



STAD BRUSSEL

ONTWERP VAN BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN 60/41

BELLIARD/ETTERBEEK

(afwijking van het GBP)

Advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie

10 SEPTEMBER 2015

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), artikelen 7, 42 en 49 § 4;

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

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 maart 2010 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie (hierna CRD genoemd);

Gelet op de adviesaanvraag van de stad Brussel van 12 januari 2015 over het BBP Belliard- Etterbeek, waaraan de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie geen gevolg had kunnen geven omdat ze niet geldig samengesteld was bij gebrek aan benoeming van haar leden (BWRO, art. 7);

Overwegende het besluit van de Regering houdende benoeming van de leden van de GOC van 29 juli 2015, dat in het Belgisch Staatsblad verschenen is op 4 augustus 2015;

Na de vertegenwoordigers van de Stad gehoord te hebben op 8 september 2015;

Heeft de Commissie op 10 september 2015 unaniem volgend advies goedgekeurd:

1. Stedelijke context

Naar het voorbeeld van de stad Brussel herinnert de Commissie aan de globale context van het BBP:

1. Een richtschema van de Europese wijk, door de Regering goedgekeurd in april 2008, dat streeft naar de herinvoering van het gemengde karakter binnen de Europese wijk via de herstructurering van de bureaus die door de Europese Unie gebruikt worden, om ruimte vrij te maken voor huisvesting.
2. Het Stadsproject Wet, het eerste van de twaalf architectuurprogramma's van het Richtschema, werd ontworpen als de katalysator van de herontwikkeling van de wijk tot een gemengde wijk, waar kantoorruimte, huisvesting, handelszaken en buurtvoorziening hand in hand gaan: de basisoriëntatie is de vrijmaking van kantoren buiten de SPW om het gemengde karakter opnieuw in te voeren binnen een wijk met uitsluitend kantoren.

3. De andere stedenbouwkundige programma's die in het Richtschema voorzien worden, waaronder dat van de Etterbeeksesteenweg, waarin de heraanleg ervan als bewoonde en geanimeerde stadsboulevard beoogd wordt.
4. De grootschalige herovering ten gunste van de huisvesting, geconcretiseerd door een GBP-wijziging (demografisch GBP), waarbij woningen en kantoorruimte evenwaardig worden in administratiegebied.
5. De uitwerking van verschillende BBP's in de zones waar huisvesting terrein wint, bv. het BBP Belliard.

2. Algemene beschouwingen

De Commissie merkt op dat het richtschema en andere plannen streven naar het gemengde en gezelligere karakter van de wijk. Ze is van mening dat het stadsproject met het oog daarop complexer moet zijn en dat het de achtergrond van de toekomstige bewoners in aanmerking moet nemen.

De Commissie merkt op dat de klassieke planningsinstrumenten, zoals het BBP, niet in staat zijn om met deze realiteit rekening te houden, omdat ze door hun wettelijke inhoud beperkt worden (oppervlakte, bouwprofiel, ...).

Het BBP Belliard bv. behandelt de kwestie van de huisvesting, de kantoren en de handelszaken in termen van m², maar feitelijk niet de andere functies, die nochtans onmisbaar zijn voor de leefbaarheid van de stad, zoals de voorzieningen, de openbare ruimten, de diensten, de ontwikkeling van nieuwe economieën, ...

Vandaar dat de Commissie zich niet verzet tegen de afwijking van het BBP ten opzichte van het GBP, maar is ze van oordeel dat bepaalde voorschriften van het BBP gewijzigd kunnen worden om beter te beantwoorden aan de wens om een gezellige buurt te creëren. Ze beveelt ook aan dat de stad een omkaderingsprocedure uitwerkt voor de uitvoering van het plan en van de projecten die het evenwicht garanderen in de verscheidenheid aan functies die onmisbaar zijn voor een goede buurtdynamiek (zie hoger).

De Commissie betreurt dat het BBP-ontwerp er pas komt na de verwezenlijking van een ontwerp van een woontoren en dat het veeleer een feitelijke toestand bevestigt dan dat het vooruitloopt op stedelijke ontwikkeling.

3. Advies over het gepaste karakter van de afwijking

De huizenblokken van het BBP liggen in typisch woongebied of in woongebied met residentieel karakter, in administratiegebied en in mindere mate in spoorweggebied van het GBP.

De voorschriften van deze zones, opgenomen in de artikelen 1.3, 1.5, 2.3 en 2.5 van het GBP, begrenzen de oppervlakten met een commerciële bestemming.

De afwijking van het BBP-ontwerp betreft het plan om langsheen de Etterbeeksesteenweg en het Jean Reyplein een lint voor handelskernen te voorzien, waar grotere commerciële oppervlakten toegelaten zijn dan wat het GBP toelaat, met name een vloeroppervlakte per project en per gebouw tot 1 000 m², terwijl het GBP zich beperkt tot 150 m² in woongebied met residentieel karakter, 300 m² in typisch woongebied.

De stad heeft haar aanvraag tot afwijking van artikel 42 in het BWRO gemotiveerd.

