

WATERMAAL-BOSVOORDE**Gemeentelijk ontwikkelingsplan - Basisdossier****Advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie**

29 mei 2000

Gelet op de ordonnantie houdende de organisatie van de planning en de stedenbouw van 29 augustus 1991, meer bepaald de artikels 9 en 40;

Gelet op het Besluit van de Executieve van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 4 februari 1993 aangaande de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie;

Gelet op het basisdossier van het gemeentelijk ontwikkelingsplan van de gemeente Watermaal-Bosvoorde, voorgelegd aan de Commissie op 1 april 2000;

Gelet op de als bijlage gaande adviezen van de volgende besturen en instanties :

- Brussels Instituut voor Milieubeheer;
- Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij van Brussel;
- De koninklijk Commissie voor Monumenten en Landschappen;
- De Sociaal-economische raad van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- De Maatschappij voor het Intercommunaal Vervoer te Brussel;
- Het Bestuur Uitrustingen en Vervoer;
- Het Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting.

Gelet op de hoorzitting met de vertegenwoordigers van de gemeente op 25 mei 2000;

Spreekt de Commissie op 29 mei 2000 het volgende advies uit :

1. Algemene beoordeling

De Commissie waardeert globaal beschouwd de kwaliteit van het document, dat goed gedocumenteerd is en een interessante basis voor het denkwerk vormt :

- het inleidend hoofdstuk dat de geschiedenis van de ontwikkeling schetst, geeft inzicht in de huidige toestand van de gemeente en de uitdagingen waarvoor zij staat;
- de diagnoses van de sterke en zwakke punten, evenals de overzichten in synthesetabellen maken het document duidelijk leesbaar;
- het feit dat de nadruk wordt gelegd op de beoogde doelstellingen, maakt duidelijk welke de prioriteiten van de gemeente zijn inzake toekomstige ontwikkeling.

De Commissie betreurt evenwel dat het basisdossier, ook al doet het een aantal interessante voorstellen, hoofdzakelijk is toegespitst op de bescherming eerder dan de opwaardering van het residentiële karakter van de gemeente, wat in sommige gevallen ten koste gaat van een meer voluntaristisch beleid. Zo pleit de gemeente wel voor de bescherming van de bestaande toestand en de opwaardering en de versterking van het residentiële karakter en de woonkwaliteiten van de gemeente, maar integreert ze al haar doelstellingen niet in samenhang met bepaalde doelstellingen van gewestelijke ontwikkeling.

Dat geldt in het bijzonder voor de opties met betrekking tot de huisvesting, de werkgelegenheid en het economisch beleid, die voornamelijk berusten op een lokaal beleid en niet geïntegreerd zijn in een ruimere kijk op de gewestelijke ontwikkeling. Nochtans heeft de gemeente heel wat potentieel en een zekere aantrekkingskracht, onder meer op het vlak van de huisvesting.

De Commissie vraagt dat het ontwerp van GemOP meer rekening zou houden met die ontwikkeling van het Gewest en de doelstellingen en prioriteiten zou detailleren in het licht van die dimensie.

2. Thematische analyse

Cartografische elementen

De Commissie wijst op de zwakte van het cartografische instrument :

- de voorstelling van de gemeente op kaarten op schaal 1/20.000ste is niet verantwoord, tenzij voor enkele algemene kaarten die de gemeente in haar geheel tonen. Voor de rest had men kaarten op schaal 1/10.000ste kunnen gebruiken, waarop enkel het verstedelijkt gedeelte van het gemeentelijk grondgebied wordt weergegeven;
- er ontbreken verscheidene kaarten, die bepaalde delen van het dossier nuttig hadden kunnen illustreren :
 - een plan van de gemeente met straatnamen, landschappen en grote herkenningspunten;
 - een kaart die de fasen en betekenisvolle werken weergeeft en de evolutie van de verstedelijking van de gemeente illustreert;
 - een kaart die de inplanting van de uitrustingen weergeeft : kaart 1.2.5.1. bevat zeer weinig informatie en zou op nuttige wijze kunnen vervangen worden door kaart 2.4, die vollediger is op het vlak van de weergave van de uitrustingen, zonder evenwel een kaart te zijn van het beleid van de uitrustingen.;
 - een kaart die de opties van het groen netwerk beschrijft : deze kaart wordt vermeld in het basisdossier maar zit er niet bij. Zij werd gepubliceerd in de speciale samenvattende GemOP-brochure.

