

# GAQ – handvest urbanisme

Uitgave april 2019

## **1. De GAQ verdedigt de kwaliteit van het leven in de Europese wijk door een standpunt in te nemen over stedenbouwkundige zaken.**

Ons doel is om deze residentiële wijk leefbaar te houden en zijn oude en nieuwe bewoners harmonieus te integreren, in een geest van wederzijds respect. Een deel van de wijk is niet gemengd genoeg (te veel kantoren, HoReCa, te weinig woningen). De GAQ wil een betere functionele en sociale diversiteit en voorkomen dat administratie en HoReCa groeien ten koste van de bestaande woonruimte. Onze buurt wordt gekenmerkt door de hoge erfgoedwaarde van vele opmerkelijke huizen, vooral uit het Art Nouveau-tijdperk, die effectief bewaard moeten blijven. De harmonieuze integratie van de Europese instellingen in het zuidelijke deel van het district maakt deel uit van onze ambitie.

## **2. Onze waakzaamheid is gericht op:**

1. Respect voor stedenbouwkundige en milieuregels.
2. Naleving van de maximale diepte van de constructies, respect van de tuinen, dat wil zeggen oppervlaktes die permeabel zijn voor de regen en het aanmoedigen van het bouwen (of herstel) van regenwatertanks. Geen bouw van huizen binnen de eilandjes (renovatie van bestaande achterhuizen met inachtneming van de regels, ja).
3. De naleving van de diepte van de gebouwen met verdiepingen: geen verhoging van de bestaande annexen om vis-a-vis te vermijden en geen zon te verliezen.
4. De naleving van het burgerlijk wetboek met betrekking tot het zicht: direct zicht op of in de huizen van de burens moet vermeden worden.
5. Het respect van het perceel: behoud van kavels van 5-7 m breed, niet meerdere huizen bij elkaar aansluiten met slechts één ingang.
6. Landgebruik:
  - a. In het residentiële gedeelte van de wijk, de voorkeur geven aan woningen met 3-4 slaapkamers en lokale handel. Bijzondere aandacht om het aandeel betaalbare en sociale huisvesting te vergroten. Een nul quotum toepassen voor kantoren, hotels, flathotels en HoReCa.
  - b. Workshops van kunstenaars of ambachtslieden zijn welkom, op voorwaarde dat ze compatibel zijn met de woonfunctie van de buurt.
  - c. De kantoorfunctie is niet verworven: dergelijke landgebruik in het residentiële gedeelte van de wijk moet verdwijnen wanneer het gebouw te koop wordt aangeboden. (Dit is de logica van de PPAS voor Archimedes).
  - d. In het zuidelijke deel van de wijk de herintroductie van woningen ondersteunen.

e. Een 'vrij beroep' kan maximaal 35 m<sup>2</sup>/10% van een woonhuis bezetten, behalve als de persoon die het beroep uitoefent, er ook woont. Het landgebruik 'vrij beroep' wordt niet verworven. Het verdwijnt wanneer de bewoner die het vrij beroep uitoefent het huis verlaat. Een privé kinderopvang moet als een vrij beroep beschouwd worden.

f. Ambassades en vertegenwoordigingen moeten worden beschouwd als kantoren en niet als instellingen van collectief belang. Daarom moeten ze zich vestigen in de administratieve zone van de wijk.

g. Snacks en andere diensten voor mensen die op kantoor werken, moeten ook in het administratieve gebied van de wijk liggen.

h. Voor de verandering van het landgebruik is altijd een vergunning vereist.

7. Respect voor het (kleine) bouwkundig erfgoed in het toekennen van renovatievergunning en ook bij werken die toegelaten zijn zonder vergunning: de ramen, de voordeuren, glas in lood, sgraffite, kroonlijsten, beschilderde plafonds, open haarden, binnendeuren etc.

8. Strikt respect voor de tuinen-interieurs van de huizenblokken, met name groen, bomen en voorzieningen die de biodiversiteit bevorderen.

9. Nooit geen caféterrassen of restaurants in interieurs van huizenblokken. Vergunningen moeten worden gecontroleerd en licentieverlengingen worden geweigerd. In het algemeen moeten terrassen om 22.00 uur sluiten. Geen regularisatie voor terrassen die de wet niet respecteren (met name de breedte van trottoirs).

10. Beperkingen van de verdeling van huizen:

a. Geen verdeling die een appartement per verdieping produceert.

b. Geen gebruik van huizen voor reguliere verhuur voor incidentele huisvesting (type Airbnb), vooral als de eigenaar er zelf niet woont.

c. Strikt respect voor de minimum vereisten van de GSV (Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening in, zie: <https://urbanisme.irisnet.be/lesreglesdujeu/les-reglements-durbanisme/le-reglement-regional-durbanisme-rru>). Merk op dat de RRU momenteel wordt herzien.

d. Kelders of half-kelders alleen als behuizing als ze in duplex met het gelijkvloers zijn.

e. Zolderruimtes alleen als woning als ze in duplex met de verdieping eronder zijn. Zie: <https://be.brussels/siamu/prevention/divide-a-brussels-house>

11. Respect en zoveel mogelijk de toename van de openbare ruimte, de vergroening en het onderhoud ervan; de promotie van bomen planten en de ontwikkeling van groene corridors.

