



PREFIGURATIE

DE MOGELIJKHEDEN VOOR HET GEWIJZIGDE GBP
VERKENNEN

WIJZIGING VAN HET GBP #3

JULI 2026

COLOFON

Auteur(s): perspective.brussels

Ondersteuning van het Bouwheerschap: Sweco, ERU Urbanisme,
IGEAT-ULB, IDEA Consult

Datum realisatie: 01/07/26

Contact: sharethecity@perspective.brussels

Verantwoordelijke uitgever: Gert Nys, adjunct- directeur-generaal van perspective.brussels
Naamsestraat 59 – 1000 Brussel

Wettelijk depot D/2026/14.054/25

INHOUD

1.	WOORD VOORAF	2
1.1.	Waarom het GBP wijzigen	2
1.2.	Hoe het GBP wijzigen.....	3
1.2.1.	Prioriteiten en strategische richtlijnen voor 2026	3
1.2.2.	Nieuwe politieke impulsen	3
2.	PREFIGURATIE	8
2.1.	Werkmethode	8
2.2.	Voorstellen voor de ontwikkeling van het GBP	9
2.2.1.	Een werkbare structuur opzetten	9
2.2.2.	De stadsfuncties bijwerken	11
2.2.3.	De bestemmingsgebieden herzien	19
2.2.4.	Handelen op delen van het grondgebied	22
2.2.5.	Op het gehele grondgebied handelen	24
2.2.6.	Flexibiliteit in de procedures inbouwen	25
2.2.7.	Transversale uitdagingen van klimaatadaptatie en dichtheid meenemen	26
2.2.8.	Een visie op de toekomstige interface van het GBP	28
3.	CONCLUSIE	30

Sleutels om het document te lezen

Om de voorgestelde ontwikkelingen te verduidelijken, bevat het document hier en daar kaders waarin deze worden afgezet tegen bijdragen van belanghebbenden uit het proces van collectieve intelligentie, vergelijkende referentiepunten (benchmarks) en elementen uit de Gewestelijke Beleidsverklaring 2026-2029 (GBV).

Elders gezien**Woorden van actoren****GBV**

1. WOORD VOORAF

1.1. Waarom het GBP wijzigen

Op 3 mei 2001 keurde de Brusselse Regering het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) goed. Het werd meermaals¹ gedeeltelijk gewijzigd om in te spelen op specifieke behoeften, maar nooit in zijn geheel.

Sindsdien blijven de stad en de manieren van leven evolueren en zijn er nieuwe uitdagingen ontstaan, waardoor talrijke elementen van het GBP achterhaald zijn geraakt. Via vastgoedprojecten en projecten voor de openbare ruimte stelt het GBP het Gewest in staat zich aan te passen aan de huidige realiteit en, rekening houdend met de grote gewestelijke uitdagingen op economisch gebied (tertiarisering, digitalisering, territoriale concurrentie ...), sociaal gebied (demografische ontwikkelingen en veranderingen in de bevolkingssamenstelling, ongelijkheden, welzijn) en milieugebied (mitigatie van en aanpassing aan de klimaatverandering, biodiversiteit), te anticiperen op de ontwikkelingen van het grondgebied.

Sinds 2001 is de functieverweving afgenomen. Zo heeft de woonfunctie zich tussen 2018 en 2021 in alle gebieden waar zij is toegestaan, ten koste van de andere functies doorgezet. Productieactiviteiten zijn steeds minder vertegenwoordigd op het grondgebied. Share The City, het lopende wijzigingsproces van het GBP, moet ervoor zorgen dat het GBP de functieverweving beter kan beheeren om strategische functies doeltreffender te beschermen, zowel toekomstgerichte functies (productieactiviteiten, natuurlijke netwerken) als functies die door de grondprijzen worden benadeeld (openbare voorzieningen en stedelijke diensten). De woonfunctie is voortaan dus niet langer de zwakke functie.

Het GBP moet een juridisch stabiel en structurerend instrument vormen (een voorspelbaar en afdwingbaar kader). Uit de analyse van de jurisprudentie en de feedback van de overheden die vergunningaanvragen behandelen, blijkt echter dat aanpassingen nodig zijn om het plan begrijpelijker en duidelijker te maken. Sommige begrippen zijn niet nauwkeurig genoeg gedefinieerd en andere zijn niet langer aangepast aan de bekende ontwikkelingen, zoals nieuwe vormen van productieactiviteiten, de problematiek van warmtenetten of nieuwe technologische voorzieningen zoals datacenters.

Het toekomstige GBP zal een instrument zijn om zich aan te passen en te anticiperen, en tevens een instrument voor duidelijkheid, vereenvoudiging en samenhang.

¹ De lijst met de gedeeltelijke wijzigingen van het GBP kan hier worden geraadpleegd: [Gedeeltelijke wijzigingen van het GBP | perspective.brussels](https://perspective.brussels).

1.2. Hoe het GBP wijzigen

GBV

De Gewestelijke Beleidsverklaring voor 2019-2024 stelt het zo: *“de Regering zal het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) aanpassen om het evenwicht tussen de functies in gemengde gebieden te verduidelijken, de doelstellingen van het Gewestelijk Mobiliteitsplan (GMP) te integreren, de groengebieden met hoogbiologische waarde die specifiek bijdragen tot het groene netwerk te beschermen en een kader te scheppen voor stadslandbouw. Daarnaast gaat zij onderzoeken of het juridisch haalbaar is om de te verdichten of te ontlichten gebieden in het plan in te voegen. .”* Dit voornemen is verwerkt in het besluit van december 2021 waarmee de algemene wijziging van het GBP in gang is gezet.

De Gewestelijke Beleidsverklaring voor 2026-2029 stelt het zo: *De evaluatie van de BWRO-hervorming van 2017, die in 2022 plaatsvond, gaf aan dat een grondige en samenhangende herziening van het volledige stedenbouwkundige kader van het gewest (BWRO, GSV, GBP) nodig is om een antwoord te kunnen bieden op de demografische, economische, ecologische en sociale noodsituaties.”*

Share The City voldoet, op basis van de voorbereidende werkzaamheden, aan de verwachtingen die zijn vastgelegd in het besluit tot inleiding van de algemene wijziging van het GBP en aan de impulsen die door de nieuwe regering zijn gegeven: een hervorming gericht op de vereenvoudiging en het waarborgen van het kader voor vergunningsaanvragers.

1.2.1. Prioriteiten en strategische richtlijnen voor 2026

De **strategische richtlijnen** die in 2024 door de regering zijn goedgekeurd, bekrachtigen een iteratief en gecoördineerd proces tussen uitdagingen, doelstellingen, kwantitatieve en kwalitatieve studies en intenties. Ze structureren de wijziging rond drie onderling verbonden prioriteiten van inhoudelijke aard:

- > **Stedelijke economieën:** intensiveren van de diversiteit en de veerkracht van de Brusselse economie in een context van transformatie van de activiteiten.
- > **Sociale rechtvaardigheid:** toegang tot essentiële stedelijke functies waarborgen en bijdragen aan het behoud van een inclusieve stad.
- > **Klimaat en biodiversiteit,** onbebouwde grond in stand houden, het grondgebied beter inrichten met het oog op klimaatrisico's en ecologische verbinding versterken.

De publicatie [ShareTheCity Strategische richtlijnen2024](#) licht deze prioriteiten toe en vertaalt ze in strategische doelstellingen en strategische richtlijnen.

1.2.2. Nieuwe politieke impulsen

De voortzetting van de werkzaamheden en de politieke impuls van de nieuwe legislatuur 2024-2029 voegen aan deze drie inhoudelijke prioriteiten een **instrumentele prioriteit** toe, namelijk het bieden van **een duidelijk, geactualiseerd en vereenvoudigd reglementair ruimtelijk kader**. Samen vormen deze vier prioriteiten het algemene kader voor de wijziging.

Door de wijziging van het GBP moet het Gewest immers beschikken over een vereenvoudigd, overzichtelijker, samenhangender en doeltreffender regelgevingskader. Dit komt ten goede aan de kwaliteit van de ruimtelijke

ontwikkeling en de rechtszekerheid van de betrokkenen, zowel de projectdragers als de autoriteiten die de vergunningsaanvragen behandelen.

DUIDELIJK EN GEACTUALISEERD REGLEMENTAIR KADER VOOR HET GRONDGEBIED

VEREENVOUDIGEN

De voorschriften en de bijbehorende cartografie stroomlijnen
De structuur van het plan en de werkingsmechanismen verduidelijken
De leesbaarheid en toepasbaarheid voor alle betrokken actoren verbeteren

DE JURIDISCHE ZEKERHEID VERSTERKEN

Uiteenlopende interpretaties beperken
De risico's op juridische onzekerheid en geschillen verminderen
Administratieve besluitvorming versnellen

INSPLEN OP DE EVOLUTIE VAN HET GRONDGEBIED

Ervoor zorgen dat het plan de evoluties en transformaties van de stedelijke context en het grondgebruik begeleidt
De relevantie van de bestemmingen op lange termijn waarborgen

STADSECONOMIEEN

HET EVENWICHT TUSSEN FUNCTIES LOKAAL STRUCTUREREN

De plaats van de economie in het gemengde stedelijke weefsel waarborgen

ECONOMISCHE ONTWIKKELINGEN MET METROPOLITAANSE ROEPING TOELATEN

Gespecialiseerde productie-, logistieke en landbouwgebieden vrijwaren
Internationale uitstraling en kwaliteit van de leefomgeving combineren

SOCIALE RECHTVAARDIGHEID

EEN STAD WAAR HET GOED WONEN EN LEVEN IS VOOR ALLE INWONERS

Het gebied structureren in buurtkernen
Een netwerk van open ruimten verbeteren en toegankelijk maken

DE ESSENTIËLE DIENSTEN CONSOLIDEREN

Gespecialiseerde gebieden voor de belangrijke stedelijke diensten behouden
Tegemoetkomen aan de veranderende collectieve behoeften via bodembestemming

HUISVESTING VOOR IEDEREEN WAARBORGEN

Het aanbod aan betaalbare woningen verhogen en verdelen
Zorgen voor een diversiteit aan woontrajecte

KLIMAAT EN BIODIVERSITEIT

HET GEBRUIK VAN DE GROND OMKADEREN OM DE BIODIVERSITEIT TE BESCHERMEN

De grondinname van de verstedelijking beperken
De watercyclus in de stadsplanning herstellen
Een ecologische netwerk ruimtelijk maken

HET GEBRUIK VAN DE HULPBRONNEN OPTIMALISEREN

De dichtheid organiseren en de bestaande bebouwing optimaliseren
Anticiperen op de energiebehoeften via bodembestemming

Het hervormen van het regelgevend kader houdt enerzijds een vereenvoudiging in van de structuur van het GBP, met bestemmingsgebieden, voorschriften, cartografie en gerationaliseerde procedures. Anderzijds gaat het om het versterken van de rechtszekerheid, door mogelijke dubbelzinnigheden in de schriftelijke bepalingen te verminderen en administratieve beslissingen beter te omkaderen. Bij deze verbeteringen moet rekening worden gehouden met de noodzaak om voldoende speelruimte te behouden, zodat innovatieve projecten hun plaats kunnen vinden in de stad die volop in verandering is.

Door duidelijker en overzichtelijker te zijn, zal het GBP ervoor zorgen dat gewestelijke overheidsmaatregelen sneller worden uitgevoerd en zal het via de projecten beter kunnen inspelen op de huidige behoeften (economische aantrekkelijkheid, het behoud van een aangename leefomgeving voor mens en natuur die bijdraagt tot het welzijn in de stad, sociale cohesie) en de noodzakelijke ontwikkelingen op de lange termijn kunnen begeleiden.

Vanuit dit kader en in het verlengde van de werkzaamheden identificeert de prefiguratie verschillende ontwikkelingsvoorstellen. Deze vormen nog geen definitieve voorstellen, maar schetsen een scala aan mogelijkheden om het plan verder te ontwikkelen. De presentatie daarvan vormt het onderwerp van dit verslag.

De huidige analyse is dat het principe van gedetailleerde gebiedsindeling voor het gehele gewestelijke grondgebied niet altijd heeft geleid tot een dynamisch ontwikkelingsproces. Deze situatie heeft soms geleid tot een klimaat waarin ontwikkelingskansen werden belemmerd. Investeerders en projectontwikkelaars werden namelijk afgeschrikt door de bureaucratische rompslomp en de daaruit voortvloeiende onzekerheid.

