

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot goedkeuring van de zonale gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor de perimeter van de Wetstraat en haar omgeving

Advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie

15 april 2013

Gelet op de vraag om advies van de Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, Dhr. Charles Picqué, bevoegd voor Plaatselijke besturen, Ruimtelijke ordening, Monumenten en Landschappen,... over het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot goedkeuring van de zonale gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor de perimeter van de Wetstraat en haar omgeving;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 maart 2010 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie;

Gelet op artikel 7 van het BWRO, betreffende de GOC;

Gelet op de ontvangst van het ontwerpbesluit op 7 maart 2013 ;

Na de auteur van het ontwerp op 28 maart 2013 te hebben gehoord;

kwam de Commissie op 28 maart en 15 april 2013 samen ; en gaf ze op 15 april 2013 het volgende advies :

De Commissie bedankt Dhr. de Minister om haar het bovenvermelde ontwerpbesluit ter advies te hebben voorgelegd;

De Commissie heeft het ontwerp van de ZGSV Wet 2 geanalyseerd door rekening te houden met haar advies gegeven over de ZGSV Wet 1; de nummers van de volgende paragrafen volgen de nummers gebruikt in het advies over de ZGSV Wet 1.

1. De Commissie apprecieert over het algemeen de kwaliteit van de werkzaamheden uitgevoerd in het kader van het nieuwe ontwerp van de ZGSV Wet 2. Ze is van mening dat de uitgevoerde, gerichte (die verder gaan dan de vereisten van het BWRO op het vlak van milieueffectenrapporten) effectenstudies hebben bijgedragen tot een belangrijke "sprong" voorwaarts op kwalitatief vlak ten opzichte van de eerste versie van de ZGSV 1. De Commissie betreurt echter dat bepaalde aspecten niet werden geanalyseerd, zoals het aspect mobiliteit, het socio-economische aspect of de CO2-balans. Drie leden vragen zich af waarom er geen effectenstudie werd uitgevoerd voor de ZGSV volgens de Europese richtlijn 2001/42. Deze leden vragen verder dat er een CO2-balans wordt opgemaakt voor elk van de ontwerpen bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning.

De Commissie benadrukt dat de ZGSV 2 beter werd afgestemd op het Stadsproject Wet met een betere uitwerking op plan van de dichtheid en de noord-zuidverbindingen. Toch vraagt ze zich af of het niet mogelijk is om de oversteekplaatsen voor voetgangers, de continuïteit van de aanplantingen, ... nauwkeuriger aan te geven, via voorschriften, als via een meer duidelijke tekening van de structurering en de locatie van de vrije ruimtes.

De Commissie benadrukt het belang van deze studies. Dit precedent zou inspiratie kunnen bieden voor de volgende effectenstudies bij toekomstige stadsinrichtingsprojecten.

De Commissie herinnert eraan dat het belangrijk is om erover te waken dat dit complexe planningsinstrument (ZGSV) potentiële bouwheren en bouwmeesters niet mag afremmen. Ze stelt vast dat de ZGSV kadert in een vereenvoudiging van de procedures, in die zin dat men zo kan vermijden dat men systematisch afwijkingen aan de ZGSV voorstelt.

Toch betreurt de Commissie dat het eindverslag niet elektronisch ter beschikking werd gesteld; dit zou ongetwijfeld bepaalde punten kunnen verduidelijken voor de burger.

2. De Commissie waardeert het dat er nieuwe termen werden bepaald in het glossarium van het besluit. Toch geeft ze aan dat dit zou moeten worden aangevuld met de definitie van de term « pocket park », (een soort 'open ruimte tussen gebouwen die toegankelijk is, die gedeeltelijk of volledige beplant werd en die een bron kan zijn voor gezellige contactmomenten in de wijk', zoals aangegeven in haar vorige advies). Ze wijst nogmaals op haar suggestie om bepaalde titels van de ZGSV te verduidelijken door middel van illustratie en om dit ook elektronisch beschikbaar te stellen. Ze is inderdaad van mening dat deze illustraties het begrip van het document door het publiek gemakkelijker zou maken. Bovendien zal dit ook een hulpmiddel kunnen zijn voor toekomstige bouwheren.
3. en 9. Erfgoed, Erfdienstbaarheden van uitzicht De Commissie herinnert aan de vraag die werd gesteld over de maximale toegelaten hoogte van 55m in het ontwerp, voor wat de erfdienstbaarheden van uitzicht betreft, specifiek vanaf de Paleizen, het Warandepark en de omliggende wegen. Ze stelt zich vragen bij de bescherming van deze uitzichten.
4. Stedenbouwkundige lasten : De Commissie herinnert aan haar advies gegeven over het eerste ontwerp van de ZGSV Wet, nl. o.a. dat de ontvangen bedragen wel degelijk zullen besteed worden aan de bouw van middelgrote woningen en van de voorzieningen die nodig zijn bij een toename van het aantal woningen die in de zone zullen worden ontwikkeld. Ze behoudt zich het recht voor om hierop te reageren in een later advies dat ze zal geven in het kader van het nieuwe ontwerpbesluit rond stedenbouwkundige lasten dat op 21 maart II. werd goedgekeurd.
5. Gemengde functies : De Commissie benadrukt het belang om te waken over de levenskwaliteit voor de toekomstige bewoners en gebruikers van de wijken, gezien de geplande, sterke toename van woningen (110.000m²). Dit heeft zowel betrekking op de kwaliteit van de vrije en open ruimtes, als op hun veiligheid.