Bevolking en huisvesting

Gelet op de beperkte omvang van de gemeente Watermaal-Bosvoorde, haar bevolking van 25.000 inwoners, en de nabijheid van de uitrustingen die een plaatselijk beheer mogelijk maken;

Gelet op het belang van de gemeente Watermaal-Bosvoorde voor de huisvesting van gezinnen met kinderen en de wil van het Gewest om precies die bevolkingscategorie aan te trekken in het Gewest;

Steunt de Commissie de gemeente in haar streven om een aantrekkelijke leefomgeving te handhaven dat een nieuwe bevolking en jonge gezinnen kan aantrekken.

Zij heeft zich in haar advies van 28 april 2000 over het ontwerp van GBP, overigens uitgesproken ten gunste van een wijziging van de bestemming van het merendeel van de huizenblokken bestemd als typisch woongebied, opdat deze zouden bestemd worden als woongebied met residentieel karakter.

Zij vraagt evenwel dat de gemeente op een meer gedetailleerde wijze de mogelijkheden zou onderzoeken voor de bouw aantrekkelijke woningen voor deze bevolkingsgroep en duidt de plaatsen aan waar nog een woningvoorraad voor gemiddelde inkomens zou kunnen voorzien.

Overigens moeten de vaststellingen van de gemeente, die weergegeven zijn in haar diagnose en die betrekking hebben op een vermindering van de gezinsgrootte, leiden tot een overweging over de aanpasbaarheid van de appartementen.

Economie – werkgelegenheid

Gelet op het werkgelegenheidsprofiel in Watermaal-Bosvoorde, dat voornamelijk toegespitst is op de diensten, de handel en de horeca;

Gelet op de aanwezigheid van een verkeersknooppunt (Ring en uitrit Delta) en van twee stations die een ontwikkelingspotentieel bieden in het kader van het toekomstig GEN;

Gelet op het cultureel en toeristisch potentieel van de gemeente;

Gelet op de aanwezigheid van sites met potentieel voor de vestiging van economische activiteiten, zoals de NMBS-driehoek in de buurt van Delta;

Begrijpt en steunt de Commissie de wil van de gemeente om haar woonwijken en het leefkader van de bevolking te beschermen.

Ze vindt evenwel dat deze optiek geen belemmering zou mogen vormen voor enige visie en voor een volutaristische optie inzake economische ontwikkeling.

De Commissie betreurt het gebrekkig prospectief karakter van het basisdossier in dat verband : ze vindt dat het te weinig ambitieus is en eerder defensieve dan offensieve doelstellingen naar voor schuift.

Ze vraagt dat het ontwerp van GemOP de aanzet zou zijn tot enig denkwerk over de ontwikkeling van de werkgelegenheidspolen, uitgaande van de bestaande troeven in de gemeente : het toekomstig GEN-station, de ontwikkeling en versterkte rol van de stations van Bosvoorde en Watermaal in het raam van het GEN qua toegankelijkheid voor de bedrijven die gevestigd zijn op het gemeentelijk grondgebied, een gedetailleerdere bezinning over de ontwikkeling van de sociale economie, ontwikkeling van de potentiële sites zoals de NMBS-driehoek in de buurt van Delta,

Verfraaiing en opwaardering van het erfgoed

Gelet op het belang van het opmerkelijk erfgoed in de gemeente;

Gelet op het feit dat de in het basisdossier beschreven doelstellingen enkel rekening houden met de opwaardering van het geïsoleerd erfgoed en de bescherming van erfgoedgehelen zoals de tuinwijken, maar niet het belang onderstrepen van het "klein erfgoed";

Gelet op het belang van de voorstellen inzake de opwaardering van de openbare ruimten en de specifieke kenmerken van het grondgebied van de gemeente (landschappen, stedelijke milieus, ...);

Steunt de Commissie de doelstellingen van het basisdossier van het GemOP.

