

GemOP Elsene- Basisdossier

Advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie

14 oktober 1998

Gelet op de Ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de Planning en de Stedenbouw, inzonderheid op de artikelen 9 en 40;

Gelet op het besluit van de Executieve van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 4 februari 1993 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie

Gelet op het basisdossier van het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan van Elsene overgemaakt aan de GOC op 18 augustus 1998

Gelet op de adviezen als bijlage van de volgende besturen en instellingen:

- het Brussels Instituut voor Milieubeheer,
- de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor Brussel,
- de Maatschappij voor Intercommunaal Vervoer van Brussel,
- de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen,
- het Bestuur Plaatselijke Besturen,
- het Bestuur Uitrustingen en Vervoer,

Gelet op de hoorzitting met de vertegenwoordigers van de gemeente op 16 september en 8 oktober 1998;

Brengt de Commissie op 14 oktober volgend advies uit:

1. Algemene opmerkingen over de wijze van opmaak, de voorstelling en de vorm van het dossier:

Overwegende de werkzaamheden voor de opmaak van het basisdossier die gepaard gingen met een opiniepeiling bij 500 personen die door de gemeente werden beschouwd als zijnde representatief voor de bevolking, het vormen van een « basisgroep »;

dat het zou gepast geweest zijn dat de gemeente de modaliteiten zou verduidelijken van de opiniepeiling die zij heeft gehouden zodat de GOC de gegrondheid ervan kon inschatten

dat het wenselijk zou zijn geweest dat de gemeente bijkomende informatie zou geven over de wijze waarop de groepen werden gevormd en over de modaliteiten van de informele gesprekken;

Overwegende dat uit de lectuur van de resultaten van het openbaar onderzoek blijkt dat meerdere doelstellingen of beschouwingen van het basisdossier afwijken van de opmerkingen gemaakt door de bevolking in het raam van het openbaar onderzoek;

Overwegende dat een diepgaand algemeen onderzoek werd gedaan, maar dat dit vooral beperkt blijft tot een beschrijving van de elementen van aanbod en dat het weinig of niet de basis vormt voor een schatting

van de vraag en de behoeften (objectieve en subjectieve) op het vlak van de economie, cultuur, uitrustingen (verzorging en bijstand ...), veiligheid, mobiliteit,

Overwegende overigens de pedagogische tekortkomingen waarvan het basisdossier getuigt : het gebrek aan verwijzingen naar de kaarten, het gebrek aan leesbaarheid en duidelijkheid van de tekst en de overtolligheid ervan, de ingewikkeldheid van bepaalde analyses en grafische voorstellingen gebruikt in het dossier en de bijlagen;

Overwegende dat de vorm die werd aangewend voor de voorstelling van het dossier de toegankelijkheid en de raadpleging ervan voor de gewone lezer hebben bemoeilijkt;

Vraagt de GOC bijgevolg dat er zou tegemoet gekomen worden aan de behoeften van de bevolking zoals die tot uiting komen in het ontwerp van GemOP.

Stelt de GOC voor dat de bewoners meer worden betrokken bij de identificatie van de behoeften en het bepalen van de doelstellingen.

Vraagt de GOC dat de gemeente in de toekomst erover zou waken om meer expliciet het debat open te stellen rond de behoeften van de betrokken mensen, van hun doelstellingen en prioriteiten en aldus het principe van een betere raadpleging te herstellen.

Zij nodigt de gemeente uit een begeleidingscomité samen te brengen om al de gemeentelijk levende krachten of stedelijke actoren samen te brengen die een rol spelen op het gemeentelijk grondgebied of die een belang getoond hebben voor de gemeente.

Vraagt de GOC aan de gemeente te denken over een voorstelling van haar ontwerp van GemOP zodat het een echt werktuig wordt om de burgers beter in te lichten zodat zij de politieke opties beter kunnen vatten. Het document zal leesbaarder moeten zijn, een minder hermetische taal moeten gebruiken (zie bijvoorbeeld de opmerkingen van het BIM voor het luik groene ruimten en landschappen), inleidingen en besluiten voorzien, de link leggen tussen de tekst en de kaarten, in één woord pedagogischer zijn zonder in detail te treden van de methodologische opties.