De overkoepelende doelstelling is dan ook om het planologisch kader verder te versterken, zodat de stad een grotere dynamiek kan ontwikkelen, zowel ten behoeve van de stadsontwikkelaars als van de inwoners.

Vanuit dit oogpunt moeten verschillende concrete politieke impulsen uit de GBV 2026-2029 in aanmerking worden genomen. Deze hebben betrekking op de belangrijkste afwegingen die het toekomstige GBP moet vertalen op het gebied van ruimtelijke ordening, de verdeling van stedelijke functies en gewestelijke prioriteiten.

GBV 2026-2029

Elementen van de GBV die relevant zijn bevonden voor het sturen van de inhoudelijke keuzes die moeten worden gemaakt om tot het voorontwerp van GBP te komen:

Economie en productieve herstructurering

De regering wil de sleutelsectoren van de Brusselse economie ondersteunen en innovatie bevorderen. In dit verband wordt een Stedelijke Vrijzone overwogen rond de Haven en de Audi Vorst-locatie om de vestiging van bedrijven te ondersteunen via fiscale, administratieve en opleidingsstimulansen.

De ontwikkeling van een geïntegreerd CONFEX-model (CONFerence + EXhibition) op de Heizellootlocatie vult een structureel tekort aan hoogwaardige congres- en tentoonstellingsfaciliteiten aan en versterkt de internationale positionering van Brussel als toonaangevende economische hub. Het project zal bijdragen aan de aantrekkingskracht van grootschalige internationale evenementen, bedrijven en sectorale netwerken, met aanzienlijke economische, toeristische en werkgelegenheidseffecten. De regering zal de nacht- en evenementensector ondersteunen door te werken aan het wegnemen van de belemmeringen waarmee deze sector te maken heeft.

Er zullen specifieke initiatieven worden genomen om ten volle gebruik te maken van het onderwijsaanbod en ondernemerschap en initiatief volledig te stimuleren.

Technologische ontwikkeling

De GBV voorziet in een ontwikkelingsstrategie voor de technologiesector om een krachtig Brussels ecosysteem tot stand te brengen. Er zal een geïntegreerd innovatieproces worden opgezet voor het moderniseren van het Brusselse economische weefsel, in overleg met hogescholen, universiteiten en incubators. Deze aanpak zorgt ervoor dat projecten vanaf de conceptfase mee worden ondersteund totdat ze volledig tot hun recht komen.

Het Brussels Gewest zal specifieke economische missies organiseren om buitenlandse investeringen aan te trekken. Deze investeringen moeten er bovendien voor zorgen dat Brussel de hoofdstad van artificiële intelligentie wordt.

Door in te zetten op de troeven van Schuman, Mediapark en Kanal zal het Gewest uitgroeien tot een hub voor GovTech, de creatieve sector en multimedia.

Gezondheid en buurtvoorzieningen

De regering wil een beleid voor lokale gezondheidszorg ontwikkelen, gericht op preventie en aandacht voor kwetsbare bevolkingsgroepen.

Sociale cohesie en leefkwaliteit

De GBV legt de nadruk op de toegang tot sportieve, culturele en sociale infrastructuur en op het versterken van de sociale cohesie.

Ruimtelijke ordening en herwaardering van de wijken

De stedelijke herinrichting sluit aan bij de visie van een "10-minutenstad". Hierbij staan herwaardering van de wijken, evenwichtig beheer van de bebouwingsdichtheid, kwaliteit van de openbare ruimte en toegang tot voorzieningen en groene ruimten centraal.

Klimaat- en milieutransitie

Het Gewest wil bijdragen aan de Europese klimaatdoelstellingen en de integratie van milieukwesties in het ruimtelijk ordeningsbeleid versterken, met name op het vlak van biodiversiteit, luchtkwaliteit en bodemdoorlatendheid, door de uitvoering van een geactualiseerd Natuurplan.

Er zal verder worden gewerkt aan het ontwikkelen van de circulaire economie. Hierbij zullen prioritaire sectoren worden gestimuleerd om uitwisseling van expertise te bevorderen en een doeltreffend leverage-effect te creëren.

Specifieke territoriale aanwijzingen

De GBV bevat richtlijnen voor bepaalde strategische locaties: het beschermen van bepaalde locaties (Wiels, Avijl, Donderberg) als groengebied, een nieuwe evaluatie van de nog voorlopige projecten van de BGHM en het volledig behoud van de industriële bestemming van de Audi-site. Deze d zal worden omgevormd tot een toonaangevend en duurzaam economisch centrum dat hoogwaardige banen voor het Gewest zal genereren.

De bouw van het nieuwe stadion van Union Saint-Gilloise zal plaatsvinden op de Bempt-site.

Deze richtlijnen, waarover in het kader van het MER een specifieke analyse moet worden uitgevoerd, maken het mogelijk de doelstellingen van de hervorming te verduidelijken en richting te geven aan de regelgevende en cartografische keuzes die in het kader van de prefiguratie en vervolgens het voorontwerp zullen worden gemaakt:

- 1) Het GBP consolideren als nieuw kader waardoor er geen of zo min mogelijk gebruik meer hoeft te worden gemaakt van andere planningsinstrumenten, zoals de RPA's (Richtplannen van aanleg) en de BBP's (Bijzondere Bestemmingsplannen);
- 2) De RPA's en de BBP's in het GBP integreren of hun onderlinge wisselwerking vereenvoudigen;
- 3) Mechanismen aanwijzen om het gebrek aan flexibiliteit van het GBP op te vangen;
- 4) De procedurele voorschriften uit de tekst van het GBP schrappen en deze bundelen in het BWRO (Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening);
- 5) Het aantal gebieden verminderen en streven naar een grotere algemene verweving;
- 6) De wenselijkheid van het behoud van administratiegebieden opnieuw bekijken;
- 7) De KaSTK (Kaart van de Saldi van de Toelaatbare Kantooroppervlakten) afschaffen in een context waarin kantoren niet langer een belangrijke functie vormen;
- 8) De wenselijkheid van het behoud van linten voor handelskernen opnieuw bekijken;
- 9) De OGSO's (Ondernemingsgebieden in een Stedelijke Omgeving) afschaffen die, doordat ze een verweving tussen economische activiteiten en huisvesting mogelijk maken, ten koste gaan van de versterking van de productieactiviteiten;
- 10) De GGB's (Gebieden van Gewestelijk Belang) en de GGBUA's (Gebieden van Gewestelijk Belang met Uitgestelde Aanleg) afschaffen, waarvan de programma's te snel verouderen, en deze opnemen in een duurzame bestemming in het GBP, waarbij wordt overwogen dat voor deze gebieden een door de RBHG goedgekeurde visie kan worden gehanteerd;
- 11) Nieuwe mechanismen vinden, zoals een mechanisme dat vergelijkbaar is met het huidige algemene voorschrift 0.12 van het GBP², om de productieactiviteiten beter te beschermen, zodat dit regelgevingsinstrument meer in de richting van een 'economisch GBP' wordt geloodst;
- 12) De wenselijkheid van het behoud van drempelmechanismen opnieuw bekijken en overwegen om percentages te gebruiken in plaats van vierkante meters;
- 13) Het huidige algemene voorschrift 0.9 van het GBP³ herformuleren door de verhouding van 20 % om de 20 jaar te schrappen;
- 14) De drempel van 5.000 m² voor het huidige voorschrift 0.2 van het GBP⁴ verlagen, met de mogelijkheid om de m² buiten het perceel te compenseren en de compensatiemechanismen op grotere schaal te integreren;
- 15) Het huidige algemene voorschrift 0.8 van het GBP⁵ uitbreiden naar alle erfgoederen die in de inventaris zijn opgenomen;
- 16) De mogelijkheden onderzoeken om de landschapsdimensie, die momenteel ontbreekt, in het GBP te integreren en nadenken over het begrip 'landschappelijke aantrekkelijkheid';
- 17) Overwegen om het netwerk van open ruimten te integreren, met inbegrip van begrippen als ecologische, hydrologische, landschappelijke en klimatologische verbindingen;
- 18) De aanwezigheid van water en het 'blauwe netwerk' sterker laten meespelen binnen de landschappelijke en milieugerichte denkwijze;
- 19) Onderzoeken of de '3-30-300'-benadering in het GBP kan worden opgenomen. Hiermee wordt gestreefd naar gelijke toegang tot bomen en groene ruimten en de voordelen daarvan, door voorwaarden vast te stellen voor visuele vergroening, vergroening van de woonomgeving en de toegankelijkheid van groene ruimten;
- 20) De wegenkaarten en de kaarten voor het openbaar vervoer die in het huidige GBP⁶ zijn opgenomen, schrappen, aangezien deze een dubbele vormen met het GMP (Gewestelijk Mobiliteitsplan) en meer specifiek met de MWS's (multimodale wegenrichtlijnen);
- 21) Het regelgevende karakter van de infrastructuur voor het openbaar vervoer en van het wegennet, zoals bedoeld in de voorschriften 26.1 en 27.1 van het huidige GBP, schrappen.

² In het huidige GBP regelt het algemene voorschrift 0.12 met name de wijziging of afschaffing van woningen in woongebieden, gemengde gebieden, sterk gemengde gebieden, gebieden voor ondernemingen in een stedelijke omgeving en administratiegebieden.

³ In het huidige GBP maakt het algemene voorschrift 0.9 de verhoging mogelijk van de vloeroppervlakte van wettelijk toegelaten gebouwen waarvan het rechtmatige gebruik niet langer overeenstemt met de voorschriften van het bestaande plan, met een maximale verhoging van 20 % per periode van 20 jaar, onder bepaalde voorwaarden.

⁴ In het huidige GBP bepaalt het algemene voorschrift 0.2 dat aanvragen om een stedenbouwkundig attest of een stedenbouwkundige vergunning die betrekking hebben op een grondoppervlakte van minstens 5.000 m², voorzien in het behoud of de aanleg van groene ruimten die minstens 10 % van deze oppervlakte vertegenwoordigen.

⁵ In het huidige GBP maakt het algemene voorschrift 0.8 het, onder bepaalde voorwaarden en in afwijking van de toepasselijke voorschriften, mogelijk om een gebouw dat is ingeschreven op de bewaarlister of waarvan de belangrijkste elementen zijn beschermd, opnieuw te bestemmen voor huisvesting, productieactiviteiten, handelszaken, kantoren of hotelinrichtingen.

⁶ Het huidige GBP omvat een wegenkaart met het primaire wegennet, evenals een kaart van het openbaar vervoer waarop met name de spoorlijnen en de trajecten in eigen bedding zijn opgenomen.

Om elke vorm van onduidelijkheid te voorkomen, staan de precieze perimeters van deze drie locaties weergegeven op de volgende kaarten, met vermelding van de betreffende kadastrale percelen:

[illegible]

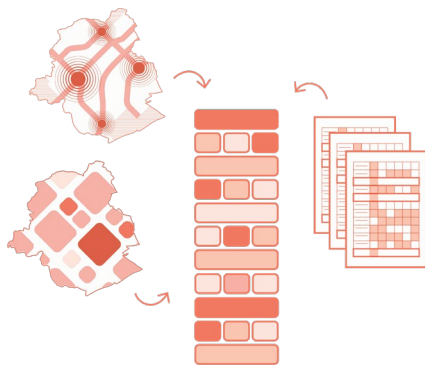
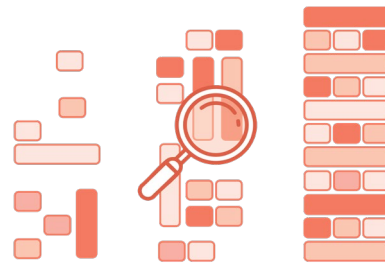
2. PREFIGURATIE

De prefiguratie vormt een voorbereidingsfase tussen de strategische richtlijnen en het voorontwerp van het GBP, met andere woorden tussen de vastgestelde koers en de uitwerking daarvan tot een daadwerkelijk gewijzigd plan. Het doel ervan is om voorstellen voor de ontwikkeling van het GBP te verkennen en de relevantie, de implicaties en de aandachtspunten daarvan te beoordelen, zonder in dit stadium definitieve keuzes vast te leggen.