De Commissie stelt zich vragen bij de manier waarop de verschillende functies binnen

het ontwerp verdeeld zijn, wat het kader van de ZGSV overstijgt. Het streven naar gemengde functies werd vertaald in het "Stadsproject Wet" (goedgekeurd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 16 december 2010, dat de richtlijnen heeft bepaald voor de heraanleg van de Wetstraat en haar omgeving, evenals in het besluit van 16/12/2011 "houdende goedkeuring van de perimeter van gewestelijk belang voor het project van gewestelijk belang van de Wetstraat en omgeving") op de volgende manier: minimum 12,5% huisvesting, maximum 80% administratieve functies (...). Ze vraagt om dit streven naar gemengde functies om te zetten binnen de voorschriften van het demografische gewestelijke bestemmingsplan zodat de uitvoering ervan gegarandeerd wordt.

Ze is van mening dat het interessant zou zijn om rekening te houden met de schaal van de straat, naast de schaal van het huizenblok, van het terrein of van de perimeter. Dit zou er inderdaad voor zorgen dat men vermijdt dat gemengde blokken zouden aansluiten op monofunctionele straten, in tegenstelling tot het structuurplan.

6. Ecowijk /biotoopcoëfficiënt / permeabiliteit : De Commissie noteert de aanpassing van de biotoopcoëfficiënt als gevolg van haar opmerkingen bij het vorige ontwerp. Gezien de configuratie van de bestaande gebouwen ervoor zorgt dat de bodem per plaats ondoorlatend wordt en dat er geen mogelijkheid is om dit aan te passen, is ze inderdaad van mening dat het beter is om een coëfficiënt van 0,3 op te stellen. Toch vraagt ze om erop te letten dat, onder het mom van te strikte vereisten op het vlak van vergroening, de bouwheren en bouwmeesters er niet van zouden profiteren om geen zonnepanelen te voorzien.
7. Puntgevels van beschermde gebouwen / vrije ruimtes : De Commissie vestigt de aandacht van de regering op de kwestie van de puntgevels die gestript zouden kunnen worden als gevolg van de inspringing van de bouwlijn; ze vraagt dat de denkoefening binnen de ZGSV verfijnd zou worden zodat men ook voorziet in de architecturale en landschappelijke behandeling van puntgevels in harmonie met het beschermde gebouw en zodat ze tegen elke vorm van verval beschermd worden.

Zo vraagt de Commissie om de aanleg van een vrije ruimte te vermijden langs mandelige blinde gevels. Ze is inderdaad van mening dat het beschermd erfgoed, zoals vermeld in artikel 3, moet omgeven zijn door gebouwen met een gelijkaardige capaciteit, gebouwd op de rooilijn. Elke vorm van bekleding moet voldoende toegelicht zijn. In de BBP zal er specifiek aandacht moeten geschonken worden aan de behandeling van puntgevels (heropbouw, decoratie, aanplantingen).

Anderzijds stelt de Commissie zich vragen bij de rooilijn, in het kader van de toekomstige BBP, op de plaats van het metrostation Maelbeek dat toegankelijk zou moeten blijven evenals een ware openbare ruimte zoals het park dat er tegenover ligt.

Tot slot maakt de Commissie zich zorgen over de notie van het open huizenblok; ze vreest inderdaad dat het eventueel verdwijnen van bebouwde hoeken die de zichtbare grenzen van de huizenblokken doen uitkomen de structuur van de ruimte ontnemt. Ze vraagt verder om erover te waken dat de openingen gecreëerd binnen een huizenblok niet zouden zorgen voor hinder voor de gebruikers. Ze wenst dus dat deze problemen geval per geval geanalyseerd worden in de BBP.

8. en 10- Impact op de topografie : De Commissie heeft de 4 scenario's doorgenomen die werden voorgesteld voor huizenblok B, de keuze viel op het scenario met de minste

impact. De Commissie is nochtans van mening dat met het oog op het vallei-effect, het wenselijk zou zijn geweest om de torens te concentreren langs de kant van de kleine ring, dit zou ook toelaten om er een nieuwe markante plek in de stad te vestigen. Ze is van mening dat het opportuun zou zijn om op een meer uitgesproken manier de piek van de Kunstlaan te onderschrijven, door de omvang te beperken van de torens van blokken A en B.