Vraagt de GOC dat de analyse van de behoeften leidt tot voorstellen die de vastgestelde tekortkomingen moeten opvullen zowel uit sociaal, cultureel en economisch als uit stedenbouwkundig oogpunt.

Vraagt de GOC dat het ontwerp van Gem OR een hele reeks stellingen zou verduidelijken die te algemeen zijn en de niet verduidelijkte gemeentelijke opties minder aannemelijk maakt. Bij het lezen van het GemOP moet men zich een idee kunnen vormen van de belangrijkste elementen inzake ontwikkeling met inbegrip van de lopende projecten.

Opmerkingen betreffende de grond van het basisdossier:

1. Bestaande toestand en sectorbeleid:

Bevolking en huisvesting:

Overwegende de analyse van de bestaande toestand waarin de gemeente het heterogeen karakter van haar

wijken vooropstelt en op sociaal, demografisch en stedenbouwkundig vlak vier verschillende grote gebieden vaststelt;

Overwegende de vaststellingen die in het eerste deel van de studie door de gemeente werden gedaan waarin melding gemaakt wordt van enkele bijzonderheden betreffende de structuur en de samenstelling van haar bevolking : aanwezigheid van een relatief jonge bevolking (tussen 20 en 50 jaar), kleine gezinnen, belangrijke mobiliteit van de bevolking;

Overwegende dat indien de ontwerpers wijzen op een vermindering van de bevolking, deze wel bevestigd schijnt sedert 1981 maar niet meer sinds 1995;

Overwegende de architecturale kwaliteit van het bebouwd weefsel en het potentieel ervan met betrekking tot de aanpassing van de bewoonbare ruimten;

Overwegende de analyse die werd gedaan over de prijzen van de woningen waaruit blijkt dat de prijs ervan zeer hoog schijnt in de gemeente;

Overwegende de aanwezigheid van de universiteiten (ULB en VUB) die gedeeltelijk op het grondgebied van Elsene liggen evenals de hogescholen die een zekere invloed hebben op de huisvestingsmarkt in bepaalde delen van de gemeente;

Overwegende dat de elementen die voorafgaan worden behandeld in het basisdossier zonder evenwel te leiden tot een diepgaande analyse en een overzicht van de ontwikkelingsprioriteiten;

Vraagt de GOC aan de gemeente om in haar ontwerp van GemOP:

- een echte analyse te maken van de gebruiksmogelijkheden van het wooneerfgoed van Elsene om tegemoet te komen aan de behoeften van de gezinnen die wonen of zouden willen wonen in Elsene;
- een precieze poging tot analyse te maken van de prijsevolutie van de woningen en van de invloed van de aanwezigheid van de universiteiten en hogescholen op de huisvestingsmarkt in bepaalde delen van de gemeente;
- een duidelijke analyse te maken met kaarten van het potentieel van de gebouwen die reeds lang leegstaan (dit werk kan gebeuren vertrekkende van gewestelijke gegevens: Gewestelijke atlas van de bodembestemming).
- een projectie van het potentieel van nieuwe of bijkomende woningen van de gekende projecten of deze ter studie.

De GOC vraagt bovendien dat de gemeente evalueert hoe zij, binnen het Gewestelijk kader kan bijdragen om het globaal aanbod aan woningen te vergroten om tegemoet te komen aan de ruime behoeften van de Brusselse bevolking ter zake, om de gezinnen te behouden die er nog wonen, om de globale solidariteit van de middelen tussen de gemeenten te bevestigen.

Hiertoe zal het ontwerp van GemOP haar bedenkingen moeten verdiepen op het vlak van het sociaal huisvestingsbeleid . beleid gevoerd door het OCMW en analyse van het erfgoed van de Elsense Haard (cartografie, toekomst, ...).

Economische activiteiten en tewerkstelling:

Overwegende de analyse van het basisdossier inzake tewerkstelling en de aanwezigheid van verschillende economische activiteiten op het gemeentelijk grondgebied waaruit het volgende blijkt :

- het gewestelijk en soms nationaal belang van de handelskernen van Elsene;
- de aanwezigheid van een groot aantal ondernemingen waarvan verschillende van internationale betekenis die zorgen voor verschillende honderden, ja zelfs duizenden betrekkingen;
- de aanwezigheid van een deel van de Europese wijk en van twee universiteiten op haar grondgebied of in de onmiddellijke omgeving van de gemeentegrens.

