

**ONTWERPBESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING**  
**VOOR DE UITVOERING VIA BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN VAN HET ONTWERP**  
**VOOR DE DEFINIËRING VAN EEN STADSVORM VOOR DE WETSTRAAT EN OMGEVING**  
**BINNEN DE EUROPESE WIJK**

**Advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie**

**22 april 2010**

Gelet op het Brussels wetboek van de ruimtelijke ordening (BWRO), artikel 7; evenals de artikels 53 tot 57;

Gelet op het besluit van 3 mei 2001 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot goedkeuring van het gewestelijk bestemmingsplan;

Gelet op het besluit van 12 september 2002 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot goedkeuring van het gewestelijk ontwikkelingsplan;

Overwegende het richtschema «Europese wijk» goedgekeurd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 28 april 2008, evenals het advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie van 28 februari 2008, dat er betrekking op heeft;

Gelet op de ontvangst op 2 april 2010, van de aanvraag om advies gevraagd door de Regering, met toepassing van art. 7 van het BWRO, over het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de uitvoering van het BBP van het ontwerp voor de definiëring van een stadsvorm voor de Wetstraat en omgeving binnen de Europese wijk;

De gewestelijke Commissie heeft een hoorzitting gehouden met de verantwoordelijke van het project, hierna genaamd Stadsproject Wet (SW), tijdens de voltallige zitting van 30 maart 2010;

De Commissie is bijeengekomen in voltallige zitting op 20 en 22 april 2010; zij heeft op 22 april 2010 het hieronder vermeld advies goedgekeurd :

## **I . Grenzen van het BBP**

*Overwegende het richtschema van de Europese wijk dat 12 programma's omvat waaronder het SW;*

*dat het richtschema drie grote ontwikkelingsassen voorstelt, waaronder deze van de Etterbeeksesteenweg;*

*dat de doelstellingen van de Regering enerzijds betrekking hebben op de dichtheid van de Wetstraat, en anderzijds de versterking van de functie huisvesting in de hele zone waarin het richtschema is gelegen ;*

---

Advies van de GOC van 22-04-2010 over het OB van de BHR voor de uitvoering, via bijzonder bestemmingsplan, van het project voor de definiëring van een stadsvorm voor de Wetstraat en omgeving binnen de Europese wijk.

*dat een BBP als doelstelling heeft de criteria van aanleg te voorzien voor een beperkte zone en dat men bijgevolg andere BBP zou moeten voorzien voor de uitvoering van de globale doelstellingen van het richtschema;*

*de Commissie vestigt de aandacht op de noodzaak om een globale visie van aanleg te voorzien voor de hele zone van het richtschema ;*

*zij beveelt aldus aan om het besluit te verduidelijken met betrekking tot de bestaande en de rechtstoestand van het BBP, door de elementen van de inhoud van de aangrenzende wijken op te nemen, volgens de grenzen en de gegevens van de Monitoring van de wijken om een visie te kunnen waarborgen die de grenzen van het BBP overstijgt ;*

*Ten einde haar doelstellingen inzake ontwikkeling te kunnen waarborgen, evenals een globale coherentie inzake, aanleg beveelt de Commissie aan de Regering aan om tot de beslissing over te gaan om binnen een redelijke termijn de andere BBP's op te maken en om voorrang te geven aan dat waarbinnen de Etterbeeksesteenweg gelegen is, omdat deze een belangrijke structurerende as is welke een verbetering mogelijk maakt van de verbindingen tussen de wijken van Elsene/Etterbeek en deze van Sint-Joost ;*

*Ten einde de uitvoering mogelijk te maken van de richtschema's goedgekeurd door de openbare overheden, stelt de Commissie voorop dat deze zouden opgenomen worden binnen het toekomstig GPDO.*

## **2. Bestaande toestand en erfgoedkundige beperkingen**

*De Commissie meent dat het er niet enkel om gaat rekening te houden met de beschermde goederen en landschappen maar tevens met hun vrijwaringsperimeter. Zij vraagt dat deze vrijwaringsperimeters zouden vermeld worden binnen het hoofdstuk van de bestaande toestand en de erfgoedkundige beperkingen.*

## **3. Elementen van stedelijke vormgeving**

a) Structurerende elementen van de stedelijke vormgeving die behoren tot het landschap :

*De Commissie vraagt om de 3<sup>e</sup> alinea aan te vullen door er de openbare ruimten aan toe te voegen die wettelijk beschermd zijn.*

