.
- Een BBP of RPA kan voorzien in een vrijstelling van een verkavelingsvergunning wanneer de verdeling in de voorschriften is opgenomen.
- Evenzo kan een verkavelingsvergunning worden opgeheven door een BBP en trekken de regelgevende bepalingen van een RPA de bepalingen van een verkavelingsvergunning in die daarmee in strijd zijn.



BBP

- PM
-
- GSV
-
- PM, basis voor de goede ruimtelijke ordening

Richtlijnen

Verkaveling of opdeling van het perceel van een huizenblock in een groene stad



Vraag:

Wanneer, waar en hoe kan een perceel in verschillende percelen worden opgesplitst?

Themapijler:

Naar een gecontroleerde verdichting van het bebouwd weefsel



1 Definitie en uitdagingen

Onder “verkavelen” wordt verstaan “wordt verstaan het terrein verdelen door er een verkeersweg aan te leggen of te verlengen, die de verbinding maakt met een of meer onbebouwde kavels waarvan er minstens één is bestemd voor bewoning en die er worden aangelegd om ze over te dragen of voor meer dan negen jaar te verhuren.” (artikel 103, lid 2 van het BWRO).

Onder “opdeling van het perceel” wordt verstaan: “elke splitsing van een onroerend goed die niet aan de definitie van een verkaveling voldoet”.

Dit thema houdt de volgende uitdagingen in voor Urban:

- Een gecontroleerde en kwalitatieve verdichting binnen de bestaande bebouwde en landschappelijke context;
- De opwaardering van de binnenterreinen en de omgeving van gebouwen;
- Het garanderen van het behoud van de doorlaatbaarheid van de terreinen en de opwaardering van het biologisch belang ervan in een verantwoord ecologisch perspectief;
- Bijdragen tot de strijd tegen het hitte-eilandfenomeen.

2 Na te streven doelstellingen

- Een ingreep uitdenken die de ruimtelijke en typologische kwaliteiten van een locatie versterkt en aansluit bij de stedenbouwkundige en erfgoedkundige kenmerken van het bebouwd weefsel en de omringende natuurlijke omgeving;
- De verbetering van de leefomgeving en de milieukwaliteiten van de bestaande woningen;
- Het behoud van de binnenbouwblokken en de bevordering van groene en blauwe aaneengesloten gebieden in een landschappelijke continuïteit die de doorgang van wilde dieren en de ontwikkeling van de biodiversiteit mogelijk maakt;
- Het verkeer naar de nieuwe verkaveling beperken en de dichtheid aanpassen aan de bijzondere situatie en de doelstellingen die in dit verband moeten worden nagestreefd.

3 Principes

- Behalve de reeds bestaande regelgevingscontext (BBP of verkavelingsvergunning):
 - ① analyse van de V/T-verhouding van de aangrenzende percelen om de integratie van de nieuwe verkaveling in de algemene context te beoordelen, alsook de plaatselijke gevolgen (configuratie van het bouwblok, interactie met bestaande volumes en gevolgen van het project in termen van dichtheid, volume, oriëntatie/zonlicht, enz.);
 - ① de toegangen tot de percelen heraanleggen door te voorzien in een bufferzone (+/- 3 meter ten opzichte van de naburige percelen), een minimumafstand die moet worden aangehouden om de impact van de toegangen tot een minimum te beperken en de verbinding met het bestaande wegnennet veilig te stellen;

- ① de verkaveling omringen met een bufferzone van minimaal 3 meter om de privacy van naburige percelen te waarborgen;
- ① een kwalitatieve bufferzone handhaven tussen de verschillende verkavelingen, zodat een vegetatiecontinuïteit kan worden gecreëerd;

- Kiezen voor kwalitatieve en duurzame materialen waarvan de technische kenmerken bijdragen tot een goede integratie in het omringende bebouwde weefsel, rekening houdend met de wil om het hitte-eilandeffect te voorkomen en bij te dragen aan de vergroening van de bebouwing;
- Het project en zijn omgeving zodanig ontwerpen dat de continuïteit van de beplanting (BCO-coëfficiënt - de landschapsvoorzieningen van het project ontwikkelen) en de doorlaatbaarheid worden gewaarborgd door de mogelijkheden voor herinsijpeling te analyseren naar gelang van de aard van de bodem (cf. kaart van overstromingsgebieden van LB);
- Een gecoördineerd afvalbeleid voeren (individueel voor elke perceel of collectief) met respect voor de naburige kavels wat betreft de toegang voor de dienstvoertuigen, de inrichting van landschapselementen, enz.