De Commissie drukt geen bezwaar uit met betrekking tot de gevraagde afwijking, ermee rekening houdend dat ze in overeenstemming is met art. 42 van het BWRO, nl.:

- 1) Dat het BBP-ontwerp geen inbreuk vormt op de wezenlijke gegevens van het GBP, voor zover die van toepassing blijven. De betrokken zones blijven hoofdzakelijk bestemd voor huisvesting, enkel de drempels voor commerciële oppervlakten zijn gewijzigd;
- 2) Dat het ontwerp van BBP beantwoordt aan behoeften van economische, sociale, culturele en milieugebonden aard die nog niet bestonden toen het GBP goedgekeurd werd, want de Etterbeeksesteenweg werd een belangrijke residentiële as en de commerciële voorzieningen zijn noodzakelijk gezien de aanwezigheid van de woningen, het toenemende aantal bewoners in de buurt en de behoeften van de bewoners, in het bijzonder inzake handelszaken.
- 3) Dat de nieuwe bestemming van het BBP-ontwerp inspeelt op de feitelijk bestaande mogelijkheden van aanleg, want het betreft strikt genomen geen nieuwe bestemming, maar de uitbreiding van de oppervlakten van een bestemming die in het GBP al voorzien was, rekening houdend met de grootte van de percelen langsheen de Etterbeeksesteenweg.

De Commissie is evenwel van mening dat deze afwijking gepaard moet gaan van begeleidende maatregelen en omkadering, waardoor het nodig kan zijn om bepaalde voorschriften aan te passen:

- 1) **de creatie mogelijk maken van een gediversifieerde en gezellige wijk** met een brede waaier aan activiteiten die beantwoorden aan de behoeften van de toekomstige bewoners en gebruikers (scholen, kinderdagverblijven, leefruimten, ...), op de schaal van de hele Europese wijk, op het kruispunt van de Etterbeeksesteenweg, in de context van de Maalbeekvallei.

Het is immers niet zozeer een kwestie van potentiële bestemmingsoppervlakten te bepalen, dan wel de afmetingen na te gaan van de verschillende bestemmingen per gebouw of per wijk. De Commissie verduidelijkt niettemin dat de oppervlakte van 1 000 m² als een maximum beschouwd moet worden, maar niet de norm mag worden. De stad zou overigens de kans moeten grijpen om de ontwikkeling van deze buurt te beheren door een overleg te organiseren tussen de verschillende betrokken schapenambten, om een totaalbeeld te krijgen van de beleidslijnen die in de verschillende materies (economisch, sociaal, cultureel, ...) uitgewerkt moeten worden en om een echte begeleidende rol te spelen in het vastgoedbeheer. Deze begeleiding zal vooral betrekking hebben op het type handelszaken, op andere economische activiteiten en gewenste voorzieningen, en op de kwesties van noodzakelijke grootten die aangepakt moeten worden.

- 2) **De definitie van de commerciële activiteiten herzien/de BBP-voorschriften aanpassen.**

Om de diversiteit van de activiteiten op de benedenverdieping van de gebouwen te stimuleren, suggereert de Commissie om de definitie van handelszaak uit te breiden om er het begrip van nieuwe economie in op te nemen (co-working, diensten, ...). Dit nieuwe type activiteiten dient immers over lokalen te kunnen beschikken, aangepast aan hun behoeften, bij voorkeur op de benedenverdieping voor een goede zichtbaarheid.

- 3) **Het pertinente karakter analyseren van een doorlopend lint voor handelskernen.**

De Commissie oordeelt dat een globale visie nodig is van het commerciële aanbod in de omringende wijken, om concurrentie tussen dicht bij elkaar gelegen handelskernen te voorkomen. Een commercieel overaanbod zou op termijn kunnen leiden tot lege cellen die op hun beurt de wijkdynamiek kunnen schaden. In dat opzicht steunt ze de aanbevelingen van het MER om erop toe te zien dat het commerciële aanbod gevarieerd is, dat buurtwinkels voorrang krijgen en dat de handelszaken ook buiten de kantooruren geopend zijn, zodat de buurt geleidelijk aan aantrekkelijker wordt voor huisvesting. De Commissie stelt voor om progressief een ontwikkelingsstrategie van het lint uit te werken vanaf de uiteindes, om zoveel mogelijk de breuken in de continuïteit te voorkomen.

Het komt erop aan, niet zozeer om de toegelaten commerciële oppervlakten te bepalen, dan wel om aan te dringen op de kwaliteit van de handelszaken die zich in de buurt vestigen.

4) Het lint laten doorlopen onder de spoorwegbrug door.

De Commissie benadrukt dat de spoorwegbrug een gevoelig punt is. Ze staat dus gunstig tegenover het feit dat de stadscontinuïteit hier verzekerd moet worden door toe te laten dat handelszaken zich hier ontwikkelen.

Bovendien deelt de Commissie de aanbevelingen van het MER en van de overlegcommissie in verband met de mobiliteit, namelijk dat op het plan de ontbrekende openbare doorgangen op privéterrein aangeduid worden.