Ze vraagt evenwel om de volgende punten verder uit te werken :

- gedetailleerde voorstellen voor de opwaardering van de verschillende soorten erfgoed die in de gemeente terug te vinden zijn. Het wettelijk beschermd erfgoed is inderdaad weinig representatief ten opzichte van de uitzonderlijke kwaliteit van het erfgoed van de gemeente. Een diepgaande overweging over de opwaardering en het in aanmerking nemen van het "klein erfgoed" (oude muurschilderingen, elementen in smeedwerk, sgraffiti,...) zou moeten uitgebouwd worden;
- een inventaris van de opmerkelijke bomen (waarvan de meeste zich bevinden op binnenterreinen van huizenblokken);
- een gedetailleerde uitwerking van specifieke maatregelen om de aangehaalde doelstellingen te verwezenlijken (algemene overweging over een harmonische openbare verlichting en opwaardering van merkwaardige gebouwen), stedenbouwkundige en architecturale aanbevelingen (gids voor toeristische opwaardering,...).

Overigens meldt de Commissie dat zij zich in haar advies van 28 april 2000 over het ontwerp van GBP heeft uitgesproken ten gunste van een restauratie van het Charle-Albertkasteel waarvan zij meent dat het een erfgoedkundig belang heeft die de instandhouding rechtvaardigt van een GGB in het GBP.

Zij vraagt bovendien dat het GemOP een duidelijker voorstel weergeeft over de bestemming van de Tercoignehoeve. De Commissie heeft in haar advies over het ontwerp van GBP gevraagd om dit beschermd gebouw als gebied voor uitrustingen te bestemmen.

Uitrustingen

Gelet op de in het basisdossier vastgestelde vermindering van de schoolbevolking van de lagere en kleuterscholen;

Merkt de Commissie op dat deze analyse enkel betrekking heeft op het openbaar onderwijs. Ze vraagt om de eventuele oorzaken te onderzoeken van die vastgestelde daling en een analyse uit te voeren van de evolutie van de schoolbevolking van alle schoolnetten.

Een beleid ter ontwikkeling van de huisvesting kan, in dat verband, de trend omkeren door een verjonging van de gemeentebevolking.

Groen netwerk en natuurbeheer

De Commissie keurt de optie goed die erin bestaat om de continuïteit van het groen in de gemeente te promoten, of met andere woorden om een groen netwerk aan te leggen.

Zij vraagt evenwel dat het ontwerp van GemOP, in overleg met het BIM, de inrichting zou bestuderen van de toegangen tot het Zoniënwoud, de verbinding van het Woud met de groene ruimten van de gemeente, de parken, de grote tuinen, de tuinwijken...

De Commissie acht het essentieel om de gebieden aan de rand van het Zoniënwoud te handhaven. Zij hebben de rijkste en meest verscheiden fauna en flora (delen van het Vorsterieplateau of van grote domeinen ten zuiden van de Vorstlaan).

Zij heeft zich in haar advies van 28 april 2000 over het ontwerp van GBP, uitgesproken voor het behoud van het Vorsterieplateau dat in een reservegebied ligt, waarbij rekening gehouden werd met het aspect natuur (zie advies van de GOC over het ontwerp van GBP, bladzijde 283)

Zij was ook van mening dat men voor het GGB Nr. 9 van het Charle-Albertkasteel een aangepast programma moet voorzien waarbij rekening gehouden wordt met het gebied met bouwverbod dat wordt opgelegd door het bosgebied (zie advies van de GOC bladzijde 224). Zij herinnert eraan dat deze site beschermd is.

De Commissie vraagt dat de standpunten van Watermaal-Bosvoorde over het groen netwerk zouden toegevoegd worden aan die van het BIM en dat de volgende elementen zouden worden opgenomen in het gemeentelijk groen netwerk van eerste en tweede prioriteit :

- in het gedeelte van het groen netwerk dat het Tercoignepark verbindt met het Reigerbosspark (reeks vijvers van de Watermaalbeekvallei) : de groene ruimte (vochtige weide en vijver) tussen de Visserijstraat, de Tercoignelaan en de Mispelaarsstraat;
- de beboste berm van de Drie Lindenstraat is gelegen in een groengebied met hoogbiologische waarde. Die berm is namelijk de biotoop van een zeldzaam en beschermd insect : het Vliegend Hert (Lucanus). Hij zou dus op de kaart moeten worden gezet in het groen netwerk, tot aan de Drie Linden;
- de groene ruimte op de hoek van de Aartshertogenlaan en de Vorstlaan (beboste ruimte met ven);
- de beboste bermen van de spoorweg, verbindingsgangen voor de fauna en flora, die een belangrijk onderdeel vormen van het ecologisch netwerk;
- de interessante braakliggende gebieden van de Delta-ruimte, tussen de lijnen 161 en 26 : er zou dan op die plaats een verbinding zijn met het groen netwerk van het GemOP van Oudergem;

-de binnenterreinen van de huizenblokken volgens een duidelijke typologie (open / halfopen / bebost / beplant,...).