2.1. Werkmethode

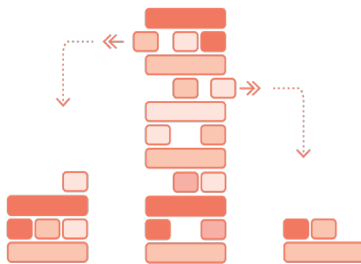
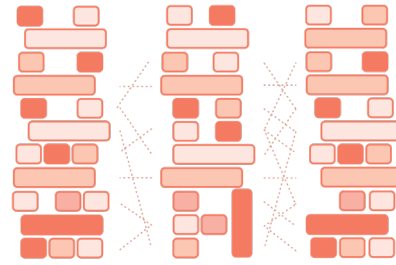
Het werk is gestructureerd rond vier methodologische acties die gelijktijdig worden uitgevoerd:

- 1) **Consolideren, actualiseren en aanvullen van de grote stadsfuncties** (woningen, kantoren, winkels of productieactiviteiten) die onder het GBP vallen. De definities ervan, de mechanismen die deze functies met elkaar verbinden en de locatie ervan op het grondgebied zijn herzien. Het ging er met name om deze te toetsen aan transversale thema's die de ontwikkeling sturen van het gewestelijke grondgebied en de activiteiten die daar plaatsvinden. Deze thema's zijn bijvoorbeeld: functionele diversiteit, klimaat, buurtstad, natuur in de stad, dichtheid, bereikbaarheid, inclusie en risicobeheer.



- 2) Een nieuwe structuur voor het GBP opstellen, die zowel overkoepelend is als intern binnen de verschillende onderdelen van het plan. De nieuwe structuur moet ervoor zorgen dat het plan gemakkelijker te lezen is en daardoor beter begrijpelijk en toepasbaar wordt. Deze structuur is er ook op gericht om rechtstreeks in te werken op de interacties tussen de onderdelen van het plan, bijvoorbeeld: de grafische en de tekstuele elementen op elkaar afstemmen, verduidelijken wat transversaal of specifiek is, verduidelijken wat onder de bestemming valt en wat niet ... Ten slotte vereist het overwegen van een nieuwe structuur dat er rekening wordt gehouden met het medium van het toekomstige plan, dat onvermijdelijk digitaal zal zijn.

- 3) **In een samenhangend en functioneel geheel passen.** Zo zijn er alternatieven voor het GBP uitgewerkt. Er zijn alternatieven onderzocht om principes te formuleren in de vorm van voorschriften en nieuw ontworpen cartografische elementen. Het ontwerpen of concreet uitwerken van kaarten (voorontwerp) zal plaatsvinden op basis van de geselecteerde alternatieven. Deze alternatieven worden in het kader van het MER geanalyseerd



- 4) **Het GBP aan de gehele gewestelijke regelgevingscontext koppelen.** Door te streven naar afstemming met andere bestaande en in ontwikkeling zijnde sectorale plannen, verordeningen, instrumenten en mechanismen kan de samenhang tussen de verschillende instrumenten worden verbeterd en kan worden onderscheiden wat onder het GBP moet vallen en wat beter door andere instrumenten kan worden gedekt om de gewestelijke uitdagingen aan te pakken.

2.2. Voorstellen voor de ontwikkeling van het GBP

2.2.1. Een werkbare structuur opzetten

Het huidige GBP is gebaseerd op een klassieke structuur die voldoet aan de eisen van het BWRO en bestaat uit een tekstbundel en verschillende kaarten. De papieren versie van het GBP 2001 bevat bovendien een inleidend deel en een deel waarin de Brusselse regelgeving inzake stedenbouw wordt toegelicht.

Het tekstgedeelte is een stuk genaamd "Bepalingen betreffende de bodembestemming", dat 44 voorschriften en 47 definities bevat, die als volgt zijn ingedeeld:

- algemene voorschriften voor alle gebieden;
- bijzondere voorschriften voor de verschillende bestemmingsgebieden;
- bijzondere voorschriften met betrekking tot bepaalde delen van het grondgebied (gebied van gewestelijk belang, gebied van gewestelijk belang met uitgestelde aanleg, grondreservegebied);
- voorschriften met betrekking tot overlappende gebieden;
- bijzondere voorschriften voor de wegen en het openbaar vervoer;
- de programma's van de gebieden van gewestelijk belang en van het gebied van gewestelijk belang met uitgestelde aanleg;
- verklarende woordenlijst van de belangrijkste termen in de stedenbouwkundige voorschriften.

Er zijn zes kaarten:

- kaarten met indicatieve bestaande situaties (feitelijk en recht);
- kaart met de bestemmingsgebieden;
- kaart met de saldi van de toelaatbare kantooroppervlakten (KaSTK) met aanduiding van de netwerken
- wegenkaarten;
- kaart van het openbaar vervoer.

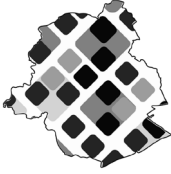
Een duidelijke en solide organisatorische structuur van het plan is noodzakelijk, zodat de verschillende onderdelen ervan op een samenhangende manier op elkaar kunnen worden afgestemd.

Er kunnen twee regels worden geformuleerd met betrekking tot de toekomstige structuur ervan:

- > **Zorg ervoor dat er altijd van het algemene naar het specifieke wordt gewerkt, zowel in de algemene structuur als in de interne structuur van de voorschriften.**
- > **Stem tekst en grafische onderdelen op elkaar af.**

Een beter leesbare structuur moet het begrip van het plan vergemakkelijken, onduidelijkheden verminderen en het gebruik ervan verbeteren, zowel voor projectontwikkelaars als voor de instanties die belast zijn met de behandeling van vergunningaanvragen.

Voor het gewijzigde GBP wordt de volgende structuur voorgesteld:

Tekstgedeelte	Grafiek
Woordenlijst <i>cf 2.2.2. De stadsfuncties bijwerken</i> De gebruikte termen definiëren	
Procedurevoorschriften <i>cf 2.2.6. Flexibiliteit in de procedures inbouwen</i> Gelden voor het gehele grondgebied, tenzij uitdrukkelijk iets anders wordt vermeld of uitzonderingen zijn vastgelegd Bevatten zowel de interne als de externe procedures	
Transversale voorschriften <i>cf 2.2.5. Op het gehele grondgebied handelen</i> Gelden voor het gehele grondgebied, tenzij uitdrukkelijk iets anders wordt vermeld of uitzonderingen zijn vastgelegd Bevatten de voorschriften inzake bescherming, beheer en evenwicht	
Voorschriften voor ruimtelijke structuur <i>cf 2.2.4. Handelen op delen van het grondgebied</i> Zijn van toepassing op delen van het grondgebied Bevatten de voorschriften die de beoogde bestemming per gebied aanpassen	Kaarten met territoriale ruggengraat – in voorkomend geval 
Voorschriften betreffende bestemmingen <i>cf 2.2.3. De bestemmingsgebieden herzien</i> Zijn van toepassing per bestemmingsgebied Brenge de voorschriften van de meest gemengde tot de meest gespecialiseerde gebieden samen	Kaart met de bestemmingsgebieden 

2.2.2. De stadsfuncties bijwerken

Sommige functies blijven behouden, maar worden nader gespecificeerd of bijgewerkt om rekening te houden met de ontwikkelingen ervan. Andere worden geschrapt en/of geïntegreerd in meer samenhangende categorieën, met het oog op vereenvoudiging. Tot slot worden nieuwe functies gecreëerd om bestaande stadsfuncties die belangrijk zijn voor het stedelijk metabolisme een wettelijke status te verlenen, maar die tot nu toe in regelgevend opzicht onzichtbaar waren.

In deze fase van de prefiguratie zijn negen grote stadsfuncties geselecteerd.

De voorstellen worden gepresenteerd in een tabel (zie hierna) die in drie dimensies is gestructureerd:

- > **Definitie** – Beschrijving van de ontwikkelingen in de definities (verduidelijken, actualiseren, schrappen of toevoegen) en een duidelijker onderscheid maken tussen bepaalde functies die momenteel door elkaar worden gehaald.
- > **Functieverweving** – Identificatie van de hefbomen om de functieverweving te versterken en bepaalde functies te beschermen.
- > **Ruimtelijke verdeling** – Vastlegging van vestigingslogica's op gewestelijke schaal.

Er wordt ook een korte **verantwoording** voorgesteld. Dit is een zeer gerichte samenvatting van enkele elementen uit de gezamenlijke diagnose en de aanvullende studies.

Het deel 'Samenvattend overzicht' biedt een transversaal en algemeen beeld van de voorgestelde wijzigingen. De **nummers** die erin voorkomen, verwijzen naar meer gedetailleerde toelichtingen in het daaropvolgende deel 'Focus'. Deze gedetailleerde elementen hebben betrekking op de functieverweving, huisvesting, voorzieningen en productieactiviteiten.

Samenvattend overzicht

Functies	Definitie	Functieverweving 1	Ruimtelijke verdeling	Motivering
Huisvesting 2	• Heeft betrekking op ruimten bestemd voor bewoning en daarmee samenhangende doeleinden (telewerken, zorgverlening ...) • Toeristische accommodatie toetsen aan de lopende hervorming	• De bescherming van de huisvesting afstemmen op de andere te beschermen activiteiten • Afhankelijk van het gebied bepalen of het om een hoofd- of secundaire bestemming gaat, wanneer dit is toegestaan	• Wonen beperken of niet toestaan in gebieden waar de aantrekkingskracht van huisvesting de ontwikkeling van andere stedelijke functies belemmert. Met name om productieve gebieden te behouden waar huisvesting niet is toegestaan • Dichtheid, waaronder die van woningen, aanpassen aan context (verweving, toegankelijkheid ...)	• Woningen overheersen in bijna alle gebieden waar ze zijn toegestaan, ten koste van andere bestemmingen • In bepaalde beperkte delen van het grondgebied neemt de druk door toeristische activiteiten van het 'platformtype' geleidelijk toe • Situatie op het gebied van betaalbare woningen blijft kritiek (tekort)

Funcities	Definitie	Funcieverweving 1	Ruimtelijke verdeling	Motivering
Voorzieningen Activiteiten van algemeen belang 3	- Betreft de activiteiten van algemeen belang - Begrip 'voorziening' beter definiëren door te focussen op het algemeen belang, dat zowel door publieke als private actoren kan worden gedragen - En/of een toets invoeren om activiteiten van algemeen belang te kwalificeren op basis van expliciete criteria - De door de overheid gedragen voorzieningen prioriteren ten opzichte van die welke door private actoren worden gedragen	- De toelaatbaarheid van activiteiten van algemeen belang in alle bebouwbare gebieden behouden, behalve bepaalde uitzonderingen, om hun aanwezigheid binenn de verschillende soorten funcieverweving te waarborgen - Gebieden behouden die strikt bestemd zijn voor voorzieningen ~ het algemeen belang, in het bijzonder voor voorzieningen met een hoge impact op hun omgeving (biomethanisatie, stelplaatsen voor bussen, ziekenhuizen ...)	- Bevestigen dat deze activiteiten overal zijn toegestaan door een spreiding van de daarvoor bestemde gebieden over het gehele grondgebied - Via markeringen op de bestemmingskaart prioriteit geven aan buurtvoorzieningen in bepaalde daarvoor bestemde gebieden en aan bepaalde grote stedelijke dienstverleningsvoorzieningen	- Aan bepaalde voorzieningen is er een tekort (van andere niet, bv. scholen) - De voorzieningen staan onder druk van grondspeculatie en verdwijnen ten gunste van woningen, terwijl ze wel essentieel zijn voor de leefkwaliteit - Het begrip 'voorzieningen' is vaag en omvat een grote verscheidenheid aan activiteiten
Handel	- Heeft betrekking op detailhandel en diensten (inclusief collectieve diensten) - Ook grote speciaalzaken, horecagelegenheden en bepaalde types toeristische accommodatie hierin opnemen - Geen onderscheid meer maken tussen bepaalde soorten handelszaken en hun locaties (winkelgalerijen) - Groothandel (logistieke activiteiten) expliciet uitsluiten - Nadenken over de omkadering van grote winkelcentra en hoe deze kunnen aansluiten bij buurtwinkels	- Handel toestaan als secundaire bestemming in verschillende gebieden - Drempel of toegestane percentage aan winkels in woongebieden verhogen om deze wijken beter uit te rusten - Zorgen voor gebieden met grotere verweving voor handelszaken (en kantoren)	- Ruimtelijke spreiding van winkels aansturen via kernen of specifieke gebieden - Stedelijke integratie van buurtwinkels bevorderen door locaties niet ruimtelijk vast te leggen	- In sommige delen van het grondgebied ontbreken buurtwinkels, terwijl deze wel essentieel zijn voor de levenskwaliteit - Hotels bieden steeds meer diensten aan (restaurant, fitnessruimte, conferentiezalen, kleine detailhandel ...) en dragen zo bij tot de commerciële levendigheid van de wijken en onderscheiden zich van woonbestemmingen

