

SINT-JOOST
Ontwerp van het gemeentelijk ontwikkelingsplan
Advies van de gewestelijke ontwikkelingscommissie
12 september 2002

Gezien de ordonnantie houdende organisatie van de planning en de stedenbouw van 29 augustus 1991, met name artikel 9 en 43;

Gezien het besluit van de Executieve van het Brussels-Hoofdstedelijk Gewest van 4 februari 1993 met betrekking tot de gewestelijke ontwikkelingscommissie;

Gezien het besluit van 7 december 1995 met betrekking tot de inhoud van het gemeentelijk ontwikkelingsplan en de algemene voorstelling van het basisdossier;

Gezien het besluit van 20 september 2001 tot vaststelling van het ontwerp van het gewestelijk ontwikkelingsplan;

Gezien het advies van de Gewestelijke ontwikkelingscommissie van 14 juni 2002 over het ontwerp van GewOP;

Gezien het basisdossier van het gemeentelijk ontwikkelingsplan van de gemeente Sint-Joost dat goedgekeurd werd door verstrijking van de termijn in november 1999;

Gezien de voorlopige aanvaarding van het Gemeentelijk ontwikkelingsplan door de gemeenteraad van 19 december 2001;

Gezien het verhoor van de vertegenwoordigers van de gemeente tijdens de plenaire vergadering van de Gewestelijke ontwikkelingscommissie van 12 september 2002;

Geeft de commissie op 12 september 2002 het volgende advies:

I. Algemene overwegingen

Met het oog op het advies van de Gewestelijke ontwikkelingscommissie van 20 mei 1999 over het basisdossier van het Gemeentelijk ontwikkelingsplan;

Met het oog op de afwezigheid van een besluit tot goedkeuring van het basisdossier van het GemOP van Sint-Joost, dat goedgekeurd werd door verstrijking van de termijn;

De Commissie bevestigt haar advies over het basisdossier (in bijlage) en beschouwt dit als analyse-element voor hetgeen volgt;

Met het oog op de talrijke verwijzingen in het ontwerp van het plan naar het GewOP van 1995;

De Commissie vraagt om het ontwerp van GemOP te wijzigen en niet langer te verwijzen naar GewOP 95 maar wel naar het GewOP eens dit aanvaard zal zijn.

Met het oog op het openbaar onderzoek dat van 11 maart 2002 tot 15 april 2002 liep;

De Commissie stelt zich vragen bij het feit dat er geen opmerkingen of bemerkingen waren tijdens dit openbaar onderzoek met betrekking tot het ontwerp van GemOP.

II. Vorm en inhoud van het ontwerp van GemOP

Met het oog op het feit dat de verschillende elementen van het sectoriële beleid verspreid staan over de verschillende hoofdstukken van het GemOP (Beleid, Algemene maatregelen, Bestaande situatie);

De commissie betreurt het gebruik aan duidelijkheid in de structuur van het document, waardoor het moeilijk leesbaar wordt. Het document maakt het niet mogelijk om meteen de bestaande situatie, de noden, de doelstellingen, de prioriteiten, de benodigde middelen en de partners te onderscheiden.

Met het oog op de talrijke, soms nog opeenvolgende verwijzingen;

De commissie vraagt om niet al te veel verwijzingen te gebruiken en deze duidelijk te houden (minstens de titel of het punt in kwestie vermelden, anders toch de pagina).

Met het oog op het feit dat de Gewestelijke ontwikkelingscommissie overgegaan is tot een vergelijking tussen het basisdossier en het ontwerp van het plan en nagegaan heeft of dit laatste beantwoordt aan of overeenstemt met de adviezen die uitgereikt werden door de adviserende instanties en de Gewestelijke ontwikkelingscommissie met betrekking tot het basisdossier;

Met het oog op het feit dat het basisdossier vervolledigd en bijgewerkt werd betreffende :

- *De update van de bestaande feitelijke situatie;*
- *De toevoeging van relevante elementen van de wijkcontracten en de invoering van operaties in het kader van het project “Doelstelling 2”;*
- *De formulering van de interventieprioriteiten, onder andere in het bepalen van de zonereglementen voor 5 zones van het gemeentelijk grondgebied;*

Met het oog op het feit dat het ontwerp van het plan bepaalde bepalingen van het basisdossier betreffende BBP's niet langer bevat (duidelijke tegenspraak tussen het basisdossier en het ontwerp van het plan en ook binnenin het ontwerp zelf);