Inzake de in te schakelen middelen legt de Commissie de klemtoon op :

- de noodzaak om het gebruik van onkruidverdelgers en andere pesticiden te vervangen door alternatieve methodes zoals die onder meer worden voorgesteld in de documenten die werden gepubliceerd door het BIM;
- de naleving van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening die voorziet in minimaal 50 % groen in de achteruitbouwstrook van de huidige en toekomstige woningen;
- de noodzaak om de ingroening van de binnenterreinen van huizenblokken te behouden en te verbeteren waar die ontoereikend is;
- het evidente belang om de inrichting en het gebruik van de grote eigendommen te detailleren (parken, grote beboste tuinen), ten einde deze op te nemen in het groen netwerk.

Verplaatsingen

De Commissie steunt de bekommernis van de gemeente inzake de kwestie van het doorkruisen van het gemeentelijk grondgebied door de Delleur- en de Vorstlaan en de moeilijkheden om oplossingen te vinden om de verbindingen te verbeteren tussen beide delen van het gemeentelijk grondgebied. Zij zegt dat het Gewest een belangrijke verantwoordelijkheid heeft in de oplossing van dit dossier maar dat er oplossingen zouden kunnen gevonden worden voor de belangrijke grondinname van de gewestwegen en voor een beperking van de lengte van deze laatste evenals de verkeerssnelheid op die plaats.

De Commissie waardeert de voorstellen in het basisdossier inzake verplaatsingen (verlenging van tram 94, wederopbouw van de site van het station van Bosvoorde en naaste omgeving, ontwikkeling van een interne bediening, uitbouw van het GEN ten gunste van de inwoners, ontwikkeling van een net voor voetgangers en fietsers, ...).

Ze vraagt wel dat het ontwerp van GemOP duidelijker de effectieve prioriteiten zou detailleren, evenals de geplande uitvoeringsprogramma's die grotendeels afhangen van onderhandelingen en partnerships met de gewestelijke actoren (MIVB, NMBS, Gewest, Waalse TEC): zich baserende op een haalbaarheidsstudie (die onder meer het bezoek analyseert aan de uitrustingen, de oorsprong en de bestemming van de verplaatsingen...), zal het ontwerpplan de verplaatsingsbehoeften van de bewoners detailleren waaraan niet voldaan werd en de doelstellingen bepalen op het vlak van de bediening. Het zal eveneens concrete voorstellen doen voor een betere organisatie van de haltes van het openbaar vervoer aan de stations van Watermaal (Arcaden) en van Bosvoorde evenals een diepgaande overweging over het te voeren beleid ten gunste van de personen met beperkte mobiliteit (veiligheid in de omgeving van de scholen, stedelijke inrichtingen tussen de grote uitrustingen en de woning,...).

Europese en internationale functies

Gelet op de vaststelling van de auteurs van het basisdossier met betrekking tot de weinig betekenisvolle en weinig positieve weerslag van de internationale functie van Brussel voor de gemeente Watermaal-Bosvoorde (inzake werkgelegenheid of bevolking);

Het ontwerp van GemOP zou de voor- en nadelen moeten bestuderen van de uitbouw van de Europese instellingen in de nabijheid van de gemeente, langsheen de E411 en de gevolgen van de uitbreiding van de VUB en de ULB op de residentiële vastgoedmarkt

De Commissie vraagt eveneens dat het ontwerp van GemOP zich zou bezinnen over het belang en de mogelijkheden van de aanwezigheid van de "International school of Brussels" op de Kattenberg, die vandaag weinig gekend is. Het basisdossier weidt daar namelijk bijzonder weinig over uit.

Middelen

Overwegende de weinig gedetailleerde analyse van de gemeentelijke begroting en van de mogelijke middelen die kunnen vrijgemaakt of voorzien worden voor de verwezenlijking van de doelstellingen bepaald in het basisdossier;

Vraagt de Commissie dat de gemeente een toekomstgerichte overweging zou maken over de financiële middelen voor de uitvoering van de prioriteiten die zij voorstelt zodat haar opties geloofwaardig worden.