

*Voorontwerp van ordonnantie tot inleiding van een specifieke
onderzoeksprocedure voor een aanvraag van stedenbouwkundige vergunning
betreffende de afbraak van het interieur van het Zuidpaleis en tot wijziging van
de vergunning die op 24 mei 2019 door de afgevaardigde ambtenaar van het
Brussels Hoofdstedelijk Gewest werd afgegeven aan de Maatschappij voor het
Intercommunaal Vervoer te Brussel.*

ADVIES VAN DE GEWESTELIJKE ONTWIKKELINGSCOMMISSIE

15 juni 2023

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 juli 2019 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie;

Gelet op artikel 7 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), zoals goedgekeurd door het Parlement op 13 oktober 2017;

Gelet op het spoedadvies ingediend op 9 juni 2023 betreffende *het voorontwerp van ordonnantie tot inleiding van een specifieke onderzoeksprocedure voor een aanvraag van stedenbouwkundige vergunning betreffende de afbraak van het interieur van het Zuidpaleis en tot wijziging van de vergunning die op 24 mei 2019 door de afgevaardigde ambtenaar van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werd afgegeven aan de Maatschappij voor het Intercommunaal Vervoer te Brussel* ;

Gelet op de hoorzitting van de vertegenwoordiger van het kabinet van minister Pascal Smet, belast met stedenbouw, van 15 juni 2023;

Brengt de Commissie unaniem het volgende advies uit op 15 juni 2023 :

1. CONTEXT

1.1 Het project

Het Project Grondwet, goedgekeurd middels een vergunning die op 24 mei 2019 door de afgevaardigd ambtenaar aan de MIVB werd verleend, omvatte de bouw van een nieuw station (station Toots Thielemans) en tunnels, waarvan een deel onder het Zuidpaleis lopen. De opdracht voor de uitvoering van dit project werd gegund aan de tijdelijke vennootschap Toots (hierna TV Toots).

De regering stelt dat de voortzetting van de bouwwerkzaamheden onder het Zuidpaleis met gebruikmaking van jet grouting¹ waarnaar in de initiële vergunning van 2019 werd verwezen, operationeel uitermate gecompliceerd zou zijn, extreem duur wat supplementen betreft en te lang zou duren, in die mate dat dit tot een zeer aanzienlijke verlenging van de werf zou leiden (10 jaar extra voor voltooiing).

In dit stadium heeft TV Toots geweigerd haar resultaatsverplichting te handhaven door gebruik te maken van jet grouting. Het tegen elke prijs vasthouden aan de oorspronkelijke funderingstechniek, zelfs als die werd aangepast, dreigde te leiden tot een impasse die in strijd was met de publieke belangen: mobiliteit, goede ruimtelijke ordening en budget.

Om die impasse te doorbreken, moest de MIVB dus een snellere oplossing vinden en de kosten laag houden. Er werd een alternatieve techniek overwogen, zonder de tunnel aan te passen, voor de funderingen ervan: die hield in dat men van bovenaf de beproefde techniek van de secanspalen toepaste, eerder dan een doorgang via de aanvankelijk geplande ondergrondse route te handhaven.

Die wijziging van techniek betekende echter dat het interieur van het Zuidpaleis moest worden afgebroken. De gedeeltelijke afbraak, die oorspronkelijk werd onderzocht, had wegens het diagonale tracé van de metro op dit punt betekend dat meer dan de helft van het interieur moest worden ontmanteld, en dat het Paleis dus diagonaal in tweeën moest worden "geknipt".

¹ Bij jet grouting wordt aangietmortel geïnjecteerd in poriën of holtes in de grond die anders ontoegankelijk zijn, maar wel onderling verbonden zijn. De aangietmortel kan een chemisch mengsel zijn op basis van cement, hars of elk ander chemisch mengsel in oplossing.

Een gedeeltelijke heropbouw op een later tijdstip zou leiden tot een gebouw met onevenwichtige ecologische prestaties, dat economische weinig winstgevend was en onleesbaar vanuit stedenbouwkundig oogpunt. In de tussentijd zou het gebouw in een staat van verloedering verkeren, wat risico's met zich zou meebrengen, vooral op het gebied van veiligheid.