↳ ALGEMENE BELEIDSVERKLARING

- Zorgen voor een evenwichtige spreiding van de verdichting over het grondgebied van alle Brusselse gemeenten.

↳ GPDO

- In pijler 1, getiteld “Het grondgebied mobiliseren om de basis van de territoriale ontwikkeling vast te leggen en nieuwe wijken te ontwikkelen”, voorziet het GPDO in een strategie 2, getiteld “Een beheerste verdichting voorstellen” (p. 65-69).

- 1 Een verdichting verbonden aan een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer;
- 2 Een verdichting in verhouding tot de afmetingen van de openbare ruimte;
- 3 Een verdichting die het architecturaal erfgoed respecteert;
- 4 Een verdichting verbonden met voldoende groene ruimten;
- 5 Een verdichting die proportioneel is ten overstaan van de grootte van de percelen en de huizenblokken;
- 6 Een verdichting die gebaseerd is op de herwaardering van het bestaande bebouwde weefsel;
- 7 Een verdichting die gepaard gaat met de opstart van buurtdiensten.

- Pijler 2, getiteld “Het grondgebied mobiliseren om een aangename, duurzame en aantrekkelijke leefomgeving te ontwikkelen”: “Ook zal worden gestreefd naar rust tussen de woningen onderling en naar een voldoende akoestisch comfort om de bewoners een behoorlijke levenskwaliteit te garanderen, vooral bij de opdeling van bestaande gebouwen tot meerdere wooneenheden” (strategie 6) (p. 111).

- Het begrip verkaveling komt niet aan bod in het GDPO, behalve om drie verdichtingsscenario's in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te beschrijven (blz. 65). Zo wordt er verwezen naar de uitbreiding van de verstedelijking door particuliere verkavelingen die gepaard gaat met of voorafgegaan worden door de aanleg van een openbaar wegnennet, vervoersinfrastructuur, parken, promenades en plantsoenen.

Interacties tussen verschillende programma's binnen een of meer gebouwen



Vraag:

**Wat is er nodig
om verschillende
programma's binnen
een of meer gebouwen
te ontwikkelen?**

Themapijler:

**Naar een
gecontroleerde
verdichting van het
bebouwd weefsel**



1 Definitie en uitdagingen

“Interacties tussen verschillende programma’s” betekent het beoordelen van de verdeling van een project in verschillende onderscheiden functionele eenheden. Interacties kunnen verticaal plaatsvinden, door de superpositie van niveaus, of horizontaal, tussen gebouwen.

Dit thema houdt de volgende uitdagingen in voor Urban:

- Een gecontroleerde en kwalitatieve verdichting binnen de bestaande bebouwing en binnen het nieuw gebouwde;
- De typologische kenmerken van het bestaande gebouw en de interactie ervan met de gemeenschappelijke ruimten, de buitenruimten en de andere op het perceel voorgestelde programma’s valoriseren;
- Creëren van gediversifieerde en aangepaste eenheden, die elk intrinsieke architectonische kwaliteiten hebben die inherent zijn aan hun programmering;
- Het voorstellen van kwalitatieve ruimten en faciliteiten in functie van elk programma.

2 Na te streven doelstellingen

- Zorgen voor de coëxistentie van verschillende programma’s binnen eenzelfde project, overlast beperken (lawaai, stank, visuele hinder, enz.) en mogelijke interacties stimuleren;
- Voorzien van een rationele en efficiënte organisatie van het distributiesysteem, coherent met het gebouw (bestaand of nieuw) en de stedelijke context;
- Verbetering van de leefomgeving en de milieukwaliteiten verbonden met de verschillende voorgestelde programma’s;
- In het kader van een herbestemming, de erfgoedkwaliteiten van het gebouw evalueren en bij het ontwerp van de nieuwe programma’s rekening houden met het respect voor en de verbetering van deze kwaliteiten.