12. Bevordering van lokale handel en markten.

### **3. Onze eis**

1. Een oplossing voor geweigerde regularisaties: welke sancties, welke procedure, hoe druk uit te oefenen? Een echte controle van de verleende vergunningen: de voorwaarden moeten worden gerespecteerd en het werk moet de vergunning in zijn geheel respecteren. Voor de strikte controle van de regularisaties en vergunningen moeten de inspecties versterkt worden.

2. Een goede procedure voor het aanvragen van een vergunning: de verwerking van de aanvraag van een vergunning, het openbaar onderzoek en de mening van een Stad moeten snel, transparant en correct zijn. De Stad zou moeten voorstellen dat vergunning aanvragers altijd contact opnemen met directe bureaus.

3. In verleende vergunningen moeten PPAS, ZICHEE, RRU, enz. strikt worden gerespecteerd.

4. Meer maatregelen om de leegstand van gebouwen (huizen en kantoren) te bestrijden.

5. Voordat er een besluit wordt genomen over hoge gebouwen (> 25m), is het noodzakelijk het volgende te doen:

a. Een betrouwbare studie van hun effect op wind en schaduwen en andere milieuaspecten.

b. Een rapport en/of studie van het effect op mobiliteit en de gevolgen voor het openbaar vervoer.

c. Rekening te houden met een echte diversiteit voor de leefbaarheid van de buurt met als doelstelling 20% sociale woningen in de buurt.

d. Speciale aandacht te geven voor intergenerationele appartementen en/of groepshuisvesting,

e. Rekening te houden met architectonische, landschappelijke en milieuaspecten,

f. De bewoners al tijdens de 'project'-fase van de eventuele bouw van een toren te horen.

6. Wij pleiten voor rehabilitatie in plaats van sloop/wederopbouw. Sloop/wederopbouw moet zeer uitzonderlijk zijn omdat het rampzalig is voor duurzame ontwikkeling. In dit geval moet het gebouw een levensduur hebben van meer dan 30 jaar.

7. Wij pleiten voor transparantie en democratische deelname aan de beslissingen over het gebruik van bouwvergunningen in onze buurt om de kwaliteit van het leven in openbare ruimten te verbeteren en een grotere sociale diversiteit te bekomen.

8. Wij pleiten voor een praktijk van informatie, raadpleging en democratische participatie voor de uitwerking van alle plannen, reglementen en normen die van invloed zijn op de stadsplanning in onze buurt.

#### **4. Praktische organisatie van ons werk**

1. Een werkgroep (urbanisme@gaq.be) is verantwoordelijk voor het monitoren namens de Raad van Bestuur van de GAQ van alle dossiers met betrekking tot stadsplanning. Het staat open voor alle leden en dient voorstellen in bij het bestuur voor een besluit.

2. Contact met leden: op elke maandelijkse vergadering (eerste dinsdagen van de maand) staat urbanisme als item op de agenda, om de leden op de hoogte te houden van de laatste openbare onderzoeken en andere urbanistische zaken. Via de website ([www.gaq.be](http://www.gaq.be)) kunnen leden de huidige bestanden en de eerdere bestanden raadplegen.

3. Contact met de autoriteiten: de GAQ laat de verzoeken en meningen van de inwoners van de Europese wijk aan de autoriteiten die verantwoordelijk zijn voor stadsplanning geworden. De GAQ volgt de vergunningsaanvragen en openbare onderzoeken nauwlettend op. Na overleg met de leden schrijft de GAQ, indien nodig, aan de Overleg Commissie.

---

## **Urbanism Charter of the GAQ – summary**

**The GAQ defends the quality of life in the European neighbourhood by taking position on urban planning issues.**

**Our goal** is to keep this quarter residential and to integrate harmoniously its old and new inhabitants, in a spirit of mutual respect. The GAQ wants a better functional and social mix and to avoid that the administrative and HoReCa sectors grow at the expense of the current residential space. Our neighbourhood is characterized by the considerable heritage value of many remarkable houses, especially from the Art Nouveau era, which must be preserved effectively.

### **Our vigilance focuses on**

Respect of the rules of urban and environmental planning and the Civil Code. The respect of certain quality norms for houses, respect for cultural heritage, respect for the interiors of blocks of houses (“ilots”) and restrictions on division of houses. Respect for, and wherever possible, increasing green public space.

### **Our demand**

We suggest a series of prerequisites and follow-up measures for construction/renovation permits and enforcement of the PPAS, ZICHEE and RRU policies. We call for increased measures to combat building vacancy. Demolition/reconstruction must be very exceptional as it is disastrous for sustainable development. In this case, the building must be more than 30 years old. We ask for transparency on the use of urban planning charges and a real democratic participation for the development of urban plans and rules.

### **Practical organization of our work**

On behalf of the GAQ Board of Directors, the “Urbanisme” Working Group is responsible for monitoring urban planning files. It is open to all members and submits proposals to the Board for decision.