Funcities	Definitie	Funcieverweving 1	Ruimtelijke verdeling	Motivering
Kantoren	• Heeft betrekking op administratieve functies die via kantoorwerk worden uitgevoerd en omvat: vrije beroepen, activiteiten op het gebied van de productie van immateriële goederen, hightechactiviteiten in een kantooromgeving • Activiteiten voor de productie van immateriële goederen opnemen om ze duidelijk van productieactiviteiten te onderscheiden	• Verweving bevorderen in gebieden met een overwegend administratief karakter • Kantoren toestaan als secundaire bestemming in verschillende gebieden • Zorgen voor gebieden met grotere verweving voor kantoren (en handel) • Het gebruik van kantoren in gebieden voor productieactiviteiten beperken	• Grote kantoorgebouwen alleen toelaten in delen van het grondgebied die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer • Kleine kantoorunits over het gemengde stadsweefsel verspreiden	• Kantoren zijn in bepaalde wijken oververtegenwoordigd en leiden tot monofunctionaliteit die schadelijk is voor het stadsleven in die wijken • Kleine kantoorunits zijn verenigbaar met andere activiteiten en zorgen overdag voor druk stadsleven (bv. vrije beroepen, lokale antenne van Actiris ...)
Productieactiviteiten 4	• Gericht op de productie, de bewerking, het onderhoud of de reparatie van roerende goederen • Energieproductie hierin opnemen • Activiteiten uitsluiten voor productie van immateriële goederen en diensten die in bedrijven zijn geïntegreerd	• Productieactiviteiten beter beschermen ten opzichte van huisvesting, door middel van speciale gebieden of via gereguleerde verweving • De aanwezigheid van productieactiviteiten op het gewestelijk grondgebied versterken	• Specifieke gebieden versterken die goed zijn aangesloten op de vervoersnetwerken, inclusief het kanaal • Behoud en verspreiding ervan in het gemengde stadsweefsel bevorderen • Ontwikkeling in de daarvoor bestemde gebieden bevorderen, met name in de grootste daarvan	• In de gemengde gebieden staan productieactiviteiten enerzijds bloot aan druk op de grondmarkt en verdwijnen ze ten gunste van woningbouw, en anderzijds aan gebruikskonflikten die hun ontwikkelingsmogelijkheden beperken • Productieactiviteiten bevorderen economische diversiteit, wat de stedelijke veerkracht ten goede komt • Activiteiten voor de productie van immateriële goederen of bepaalde in bedrijven geïntegreerde diensten concurreren met productieactiviteiten
Logistieke activiteiten	• Heeft betrekking op materiaalstromen: opslag/bewaring, groothandel ten behoeve van alle stadsfuncties en niet uitsluitend van de productieactiviteiten	• Logistieke activiteiten toestaan in gebieden met industrie als hoofdbestemming • Logistieke activiteiten toestaan in andere gebieden met logistiek als hoofd- of secundaire bestemming, onder voorwaarden, ter beperking van overlast	• Nadenken over logistiek op metropolitaan niveau, in samenhang met de vervoersnetwerken en de productieactiviteiten • Nadenken over kleinschalige logistiek in alle gebieden, waarbij rekening wordt gehouden met het principe van de laatste kilometer	• Logistiek is geëvolueerd: veelzijdig, losgekoppeld van de productieactiviteiten en met toegenomen goederenstromen • Logistiek is een essentiële schakel in het stedelijke metabolisme, op alle schaalniveaus, niet alleen in industriële gebieden

Funcities	Definitie	Funcieverweving 1	Ruimtelijke verdeling	Motivering
Landbouw-activiteiten 	• Deze bestemming creëren om deze ook buiten landbouwgebieden toe te staan • Heeft betrekking op de exploitatie van landbouwgrond en aquatische milieus, alsook op secundaire activiteiten	• Gebieden bestemd voor landbouwactiviteiten behouden • Landbouw toestaan als secundaire bestemming in verschillende gebieden	• Landbouwactiviteiten beter afstemmen op de feitelijke situatie • Zorgen voor de continuïteit van de Brusselse landbouwgebieden met de landbouwgebieden in de periferie	• Landbouwactiviteiten dragen bij tot de veerkracht van het voedselsysteem en het beheer van niet-bebouwde gronden en zijn van belang voor de diversiteit van open landschappen
Natuur-gebied 	• Deze bestemming creëren, ter vervanging van het niet nader gedefinieerde begrip 'groene ruimte', om deze stedelijke functie zichtbaar te maken • Heeft betrekking op niet-bebouwde ruimten met een groene omgeving • Overwegingen inzake beheer, gebruik en inrichting buiten beschouwing laten • Nadenken over het begrip "landschappelijke aantrekkelijkheid"	• Overal ruimte voor de natuur toestaan om de aanwezigheid ervan binnen de verschillende soorten funcieverweving te waarborgen • Gebieden reserveren die bestemd zijn voor natuurlijke ruimten	• De natuurlijke territoriale structuur versterken door middel van transversale voorschriften, gebieden en/of gebieden in overdruk	• De aanwezigheid van natuurlijke ruimten is ongelijk verdeeld over het grondgebied • Natuurlijke ruimten staan bloot aan druk op de grondmarkt als gevolg van de toenemende verstedelijking • Natuurlijke ruimten ondersteunen de biodiversiteit, het klimaat, het landschap, de leefkwaliteit, het waterbeheer en de wandelmogelijkheden, en minimaliseren de indirecte kosten (infrastructuur, gezondheidszorg, verzekeringen...)
Wegruimten 	Overwegen om deze bestemming in te voeren om dit type ruimte binnen de funcieverweving mee te nemen • Heeft betrekking op ruimten die voornamelijk bestemd zijn voor verkeer (alle vervoerswijzen), verblijf en bepaalde stads- en milieudiensten	• Overwegen om de wegruimte als secundaire bestemming toe te staan in verschillende gebieden, te rechtvaardigen op basis van mobiliteitsbehoeften, of als hoofdbestemming in daarvoor bestemde gebieden	• Rekening houden met de overlapping tussen de wegruimte en andere bestemmingsgebieden (= 3D), bv.: stations die zowel spoorweggebieden als locaties voor handel en dienstverlening zijn	• Wegruimte is een essentiële component van het stedelijke metabolisme en moet gelijktijdig met de spreiding van de andere stadsfuncties worden bekeken • De wegruimte is een stedelijke functie die een sociale, economische en ecologische rol vervult

Focus

1 Functieverweving

Toen het GBP in 2001 werd goedgekeurd, was het de bedoeling om de stedelijke ontwikkeling van Brussel in goede banen te leiden en een grotere verweving af te dwingen. De tegenvallende balans zorgt ervoor dat het GBP wordt aangepast, zodat de bijgewerkte verweving beter aansluit bij de trends die op het grondgebied worden waargenomen. De ambitie van het GBP van 2001 om meer verweving af te dwingen, levert maar een halfslachtig resultaat op. Het gaat er dan ook enerzijds om de functieverweving te versterken daar waar deze de levenskwaliteit binnen de stad verbetert. Met andere woorden: functies toevoegen. Anderzijds gaat het erom de functies te beschermen die onmisbaar zijn voor het sociale, economische of territoriale evenwicht, maar die, wanneer ze uitsluitend aan een grondgebonden logica worden overgelaten, de neiging hebben te verdwijnen. Met andere woorden: **voorkomen dat de minder rendabele, maar onmisbare functies verdwijnen ten gunste van de functies die het best in de markt liggen.**

Enkele principes die moeten worden toegepast op stedelijke functies vormen de leidraad voor de wijziging:

- > Ervoor zorgen dat woningen en kantoren zich niet langer op zichzelf ontwikkelen, zoals nu het geval is in woon- en administratieve gebieden, maar samen met voorzieningen, handelszaken, natuurlijke ruimten ... die deze functies ondersteunen en aantrekkelijk maken.
- > Volgende functies beschermen: activiteiten van algemeen belang, productie- en logistieke activiteiten, landbouwactiviteiten en natuurlijke ruimten.
- > De voorwaarden voor het naast elkaar bestaan vastleggen, waarbij rekening wordt gehouden met verenigbaarheid en onverenigbaarheid.

De onderzochte **benaderingen** om functieverweving te beheersen zijn:

- > Functieverweving op gewestelijke schaal benaderen door zeer gemengde gebieden voor te stellen en gebieden die bij voorkeur aan bepaalde functies zijn gewijd.
Cf 2.2.3. De bestemmingsgebieden herzien

- > **Het onderscheid tussen de hoofdbestemming en de secundaire bestemming benadrukken.**

De beschrijving van de beoogde bestemmingen in elk gebied begint met een opsomming van de functies met hoofdbestemming en de functies met secundaire bestemming. Deze hiërarchie vormt een centraal instrument voor het beheer van de verweving, aangezien deze het mogelijk maakt om:

- de aard van een gebied te definiëren, die moet worden opgevat als een dominante bestemming
- te voorkomen dat secundaire bestemmingen de facto dominant worden;
- de omvang en de voorwaarden voor de vestiging van nevenfuncties te reguleren.

Er worden momenteel criteria met betrekking tot oppervlakte, percentage of aantal gevallen bestudeerd om de opsomming te versterken. Het GBP zou bijvoorbeeld minimum- en maximumpercentages kunnen vastleggen, berekend op het niveau van het huizenblok en die bij elke vergunning worden bijgewerkt, zodat het project op de behoeften van het gebied kan worden afgestemd. Dit zou ook concreet vorm kunnen krijgen door een maximale oppervlakte of aanwezigheid (eenheid) voor secundaire bestemmingen vast te leggen.

- > **Zorgen voor perimeters met een grotere verweving waarin winkels en kantoren elkaar versterken.**
- > **Het begrip 'grootschalige projecten' introduceren met bijbehorende kwantitatieve en kwalitatieve verplichtingen om de kwaliteit ervan te waarborgen.**

Cf 2.2.5. Op het gehele grondgebied handelen

- > **Instrumenten voor het kwantitatief en kwalitatief beheer van de verweving opnemen binnen het GBP, op regelgevende wijze en/of buiten het GBP om op indicatieve basis.**

Elders gezien

In het Parijse PLU heeft de overheid een mechanisme voor positieve externe effecten ingevoerd. Dit is opgenomen in de verordening (schriftelijke voorschriften): de stad legt de verplichte naleving op van minimaal drie criteria, te kiezen uit negen (drie mogelijke criteria in verband met de drie pijlers biodiversiteit en milieu, functieverweving en energie-efficiëntie en energiebesparing). Hoewel de impact van deze eisen 'à la carte' nog niet volledig is gemeten, maken deze nieuwe bepalingen het mogelijk om de kwaliteit van projecten te verbeteren op vlakken die door de stad als essentieel worden beschouwd, terwijl gelijktijdig rekening wordt gehouden met de context en projectontwikkelaars ruimte wordt gelaten om zich aan te passen.

2 Huisvesting

Brussel, dat echter een tijdlang te kampen had met een bevolkingsafname, keurde in 2001 een GBP goed dat is opgebouwd rond de woonfunctie. De sterke bevolkingsgroei aan het begin van de jaren 2010 versterkte de wil om de mogelijkheden voor woningbouw te maximaliseren nog: deze wil kwam tot uiting in de wijziging van het GBP, de zogenaamde 'demografische' herziening, in 2013. Afgezien van enkele gebieden waar huisvesting onverenigbaar is met andere functies, blijft de woonfunctie vandaag de basis van functieverweving in Brussel.