Overwegende de merkwaardige en mogelijk zeer gunstige omstandigheden voor de economische dynamiek van de gemeente omwille van de aanwezigheid van deze elementen in het raam van de wijken met gemengd karakter;

Overwegende dat de strategische doelstellingen van de gemeente op het vlak van tewerkstelling steunen op het ondernemen van acties om de ondernemingen aan te trekken en afzetmogelijkheden te uit te bouwen voor handelaars;

Overwegende de analyse van de tertiaire sector die de verspreide aanwezigheid laat blijken van kantoren, het aanzienlijk belang van de Leopoldswijk en de ontwikkeling van een monofunctioneel gebied van kantoren rond het voormalige manoeuvreplein;

Overwegende de diagnose over de handelskernen waar het dossier de belangrijkste uitdagingen opsomt (leegstand van een groot aantal handelszaken op het gelijkvloers en op de verdiepingen, concurrentie van de winkels met filialen);

Overwegende dat de gemeente een betere kwalificatie vooropstelt van de bevolking die er woont;

Overwegende dat het economisch beleid van de gemeente een antwoord biedt voor de vastgestelde tekortkomingen op het vlak van imago en aantrekkelijkheid;

Overwegende dat de belangrijkste opties een verbetering voorzien van het verordenend klimaat en het uitvoeren van acties tot steun en aanmoediging van de ondernemingen gevestigd in de gemeente;

Overwegende het belang dat wordt gehecht aan de ontwikkeling van de tertiaire sector maar ook de voorrang die wordt gegeven aan het gemengd karakter van het stedelijk weefsel dat als een troef wordt gezien voor de gemeente;

Overwegende dat onder deze strategische doelstellingen de gemeente acties vooropstelt ten gunste van de niet-vervuilende ambachten en andere activiteiten voor het uitbaten van werkplaatsen en opslagplaatsen gecombineerd met de huisvesting;

Overwegende dat de doelstellingen die werden vermeld evenwel op algemene wijze worden weergegeven en dat de draagwijdte ervan moet verduidelijkt worden in termen van strategische opties;

Vraagt de GOC dat het ontwerp van GemOP op een meer diepgaande wijze de volgende elementen zou behandelen :

- het vaststellen van de specifieke economische roeping van Elsene binnen het Gewest;
- de middelen voor de promotie van de economische activiteiten;
- een echte bedenking over de weerslag en de rol van de universiteiten als onderneming als dusdanig en dat een bron vormt van activiteiten en afgeleide tewerkstelling;
- een analyse over de hypothese van het eventueel «verval » van bepaalde handelskernen samen met aangepaste maatregelen om dit verval tegen te gaan en een bedenking over het belang van de handelszaken in de residentiële wijken gekenmerkt door een bevolking met een laag inkomen;
- een analyse en onderzoek met uitleg van het verschijnsel dat werd vastgesteld van de vermindering van de

loontrekkenden en zelfstandigen

- een duidelijker omschrijving van de houding van de gemeente ten aanzien van de uitbreiding van de Europese en internationale functies.

Uitrustingen en cultureel aanbod :

Overwegende dat het basisdossier maar één sterk punt bespreekt van het cultureel aanbod (het gemeentemuseum) en niet de kwaliteit en de bestaande diversiteit van de human resources, van de netwerken, de evenementen en de culturele infrastructuur op haar grondgebied op de voorgrond plaatst, noch de bijdrage van de verschillende gemeenschappen die het cultureel leven van Elsene verrijken;

Vraagt de GOC dat het GemOP een echte bedenking zou doen over de cultuur in Elsene als belangrijkste troef van de gemeente en hefboom die kan gebruikt worden op het vlak van sociale promotie, ontwikkeling van de tewerkstelling en residentiële aantrekkelijkheid.

Vraagt de GOC dat de gemeente haar houding verduidelijkt inzake haar deelname aan « Brussel 2000 » en inzake de herbestemming van het gebouw van het voormalige NIR op het Flageyplein.

