

**ONTWERP VAN RICHTSCHEMA VAN HET HEFBOOMGEBIED Nr. 12
RTBF-VRT**

Advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie

14-09-2010

Gelet op de aanvraag om advies van de regering ontvangen op 11 augustus 2010 ;

Gelet op de nota aan de leden van de Brusselse Hoofdstedelijke regering en de beslissing van de regering opgenomen in de bekendmaking van de vergadering van 16 juli 2010.

De Gewestelijke Ontwikkelingscommissie is bijeengekomen in voltallige zitting op 24 en 26 augustus evenals op 7 en 14 september 2010. Zij heeft op 14 september 2010 volgend advies eensluidend goedgekeurd met betrekking tot het ontwerp van richtschema van het hefboomgebied nr. 12 RTBF – VRT.

De Commissie stelt het werk op prijs dat werd gerealiseerd in het raam van de studie van dit richtschema en de algemene overweging over het beheer van de gemengdheid en de verbetering van de stedelijke omgeving van heel dit hefboomgebied.

I. Algemeenheden inzake het richtschema van het hefboomgebied nr. 12

De Commissie waardeert en erkent de kwaliteit van de studie gedaan voor dit richtschema.

Het document dat een algemeen gedeelte omvat met 5 grote projecten is zeer volledig en zeer duidelijk in zijn algemene voorstellen en bijzondere inrichtingen.

De Commissie beklemtoont evenwel dat sommige van deze elementen afhangen van een meer gedetailleerde schaal : van het niveau van een BBP of zelfs een stedenbouwkundige vergunning. Om de leesbaarheid van het document te verbeteren, meent de Commissie dat het wenselijk was geweest om elk van de 5 projecten op te nemen in een afzonderlijk algemeen planologisch document, weergegeven op een meer leesbare schaal. Dit had het mogelijk gemaakt om het richtschema en zijn stedelijke context op een globalere wijze te begrijpen.

De Commissie stelt voor dat een samenvattend luik inzake de duurzame ontwikkeling zou voorkomen in het eindverslag, zelfs in ieder van de grote projecten. Zij stelt voor dat de Regering een bijzondere aandacht zou besteden aan dit aspect in de uitvoeringsbesluiten van het richtschema via BBP.

De Commissie stelt het op prijs dat een actieplan de verschillende etappes van uitvoering vaststelt van de grote projecten en van de prioriteiten. Zij stelt voor dit aan te vullen met andere vereiste middelen (zie GewOP, luik 5, punt 1.2.6)(schatting van de kosten, van de mogelijke financieringsbronnen, ...).

De opties van het ontwerp van richtschema

Mobiliteit

De Commissie stelt het op prijs dat het richtschema zijn mobiliteitsbeleid bepaalt in functie van het Irisplan 2. Daar zij de goedkeuring ervan heeft vernomen stelt zij voor de coherentie na te gaan tussen het richtschema en het nieuw en goedgekeurd Irisplan 2.

De Commissie vestigt de aandacht van de regering op de definitie en het gebruik van de term «overstapparking» et «transitparking» die verwijzen naar verschillende begrippen, daar deze laatste vooral bestemd is voor plaatselijk gebruik.

Zij meent dat de parking van 500 plaatsen voorzien in het groot project nr. 2 een transitparking is en geen overstapparking; zij stelt voor dat deze verduidelijking zou aangebracht worden in het BBP.

De Commissie sluit zich aan bij de analyse gemaakt in het richtschema dat een overstapparking moet gelegen zijn buiten de opstoppingszone van de Ring, nabij de GEN-stations. Zij wijst erop dat de voorziene overstapparkings in het Irisplan 1 nog niet werden gerealiseerd; zij vraagt dat een overleg zou op gang te brengen voor de uitvoering ervan.

De Commissie stelt voor dat de BBP ervoor zouden zorgen dat er een voldoende aantal openbare parkings zouden zijn voor alle gebruikers van de zone.

Indien het richtschema rekening houdt met het GewOP (luik 8) inzake inrichting van de stadspoorten, is het tevens belangrijk om deze duidelijk aan te geven door esthetische inrichtingen en aanduidingen.

Economie

De Commissie neemt kennis van de opties die genomen worden inzake reconversie van kantoren in woningen. Zij vestigt evenwel de aandacht van de regering op de risico's van een mogelijk tekort dat hierdoor kan ontstaan aan beschikbare oppervlakte voor de ondernemingen in het geval van een verbetering van de conjunctuur.

De Commissie raadt bijgevolg aan dat deze opties het voorwerp zouden uitmaken van een economische studie binnen de BBP, rekening houdende met de huidige en toekomstige noden inzake ontwikkeling van de economische activiteiten. Zij raadt tevens aan om er de mogelijkheid te bestuderen gebouwen te onderzoeken die na verloop van tijd converteerbaar zijn (kantoor/woning, woning/kantoor).

De Commissie wijst er tevens op dat de studie van het richtschema tot het besluit komt dat er geen vraag is voor een mediapool, noch inzake kantoren of handelszaken. Evenwel wil het richtschema ontwikkelingsperspectieven bieden voor de KMO/KMI. De Commissie keurt deze optie goed. Het schijnt haar inderdaad noodzakelijk voorwaarden te scheppen die gunstig zijn voor het behoud en de ontwikkeling van de bestaande en nieuwe activiteiten, daar deze moeten zorgen voor de opleving van de dynamiek in de zone.