Door het fenomeen van de metropoolvorming, de aantrekkelijkheid van het Gewest als woongebied en de goede rendabiliteit van vastgoed heeft wonen zich in de loop der jaren geprofileerd als een sterke functie, grotendeels gedragen door de markt. Het gevolg is dat deze functie zich op grote schaal verspreidt en druk uitoefent op het omringende weefsel, wat leidt tot een afname van de activiteit of zelfs het aantal activiteiten die overlast veroorzaken (bv. productieactiviteiten, uitgaansgelegenheden ...). Het is dan ook **belangrijk om de ontwikkeling ervan in goede banen te leiden om te voorkomen dat het louter toestaan van woningen de facto leidt tot een monofunctionele woonwijk.**

Hierbij worden verschillende benaderingen overwogen:

- > Woonbestemming toestaan als hoofdbestemming in gemengde of overwegend residentiële gebieden met een maximaal potentieel, en als secundaire bestemming in gebieden waar deze de grondwaarde aantast en de realisatie van de beoogde hoofdbestemmingen in de weg staat (bv. gemengde productiegebieden);
- > Het verbod op woningen handhaven in gebieden die bestemd zijn voor te beschermen functies of waarmee woningen onverenigbaar zijn (bv. industriegebieden).

Elders gezien

In Kopenhagen wordt het concept van sociale mix aangepast aan de bestaande situatie, terwijl een samenhangende gemeentelijke doelstelling wordt gehandhaafd: sociale mix via huisvesting wordt op gemeentelijk niveau aangepakt (met als doelstelling minimaal 25% sociale woningbouw en maximaal 40%), maar ruimtelijk uitgewerkt op het niveau van het wijkplan. Deze regel, die verder gaat dan louter bodembestemming, leidt ertoe dat bij bepaalde projecten soms sociale woningen worden gesloopt of herbestemd tot gewone woningen of andere toegestane stadsfuncties. Functieverweving bevordert de sociale mix.

3 Voorzieningen ~ activiteiten van algemeen belang

De wijziging van het GBP heeft als doel om ervoor te zorgen dat 'voorzieningen' niet langer een vage categorie vormen, maar een precieze en juridisch verankerde kwalificatie worden.

Het basisidee van Share The City is om **het begrip 'voorzieningen' te baseren op het algemeen belang**.

- > Het is hierbij de **bedoeling** om de termen 'voorzieningen van collectief belang of openbare dienst' te herzien om een onderscheid te maken tussen wat onder **een collectieve activiteit** valt (die duidelijk noodzakelijk is voor het leven in de stad, maar niet noodzakelijkerwijs van algemeen belang is) **en wat onder een activiteit van algemeen belang in de strikte zin van het woord valt**.

In dit verband worden twee opties onderzocht:

1) De definitie richten op het algemeen belang (nader te definiëren) en eventueel op de afwezigheid van een overheersend **winstoogmerk** (nader te definiëren).

2) OF een toets van algemeen belang invoeren die wordt toegepast in de procedure voor het verlenen van vergunningen, gebaseerd op een reeks expliciete criteria **om al dan niet de kwalificatie 'algemeen belang' aan een project toe te kennen**.

De voorzieningen worden vervolgens ingedeeld binnen de klassieke bestemmingen, bv.: grote stadsdiensten zoals een opslagplaats van de MIVB in productief gebruik ... en/of in meer specifieke categorieën die zouden kunnen worden gecreëerd, bv.: sociaal-culturele infrastructuur, sociaal-gezondheidsinfrastructuur ... en vervolgens door de toets als van algemeen belang aangemerkt.

Woorden van actoren

De poging om het complexe begrip 'voorzieningen' te verduidelijken is prijzenswaardig. Het begrip algemeen belang is echter een 'verzamelbegrip' en de definitie ervan zal moeilijk vast te leggen zijn. De jurisprudentie op dit gebied kan hierbij helpen.

Moeten winstgevende aard en het begrip 'voorzieningen' echt tegenover elkaar worden geplaatst? Sommige infrastructuren voorzien in een collectieve behoefte en zijn tegelijke rendabel. Tegenvoorstel: in plaats van de wijziging te richten op het algemeen belang, deze richten op een lijst van collectieve activiteiten die als noodzakelijk worden beschouwd voor het Gewest en de lijst zoals die in de huidige definitie van "voorzieningen" is opgenomen, herzien.

- > **De kwalificatie 'van algemeen belang', hetzij via de definitie, hetzij via de toets, biedt voordelen:**
 - zoals nu al het geval is, de **mogelijkheid om zich in bijna alle bebouwbare gebieden te vestigen**,
 - **toegang tot de** over het grondgebied verspreide **bestemmingsgebieden**, waarvoor strengere criteria zullen worden gehanteerd dan voor de huidige gebieden voor voorzieningen, om uitsluitend het algemeen belang te dienen
 - hoofdbestemming: activiteiten die als voorzieningen en natuurlijke ruimten worden aangemerkt;
 - beperkte secundaire bestemming: landbouw, wegruimten, parkeerplaatsen en kleine handelszaken;
 - mogelijkheid tot overlapping om in bepaalde gebieden prioriteit te geven aan buurtvoorzieningen.
- > **De vestiging van voorzieningen ~ activiteiten van algemeen belang worden vergemakkelijkt.**
 - verplichte minimumdrempel bij grootschalige projecten (ingevoerd om de functionele mix te beheren);
 - omkadering van de opheffing of de herbestemming van bestaande voorzieningen (naar het voorbeeld van de huidige bescherming van woningen).

GBV 2026-2029

In de GBV staat te lezen: *“Sportinfrastructuur moet voor iedereen toegankelijk zijn: lichamelijke activiteit wordt beschouwd als een preventieve stap naar fysieke en mentale gezondheid.”*

“Het idee van de ‘tienminutenstad’ krijgt concrete vorm: de Brusselse wijken krijgen een boost door een beleid waarin stadsvernieuwing, evenwichtige stedelijke verdichting, kwaliteitsvolle openbare ruimte en toegang tot kwaliteitsvolle infrastructuur en groene ruimten centraal staan. Wijken worden gerenoveerd om de veiligheid te verbeteren en het samenleven te bevorderen.”

Elders gezien

In de Franse stedenbouwkundige regelgeving werd het begrip ‘Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d’Intérêt Collectif’ (CINASPIC) gebruikt om gebouwen aan te duiden die verband houden met openbare opdrachten of opdrachten van algemeen belang: dit begrip was gebaseerd op het gebruik (ziekenhuis, openbare sportfaciliteiten, culturele instellingen ...) en maakte een vereenvoudigde vestiging mogelijk. Sinds 2015 is het begrip geëvolueerd naar voorzieningen van collectief belang en openbare diensten, waarvan de definitie is vastgelegd in de Code de l’urbanisme (artikel R. 151-28). Deze voorzieningen worden opgesomd in de vorm van subbestemmingen. Dat zijn:

- Openbare ruimten en kantoren van overheidsinstanties en daarmee gelijkgestelde instellingen.
- Technische en industriële ruimten van overheidsinstanties en daarmee gelijkgestelde instellingen.
- Onderwijsinstellingen, gezondheidsinstellingen en instellingen voor maatschappelijk werk.
- Kunsthallen en concertzalen.
- Sportvoorzieningen.
- Gebedshuizen [volgens de drie erkende geloofsgemeenschappen: christendom, islam, jodendom]
- Overige voorzieningen die publiek ontvangen [multifunctionele zalen en opvangplaatsen voor rondtrekkende bevolkingsgroepen].

De criteria inzake openstelling voor het publiek en/of openbaar beheer en/of overheidssubsidies onderscheiden deze bestemmingen van andere bouwwerken met dezelfde kenmerken.

Lokale overheden kunnen deze subbestemmingen nog verder specificeren, zonder echter af te wijken van de overkoepelende categorie

In Berlijn leidde de grote aantrekkingskracht als woongebied tot het concept van sociale infrastructuur (SIKo) in 2016 om tegemoet te komen aan de groeiende behoefte aan sociale en groene infrastructuur. Elk stadsdeel in Berlijn stemt zijn algemene planning af op de planning van het SIKo: dit consolideert de principes met betrekking tot de behoeften aan infrastructuur, de locatie ervan en de prioriteit in de tijd. De SIKo-planning wordt regelmatig bijgewerkt. Als de infrastructuur niet geschikt is om nieuwe projecten te ondersteunen, worden deze niet toegestaan.



4 Productieactiviteiten

In dit verband worden de volgende opties overwogen:

- > De definities herzien en daarmee bepalen wat wel en wat niet onder de productieactiviteit valt (zie 2.2.2., bijvoorbeeld het uitsluiten van productieactiviteiten op het vlak van immateriële goederen), de logistieke activiteiten (die zouden kunnen worden ingevoerd om de logistieke functies te onderscheiden van en onafhankelijk te maken ten opzichte van de productieactiviteiten), de handel (die grote gespecialiseerde winkels en de horeca zou kunnen omvatten) ...

- > Een transversaal voorschrift invoeren om de mogelijkheden tot het afschaffen van productie- en logistieke activiteiten te beperken. Dit met het oog op het behoud van deze functies die essentieel zijn voor het economisch functioneren van het gebied (zie 2.2.5.).
- > Gebieden creëren of in stand houden die bestemd zijn voor of gericht zijn op productieactiviteiten, kantoren, detailhandel en landbouw (zie 2.2.3.).
- > Een perimeter in overdruk invoeren die plaatselijk de drempels voor toegestane kantoren en winkels binnen het gemengde gebied waarover deze ligt, verhoogt (zie 2.2.4.).

Elders gezien

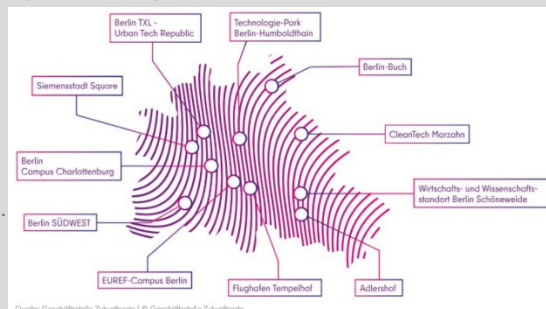
Het kanton Genève wijdt een deel van zijn te bebouwen gebied (6,9 km² op een totaal van 282 km² van het kanton) aan gebieden voor economische activiteiten.

Om een coherente economische ontwikkeling te garanderen, wordt een deel bestemd als industriegebied en ambachtelijk gebied (1,2 km²), waar toegelaten activiteiten strikt gericht zijn op productie (ambacht, industrie, digitale of logistieke activiteiten). Primaire en tertiaire activiteiten, evenals huisvesting, zijn er verboden.

Met het oog op optimaal bodemgebruik staan de kantonale autoriteiten evenwel in afwijkende gevallen culturele of feestelijke activiteiten toe, op voorwaarde dat de verenigbaarheid met de bestaande activiteiten gewaarborgd is, dat deze activiteiten de ontwikkeling of de werking van het gebied niet in gevaar brengen en dat er voldoende bereikbaarheid is.

In Berlijn is het economisch beleid erop gericht om een diversiteit aan economische activiteiten (kantoren, industrie, ambachten, handel ...) in stand te houden en bepaalde toekomstgerichte sectoren te stimuleren. Daartoe wordt bij de ruimtelijke ordening rekening gehouden met de ruimtelijke spreiding ervan. Deze aanpak bestaat uit twee niveaus:

- 1) een strategisch sectorplan 'economie' bakent de 11 sectoren en strategische locaties voor de economie van Berlijn af tegen het jaar 2040: de Zukunftsorte;
- 2) de verordenende planning neemt deze prioriteiten over in de bestemmingsplannen via het FNP (GBP) en vervolgens in de lokale plannen.



2.2.3. De bestemmingsgebieden herzien

De stedelijke functies krijgen vorm in de bestemmingsgebieden, die de combinatie en de ruimtelijke verdeling ervan regelen. Hierbij worden twee aanvullende principes nagestreefd:

- > **Het aantal gebieden verminderen.**
- > De reikwijdte van ieder gebied afstemmen door:
 - inhoud die gericht is op de bestemming, door in ad-hocvoorschriften die aspecten onder te brengen die meer tot de procedures behoren (zie 2.2.6. *Flexibiliteit in de procedures inbouwen*);
 - te verduidelijken wat binnen elk gebied onder de hoofd- en de secundaire bestemming valt (zie 2.2.2. *Stedelijke functies actualiseren, focus op functieverweving*).