Erfgoed

Overwegende het belang en de rijkdom van het erfgoed van de gemeente Elsene dat op de voorgrond moet geplaatst worden en waarvan de kwaliteit ongetwijfeld een troef is waarop de gemeente kan steunen voor de uitbouw van een beleid uit verschillende standpunten (residentiële aantrekkelijkheid, toerisme, cultuur, economische aantrekkelijkheid,...);

Overwegende dat het basisdossier maar weinig zegt over deze doelstellingen en over het beleid die de gemeente moet uitvoeren om deze troef te valoriseren

Vraagt de Commissie dat dit aspect aanzienlijk zou uitgebouwd worden in het ontwerp van GemOP en dat het onder meer de volgende elementen zou omvatten :

- een herevaluatie van de toestand van het bestaand patrimonium in functie van de eisen van bescherming, opwaardering van de herbestemming en wedersamenstelling van gehelen;
- gegevensbanken kunnen een nuttige basis zijn voor deze werkzaamheden.
- een overzicht van het beleid en de uit te voeren middelen (zoneverordeningen, voorstellen om te bewaren, ...),
- een globale bedenking van de strategieën voor behoud van het erfgoed en voor de opwaardering dat vervat is in de stedenbouwkundige ontwikkeling van de gemeente (ontwikkeling van toerisme, economie, cultuur, ...), evenals het bepalen van een volgorde van voorrang;
- de verbindingen die moeten gemaakt worden met de andere gemeenten;
- de opsomming van stedenbouwkundige strategieën en middelen die moeten aangewend worden voor een betere integratie van het erfgoed en de gehelen inzake erfgoed in hun stedelijke omgeving en de verbetering van de algemene kwaliteiten ervan.

Groen netwerk en natuurbeheer:

Overwegende het belang van de analyse van de bestaande toestand waar het basisdossier melding maakt van verschillende groene assen (ecologische groene as en culturele groene as);

Overwegende de voorstellen voor behoud en hergroening van de binnenterreinen van de huizenblokken en de voorstellen voor gedifferentieerd beheer van de groene ruimten van de gemeente;

Overwegende evenwel dat het beleid van de gemeente niet op expliciete wijze op de voorgrond komt; verwezenlijking van het groen netwerk door een toename van de groene ruimten daar waar er een tekort aan is en door het maken van onderlinge verbindingen.

De GOC vraagt om in het ontwerp van GemOP de volgende elementen op te nemen:

- natuurlijke ecologische en culturele assen: Terkamerenbos - Abdij van Terkameren- Vijver van Elsene - Flageyplein : ontwikkeling van de biodiversiteit, van een fysieke continuïteit, ingroening van het Flageyplein, verlenging van het netwerk in de Maalbeekvallei (in samenwerking met Etterbeek, Brussel, ... naar het Leopoldpark, de Maria-Louizasquare, ...);
- de as van het Terkamerenbos - Stefaniaplein via de Louizalaan; aanleg van een groene wandeling en fietsroute (in samenwerking met Brussel);
- de as van de Koninklijke tuinen, Vijver van Elsene en tussen het Flageyplein en het Kasteleinsplein : aanleg van een oversteekplaats van de Louisalaan;
- de as van het plein aan de Boondaelkapel - Vijver van het Terkamerenbos (ecologische as): verlenging naar de Watermaalbeekvallei (in samenwerking met Oudergem);
- spoorwegbermen parallel met de Kroonlaan (site van ecologische waarde en verbinding tussen het Zoniënwood en het stadscentrum): inschakeling van de gemeente bij het opstellen van een overeenkomst met de N. M. B. S. voor een beheer ten gunste van het behoud van de biodiversiteit;
- Bascule - Dudenpark: herstel van de groene wandeling door de Molièrelaan toegankelijker te maken voor de voetgangers (in samenwerking met Ukkel en Vorst);
- de binnenterreinen van de huizenblokken: een beleid uitbouwen ten gunste van de verfraaiing van de achtergevels van de huizen (hetgeen de bewoners de mogelijkheid geeft hun leefkader te verbeteren door hun living te richten naar de tuin, ver van het lawaai van de straat).