3 Principes

- De toegangen tot de verschillende programma’s ordenen, rekening houdend met een rationele organisatie van de benedenverdiepingen, in hun interacties met de context;
- Kwaliteitsvolle inrichtingen garanderen (ruimtelijkheid, circulatie, doorgangen, toegang tot de tuin);
- Garanderen van een mix van functies in overeenstemming met de eisen van de reglementaire plannen (GBP, RPA, BBP, VV);
- Zorgen voor faciliteiten die de verschillende eenheden in staat stellen naar behoren te functioneren, zonder externe effecten te genereren die nadelig zijn voor de andere programma’s;
- Ontwerpen van entiteiten volgens het principe van modulariteit van binnenwanden, technische kanalen, enz.
- Garanderen van de kwaliteit van het landschap in het binnenhuizenblok en bevorderen van programma’s die zorgen voor rust en milieu-ontwikkeling;

- De nodige technieken oordeelkundig integreren om een goede integratie in het profiel van het gebouw te verzekeren en zonder afbreuk te doen aan de naburige eenheden;
- Zorg voor een minimumafstand van 8 m tussen de verschillende functies wanneer twee onderscheiden programma’s tegenover elkaar op het perceel liggen;
- Zorgen voor akoestische isolatie om de levensvatbaarheid van de verschillende programma’s te garanderen.

↳ ALGEMENE BELEIDSVERKLARING

- Een “as- of huizenblokcontract” invoeren als antwoord op hypra-lokale situaties (ontlasting van de binnenterreinen) (p.19);
- Zorgen voor een evenwichtige spreiding van de verdichting over het grondgebied van alle Brusselse gemeenten (p. 85);

↳ GPDO

- In pijler 1, getiteld “Het grondgebied mobiliseren om de basis van de territoriale ontwikkeling vast te leggen en nieuwe wijken te ontwikkelen”, voorziet het GPDO in een strategie 2, getiteld “Een beheerste verdichting voorstellen” (p. 65-69).

- 1 Een verdichting verbonden aan een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer;
- 2 Een verdichting in verhouding tot de afmetingen van de openbare ruimte;
- 3 Een verdichting die het architecturaal erfgoed respecteert
- 4 Een verdichting verbonden met voldoende groene ruimten;
- 5 Een verdichting die proportioneel is ten overstaan van de grootte van de percelen en de huizenblokken;
- 6 Een verdichting die gebaseerd is op de herwaardering van het bestaande bebouwde weefsel;
- 7 Een verdichting die gepaard gaat met de opstart van buurtdiensten.

- Pijler 2, getiteld “Het grondgebied mobiliseren om een aangename, duurzame en aantrekkelijke leefomgeving te ontwikkelen”: “Ook zal worden gestreefd naar rust tussen de woningen onderling en naar een voldoende akoestisch comfort om de bewoners een behoorlijke levenskwaliteit te garanderen, vooral bij de opdeling van bestaande gebouwen tot meerdere wooneenheden” (strategie 6, p. 111).

↳ BWRO

- Toezien op de goede ruimtelijke ordening
- Toezien op de goederen die op de inventaris staan (art. 333)

↳ BBP

- PM

↳ GSV

- Naleving van de voorschriften van Titel II – Bewoonbaarheidsnormen



**Nieuwe vormen van huisvesting in
het kader van renovatieprojecten
(Gedeelde huur – samenwoning
– kangoeroewoning –
gegroepeerde huisvesting)**



Vraag:

**Hoe kan het gebouw
worden aangepast
aan de nieuwe vormen
van huisvesting?**

Themapijler:

**Naar een
gecontroleerde
verdichting van het
bebouwd weefsel**



1 Definitie en uitdagingen

Met nieuwe vormen van huisvesting bedoelt Urban:

- Gedeelde huur: het gedeeld huren van een eengezinswoning;
- Samenwoning: een woonvorm waarbij de eengezinswoning wordt gedeeld door verscheidene personen, ongeacht of zij al dan niet tot hetzelfde gezin behoren;
- Kangoeroewoning of intergenerationele woning: een vorm van huisvesting waarbij in een eengezinswoning een tweede wooneenheid wordt ingericht om een gezinslid (kinderen, ouders, enz.) in staat te stellen de woning te delen en toch zelfstandig te zijn. In dit kader blijft de status van het gebouw één eenheid;
- Gegroepeerde huisvesting: een vorm van huisvesting die bestaat uit verschillende wooneenheden (huizen of flats) in hetzelfde complex.