In het kader van het MER worden drie alternatieven onderzocht:

- Het momenteel geldende GBP als basis- en referentiescenario;

- Een alternatief met de naam 'verweving', gericht op het maximale verminderen van het aantal bestemmingsgebieden;
- Een alternatief met de naam 'specialisatie', gericht op een scala aan specifieke bestemmingsgebieden.

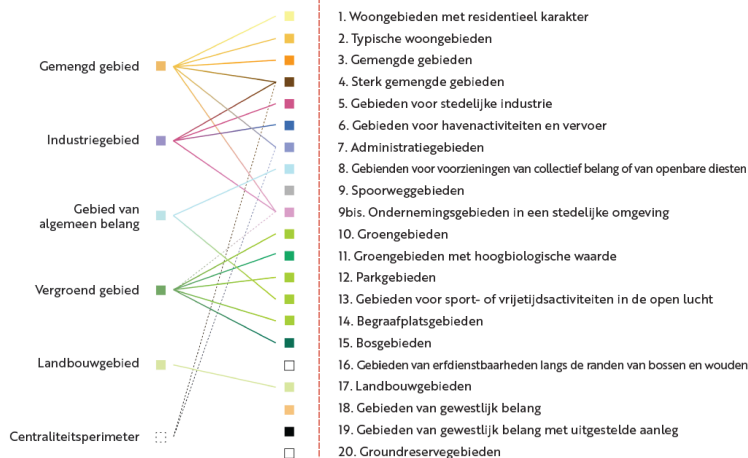
Het hoofddoel van het huidige GBP en de wijziging daarvan is het reguleren van de mate van functieverweving. De alternatieven zijn dan ook uitgewerkt op basis van een modulering van type en graad van functieverweving. Hierbij is nagedacht over de bestemmingsgebieden, die zowel naast elkaar als boven elkaar worden bekeken in het kader van verticale functieverweving (welke functies zijn toegestaan op kelderniveau, op de benedenverdieping, op de verdiepingen en op het dak).

De volgende tabel geeft een overzicht van de hoofdlijnen van de bestemmingsgebieden per alternatief:

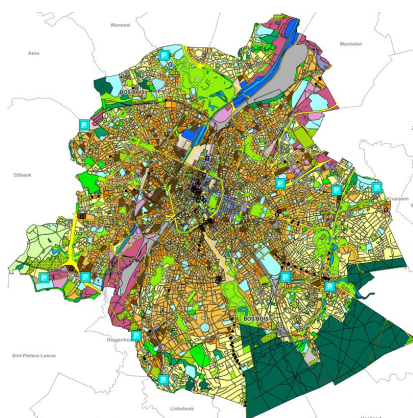
Alternatief 'Verweving'	Alternative 'Specialisatie'
Een minimaal aantal gebieden met - een zeer ruim 'gemengd gebied', met perimeters van perifere kernen die deze overlappen om lokaal de drempels voor bepaalde bestemmingen te verhogen; - enkele gebieden bestemd voor activiteiten van algemeen belang, productieactiviteiten, natuurlijke ruimten en landbouwactiviteiten; - de belangrijkste verkeerswegen die over de bestemmingskaart heen zijn gelegd, maar integratie van de ruimte voor wegen in de andere bestemmingsgebieden (net als bij het vroegere sectorplan verschijnen de wegen niet op de bestemmingskaart); - + kaarten van de territoriale structuur om de ambities en bijbehorende regels voor bepaalde delen van het grondgebied te verduidelijken met betrekking tot de bebouwde territoriale structuur (met name de bebouwingsdichtheid) en de natuurlijke territoriale structuur (zie 2.2.4.).	Een groter aantal gebieden met - gemengde gebieden met een voorkeur voor wonen, kantoren, handel of productie; - gebieden bestemd voor bebouwde en openluchtactiviteiten van algemeen belang, voor productieactiviteiten, voor natuurlijke ruimten (gradatie tussen menselijke aanwezigheid en natuurbescherming) en voor landbouwactiviteiten; - waterwegen, spoorwegen en wegen die op de bestemmingskaart zijn aangegeven; - perimeters die elkaar kunnen overlappen met gebieden of ruimten (een evolutieve perimeter van algemeen belang en een perimeter voor lokale planning); - markering waarmee specifieke behoeften in kaart kunnen worden gebracht: buurtvoorzieningen ... - een territoriale structuur die tot uiting komt in de indeling van de bestemmingsgebieden zelf (zie 2.2.4.)
Uitdagingen: 1. De functieverweving binnen het grote gemengde gebied beheren: zorgen voor de juiste aanvullende mechanismen naast de bestemmingsplannen om zwakke functies te beschermen. 2. De functies afbakenen waarvoor gespecialiseerde gebieden moeten worden aangewezen, draagt bij tot de goede werking van de stad.	Uitdagingen: 1. De gemengde gebieden met voorkeursfuncties (woningen, kantoren ...) selecteren en deze over het grondgebied spreiden (verduidelijking van de bestemmingskaart). 2. De functies afbakenen waarvoor gespecialiseerde gebieden moeten worden aangewezen, draagt bij tot de goede werking van de stad.

De voorbereidende werkzaamheden omvatten een **eerste grafische weergave** van de alternatieven en met name een **eerste schets van de kaart met de bestemmingsgebieden**. **Het gaat hier niet om een ontwerp van een bestemmingskaart, maar wel om een werkinstrument** dat de eigen filosofie van elk alternatief weergeeft en waarmee de implicaties ervan kunnen worden getest. In elk onderzocht alternatief is de bestemmingskaart (en de andere kaarten) erop gericht dezelfde doelstellingen te bereiken: de ambities van Share The City op het vlak van ruimtelijke transformaties vertalen, op basis van het huidige GBP, de SitEx, de lopende projecten en de gemaakte keuzes.

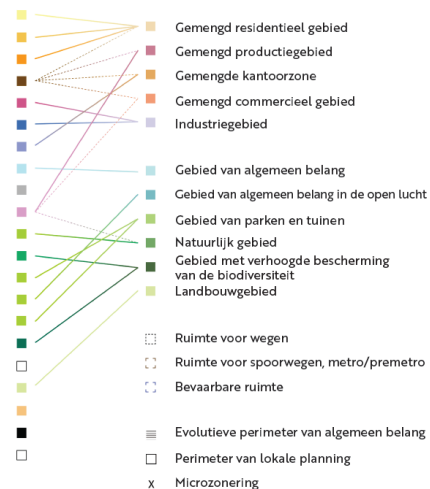
Alternatief 'Verweving'



Huidig GBP



Alternatief 'Specialisatie'



2.2.4. Handelen op delen van het grondgebied

Zowel in het huidige GBP als in het alternatief 'specialisatie' (zie 2.2.3. *Herzien van de bestemmingsgebieden*) komen de intenties van het plan voornamelijk tot uiting in de bestemmingsgebieden: elk gebied zorgt voor nuances door middel van haar voorschriften en de vaststelling van de hoofd- en secundaire bestemmingen. Dit systeem leidt tot een vrij nauwkeurige kaart met de bestemmingsgebieden, die een visuele weergave biedt van de ruimtelijke verdeling van de gebieden.

De aanpak die in het alternatief 'verweving' wordt onderzocht, is daarentegen gebaseerd op een bewust beperkt aantal gebieden. De indeling in gebieden moet daar worden aangevuld met thematische territoriale structuren. Concreet nemen deze territoriale structuren de vorm aan van specifieke kaarten, gekoppeld aan schriftelijke voorschriften, die overlappen met de kaart met bestemmingsgebieden.

Deze maken het mogelijk om:

- prioriteiten in ruimtelijke termen uit te werken (biodiversiteit, stedelijke verkoeling, toegankelijkheid, dichtheid ...);
- het grondgebied te hiërarchiseren door belangrijke structuren te identificeren, zowel natuurlijke als bebouwde;
- de ingrepen te differentiëren (beschermen, beperken, ontwikkelen, verdichten ...);
- afwegingen te sturen tussen functies, gebruiksvormen en intensiteit van grondgebruik.

Ze dragen er zo toe bij dat **het GBP evolueert van een benadering die voornamelijk op bestemmingsplannen is gebaseerd, naar een meer structurele aanpak, waarbij het grondgebied wordt georganiseerd rond grote, herkenbare structuren.**

In dit stadium van overleg bieden deze kaarten een denkoefening over:

- > Een **bebouwde territoriale structuur** die de delen van het grondgebied aangeeft waar verdichting is toegestaan (lokaal netwerk of knooppunten) en de delen van het grondgebied waar ontlichting wordt nagestreefd (inhaalgebied).
- > Een natuurlijke territoriale structuur die de delen van het grondgebied aangeeft die bestemd zijn voor een verhoogde bescherming van de biodiversiteit (reservoirs), voor een overgangszone tussen reservoirs en de rest van het stadsweefsel (ecotone) en voor de bestrijding van het hitte-eilandeffect (inhaalgebied).

Deze structuren zouden kunnen worden meegenomen bij een denkoefening over het **landschap** als een evoluerend onderdeel van het grondgebied, dat de stedelijke en ecologische veranderingen mee ondersteunt. Een landschapsstructuur die van invloed is op de bestemming zou zo perspectieven, uitzichtpunten enzovoort kunnen aanwijzen en betrekking kunnen hebben op de dichtheid en het parknetwerk.

Woorden van actoren

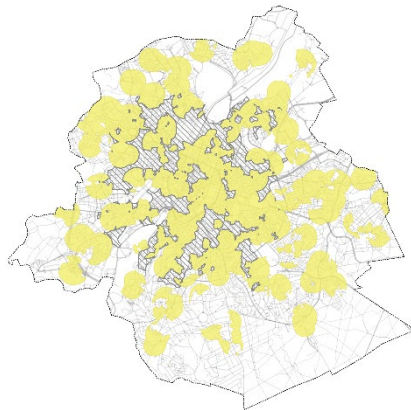
Een inhaalgebied is een goed idee. Het zou kunnen bijdragen aan het voorzien in belangrijke behoeften, met name de bestrijding van het hitte-eilandeffect en, meer in het algemeen, van milieuongelijkheid. De criteria voor de vaststelling ervan vormen een aandachtspunt, evenals de actualisering ervan.

Woorden van actoren

Het ecologische netwerk beschikt over troeven: wettelijke erkenning, het ecotone-principe, evenwichtige aandacht voor de biologische waarde. Anderzijds maakt het, zoals het nu is ontworpen, het niet mogelijk om de gebieden met elkaar te verbinden. En afstemming met het GNP vormt een grote uitdaging.

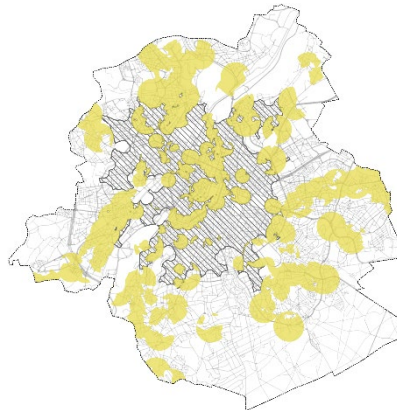
Bebouwde territoriale structuur

Volgens het principe van de 'buurtstad'



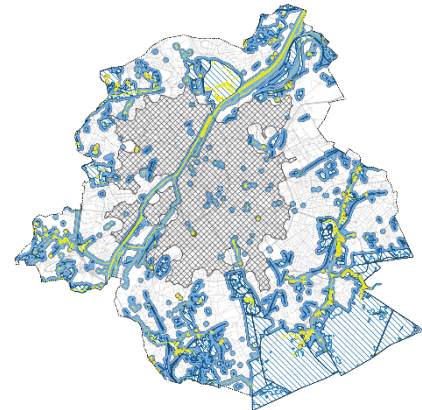
- ▨ Périimètre de rattrapage
- Maillage de proximité (zone de 300m autour des NILs, dont on enlève la zone de carence en espace vert)

Volgens het principe van de 'knooppuntstad'



- ▨ Périimètre de rattrapage
- Polarité (zone de 300m dans le Pentagone et en 1ère couronne, et zone de 600m en 2e couronne autour des arrêts de métro, gares et correspondances de tram, dont on enlève la zone de carence en espace vert)

Natuurlijke territoriale structuur



- Cours d'eau vôtés
- Eaux de surface
- Sources
- Ecotones
- ▨ Réservoirs
- ▨ Périimètre de rattrapage

Deze structuur is bedoeld om de bebouwingsdichtheid te beheren en rekening te houden met het landschap.