Met het oog op het feit dat het ontwerp van het plan geen timing bevat van de in te voeren programma's en realisaties;

Met het oog op het feit dat de analyse van de financiële situatie van de gemeente het basisdossier uitgewerkt en geïntegreerd werd in het “bijgevoegd technisch dossier” en

gedeeltelijk in het basisdossier maar dat het ontwerp van GemOP slechts een klein gedeelte van deze analyse bevat;

Met het oog op het feit dat het ontwerp van GemOP geen details geeft over de financiële impact van de gemeentelijke doelstellingen, noch de grote lijnen vermeldt van de financiële organisatie van de geplande transacties;

De Commissie vindt dat het ontwerp van GemOP het basisdossier meer moest uitdiepen betreffende :

- de financiële vertaling van de gemeentelijke doelstellingen in een afzonderlijk hoofdstuk (raming van het budget voor de verschillende geselecteerde operaties, financieringsperspectieven en beloofde subsidies, beschouwingen over de spreiding van de realisaties met het oog op de beloofde financiering, ...);
- in het hoofdstuk met betrekking tot de maatregelen voor het invoeren en verplaatsen van de invoering van de keuzes beschreven in de sectoriële hoofdstukken gedetailleerd aangeven: formulering van de prioriteiten, verklaringen over de belangrijke verschillen met het basisdossier, uitleg over de inhoud van het schema, de synergieën tussen de verschillende betrokken partijen ...

De commissie vraagt de gemeente om haar intenties betreffende BBP nr. 45 te verduidelijken.

Bevolkings- en huisvestingsbeleid

Met het oog op de vraag van de Gewestelijke ontwikkelingscommissie in haar advies over het basisplan om de mogelijkheid te bestuderen van een uitbreiding van het aanbod aan sociale woningen, om stil te staan bij de te leveren inspanningen op het vlak van de recuperatie van huisvesting, om de toegang tot huisvesting te verbeteren voor economisch benadeelde bevolkingsgroepen en om de mogelijkheden te bestuderen om bijkomende huisvesting te plaatsen door de verdichting van bepaalde ruimtes (Spoorwegstraat, Kruidtuinstraat, Delhayesquare);

Met het oog op het feit dat het ontwerp van GemOP gedeeltelijk op deze vragen antwoordt: Het vermeldt de mogelijkheid om een bouwoperatie op te starten met de hulp van de GOMB op de "IBM-driehoek" (Groenstraat, Kruidtuinstraat en Spoorwegstraat); Het herinnert aan het bestaand potentieel op het vlak van de bouw van nieuwbouwwoningen op de Gesu-blok en boven de Sint-Franciscusschool, Het stelt de realisatie voor op de parkeerplaats van de Dwarsstraat – in het kader van doelstelling 2 van de Europese structurele fondsen – van een onthaalruimte voor Europese stagiairs, In zijn hoofdstuk over het beleid van openbaar beheer wordt melding gemaakt van de wens om taksen te heffen op leegstaande gebouwen (p.58).

Met het oog op het feit dat de Gewestelijke ontwikkelingscommissie in haar advies over het GewOP de organisatie prijst van lokaal toegankelijke informatie over alle huisvestingsgebonden onderwerpen;

Met het oog op de wil van het ontwerp van het GewOP om de gewestelijke steun te doen afhangen van de gemeentes op het vlak van huisvesting met het afsluiten van

“huisvestingscontracten” die onder andere specifieke doelstellingen moeten bevatten voor de zones van de wijkcontracten;

De Commissie stelt vast dat het ontwerp van GemOP gedeeltelijk beantwoordt aan de vereisten die in haar advies over het basisdossier geformuleerd werden.

Zij betreurt het niettemin dat de operationele elementen van de invoering van deze projecten niet uitgewerkt werden.

De Commissie vraagt om verduidelijking over de invoering van bepaalde essentiële punten van het huisvestingsbeleid:

de terugdringing van het aantal lege en/of verlaten woningen;

het beheer van de gemeentelijke eigendommen;

de controle van de hygiëne van de gebouwen.

De Commissie geeft haar goedkeuring aan het beleid voor de recuperatie van de parkeerplaats van de Dwarsstraat ten gunste van de realisatie van huisvesting voor Europese stagiairs maar maakt zich evenwel ongerust over de keuze van de doelgroep voor deze transactie, hetgeen zou kunnen leiden tot een vorm van segregatie op deze plaats.

