

GEMEENTE ANDERLECHT
BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN (BBP)
"KETEL", AFWIJKEND VAN HET GBP

ADVIES VAN DE GEWESTELIJKE ONTWIKKELINGSCOMMISSIE

28 APRIL 2022

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels [hier](#)
www.crd-goc.brussels [hier](#)

Gelet op het door de gemeente Anderlecht ingediende verzoek om advies over het bijzonder bestemmingsplan (BBP) Ketel dat afwijkt van het GBP, dat op 1 april 2022 in elektronische vorm ontvangen is;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 juli 2019 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie;

Is de Commissie op 21 en 28 april 2022 bijeengekomen in een gemengde vergadering met fysieke aanwezigheid/via Teams;

Na het horen van de vertegenwoordigers van de gemeente en de projectontwerper;

Brengt de Commissie op 28 april 2022 unaniem het volgende advies uit:

1. CONTEXT VAN HET UITBRENGEN VAN HET ADVIES (Verzoek om afwijking van het GBP)

De Commissie herinnert aan de context waarin zij haar advies uitbrengt.

Art. 49 van het BWRO: "Wanneer het ontwerpplan bepalingen bevat die afwijken van het gewestelijk bestemmingsplan of van de verordenende bepalingen van een richtplan van aanleg, worden het volledige dossier en het advies van de overlegcommissie aan de Gewestelijke Commissie overgemaakt. Deze laatste brengt advies uit over de gepastheid van de gevraagde afwijking binnen dertig dagen na ontvangst van het dossier. Bij ontstentenis van advies binnen die termijn, wordt de Gewestelijke Commissie geacht een gunstig advies te hebben gegeven. Bij ontstentenis wordt de procedure voortgezet, zonder dat enig advies dat na die termijn werd overgemaakt in aanmerking moet worden genomen. [...]"

2. VOORWERP VAN DE AFWIJING VAN HET GBP

Het verzoek betreft een afwijking van het GBP, voor een specifiek gebied van het BBP Ketel (Woongebied met residentieel karakter (WGRK)), teneinde er een vergroting toe te staan van de aan de handelszaak toegekende oppervlakten voor de verkavelingsvergunning "Erasmuswijk".

Herinnering aan de voorwaarden waaronder een BBP kan afwijken van het GBP.

Art. 42 van het BWRO: "Het bijzonder bestemmingsplan mag afwijken van het vigerende gewestelijk bestemmingsplan en van de verordenende bepalingen van het vigerende richtplan van aanleg, mits behoorlijk met redenen omkleed en onder de volgende voorwaarden:

- 1° er mag geen afbreuk worden gedaan aan de wezenlijke elementen van het gewestelijk bestemmingsplan of richtplan van aanleg, noch aan de bepalingen van deze plannen die de aan de bijzondere bestemmingsplannen aan te brengen wijzigingen aanduiden;
- 2° de afwijking moet gegrond zijn op economische, sociale, culturele of milieubehoefte die niet bestonden op het ogenblik dat het gewestelijk bestemmingsplan of het richtplan van aanleg werd goedgekeurd;
- 3° er moet worden aangetoond dat de nieuwe bestemming beantwoordt aan de bestaande feitelijke mogelijkheden van aanleg.

In een dergelijk geval houden de bepalingen van het gewestelijk bestemmingsplan of van het richtplan van aanleg waarvan wordt afgeweken, op te gelden.

3. ADVIES: WENSELIJKHEID VAN DE AFWIJKING

De Commissie onderstreept dat de gemeente de aanbeveling van Perspective (advies van 12 januari 2022) heeft opgevolgd die destijds reeds door het BROH in zijn advies van 18 juni 2010 werd geformuleerd, om een verzoek om afwijking van het GBP in te dienen met betrekking tot de door het GBP toegestane overschrijding voor commerciële oppervlakten, te weten 150 m² (per project en per gebouw)¹, terwijl het project in totaal maximaal 3.750 m² beslaat. Deze vergroting moet ervoor zorgen dat de bewoners van de wijk beter worden bediend en zich minder hoeven te verplaatsen.

In dit verband wordt bij het projectdossier van het BBP "Ketel" een verslag gevoegd met daarin het verzoek om afwijkingen van het GBP;

De Commissie is, net als Perspective, van oordeel

dat dit verzoek, dat ertoe strekt af te wijken van het geldende GBP, en meer bepaald binnen de perimeter van de verkavelingsvergunning "Erasmuswijk" voor het Woongebied met residentieel karakter (WGRK), een eenmalige, gemotiveerde overschrijding betreft van de drempel van 150 m² voor handelsoppervlakten:

- o In perceel B (op het bestemmingsplan aangegeven als "lint I"), met een maximum van 500 m² (per gebouw en per project);*
- o In perceel D (op het bestemmingsplan aangegeven als "lint II"), met een maximum van 500 m² (per gebouw en per project);*
- o In perceel E (op het bestemmingsplan aangegeven als "lint III"), met een maximum van 500 m² (per gebouw en per project);*
- o In perceel F (op het bestemmingsplan aangegeven als "lint IV"), met een maximum van 500 m² (per gebouw en per project);*

dat voorts een algemene drempel voor de volledige perimeter van de verkavelingsvergunning "Erasmus" van maximaal 3.750 m² voor handelszaken is vastgesteld;