Hinder :

Overwegende dat de gemeente zeer schuchter blijft over de prioriteiten die moeten aangewend worden om de hinder en de vervuiling te verminderen waaraan de bevolking wordt blootgesteld (lawaai, lucht, water, afval);

Overwegende dat de gemeente zich te dikwijls ertoe beperkt de verantwoordelijkheid te laten aan het Gewest daar waar zij op haar niveau doeltreffend kan handelen;

Overwegende dat de gemeente niet voldoende ingaat op de samenhang tussen het sectorbeleid

Vraagt de GOC aan de gemeente om meer haar verantwoordelijkheden op te nemen, met name door het voorbeeld te geven (uitvoeren van pilootprojecten) en dit tevens op pedagogisch vlak (de bevolking sensibiliseren dat zij individuele verantwoordelijkheid neemt inzake hinder). Op dit vlak zou het nuttig zijn dat de gemeente begint met het opstellen van haar « Agenda 21 » (toepassing van de verklaring van Rio 1992).

Vraagt de GOC erover te waken dat alle maatregelen op verschillende vlakken elkaar aanvullen. Men kan het voorbeeld nemen van het lawaai dat afhangt van de opties inzake mobiliteit, betrekking, huisvesting.

Mobiliteit en parkeren

Overwegende dat het één van de belangrijkste doelstellingen is van het basisdossier om te zorgen voor de aanpassing van het wegennet om het verkeer zo veel als mogelijk te concentreren op de grote verkeersassen ten einde alle doorgaand verkeer te vermijden in de woonwijken;

dat dit principe in overeenstemming moet worden gebracht met de voorgestelde kaarten;

Overwegende dat dit beleid steunt op een gedetailleerde analyse van de vraag naar mobiliteit in de wijken, van het toegankelijkheidsprofiel van de activiteiten die er gevestigd zijn en het resultaat is van een arbitrage tussen deze elementen en de bescherming van het residentieel karakter van deze wijken;

Overwegende de opties die werden uitgebouwd voor de inrichting van de ruimte voorbehouden voor de voetgangers en om de snelheid te verminderen in de woonwijken;

Overwegende het voorstel om fietsroutes aan te leggen volgens de voorstellen van een studie bureau;

Overwegende dat als besluit (bladzijde 114), de gemeente de nadruk legt op de promotie en arbitrage ten gunste van alternatieve vervoermiddelen voor de auto (GEN, openbaar vervoer, metro, fiets,...);

Overwegende dat de doelstellingen die gewoon werden opgesomd meer zouden moeten worden uitgebouwd;

Vraagt de GOC dat het ontwerp van GemOP de volgende punten zou uitbouwen :

- de inrichtingen van de openbare ruimte die gepland zijn voor het beheer van de conflicten die kunnen ontstaan tussen de verschillende verplaatsingsmodi;
- de aanpassingen die kunnen aanzetten tot een overstap en aldus leiden tot een daling van het aantal voertuigen in het verkeer;
- de ontwikkeling van een voluntaristisch beleid van de « zachte » verplaatsingsmodi;
- de definitie van « verzamelwegen » zodat tegemoetgekomen wordt aan de wens van het gewest vermeld in het GewOP om de woonwijken te beschermen tegen het doorgaand verkeer;
- in overleg met de MIVB, de maatregelen inzake inrichting die het mogelijk moeten maken om de reïssnelheid van het openbaar vervoer op het grondgebied van de gemeente op te voeren;
- het in beide richtingen rijden voor de fietsers in straten met enkele richting;
- oversteekplaatsen voor voetgangers op bepaalde hoofdpunten;
- de coördinatie met de gemeente Oudergem voor het verkeer rond het Manoeuvre plein;
- het parkeerprobleem van de buurtbewoners in de wijken rond de belangrijke activiteitenpolen (Louizalaan, Kunstlaan, Europese wijk, ...) waar er een belangrijke infiltratie is van voertuigen;
- in het algemeen, een bedenking over de mobiliteitsproblemen rond de grote activiteitenpolen (economisch, cultureel,...) op het grondgebied van de gemeente.