Ze is gebaseerd op een **inhaalgebied** (lage begroeiingsgraad en hoge dichtheid van huishoudens) waarvan de beoogde bijbehorende voorschriften erop gericht zijn om de bebouwingsdichtheid te verminderen.

Dit gebied kampt met een tegengestelde wens om bepaalde delen van het grondgebied te verdichten: in een buurtnetwerk of in knooppunten.

Het buurtnetwerk bestaat uit LIK's van het GPDO waarrond een straal is getekend en waaruit vervolgens de gebieden met een tekort aan groen zijn verwijderd.

De knooppunten komen overeen met een straal rond metrohaltes, treinstations en overstapplaatsen voor tramgebruikers, waaruit vervolgens de gebieden met een tekort aan groen zijn verwijderd.

Deze structuur is bedoeld om de aanwezigheid van de natuur in de stad te versterken door middel van:

1/ Een ecologisch netwerk

Het beoogt het behouden of ontwikkelen van een hoge biologische waarde in bepaalde gebieden via reservoirs en ecotones (bosranden).

2/ Een inhaalgebied (lage begroeiingsgraad en hoge dichtheid van huishoudens)

Het beoogt het vergroenen en aanvullen van het netwerk van natuurlijke ruimten en het bestrijden van het stedelijke hitte-eilandeffect.

De bebouwde territoriale structuur zou kunnen worden ingezet om aspecten van verweving en inclusie te integreren in het beheer van de bebouwingsdichtheid. De twee varianten (buurtstad en knooppuntstad) zouden elkaar kunnen overlappen en zo één geheel vormen.

De straal van de knooppunten/buurtnetwerk zou kunnen veranderen (uitbreiden of inkrimpen) afhankelijk van de context.

Er zouden andere criteria kunnen worden gehanteerd voor het afbakenen van het inhaalgebied en de knooppunten/het buurtnetwerk

De natuurlijke territoriale structuur zou kunnen evolueren om robuuste ecologische corridors op te nemen en de selectie van de elementen van het blauwe netwerk die als reservoir worden aangemerkt, te verfijnen ...

2.2.5. Op het gehele grondgebied handelen

Share The City stelt voor om transversale voorschriften uit te werken die van toepassing zijn op het volledige grondgebied, ongeacht de bestemmingszones. De prioriteiten zijn:

> **Het evenwicht tussen de stedelijke functies herstellen.**

Het huidige GBP voorziet in mechanismen ter bescherming van huisvesting, met name tegen bepaalde bestemmingswijzigingen (met het principe van een verbod, tenzij aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan of compensatie plaatsvindt binnen een nabijgelegen perimeter ...). De voorstellen zijn erop gericht de stedelijke functies beter in evenwicht te brengen door deze beschermingslogica uit te breiden naar andere structurerende functies, zoals voorzieningen ~ activiteiten van algemeen belang (waaronder betaalbare huisvesting) of productie- en logistieke activiteiten, en tegelijk de bescherming van huisvesting opnieuw te bekijken.

> **De toegestane stedelijke functies in alle bebouwbare gebieden verduidelijken en aanvullen.**

Bepaalde stedelijke functies (zie 2.2.2. *Actualiseren van de stedelijke functies*) moeten in alle bebouwbare zones (binnen strikt vastgestelde kaders) toegestaan zijn, net als bepaalde voorzieningen ~ activiteiten van algemeen belang of wegruimten wanneer deze gerechtvaardigd zijn door de behoeften van de wijk. Daarnaast moet de mogelijkheid bestaan om voorzieningen ~ activiteiten van algemeen belang in bepaalde natuurgebieden toe te staan. Natuurlijke ruimten zijn overal toegestaan.

Bovendien wordt nagedacht over '**grootschalige projecten**'. Er wordt overwogen om hiervoor specifieke voorwaarden op te leggen ter bevordering van de bouw van betaalbare woningen, voorzieningen/activiteiten van algemeen belang, in bepaalde gevallen productie- of logistieke activiteiten en natuurlijke ruimten.

> **De bestaande bebouwing opwaarderen.**

De voorstellen introduceren explicieter het principe dat sloop en herbouw niet als uitgangspunt mogen gelden. Dit om het hergebruik en de transformatie van bestaande gebouwen te stimuleren: eisen inzake het hergebruik van materialen, het opnieuw doorlaatbaar maken van de bodem of het verbeteren van milieuprestaties.

> **De ontwikkelingen in drie dimensies omkaderen.**

Ingrepen in de ondergrond en bovengronds in de hand houden om zo de impact op niet-bebouwde ruimten te beperken.

> **Risicobeheer integreren.**

In het verlengde van de bestaande bepalingen inzake gevaarlijke inrichtingen of bepaalde milieubeperkingen zorgen de voorstellen voor meer aandacht voor milieu- en technologische risico's. Ze voorzien ook in een kader dat het mogelijk maakt om, in uitzonderlijke situaties, tijdelijke bestemmingen toe te staan, waarbij wordt gewaarborgd dat deze bestemmingen de oorspronkelijke bestemming van de locatie niet in het gedrang brengen.

> **De ecologische functies van het grondgebied versterken.**

Net als in het huidige GBP wordt de bescherming van bepaalde structurerende natuurlijke elementen gehandhaafd of versterkt, met name wateroppervlakken en waterlopen. Share The City streeft ernaar om deze benadering uit te breiden door de milieufuncties van bebouwde en niet-bebouwde ruimten sterker te integreren: behoud van de biodiversiteit, verbetering van het stedelijke microklimaat (schaduw, luchtkwaliteit, koolstofafvang, ventilatie, albedo, materialen ...).

> **Bodem beschermen en bodemafdekking beperken.**

Volgens het principe “voorkomen-beperken-compenseren” ter beperking van de ondoorlaatbaarheid van de grond, gaat het erom vast te stellen aan welke voorwaarden voldaan moet worden om nieuwe bebouwingspercentages toe te staan.

Samen zijn deze twee laatste transversale voorschriften erop gericht dat iedere ruimte – ongeacht status ervan (privé, openbaar, gekadastraerd, niet-gekadastraerd...) – naar vermogen bijdraagt aan klimaatadaptatie en de bescherming van de biodiversiteit.

GBV 2026-2029

In de GBV staat te lezen: *“Brussel zal resoluut zijn bijdrage leveren aan de doelstellingen van de Green Deal, het Klimaatakkoord van Parijs en de Europese verordening tot vaststelling van een kader voor de verwezenlijking van klimaatneutraliteit.”*

“Bijzondere aandacht gaat naar het behoud van de biodiversiteit en de natuur in zijn geheel. Het komt erop aan het milieuaspect beter te integreren in teksten die het ruimtelijke orderingsbeleid regelen, waaronder de doorlatendheid van de bodem ...”

2.2.6. Flexibiliteit in de procedures inbouwen

Het GBP blijft overal en altijd van toepassing, zonder uitzonderingen.

Het GBP moet wel een beperkt aantal mechanismen bevatten waarmee de algemene regel kan worden aangepast aan concrete situaties. Niet alle scenario's zijn immers te voorzien, vooral op gewestelijk niveau, en procedurele blokkades, juridische verwickelingen en zelfs de noodzaak tot afwijkingen moeten worden vermeden. Momenteel ontbreekt het de bepalingen in die zin (secundaire bestemmingen, bijzondere voorwaarden, voorschriften die specifiek zijn voor bepaalde gebieden of programma's) aan precisie of transparantie.

Wat dit aspect betreft, heeft het gewijzigde GBP een tweeledige doelstelling:

- 1) De status van deze mechanismen, de toepassingsvoorwaarden en de beperkingen ervan duidelijker toelichten.
- 2) Ervoor zorgen dat deze mechanismen niet leiden tot afwijkingen van de algemene regel, van de doelstellingen inzake bescherming en evenwicht tussen stedelijke functies, en van de doelstellingen van het plan.

De beoogde regeling is gebaseerd op verschillende principes, met name:

- > Het herzien van de regelingen die het mogelijk maken om, in bepaalde gebieden en onder bepaalde voorwaarden, de maximale oppervlakten die aan bepaalde functies zijn toegewezen, vrij te maken of aan te passen. Deze overschrijdingen zouden alleen mogelijk zijn binnen een duidelijk procedureel kader (SRO, BBP of een ander lokaal planningsinstrument), in overeenstemming met een voorschrift inzake 'aanpassing aan de context'.
- > De overgang organiseren tussen de bouwrechten die voortvloeien uit het huidige GBP en de nieuwe rechten die voortvloeien uit het gewijzigde GBP. Deze overgang zou kunnen worden geregeld door middel van in de tijd beperkte overgangsbepalingen, onder voorbehoud van specifieke procedurele voorwaarden en gekwalificeerde adviezen.

Al deze mechanismen kunnen het best worden gebundeld in een specifiek deel dat gewijd is aan de **procedurevoorschriften** (indien deze behouden zouden blijven). Dit deel bevat de regels in verband met kruisverwijzingen, hiërarchie van normen, aanpassing aan de context, overgangsbepalingen, flexibiliteit in het gebruik ...

Een op de huidige clausule geïnspireerde, maar vernieuwde vrijwaringsclausule garandeert dat het rechtmatige gebruik van grond dat niet langer in overeenstemming is met de voorschriften, gehandhaafd blijft, op de strikte voorwaarde dat dit gebruik zich niet mag uitbreiden, niet mag worden herontwikkeld door middel van sloop en herbouw, en niet voor onbepaalde tijd mag worden voortgezet. Het is hierbij de bedoeling om een geleidelijke uitdoving te organiseren van rechten die onverenigbaar zijn geworden met het nieuwe kader, zonder onmiddellijke onzekerheid voor de wettelijk verworven situaties, noch het nemen van risico's voor de juridische geldigheid van het GBP of de toename van hypothetische schadeclaims.

2.2.7. Transversale uitdagingen van klimaatadaptatie en dichtheid meenemen

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

In dit verband worden de volgende opties overwogen:

- > Het begrip 'volle grond' definiëren om de doorlatendheid van de bodem en de ecosysteemfuncties ervan te maximaliseren.
- > Een reeks transversale voorschriften invoeren die van toepassing zijn op alle gebieden (zie 2.2.5.). Deze zijn met name bedoeld om doorlatende bodems in stand te houden en de terreininname van de bebouwing te reguleren, de milieufuncties van zowel bebouwde als onbebouwde gebieden te versterken, en de aanleg van natuurlijke ruimten in alle gebieden mogelijk te maken. Bovendien schrijven deze voorschriften voor dat rekening moet worden gehouden met milieurisico's, zoals bodemverontreiniging, overstromingsgevaar, bodemverdichting of -instorting, en het fenomeen van het hitte-eilandeffect. Ten slotte bieden ze een kader voor de bebouwbaarheid van de ondergrond, met name voor niet-bebouwde gebieden.
- > Het instellen van een territoriale structuur met een overwegend natuurlijk karakter (zie 2.2.4.), dat over de bestemmingsgebieden heen ligt. Deze structuur identificeert enerzijds gebieden met een hoge biologische waarde en anderzijds overgangsgebieden (ecotonen) die de overgang naar het stadsweefsel waarborgen.
- > Een prioritair gebied vastleggen (inhaalgebied, zie 2.2.4.) dat bestemd is voor de vergroening van wijken die worden gekenmerkt door een hoge bebouwingsdichtheid en een tekort aan groene ruimten.
- > De bestemming 'natuurlijke ruimte' instellen en definiëren om deze stedelijke functie zichtbaar te maken en deze overal te kunnen toestaan.
- > Verschillende categorieën natuurlijke ruimten onderscheiden op basis van hun voornaamste bestemming: ruimten die bestemd zijn voor recreatief gebruik en menselijke activiteiten (zoals parken en tuinen), ruimten die bedoeld zijn voor de spontane ontwikkeling van de natuur, en ruimten die extra bescherming genieten vanwege hun ecologische belang en de noodzaak om de biodiversiteit te behouden.