*De Commissie acht het raadzaam ervoor te zorgen dat het behoud van het erfgoed niet wordt aangetast bij de wijziging van de rooilijnen en de uitvoering van de inspringstroken (bijvoorbeeld wanneer een gemene gevelmuur een vrije gevel wordt). Aldus vraagt zij dat de 5<sup>e</sup> alinea zou aangevuld worden met een aanbeveling betreffende een betere integratie van het erfgoed in het raam van de wijziging van de bestaande rooilijn en van deze uitvoering van de inspringstroken.*

*Bovendien, gelet op de grote niveauverschillen binnen de perimeter van het BBP, beveelt de Commissie aan dat een bijzondere aandacht zou besteed worden aan de vereisten die dit impliceert op het vlak van het bouwkundig erfgoed en van de topografie van de plaatsen bij de toekomstige projecten.*

*Zij vraagt dat dit zou verduidelijkt worden in het hoofdstuk van de elementen van stedelijke vormgeving.*

*De Commissie stelt een verschil vast tussen de bestaande hoeveelheid m<sup>2</sup> kantoren vermeld in het richtschema en deze die vermeld zijn in het ontwerpbesluit van het BBP (een verschil van +/- 70.000m<sup>2</sup>).*

*Zij vraagt een verduidelijking in de wijze waarop de bestaande kantooroppervlakten worden berekend en in het bijzonder voor de gebouwen waar er een probleem van topografie is omdat deze zich bevinden op percelen bediend door straten gelegen op verschillende niveaus, zodat aldus niveauverschillen ontstaan aan beide zijden van het gebouw.*

---

Advies van de GOC van 22-04-2010 over het OB van de BHR voor de uitvoering, via bijzonder bestemmingsplan, van het project voor de definiëring van een stadsvorm voor de Wetstraat en omgeving binnen de Europese wijk.

## d) Mobiliteit :

*De Commissie dringt er op aan dat de stedenbouwkundige opties zouden vergezeld gaan van een globale mobiliteitsstudie binnen het gebied met een aanpak van de alternatieve offertes ; een globale overweging tot buiten de grenzen van het BBP is noodzakelijk voor de leefbaarheid van het project.*

*De Commissie wenst inderdaad te beklemtonen dat het belangrijk is rekening te houden met de overweging inzake mobiliteit met betrekking tot de uitvoering van het toekomstig project. Deze zal moeten gespreid zijn in functie van de verschillende fasen van uitvoering van het mobiliteitsbeleid.*

## e) Bestemmingen :

*De Commissie meent dat de ontwikkeling van de wijk moet uitgedacht worden zodat deze een echt leefcentrum wordt en uiting geeft van een bijzondere symboliek op Europees en internationaal niveau. Daarvoor moet een dynamiek ontstaan door de aanwezigheid van andere functies dan enkel de administratieve en de huisvestingsfunctie.*

*Zij dringt er bovendien op aan dat men Brussel moet beschouwen vanuit zijn gewestelijke en stedelijke functie die niet enkel beperkt is hetzij tot de Europese en internationale schaal, hetzij de lokale en wijkgebonden schaal.*

*De Commissie vraagt aldus dat de vestiging van voorzieningen niet enkel zou beperkt worden tot de administratieve functies (Europese instellingen) en de huisvesting maar overweegt tevens de andere hoofdstedelijke voorzieningen die meer te maken hebben met de burgermaatschappij, die bijdragen aan het leven, aan de bedrijvigheid van deze wijk, rekening houdend met het sociaal-cultureel aspect (musea, cultussen, scholen, cultureel centrum, ....). Zij vraagt om het hoofdstuk bestemmingen aan te vullen in die zin.*

*Zij verwijst evenwel naar punt 4.3. van haar advies van 28-02-2008, over het richtschema van de Europese wijk : « ..... , Inzake de collectieve voorzieningen onderstreept de Commissie het aanzienlijke werk dat werd verricht om de culturele en recreatieve voorzieningen in kaart te brengen, net zoals dat ook voor de Europese scholen en crèches werd gedaan. De Commissie wenst evenwel dat dat recensiewerk systematisch zou gebeuren voor alle buurtvoorzieningen en/of diensten aan personen. De Commissie wijst eveneens op het gebrek aan voorstellen inzake de buurtvoorzieningen. Nochtans zijn die functie en haar toegankelijkheid voor iedereen van essentieel belang voor de bewoonbaarheid van de wijk, zowel voor de gebruikers als voor de eigenlijke bewoners.*