Dit thema houdt de volgende uitdagingen in voor Urban:

- De bewoonbaarheid van de stad bevorderen door zich open te stellen voor nieuwe levenspaden (alleenstaanden, studenten, expats, enz.);
- Zorgen voor de goede bewoonbaarheid van elke nieuwe woonvorm;
- Een gecontroleerde en kwalitatieve verdichting binnen het bestaande bebouwde weefsel;
- Een antwoord bieden op de economische, sociale en ecologische uitdagingen.

2 Na te streven doelstellingen

- De verbetering van de leefomgeving en de milieukwaliteiten;
- Behoud van de architecturale kenmerken en versieringen van het bebouwd weefsel;
- Rekening houden met de omkeerbaarheid van de ingrepen wanneer er nieuwe binnenwanden worden gemaakt;
- Bevordering van gemeenschappelijke ruimten van goede kwaliteit, waarvan de omvang in verhouding staat tot het aantal inwoners en wooneenheden;
- Toezien op de verbinding tussen de gemeenschappelijke ruimten (toegankelijkheid) en de verschillende ruimten die met de wooneenheid verbonden zijn;
- De landschappelijke kwaliteiten van de binnenterreinen opwaarderen.

3 Principes

- Het aantal eenheden beperken tot het potentieel van het gebouw;
- Hoogwaardige private en gemeenschappelijke ruimten garanderen die in verhouding staan tot het aantal bewoners;
- Gemeenschappelijke ruimten (bijv. ruimten voor gas-/elektriciteitsmeters, huisvuil, fietsen/kinderwagens, enz.) inrichten die gemakkelijk bereikbaar zijn vanuit de gemeenschappelijke ruimten en van buitenaf;
- De link tussen de gemeenschappelijke en private ruimten inrichten met respect voor de bewoonbaarheidskwaliteiten en de menselijke waardigheid;
- Zorgen voor toegang tot een buitenruimte (indien beschikbaar) voor alle bewoners;

- Een buitenruimte creëren die in verhouding staat tot het bebouwde deel, overeenkomstig de beginselen die zijn beschreven in de fiche “Buitenruimte in verhouding tot de wooneenheid”;
- Voldoen aan technische eisen en veiligheidsvoorschriften (brandwerende wandcompartimenten en afvoerkanalen, water-, gas-/elektriciteitsmeters, enz.).

↳ GEWESTELIJKE BELEIDSVERKLARING EN GDPO

- Nieuwe vormen van huisvesting worden in de GBV of het GDPO niet overwogen.

↳ BWRO

- Artikel 98, Handelingen en werken onderworpen aan een vergunning;
- Besluit “van geringe omvang”;

↳ GBP

Algemeen voorschrift 0.6: “In alle gebieden verbeteren de handelingen en werken, bij voorrang, de groene, en nadien de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken en bevorderen zij er de instandhouding of de aanleg van oppervlakken in volle grond. De handelingen en werken die de binnenterreinen van huizenblokken aantasten, zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking”.

↳ GSV

- Titel II voor bewoonbaarheidsnormen, met uitzondering van rusthuizen, collectieve verblijven of hotels, die uitdrukkelijk van het toepassingsgebied zijn uitgesloten.

- ① Onder collectief verblijf wordt verstaan “lokale die eigendom zijn van een publiekrechtelijk rechtspersoon of een rechtspersoon van openbaar nut en de mogelijkheid bieden van een collectief verblijf, zoals pensionaten en studentenkamers die eigendom zijn van een universiteit” (artikel 2, lid 6).
- ① gedeeld huren door particulieren valt niet onder de bovenstaande definitie.