

BBP – BASISDOSSIER

OUDERGEM

**Advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie
Inzake de afwijking van het basisdossier van het BBP 31/32 bis op het GBP**

BASSEM- VORST

5/12/2001

Overwegende dat dit nieuw basisdossier het resultaat is van een vorig basisdossier dat opgestart werd op vraag van de bewoners en dat werd goedgekeurd door de gemeenteraad in 1997 en door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 1998 (mits bepaalde voorwaarden),

Overwegende dat de huizenblokken opgenomen in het basisdossier van het BBP Bassem-Vorst begrensd worden door de Bassemstraat, de Hermann-Debrouxlaan, de Vorstlaan en een rechte lijn die min of meer parallel loopt met de Pierre Devislaan (waarvan het tracé gepreciseerd wordt in het basisdossier),

Overwegende dat de bestemming op het GBP van de huizenblokken begrepen binnen de grenzen van het basisdossier van het BBP respectievelijk de volgende zijn : sterk gemengd gebied voor het huizenblok 1, woongebied voor de huizenblokken 2 en 3 en gedeeltelijk woongebied en administratiegebied voor het huizenblok 4 dat reeds aldus bestemd was in het ontwerp van GBP nr. 2,

Overwegende dat de doelstellingen van dit basisdossier de wil weerspiegelen om :

- tegemoet te komen aan de vraag van de bewoners,
- de huisvesting te beschermen,
- de inrichting van het zuidelijk deel van het huizenblok nr. 4 (kant Hermann-Debroux) vast te stellen,
- een verbinding te voorzien met het noordelijk deel van huizenblok nr.1 ,

Overwegende dat de bezwaarschriften van de bewoners werden ingediend gedurende het openbaar onderzoek,

Overwegende dat het vorig advies van de GOC over het eerste basisdossier van het BBP (19 februari 1998) gunstig was maar evenwel onder bepaalde voorwaarden,

Overwegende dat de afwijking van het basisdossier van het BBP op het GBP betrekking heeft op : de aanpassing, in functie van de plaatselijke omstandigheden, van de administratie- en woongebieden van het GBP in het huizenblok nr. 4; deze aanpassing van de grens tussen het administratiegebied en het woongebied gebeurt enerzijds aan de kant van de Bassemstraat waar het administratiegebied verkleind wordt in verhouding tot het GBP (van nr. 111 tot nr. 119 niet inbegrepen) en anderzijds vergroot aan de kant van de Vorstlaan door het nr. 73 op te nemen in een administratiegebied en handelsgebied,

Overwegende dat het saldo van de toelaatbare kantoren voor de woongebieden van het GBP negatief is in de maas (- 4.779 m²),

Overwegende dat het BBP nieuwe kantooroppervlakten kan voorzien voor het geval dat het toelaatbaar saldo opnieuw positief wordt in de maas,

Overwegende dat het huizenblok nr. 1 maar gedeeltelijk werd opgenomen in het huidig basisdossier van het BBP (daar het noordelijk deel van het huizenblok is uitgesloten) ,

Overwegende dat de ontwerper wijst op de verschillende schaal tussen het BBP (1/500^e) en het GBP (1/10.000^e) waardoor een verschillende visie ontstaat van de dingen,

Overwegende dat in de sterk gemengde gebieden van het GBP, buiten de linten voor handelskernen – de benedenverdiepingen kunnen bestemd worden voor handelszaken en groothandelszaken. De eerste verdieping kan ook bestemd worden voor handel en groothandelszaken, indien de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken en nadat de handelingen en werken onderworpen werden aan s.r.o.

Overwegende dat het BBP voorziet dat de kantoren en ondernemingen voor de productie van immateriële goederen onderworpen worden aan stedenbouwkundige lasten,

Overwegende dat de Raad van State artikel 1,3°,b van het besluit van de Brussels Hoofdstedelijke Regering van 3 maart 1995, dat het Gewestelijk Ontwikkelingsplan vaststelt, heeft geannuleerd, in de mate dat in haar bijlage III genaamd "Bepalingen betreffende de bodembestemming", het systematisch volgende zaken onderwerpt aan stedenbouwkundige lasten :