**4. Doelstellingen inzake aanleg**

## a) Uit het oogpunt van de stedelijke structuur:

*De Commissie meent dat bij het behoud en de opwaardering van de erfgoedkundige elementen in de zone en in de nabije omgeving, moet gestreefd worden naar een kwaliteitsvolle architectuur.*

*Zij meent dat er een middel moet worden gevonden om binnen de perimeter van het plan, de architecturale en monumentale kwaliteit te waarborgen. Zij stelt voor om overeenkomsten te voorzien tussen de Stad en de eigenaars zodat architectuurwedstrijden worden georganiseerd voor belangrijke projecten, gepaard aan een ruime raadpleging.*

*Anderzijds vraagt de Commissie te verwijzen naar de grenzen en de gegevens van de Monitoring van de wijken in de studie van het BBP en van zijn MEV. Zij vraagt dat de tekst van het besluit zou aangevuld worden in die zin.*

## c) Uit het oogpunt van de relaties van de perimeter met de wijken en de ruimten in de nabije omgeving :

*De Commissie vraagt, om in overeenkomst te zijn met de Nederlandstalige versie, de tekst van het 2e streepje aan te vullen als volgt : ..... encourager les modes actifs « de déplacement » au sein du périmètre;*

---

Advies van de GOC van 22-04-2010 over het OB van de BHR voor de uitvoering, via bijzonder bestemmingsplan, van het project voor de definiëring van een stadsvorm voor de Wetstraat en omgeving binnen de Europese wijk.

Wat betreft het verwijderen van het doorgaand verkeer in de Wetstraat brengt de Commissie een verdeeld advies uit:

1) **5 leden** menen dat bij het verwijderen van de Wetstraat, als as voor doorgaand verkeer, men alternatieven moet in aanmerking nemen, voor het openbaar vervoer evenals de fasering ervan.

2) **7 leden** menen dat bij het verwijderen van de Wetstraat, als as voor doorgaand verkeer, men alternatieven moet in aanmerking nemen, die moeten uitgevoerd worden zowel voor het openbaar vervoer als voor de omleiding van het doorgaand verkeer vóór het project.

**1 lid** onthoudt zich wegens afwezigheid op de debatten.

De Commissie verwijst in dit verband overigens naar haar advies over het richtschema, meer bepaald voor "wat de voorrang betreft die wordt gegeven aan de zachte verplaatsingswijzen, keurt de Commissie die optie van het ontwerp van richtschema goed en pleit ze voor de verwezenlijking van de verschillende voorstellen terzake op korte termijn. Ze merkt evenwel op dat het huidige profiel van bepaalde wegen behouden moet worden (met name de Wetstraat en de Belliardstraat) in afwachting van de oplossingen die naar voor worden geschoven om het transitverkeer terug te dringen.

d) Uit het oogpunt van de duurzame ontwikkeling :

De Commissie beklemtoont dat de optie om te gaan naar een «zero carbon »-wijk tevens afhangt van andere criteria zoals de levensduur van de gebouwen en de toegankelijkheid van het gebouw ten aanzien van de mobiliteit (zoals bvb. de zones A,B,C van de GSV) .

De Commissie vraagt dat deze criteria zouden vermeld worden in punt d, blz.4.

Zij vraagt tevens men een meer globale aanpak van de duurzame bouw zou in aanmerking nemen, volgens de criteria Valideo en van het BIM (onder meer de integratie van het project binnen de site, de hinder van de werf, de impact van de gebruikte materialen, de aanpasbaarheid van het gebouw en van de reconversie ervan ,...het beheer van de energie, van het water, de afval, de dichtheid, de eco-mobiliteit, de coproductie, ....)

## **BESLUIT**

### **Rechtszekerheid**

De Commissie wijst op het belang voor dit BBP om aangepaste regels op te stellen die de uitvoering mogelijk maken van de stedenbouwkundige doelstellingen beschreven in het Stadsproject Wet.

Zij wijst evenwel op de moeilijkheid om een rechtszekerheid te waarborgen voor de verschillende betrokken partijen bij de toekomstige uitvoering van dit plan. De huidige wetgeving maakt het inderdaad niet mogelijk om binnen de voorwaarden van een normale rechtszekerheid, een evolutieve stedenbouw te kunnen toepassen, zoals voorgesteld; deze maakt het ook niet mogelijk een rechtszekerheid te kunnen waarborgen voor de financiering van meer- en minwaarden.