2. De grote punten:

Overwegende dat het bepalen van de belangrijke punten inzake ontwikkeling een fundamentele taak is in het proces voor de opmaak van de basisdossiers van een GemOP is de klaarheid op dit vlak een elementaire eis van de democratie;

Overwegende dat het dossier de « bestaande projecten in de gemeente » opsomt zonder er de strategische draagwijdte van te schatten voor de ontwikkeling van de gemeente;

Overwegende dat het basisdossier een reeks wijken bepaalt die van kapitaal belang zijn voor de inwoners van Elsene die vermeld worden als zijnde het « hart » van de gemeente m.n.: de Naamse Poort, het Ferdinand Cocqplein, de Begraafplaats en het Kasteleinsplein;

Overwegende dat de gemeente kiest om de aantrekkelijkheid te verbeteren van deze drie «harten» (F. Cocqplein, Flageyplein, Kasteleinsplein) en dat zij zich uitgesproken heeft over de grond van deze opties tijdens de hoorzitting;

Overwegende evenwel dat het dossier niet de juiste aard geeft van de initiatieven die gepland zijn voor deze drie gebieden, noch de opeenvolging van de bestaande projecten voor deze wijken en de valorisatie ten gunste van de bewoners;

Overwegende dat het basisdossier van Elsene nergens verwijst naar een duurzame ontwikkeling;

Vraagt de GOC dat de gemeente.

- duidelijk alle strategische gebieden aangeeft, dat ze er de aard van onderzoekt, dat zij er de doelstellingen van bepaalt, dat zij de middelen van om het even welke aard beschrijft die zij er wenst toe te passen;
- de geplande initiatieven neemt voor de valorisatie van de drie harten die in aanmerking werden genomen en de bestaande of geplande projecten voor deze wijken;

en dit in de optiek van een duurzame ontwikkeling waar zij een dubbele rol moet spelen m. n. en rol van voorbeeld en een pedagogische rol.

3. De uitvoering :

Overwegende de opsomming van de middelen die moeten uitgevoerd worden op alle vlakken van met betrekking tot het leven in de gemeente voor het concretiseren van de doelstellingen van het basisdossier;

Overwegende dat aan de uitvoering van de gemeentelijke doelstellingen een overleg voorafgaat met de andere partners en overheden bij dewelke de gemeente haar prioriteiten moet laten gelden;

Vraagt de GOC aan de gemeente om in haar ontwerp van GemOP een coherente visie te geven van de gewenste en geplande toekomstige ontwikkeling. Het is belangrijk dat alle maatregelen op de verschillende vlakken (sectorbeleid) elkaar aanvullen.

De Commissie dringt erop aan dat een globale en integrale aanpak de leidraad zou zijn van de toekomstige werkzaamheden. Als voorbeeld kan men aangeven dat het basisdossier expliciet niet het verband maakt tussen de residentiële aantrekkelijkheid en een fijne analyse van vraag en aanbod inzake collectieve uitrustingen (onthaal van kleine kinderen, bejaarden, jongeren, ...), of met de troeven op cultureel vlak (die

ver dat van het gemeentemuseum overtreffen).

In dit perspectief nodigt de GOC de gemeente uit pilootprojecten uit te voeren op verschillende vlakken en niet de wijze te overwegen op dewelke zij de gewestelijke opties zou kunnen beïnvloeden.

De GOC zet de gemeente ertoe aan om de studie van de voorgestelde projecten verder te zetten en dat de voorgestelde middelen het voorwerp zouden uitmaken van een concrete analyse inzake de uitvoering:

- de oprichting van een gemeentelijke grondregie;*
- het aanstellen binnen het gemeentepersoneel van twee personeelsleden die instaan voor plaatselijke ontwikkeling, om het contact tussen potentiële arbeiders en werknemers te bevorderen;*
- de oprichting van een inlichtingen- en raadgevingscel op het vlak van valorisatie en onderhoud van het erfgoed;*
- de oprichting van een milieucel.*

Bovendien vraagt de GOC dat er systematisch de noodzakelijke contacten zouden worden genomen voor een echt overleg met de actoren die betrokken zijn bij de ontwikkeling van het gemeentelijk grondgebied.

Een echte dialoog zou moeten opgestart worden met de ULB/VUB om haar rol te bepalen over een hele reeks onderwerpen en opties die zij stelt en die een last zijn voor de ontwikkeling van de gemeente.