De 5 grote projecten

1. DE ECONOMISCHE POOL REYERS

De Commissie steunt het richtschema in haar wil om van de pool Reyers gebruik te maken om er talrijke troeven te ontwikkelen. Zij dringt erop aan dat het stedenbouwkundig project een beeld moet scheppen dat aantrekkelijk is voor de investeerder.

Een bijzondere inspanning zal moeten gedaan worden om de ontwikkeling van deze economische pool te ondersteunen.

Middelen inzake mobiliteit zullen deze ontwikkeling moeten begeleiden.

2. DE BRUSSELSE PARKWAY

Alhoewel de Commissie voorstander is van de idee om huisvesting te voorzien door de verbouwing van leegstaande kantoren langsheen de E40, raadt zij aan de werken te hiërarchiseren, door in eerste instantie over te gaan tot de heraanleg van de weg zodat gepaste voorwaarden worden voorzien voor de vestiging van de huisvesting.

De Commissie stelt een diepgaande overweging voor: het richtschema kan de inrichting voorzien van een stadsboulevard en zelfs een residentiële laan zodat het leefkader van de geplande woningen werkelijk toeneemt.

In deze zin raadt zij aan om de meest gunstige oversteekoplossingen te bestuderen om beide zijden met elkaar te verbinden (inrichting van doorgangskruispunten of tunnels).

Deze inrichting zal het tevens mogelijk maken de hinder te verminderen die onder meer te wijten is aan de te hoge verkeerssnelheid (lawaaï, vervuiling, ...).

Met betrekking tot de heraanleg van de E-40, vestigt de Commissie de aandacht op het feit dat er voldoende openbare ruimten moeten voorzien worden in de omgeving van de toekomstige woningen.

3. LEUVENSESTEENWEG

De Commissie is verheugd dat het richtschema de heraanleg in handen neemt van deze steenweg die zijn karakter verloren heeft.

Dit project zal moeten gecoördineerd worden met het toekomstig plan van het Meiserplein en rekening houden met de as van het stadscentrum (Dailly,...).

De Commissie meent dat voor het welslagen van dit project de ontwikkeling van de Leuvensesteenweg in zijn historische context moet geplaatst worden zodat het proces duidelijk wordt dat geleid heeft tot de stedenbouwkundige toestand. Het gaat er inderdaad om de voorwaarden te bestuderen om deze steenweg een nieuw karakter en een nieuwe identiteit te geven.

Op het vlak van de handel stelt de Commissie voor dat een studie zou gemaakt worden binnen de BBP over de te ontwikkelen noden, rekening houdend met de conjuncturele context (aard van te ontwikkelen handelszaken, de noodzaak om deze handelspool te ontwikkelen).

De Commissie wijst er in dit verband op dat een ontwerp van ordonnantie voor handel met gemengd karakter ter studie ligt (specificiteit/identiteit van de wijk).

4. EDITH CAVELL PARK

Gebied voor stedelijke industrie

Het richtschema oordeelt dat het openstellen van het « gebied voor stedelijke industrie » van het GBP voor huisvesting maar een eenvoudige afwijking is op het GBP. De Commissie stelt voor dat deze bewering wordt nagezien en stelt zich de vraag of de bepalingen van artikel 42 van het BWRO wel degelijk worden nageleefd.

Overigens vreest zij dat het toelaten van huisvesting in een dergelijk gebied, de facto, de vestiging zou beperken van om het even welke van vorm van onderneming en een precedent zou scheppen voor de andere gebieden voor stedelijke industrie van het Gewest, rekening houdend enerzijds met het beperkt aantal terreinen bestemd voor ondernemingen en anderzijds met de risico's op de toename van de grondwaarde in dit gebied, hetgeen het behoud en de vestiging van activiteiten voor materiële goederen zou bemoeilijken in het Brussels Gewest.

De Commissie vraagt dat het BBP zou zorgen voor een goede bereikbaarheid van het gebied vanaf de parkway door, bijvoorbeeld, de inrichting te voorzien van een kruispunt of een rond punt.

Het Edith Cavell Park

De Commissie vraagt dat de voorschriften van het BBP het beschermd gebied in acht nemen (Binnengaarde der Gefusillieerden) bij de vestiging van woningen en dat de verbrokkeling van het park wordt vermeden omdat het een troef is dat moet opgewaardeerd worden en dat een bijzondere aandacht zou besteed worden aan de bestaande beplanting wanneer nieuwe inrichtingen worden voorzien.

Het richtschema voorziet de inrichting van een grote openbare ruimte in de nabijheid van het park. De Commissie stelt voor dat in het BBP een overweging wordt gedaan over de kwaliteit van de inrichting van deze openbare ruimte en van de bebouwde voorzijde.

5. MARCEL THIRY

De Commissie is voorstander van de verbouwing van kantoren in woningen of in scholen gelet op het tekort eraan.

Zij meent evenwel dat men er moet voor zorgen dat het BBP zou bestuderen of aan de noodzakelijke voorwaarden wordt voldaan voor de leefbaarheid van deze woningen of scholen. In dit verband meent zij dat een studie noodzakelijk zou zijn.