Het is belangrijk alle klaarheid en controle te bieden ten aanzien van dit probleem van rechtszekerheid. Overigens indien het noodzakelijk zou blijken om het huidig wettelijk arsenaal aan te passen, ten einde, ten gepaste tijde, de uitvoering van de plannen met evolutieve ontwikkeling mogelijk te maken, stelt de Commissie voor dat deze kwestie het voorwerp zou uitmaken van een ruim debat met de burgermaatschappij.

**Art. 2.** Dit BBP zal zich richten naar de hieronder vermelde bepalingen.

1. Uit het oogpunt van de **voorstellen van algemene aanleg van de perimeter**

*De Commissie stelt vast dat verschillende parameters van insprongen voorzien zijn in de Wetstraat, in functie van de hoogte van de gebouwen. De Commissie vraagt dat een analyse zou gedaan worden om na te gaan in welke mate het niet gepast zou zijn om tevens verschillende insprongen vast te stellen in functie van de hoogte van de gebouwen in de aangrenzende straten.*

2. Uit het oogpunt van de **bestemming van het geheel van de site** :

*Ten aanzien van hetgeen hierboven werd vermeld vraagt de Commissie om het punt aan te vullen over de bestemming door een paragraaf in te lassen betreffende de hoofdstedelijke functies die een stedelijke dynamiek kunnen genereren voor deze wijk, afgezien van de internationale of lokale dynamiek en door een beter evenwicht te overwegen tussen de administratieve en de stedelijke functie in relatie met de burgermaatschappij.*

*De Commissie meent dat een V/T van 8 zeer dicht lijkt. Zij meent dat het voorziene aandeel inzake huisvesting van minimum 12,5% relatief laag lijkt ten aanzien van de administratieve functies die maximaal 82,5% kunnen bereiken van de totale oppervlakte.*

*Zij vraagt bovendien om de laatste alinea als volgt te wijzigen : « de functionele gemengdheid wordt gewaarborgd voor ieder huizenblok.*

*De Commissie vraagt dat men zou verduidelijken dat de handelszaken en voorzieningen zullen toegankelijk zijn voor het publiek.*

3. Met betrekking tot het **huizenblok A** (Wet/Etterbeek/de Lalaing/Trier),

*De Commissie vraagt om te verduidelijken dat de voorziene verbindingen tussen de Wetstraat en de Etterbeeksesteenweg in aansluiting met het metrostation Maalbeek voetgangers- en fietsverbindingen zijn.*

*Omwille van de coherentie met de motiveringen vervat in het besluit, vraagt de Commissie dat er op blz. 10 zou verduidelijkt worden dat de handelszaken zullen opgericht worden met Europa als thema.*

*Overigens zal de wijk tevens de buurtwinkels moeten omvatten die noodzakelijk zijn voor het dagelijks leven. De Commissie vraagt de toevoeging van een paragraaf betreffende de vestiging van buurtwinkels die niet concurrerend zijn met de andere handelskernen.*

*De Commissie beklemtoont overigens de noodzakelijke aandacht die moet geschonken worden aan de topografie van de wijk (meer in het bijzonder voor de huizenblokken A en B, waar zich het probleem stelt van aanzienlijke niveauverschillen tussen de beide zijden van sommige gebouwen)*

13. Uit het oogpunt van de **verplaatsingen, het parkeren, de toegangen tot de site**, zal het BBP het volgende voorzien :

*De Commissie wijst er op dat voluntaristische voorschriften inzake mobiliteit moeten gepaard gaan met globale maatregelen voor een reorganisatie van het verkeer. Deze maatregelen overstijgen het strikt domein van het BBP.*

*De Commissie stelt voor dat wanneer aan de voorwaarden wordt voldaan om het aantal rijstroken van de Wetstraat te verminderen, de aldus vrijgekomen ruimte zal gebruikt worden voor de voetgangers en de fietsers.*

14. Het BBP zal er ook op toezien de **volgende elementen op te nemen** :

*De Commissie meent dat men rekening moet houden met het probleem van de geleidelijke uitvoering van het stadsproject en de overgangsfasen van het bodemgebruik die deze impliceert.*

*Aldus vraagt de Commissie om maatregelen te voorzien voor de fasering van de werken door in het raam van een rechtsbijstand voor de veiligheid van de plaatsen door de openbare overheden of de eigenaar (bijvoorbeeld in de vorm van een precaire woonovereenkomst) op te leggen dat bij de afbraak de aldus vrijgemaakte ruimte als openbare ruimte zo kunnen gebruikt worden, in afwachting van de heropbouw.*