- de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning strekkende tot het toestaan van kantoren met een vloeroppervlakte groter dan 500 m² per onroerend goed die niet behoren bij de hoofdbestemming op dezelfde plaats (Bijlage III, A, Algemene voorschriften betreffende alle perimeters van het plan, 0.8);
- de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen tot toelating van kantoren, hotelinrichtingen en winkels met een vloeroppervlakte groter dan 500 m² per onroerend goed (Bijlage III, B, Bijzondere voorschriften betreffende de verschillende perimeters van het plan, 7, §1, derde alinea namelijk de perimeters van gewestelijk belang). (Besluit nr. 69.975 van 3 december 1997),

Overwegende dat de OPS voorziet in artikel 86 dat enkel de overheid die aflevert (het College van Burgemeester en Schepenen, de gemachtigde ambtenaar, het stedenbouwkundig college en de Regering) aan de afgifte van de vergunning de lasten verbinden die zij aan de aanvrager menen te moet opleggen in naleving van het evenredigheidsprincipe, deze lasten bevatten onder meer, buiten de nodige financiële waarborgen voor de uitvoering ervan, de verwezenlijking of de renovatie op zijn kosten van wegen, groene ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen en van woningen). Zij kunnen bovendien de afgifte van de vergunning doen afhangen van een verklaring, waarbij de aanvrager zich ertoe verbindt wanneer de werken zijn begonnen aan de gemeente kosteloos, vrij en onbelast voor haar, de eigendom over te dragen van de in de aanvraag vermelde openbare wegen, openbare groene ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen en de gronden waarop deze worden of zullen worden aangelegd,

Overwegende dat een ontwerp van wijziging van ordonnantie in opmaak is om het mogelijk te maken dat de verordenende plannen (gewestelijke of gemeentelijke) een systeem van stedenbouwkundige lasten voorzien.

Verleent de Commissie het volgend advies :

1. Wat betreft de vaag tot afwijking van het BBP op het GBP :

De Commissie meent dat dit basisdossier van BBP dat haar wordt voorgelegd :

- de goede inrichtingen van de plaatsen naleeft (stelt meer huisvesting voor en minder kantoren),
- de huisvesting behoudt en de kantooroppervlakten vermindert in verhouding tot het vorig basisdossier,
- het algemeen evenwicht van het hoger plan niet in opspraak brengt.

De afwijking is beperkt gelet op de plaatselijke aanleg.

De Commissie meent evenwel geen gunstig advies te kunnen uitbrengen omwille van de onverenigbaarheid van de afwijking met de verordenende bepalingen van het GBP. Het gaat om :

- De wijziging van de zonering van het GBP (met name de wijziging van een woongebied in een administratiegebied) kan enkel aanvaard worden indien de drie voorwaarden die bepaald zijn in artikel 50 van de ordonnantie worden nageleefd, hetgeen duidelijk niet het geval is voor de tweede voorwaarde;
- de kaart van de toelaatbare kantooroppervlakten (KATKO) is een essentieel gegeven van het hoger plan waarop het niet mogelijk is af te wijken (art. 50 van de OPS);
- de voorziene bestemmingen in het basisdossier zijn niet in overeenstemming met het algemeen voorschrift 0.12. van het GBP omdat de stedenbouwkundige voorschriften van het "toekomstig" BBP niet de modaliteiten regelen voor compensatie van de verdwenen vloeroppervlakten aan huisvesting voor de huizenblokken 2, 3 en 4.

Overigens stelt de Commissie zich vragen over het nut om de grens van het administratiegebied in het huizenblok 4 te wijzigen omdat :

- de zonering van het GBP werd opgesteld in functie van de vraag van de gemeente omwille van het bestaan van een basisdossier;
- het gebouw nr. 73 aan de Vorstlaan betrokken bij de zoneringswijziging is bewoond en in goede staat;
- de gemeente en de ontwerper hebben geen overtuigende elementen kunnen naar voor brengen om de afbraak van het gebouw te kunnen rechtvaardigen;
- de coherentie van de inrichting van het kantoorgebouw gepland langs de Hermann-Debrouxlaan maakt het klaarblijkelijk niet noodzakelijk het perceel gelegen aan nr. 73 van de Vorstlaan op te nemen.

2. Wat betreft de andere aspecten van het basisdossier :

De Commissie :

- meent dat het huizenblok nr. 1 (opgenomen in sterk gemengd gebied in het GBP) moet behandeld worden in zijn geheel om borg te staan voor een coherente inrichting en meer bepaald een verbinding te kunnen maken met het gemeenteplein dat zich ten noorden bevindt en stelt voor dit deel van het BBP uit te sluiten;
- herinnert zij eraan dat de stedenbouwkundige lasten op dit ogenblik niet kunnen toegepast worden binnen een BBP;