De Commissie steunt de wens van het ontwerp van het GewOP en vraagt dat de gemeente in het kader van haar GemOP een inventaris zou opmaken van de onbewoonde en niet-gebruikte gebouwen zoals voorgeschreven wordt door artikel 179 O.P.S..

Zij stelt vast dat de kaarten 1.2.04 a en b en 1.2.01.b bepaalde aspecten van het probleem benaderen maar zij betreurt dat de elementen zodanig voorgesteld worden dat het moeilijk is om zich een nauwkeurig idee van de situatie te vormen.

Economisch en tewerkstellingsbeleid

Met het oog op de vragen van de Gewestelijke ontwikkelingscommissie in haar advies over het basisdossier om:

In het GemOP het beleid met betrekking tot de sociale economie uit te werken,

Een nauwkeurige planologische analyse uit te voeren van de verspreiding van handelszaken binnen de drie handelskernen van Sint-Joost,

De stedenbouwkundige evolutie aan te geven ten oosten van de spoorweglijn;

Met het oog op het feit dat een gedeelte van deze vragen beantwoord worden via de invoering van wijkcontracten (en onder andere het wijkcontract “Groenstraat”);

Evenwel met het oog op het feit dat het ontwerp van het plan zwak is op het vlak van de kwantificering van de doelstellingen en de operationele preciseringen in verband met de aanbevolen maatregelen (timing, partners, eigen gemeentelijke initiatieven voor beroepsopleiding, acties ten voordele van de handel, lokalisatie van gemeentegebouwen en – terreinen die beschikbaar zijn voor economische doeleinden en de beschrijving van hun potentieel, ...);

Met het oog op het accent dat door het ontwerp van GewOP gelegd wordt op de ontwikkeling van de niet-handelssector, de lokale arbeidsregieën van algemeen belang en buurtdiensten evenals op de ondersteuning en de ontwikkeling van de commerciële functie;

De Commissie stelt vast dat het ontwerp van het plan gedeeltelijk beantwoordt aan de vragen die geformuleerd werden in haar advies over het basisdossier maar vraagt evenwel dat het GemOP meer preciseringen zou geven over de aspecten i.v.m. de domeinen die eigen zijn aan het lokale bestuur:

- organisatie van buurtdiensten die beantwoorden aan de specifieke noden van de bevolking;
- synergieën tussen de economische wereld en de opleidingscentra;
- initiatieven van de OCMW's en plaatselijke verenigingen op het vlak van opleidingen;
- toevoeging van sociale tewerkstellingsclausules aan de contracten voor openbare aanbestedingen;
- de problematiek van de lege winkelpanden en samenwerking met de Town Centre Managers;
- gemengde projecten huisvesting/handel en premies voor het hergebruiken van de lege woningen boven de winkels.

De Commissie neemt akte van de wil van de gemeente om de oprichting van handelszaken te stimuleren op de gelijkvloerse verdieping van de kantoorgebouwen in de Noordwijk maar blijft sceptisch met betrekking tot hun rendabiliteit.

Beleid voor de verfraaiing van het stedelijk landschap, het erfgoed en de herstructurering van de openbare ruimte

Met het oog op het feit dat het hoofdstuk i.v.m. het patrimonium en de inrichting van openbare ruimtes het volledigste en het nauwkeurigste van het ontwerp van het plan is;

Met het oog op de vraag van de Gewestelijke ontwikkelingscommissie in haar advies over het basisdossier

- *Met betrekking tot de openbare ruimte: om na te denken over de toekomst van het Sint-Lazarusplein en de Victoriasquare, de verbetering van de inrichting rond de oostingang van het Noordstation, de verbetering van de oost-westverbindingen rond het CCN,*
- *Met betrekking tot het patrimonium: om ter bescherming van het opmerkelijke erfgoed aan gebouwen specifieke en aangepaste strategieën te ontwikkelen voor de sensibilisering van de bevolking;*

Met het oog op het feit dat een gedeeltelijk antwoord gegeven wordt door de invoering van het wijkcontract van de Groenstraat;

Met het oog op het feit dat bepaalde elementen het oorspronkelijk dossier aanvullen en tot een beter begrip leiden van de bedoelingen van de gemeente, de partners, de prioriteiten en de middelen;

Met het oog op het feit dat het ontwerp van GemOP de te gebruiken middelen opsomt, zoals de invoering van lokale reglementen, het uitwerken van een verlichtingsplan ... zonder

evenwel de inhoud van deze maatregelen te bepalen: richtlijnen, krijtlijnen van een programma, ... ;

Met het oog op het feit dat één van de doelstellingen van het ontwerp van GewOP op het vlak van de bescherming en de herwaardering van het patrimonium erin bestaat om enerzijds grote gehelen en anderzijds het “klein erfgoed” te bevoorrechten;

Met het oog op het feit dat kaart nr. 2 van het GBP de beschermde monumenten en sites aangeeft;

De Commissie vervoegt de gemeente in haar benadering van de verbetering van de openbare ruimte.