De Commissie is van mening dat de concentratie van beide torens op die plek (blokken A en B) een negatief effect kan hebben op de wijk langs de Etterbeeksesteenweg. Ze herinnert hierbij aan de noodzaak om zoveel mogelijk naburige residentiële wijken te behouden door ze te beschermen tegen ongewenste effecten (wind, schaduw,...) die het gevolg zijn van de torens.

De Commissie vindt dat het wenselijk zou zijn om een meer genuanceerd profiel te hebben dat meer variaties in hoogte en volume benadrukt, dat meer contrast heeft in de hoge volumes en dat zich beter onderscheidt tussen het noorden en het zuiden van de Wetstraat.

De Commissie denkt anderzijds dat een meer globale visie meer aangewezen zou zijn geweest, door in het ontwerp ook de appartementsgebouwen van de Lalaingstraat op te nemen.

De Commissie stelt zich vragen bij de relevantie om één enkel BBP uit te werken voor de volledige zone, eerder dan een BBP voor de verschillende groepen van huizenblokken. Ze benadrukt inderdaad dat voor een langetermijnvisie, hoewel de stad nog tal van veranderingen zal ondergaan, het aangewezen zou zijn om de optie te kiezen van een BBP per groep van huizenblokken. Dit zou ook vermijden dat men bij een eventuele aanpassing binnen één enkele huizenblok, het volledige BBP zou moeten wijzigen (bij een ontwerp dat valt onder een algemeen BBP). De oplossing van één enkel BBP per groep van huizenblokken zou zorgen voor tijdswinst en minder kosten. Verder laat dit toe te vermijden dat de situatie te sterk verstard is door de strikte regels van de ZGSV. Het gaat er ook om rekening te houden in dit geval met een harmonische aanleg van de transversale straten tussen de aangrenzende BBP zodat de samenhang en de eenheid binnen de straat kan verzekerd worden.

11. en 12 Doorgangsgebieden : De Commissie vestigt de aandacht op de vraag naar het beheer van de open ruimtes en de doorgangsgebieden voor wat hun veiligheid en hun onderhoud betreft. Ze denkt dat deze denkoefening haar plaats zou moeten vinden in een verordening, temeer omdat het zou kunnen gaan over de toegankelijkheid van publieke en private ruimtes (erfdienstbaarheden).
13. De Commissie herinnert aan het belang van onbebouwd erfgoed zoals pleinen, parken en squares,... en dat men ernaar moet streven om de kwaliteit en de harmonie ervan te behouden. Ze vraagt dat de rooilijn, de uniformiteit bij de hoogte van de kroonlijst behouden blijven, evenals de dimensionele proporties van de publieke ruimtes die geleid hebben tot de samenstelling van deze publieke ruimtes.
14. Maquette : De Commissie herinnert aan het nut om te beschikken over een algemene werkmaquette van de Wetstraat en haar omgeving, als hulpmiddel bij de analyse van de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen. Ze raadt aan dat er een maquette zou worden opgesteld op een schaal van 1/400.

De aanvraag voor stedenbouwkundige vergunningen voor toekomstige projecten zal dus vergezeld moeten zijn van een maquette op dezelfde schaal die kan worden ingepast in de algemene maquette en die zo de bevoegde ambtenaar de mogelijkheid biedt om een duidelijk zicht te krijgen op het geheel, telkens als er nieuwe aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen ingediend worden. Deze werkmaquette zal ook nuttig kunnen zijn als presentatie- en evaluatietool. Als ze tentoongesteld wordt in een ruimte die toegankelijk is voor het publiek, dan zou ze ook de evolutie van de wijk duidelijk zichtbaar maken.

De Commissie beveelt ook aan dat de beelden aangevuld worden met uitzichten vanuit het Warandepark en de wijk van de Squares.

Ze vraagt, zoals aangegeven in de effectenstudie voor de wind, de uitvoering van blaastests, die een geschikte maquette van de ontwerpen vergt.

15. Uitwerking : De Commissie staat stil bij haar vraag betreffende de uitwerking van de ZGSV en ze vreest dat een geleidelijke uitwerking in de tijd enkel zal leiden tot moeilijke stedenbouwkundige situaties, zoals braakliggende terreinen en stadskankers. Ze vraagt zich af of de ZGSV geen regels zou kunnen bevatten voor een voorlopige inrichting die helpt bij de mutatie van deze wijk naar een nieuwe stedelijke vorm (aanplantingen, verplichte voorlopige inrichtingen van vrije ruimtes,...).

Ze vraagt trouwens dat er zou gezorgd worden voor een werkelijke werfcoördinatie, via een werfcoördinatiemedewerker voor de zone (o.a. voor het regelen van mobiliteitskwesties).