Dichtheid en landschap

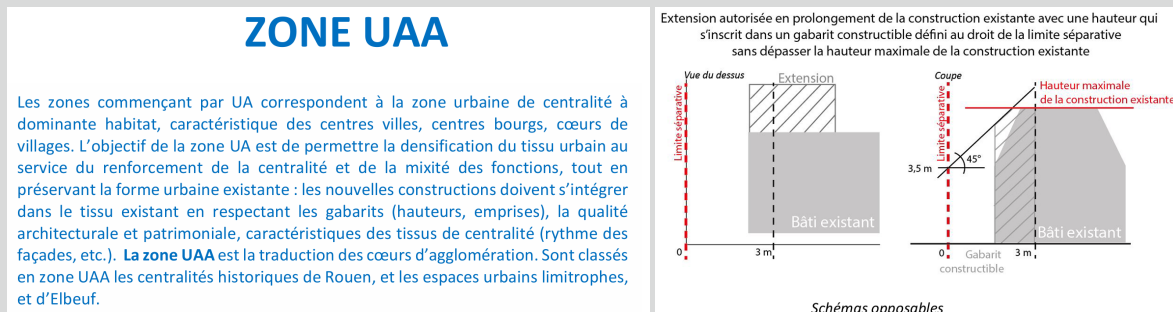
Het combineren van bodembestemmingen en stedelijke morfologie is een mogelijkheid die het BWRO aan het GBP biedt. Met het oog op de algemene structurering van de stedelijke ontwikkeling onderzoekt de voorlopige visie de invoering van begrippen inzake dichtheid op regionale schaal, waarbij de vertaling ervan op projectniveau een puur stedenbouwkundig en lokaal voorrecht blijft.

In dit verband worden de volgende opties overwogen:

- > Een definitie vastleggen van het begrip 'bebouwingsdichtheid', om een gemeenschappelijk begrip en een uniforme toepassing ervan in alle plannings- en stedenbouwkundige instrumenten te waarborgen.
- > Een beheermechanisme voor de bebouwingsdichtheid invoeren dat berust op monitoring van de verhouding tussen bebouwde oppervlakte en totale oppervlakte en/of tussen vloeroppervlakte en maximaal toegestane oppervlakte, of van het maximaal toegestane bouwprofiel (hoogte, aantal bouwlagen), met beheer op project-, perceel- of huizenblokniveau.
- > Een transversaal voorschrift invoeren dat gericht is op het ontwikkelen van het stedelijk landschap en het opwaarderen van het bouwkundig erfgoed. Dit kan met name door het integreren van uitzichtpunten die de kwaliteit van de vergezichten waarborgen, de harmonieuze ontwikkeling van landschappelijke herkenningspunten en het creëren van hoogbouwcentra.
- > Een bebouwde territoriale structuur integreren (zie 2.2.4.), overlappend met de bestemmingskaart, dat enerzijds knooppunten van het openbaar vervoer en/of buurtkernen aanwijst als voorkeursgebieden voor gecontroleerde verdichting, en anderzijds een inhaalgebied (gekenmerkt door een hoge bebouwingsdichtheid en een tekort aan groene ruimten) waarbinnen doelstellingen op het gebied van ontدichtung kunnen worden nagestreefd.

Elders gezien

In Frankrijk combineert het Plan Local d'Urbanisme (lokaal stedenbouwkundig plan) bestemmingsplannen (stedelijke gebieden, te bebouwen gebieden, natuurgebieden...) met morfologische voorschriften (ligging op het perceel en ten opzichte van de wegen, grondoppervlakte, maximaal toegestane hoogte), waarbij het GBP en de GSV worden gecombineerd.



Deze samenvoeging van regels voor bodemgebruik en stedelijke morfologie bestaat ook in de Duitse Bebauungspläne of de Luxemburgse plans d'aménagement généraux.

2.2.8. Een visie op de toekomstige interface van het GBP

Ook vandaag nog is de wettelijke grondslag van het plan gebaseerd op een papieren logica, of zelfs strikt op papier voor een juridisch afdwingbare interpretatie van de kaarten (fysieke, gedrukte kaarten op schaal 1:10.000). Hoewel het GBP intussen gedeeltelijk is gedigitaliseerd (PDF's van de letterlijke tekst en de kaarten, en bepaalde kaarten die op Brugis zijn overgenomen), is de opzet ervan niet aangepast aan een interactief digitaal gebruik zoals dat tegenwoordig wordt verwacht.

In vijftientig jaar tijd is de context ingrijpend veranderd. Digitale tools zijn de norm geworden voor het opstellen, behandelen, opvolgen en raadplegen van rechtsregels. De procedures voor de behandeling van vergunningen zijn gemoderniseerd en tijdens de COVID-19-pandemie volledig gedigitaliseerd. Ook de publicatie in het Belgisch Staatsblad gebeurt tegenwoordig in digitale vorm. In deze context vormt de kloof tussen een instrument dat is vastgelegd in een BWRO uit het einde van de 20e eeuw enerzijds en de beroepspraktijk, de verwachtingen van projectdragers en de huidige digitale normen anderzijds, een belemmering voor zowel de gebruikers als de openbare diensten.

Een digitale versie van het GBP, die online en in GIS-formaten beschikbaar is, moet hierbij het belangrijkste medium vormen. Deze zou waarschijnlijk nog steeds vergezeld kunnen gaan van een papieren versie.

Net als bij de kaartplatforms die al in het Brussels Gewest in gebruik zijn, gaat het erom **een heldere, gestructureerde interface aan te bieden die gericht is op gebruikersvriendelijkheid.**

Concreet zal de interface gebaseerd zijn op een dynamische kaart van het gewest, waarop verschillende informatielagen kunnen worden geactiveerd.

GBV 2026-2029

Als een van de maatregelen om tot een grotere operationele efficiëntie te komen, vermeldt de GBV: *"het via Brugis ter beschikking stellen van een nieuwe functie waarmee het publiek op een omvattende en overzichtelijke manier toegang krijgt tot alle regelgeving die van toepassing is op aanvragen van stedenbouwkundige vergunning voor een perceel of een wijk."*

Hiermee kan het volgende worden weergegeven:

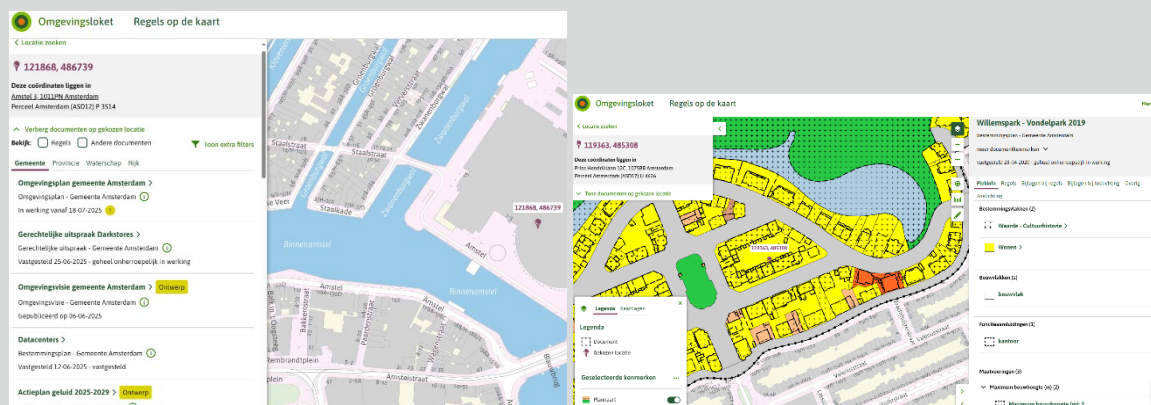
- > Kaarten van de bestaande situatie, zowel feitelijk als juridisch, met contextvensters die territoriale analyses voorstellen.
- > De grafische voorschriften van het GBP (bestemmingsgebieden, gebieden in overdruk, specifieke perimeters), met directe verwijzingen naar de verklarende woordenlijst en de bijbehorende schriftelijke voorschriften.

De gebruiker zal op die manier een perceel, een gebied of een deel van het grondgebied kunnen selecteren en toegang kunnen krijgen tot alle toepasselijke regelgevende informatie, evenals tot aanvullende verklarende of indicatieve inhoud.

Deze interface zal moeten voldoen aan de voorschriften van het BWRO – desnoods door dit aan te passen om deze transformatie te integreren – evenals aan de Europese eisen op het gebied van gegevensbescherming (AVG) en de beschikbaarstelling van openbare gegevens, met name in het kader van open data.

Elders gezien

In Nederland is de digitalisering van bestemmingsplannen een vereiste van de Omgevingswet (wet uit 2018 die de gehele ruimtelijke ordening herstructureert). Alle instrumenten op het gebied van vergunningen zijn gedigitaliseerd. Alle overheden hebben hun ruimtelijke plannen samengevoegd en op één platform, 'regels op de kaart', beschikbaar gesteld. Dit 'fore' platform zoekt op adres alle regels op en presenteert deze aan de aanvrager, waarbij de status ervan wordt aangegeven. Het platform geeft een voor iedereen begrijpelijke uitleg over de aard van de toepasselijke regel en motiveert deze. De gemeente Amsterdam biedt bovendien directe toegang tot eerdere versies van de website en de toepasselijke regels: <https://amsterdam.archiefweb.eu>.



3. CONCLUSIE

De prefiguratiefase vormt daarmee een afbakeningsmoment tussen de theoretische strategische richtlijnen en de opstelling van het concrete voorontwerp van GBP. Deze fase bakent de ontwikkelingstendensen van het plan af, beoordeelt de implicaties ervan en brengt aandachtspunten in kaart, zonder in dit stadium vooruit te lopen op definitieve afwegingen. De fase is tevens gebaseerd op de concrete politieke impulsen van de nieuwe regering.

Door inhoud en vorm op elkaar af te stemmen, bereidt deze fase een voorontwerp van GBP voor dat de gewestelijke ambities kan omzetten in een vereenvoudigd, robuust en aan de territoriale ontwikkelingen aangepast regelgevend kader.

Deze overgang naar het voorontwerp van GBP vereist structurele keuzes die moeten worden gemaakt voordat de voorschriften worden opgesteld en de cartografie wordt uitgewerkt. De afwegingen zullen betrekking hebben op drie hoofdcategorieën:

- > De perimeter zelf van het toekomstige GBP: welke kwesties moeten in het plan in regelgeving worden vastgelegd? Welke kwesties zouden moeten worden behandeld door andere plannings- of programmeringsinstrumenten of door ander overheidsbeleid?
- > De gewenste mate van regelgevend kader. Afhankelijk van de nagestreefde doelstellingen kan de keuze vallen op het gebruik van precieze regelgevingsmechanismen, die rechtszekerheid bieden maar ook dwingender zijn, of juist op meer indicatieve mechanismen, die flexibeler zijn en meer ruimte laten voor beoordeling en aanpassing.
- > De keuzes inzake bodembestemming en het evenwicht dat moet worden gevonden tussen de verschillende stedelijke functies. Deze keuzes zullen aansluiten bij het huidige GBP en de bestaande feitelijke toestand, terwijl tegelijkertijd de gewenste ontwikkelingen worden meegenomen om tegemoet te komen aan de gewestelijke ambities. Ze zijn tevens gebaseerd op de bevestiging dat bepaalde functies die essentieel zijn voor het functioneren van de stad en voor het territoriale evenwicht, zoals economische activiteiten en activiteiten van algemeen belang, in stand moeten worden gehouden; deze moeten op lange termijn worden gewaarborgd, ook wanneer ze niet noodzakelijkerwijs leiden tot onmiddellijke grondwaardestijging.

Deze keuzes zullen worden gestuurd door politieke en technische impulsen, met name de regelmatige resultaten van het milieueffectrapport, en zullen ervoor zorgen dat Brussel beschikt over een regelgevend planningsinstrument dat is afgestemd op de realiteit van het grondgebied. Dit instrument zal de langetermijnontwikkeling van de stad mee kunnen uitstippelen. Tegelijkertijd zal het ervoor zorgen dat projecten die in overeenstemming zijn met de gewestelijke doelstellingen, eenvoudiger kunnen worden gerealiseerd.