Ze vraagt de gemeente evenwel haar intenties te verduidelijken met betrekking tot de voetgangersinrichtingen op het Madouplein en de organisatie van het verkeer nabij de Kleine Ring, evenals haar standpunt met betrekking tot de hereniging van de twee delen van de Kruidtuin.

De Commissie vraagt dat het GemOP de richtlijnen zou aangeven voor de aanbevolen maatregelen zoals het verlichtingsplan en vooral de zonereglementen (bepaling van de vereiste partnerschappen, eventueel overleg met de buurgemeenten...);

De Commissie vraagt dat de lijst van het beschermde erfgoed en de daarbij behorende kaart aangevuld en gecorrigeerd worden in overeenstemming met het GBP dat de situatie op dit vlak vastlegt;

Zij vraagt eveneens dat het GemOP meer aandacht zou besteden aan het kleine erfgoed en dat de vereiste elementen aangegeven zouden worden voor de sensibilisering van de bevolking voor de problematiek van de bescherming van het erfgoed.

Beleid met betrekking tot de invoering van uitrustingen en het beheer van de openbare nutsdiensten

Met het oog op de vraag van de Gewestelijke ontwikkelingscommissie in haar advies over het basisdossier:

- *Om kaarten voor te leggen van de gemeentelijke eigendommen,*
- *Om het beleid (en de middelen) met betrekking tot de gezondheidszorg, de persoonshulp en het sociale onthaal meer in detail te omschrijven,*
- *Om meer aandacht te besteden aan de buurtuitrustingen die verband houden met de residentiële functie,*
- *Om het beleid eerst en vooral te richten op inrichtingen voor jongeren (sportinfrastructuur, toegankelijkheid van de bestaande inrichtingen, ...),*
- *Om van het GemOP een instrument te maken voor de coördinatie en het gemeentelijk beheer van het bestaande maatschappelijke beleid;*

Met het oog op het feit dat het dossier in die richting werd aangevuld door de toevoeging van hoofdstukken gewijd aan de sociale hulp en het maatschappelijk onthaal, aan culturele uitrustingen en activiteiten, kinderopvang, onderwijs en opleiding, sportinrichtingen en – infrastructuren voor jongeren;

Met het oog op het feit dat de rol van het OCMW in verschillende hoofdstukken geanalyseerd werd;

Met het oog op het feit dat het ontwerp van GewOP de nadruk legt op de rol van het OCMW als coördinator van het maatschappelijk beleid, waaronder het beleid i.v.m. preventie, huisvesting en acties ten voordele van personen in moeilijkheden;

Dat het de gemeentes vraagt een algemene en harmonieuze dekking te garanderen van het grondgebied op het vlak van buurtinrichtingen;

Met het oog op het feit dat de Gewestelijke ontwikkelingscommissie in haar advies over het ontwerp van GewOP verwijst naar deze doelstellingen;

De Commissie vraagt dat het GemOP meer het accent zou leggen op de rol van de organisatie van de sociale actie van het OCMW (rol die aan de OCMW's werd toegekend door de organische wet van 8/7/78, art. 62), met name door het lokaal overleg te vergroten om de prioritaire opdrachten duidelijk te stellen.

Met het oog op het feit dat het Regeringsbesluit van 7/12/95 aangeeft dat het GemOP een kaart moet omvatten van de afwateringsinfrastructuur;

De Commissie vraagt om het GemOP aan te vullen met kaarten van de gemeentelijke eigendommen en het afwateringssysteem;

Verkeers- en parkeerbeleid

Met het oog op de vraag van de Gewestelijke ontwikkelingscommissie in haar advies over het basisdossier om het mobiliteitsluik beter uit te werken in het ontwerp van GemOP;

Met het oog op het feit dat momenteel een gemeentelijk mobiliteitsplan afgewerkt wordt, dat binnenkort in de Gemeenteraad besproken en goedgekeurd zal worden;

Met het oog op het feit dat het hoofdstuk gewijd aan het verkeers- en parkeerbeleid slechts enkele grote doelstellingen op het vlak van verkeer bevat;