¹ GBP-voorschriften in een woongebied met residentieel karakter; 1.3. Buiten de linten voor handelskernen kunnen de benedenverdiepingen van de gebouwen bestemd worden voor handelszaken. De eerste verdieping kan eveneens bestemd worden voor handelszaken en groothandel wanneer de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn. De vloeroppervlakte bestemd voor handelszaken mag, per project en per gebouw, niet meer dan 150 m² bedragen. Er moet echter ten minste één woning in het gebouw worden gehandhaafd.

dat de overschrijding van de oppervlakte de hoofdbestemming van de perimeter van het plan die bestemd is voor huisvesting niet in het gedrang brengt, met uitzondering van perceel D; de behoefte van handelszaken aan grotere oppervlakten om tegemoet te komen aan de behoeften van bewoners en recreatieve of professionele gebruikers van de te creëren lokale kern, omringd door talrijke ondernemingen in een stedelijke omgeving en door stedelijke industrieën, hoofdzakelijk gericht op de universitaire pool Erasmus.

Voorts sluit de Commissie zich aan bij de opmerkingen van de GMC, die met betrekking tot de afwijkingen inzake de maximale handelsoppervlakten, instemt met het feit dat er wordt gestreefd naar een functionele mix binnen de Erasmuswijk en de oprichting van handelszaken op het Tulpenplein, wat te begrijpen is:

- *enerzijds omdat er bij de constructie van de gebouwen rekening werd gehouden met deze mogelijkheid voor de vestiging van oppervlakten*
- *en anderzijds vanwege de logica om handelszaken te vestigen aan weerszijden van het centrale plein van de nieuwe wijk*

De lokalisatie buiten het centrum, weg van de voetgangersstromen van de andere twee lokalisaties van handelslinten, langs de Irislaan en langs een onder een hoogspanningslijn aan de Simonetlaan op te trekken gebouw, past echter in geen enkele logica. Het zou inderdaad interessanter zijn om deze twee linten opnieuw te situeren in de logica van de voorzieningen die in het GBP wordt geschetst, langs de Narcissenlaan / Avenue des Jonquilles. Deze as concentreert de locatie van twee voorzieningen (de school Les Pommiers en het gebied van de toekomstige socioculturele voorzieningen) en opent zich aan de ene kant naar het landschap van de Pede en aan de andere kant naar een potentiële verbinding met het metrostation Erasmus. Deze aslogica opent de mogelijkheid om een voetgangersverbinding te creëren tussen het noordelijke uiteinde van de Hortensiaslaan en de Ketelstraat, via het "natuurlijke groengebied".

Tijdens de hoorzitting heeft de gemeente gepreciseerd dat de kern van het plan niet was gewijzigd, zodat de rechtstoestand die uit de verkavelingsvergunningen voortvloeit niet ter discussie zou worden gesteld.

Een nieuw specifiek document ter motivering van het verzoek om afwijking is aan het dossier toegevoegd.

De Commissie wijst erop dat het GBP te restrictief is inzake de handelsoppervlakten (max. 150 m²) en niet meer aangepast is aan de behoeften van de handelszaken, en dat het mogelijk moet zijn om buurtwinkels te vestigen die grotere oppervlakten nodig hebben en waarvoor een minimum van 400 m² noodzakelijk is voor hun goede werking.

In het kader van de ontwikkeling van een nieuwe wijk is het duidelijk dat dit soort handelszaken zich moet kunnen vestigen, en dat de Commissie daarom instemt met het verzoek om afwijking van de drempel van handelsoppervlakte van maximaal 500 m² per project en per gebouw.

De Commissie heeft wel vragen bij de logistieke uitvoering van deze handelszaken. Deze handelszaken zullen immers een behoefte aan opslagplaatsen en verkeersstromen met zich meebrengen. De Commissie dringt er dan ook op aan om na te denken over de distributie op de laatste kilometer.

Bovendien zou het met een ad-hocreglementering mogelijk moeten zijn om bijvoorbeeld het gebruik van ruimten te groeperen en ophaalpunten te creëren (voor voorzieningen, op de benedenverdieping van gebouwen met aangepaste brievenbussen om leveringen mogelijk te maken, of lockers in handelszaken, enz.)

Tot slot heeft de Commissie akte genomen van het bijzondere traject van dit BBP, dat volgt op de afgifte van vergunningen voor grote verkavelingen: normaal gezien moet de goedkeuring van een BBP de afgifte van vergunningen voorafgaan en niet eenvoudigweg de afgegeven vergunningen registreren. De Commissie heeft nota genomen van de verbintenissen van de gemeente om te zorgen voor groene snoeren en om

zachte mobiliteit in de Ketelstraat aan te moedigen. Ze is van mening dat het voor de gemeente zeer nuttig zou zijn om de strategische denkoefening over het hele Erasmusgebied voort te zetten, met name ten aanzien van het grote bouwblok aan het metrostation, dat momenteel voorbehouden is voor een openluchtparking en een breuk vormt met de nieuwe wijk.