Met het oog op het feit dat bepaalde operationele elementen verwijderd werden (tabel van aanbevolen maatregelen opgenomen in het basisdossier op p. 123);

Met het oog op art. 7.2° van het Regeringsbesluit van 7/12/95 dat zegt dat het GemOP de bepalingen van het plan die afwijken van de gewestplannen moeten aangeven;

Met het oog op het feit dat het ontwerp van het plan geen rekening gehouden heeft met de opmerkingen van Stratec in het kader van de studie naar de "dynamische vormgeving van het verkeersplan van het Brussels gewest" over de keuze van de specialisatie van de wegen evenals met de opmerkingen van B.U.V., verantwoordelijk voor de regionale samenhang van het systeem;

Met het oog op de afwezigheid van concrete elementen met betrekking tot de invoering van zone 30-gebieden terwijl deze opdracht al vermeld stond in GewOP 95 en bevestigd wordt door het ontwerp van GewOP;

Met het oog op de lage kwaliteit van de voorstellen in verband met het parkeren;

Met het oog op het feit dat de Gewestelijke ontwikkelingscommissie het in haar advies over het ontwerp van GewOP onontbeerlijk vindt om een globale studie te voeren naar de verkeersproblematiek, met name op basis van de elementen die in de GemOP's voorkomen;

Met het oog op de wens van de gemeente om het GEN-station van de Leuvensesteenweg te schrappen terwijl deze halte voorzien is op de hogere plannen;

De Commissie vraagt dat het GemOP de voornaamste doelstellingen van het verkeersbeleid zou bevatten die aangegeven staan in het gemeentelijk mobiliteitsplan dat nu uitgewerkt wordt.

Zij vraagt om het GemOP aan te vullen met de algemene principes die betrekking hebben op de volgende mobiliteitsaspecten: plan voor de ontwikkeling van zones 30, organisatie van het parkeren, beleid voor de inrichting van modale overdrachten, invoering van een specialisatie van de wegen

De Commissie vraagt de gemeente ook om duidelijk de bepalingen van het GemOP te vermelden die afwijken van het hogere plan en om haar standpunt met betrekking tot de specialisatie van de wegen te beargumenteren.

De Commissie betreurt de tegenstand van de gemeente wat het creëren van een GEN-halte aan de Leuvensesteenweg betreft en deelt haar mening niet.

De Commissie bevestigt haar standpunt dat zij aangenomen heeft in haar advies over het ontwerp van GewOP en is van mening dat de snelle invoering van de GEN – en aldus van alle voorziene haltes – een essentiële prioriteit is op het vlak van mobiliteit en dat het bijgevolg van belang is om zo snel mogelijk de stukken die op korte termijn geconcretiseerd kunnen worden, in dienst te nemen.

III. Cartografie

Met het oog op het feit dat bepaalde diagnose- en voorstelkaarten elementen bevatten die niet uitgelegd worden in de tekst van het ontwerp van het plan (dat is onder andere het geval voor de kaarten met betrekking tot de verplaatsingen);

Met het oog op het gebrek aan leesbaarheid van bepaalde synthesekaarten die soms weinig begrijpelijk zijn door de overvloed aan informatie of de keuze van de symbolen en de termen in de legende (bijvoorbeeld kaart 2.14 b en 2.15 b)

Met het oog op het groot aantal kaarten;

De Commissie is van mening dat bepaalde geïsoleerde elementen beter gegroepeerd zouden worden om de elementen van eenzelfde thema en beleid beter te laten uitkomen (niet-gebruikte of verlaten terreinen en gebouwen, ...).

Zij vraagt duidelijker titels te geven aan de kaarten en het verband tussen de tekst en de kaarten van het GemOP te verbeteren.

IV. Opvolging van het GemOP

Met het oog op het advies van de overlegcommissie van 24 mei 2002 die de invoering suggereert van een jaarlijkse opvolging van het GemOP

Met betrekking tot de opvolging van het plan staat de Commissie, zoals zij dat ook deed in haar advies over het ontwerp van GewOP, op de noodzaak om de instrumenten voor de opvolging van het plan te versterken. Zij steunt de door de gemeente uitgedrukte wens.

De Commissie is voorstander van het idee om in de gemeentelijke ontwikkelingsplannen per beleid een « voortgangstabel » te integreren (met bijvoorbeeld de gekwantificeerde doelstellingen, de timing van de realisatie, de partners van de projecten, een evaluatie van de kost van de operaties, ...) om een evaluatie en een continue opvolging van het GemOP te kunnen bekomen.