Op basis van de beschikbare informatie is de regering van mening dat volledige afbraak van het interieur van het Zuidpaleis de voorkeursoptie is.

Voordat er echter een beslissing wordt genomen over de aanvraag voor een sloopvergunning rijst de vraag of het Zuidpaleis eventueel beschermd moet worden als erfgoed.

In dit stadium wordt de binnendecoratie van het Zuidpaleis bestudeerd, maar die lijkt op het eerste gezicht geen waarde als geheel meer te hebben. Als bepaalde elementen lokaal toch interessant blijken, moeten ze zeker worden bewaard zodat ze in een nieuw gebouw mogelijk een plaats kunnen krijgen.

Volgens de regering zal de aanpassing van de funderingstechniek snelheid (met een verwachte winst van 5 jaar) en besparingen op de overheidsbegroting (veel lagere extra kosten) combineren. Voor de aanpassing van de funderingstechniek dient een stedenbouwkundige vergunning te worden afgegeven, tot wijziging van die van 24 mei 2019.

In het geval van een volledige afbraak (met uitzondering van de gevels) moet die vergunning worden voorafgegaan door een effectenstudie, aangezien het gaat om meer dan 5000 m² handelsruimte (bijlage B van het BWRO, punt 21).

Ondanks alle voorzorgsmaatregelen en verzachtende en ondersteunende maatregelen voor de wijk die de MIVB en het Gewest hebben genomen, valt ook niet te ontkennen dat de huidige werf, die sinds juni 2021 stilligt, een duidelijke impact heeft op de wijk. Bewoners, winkeliers, gebruikers en studenten worden getroffen door deze situatie, die volgens het Gewest snelle actie vereist.

1.2 De onderzoeksprocedure voor een stedenbouwkundige vergunning

Indien de wet niet wordt gewijzigd, zou er voor de totale afbraak van het interieur van het Zuidpaleis een vergunning kunnen worden afgegeven, ten vroegste in maart 2025 :

- SV met Effectbeoordeling: procedure van 450 dagen (+ 6 maanden in geval van wijziging)
- Eerste mogelijke datum van uitgifte (best case scenario): 15 december 2023 + 450 dagen = 9 maart 2025.
- Laatste mogelijke datum van oplevering (worst case scenario): 15 december 2023 + 1080 dagen (rekening houdend met alle eventuele maximale schorsingen) = 1 december 2026.

De regering wenst een snelle wetgevende tussenkomst om de tijd te verkorten die nodig is om deze vergunning af te geven (fast track-ordonnantie), waarbij de rechten en de inspraak van het publiek in deze specifieke context worden gewaarborgd en er tevens wordt voorzien in een mogelijke classificatieprocedure en effectenstudie.

Tijdens de hoorzitting gaf de regeringsvertegenwoordiger aan dat de goedkeuring van de nieuwe procedure het mogelijk zou maken om tegen het einde van de zomer van 2024 de noodzakelijke stedenbouwkundige wijzigingsvergunning te verkrijgen.

2. ADVIES

2.1

De Commissie neemt akte van de door de regering overwogen oplossing, rekening houdend met de technische moeilijkheden op deze gevoelige locatie, waarvan de duur, gezien de impact op de buurt,

terecht moet worden beperkt. De Commissie spreekt als dusdanig geen oordeel uit over de geschiktheid van deze oplossing, daar ze niet over de technische informatie beschikt om een dergelijk oordeel te vellen.

De Commissie is van mening dat de redenen van de regering om af te zien van de jet grouting-techniek duidelijker moeten worden uitgelegd in de toelichting en dat de verschillende technische studies en andere rapporten beschikbaar moeten worden gesteld aan de leden van het parlement met het oog op de transparantie van de technische informatie die nodig is om de betreffende kwesties volledig te begrijpen.

2.2

Het ontwerp van ordonnantie beoogt bepaalde termijnen in te korten en ervoor te zorgen dat de ES kan plaatsvinden voordat de vergunning is ingediend. De Commissie neemt hier akte van, maar merkt op dat goed administratief bestuur de BWRO-termijnen, die maximumtermijnen zijn, zou kunnen optimaliseren : de regering zou haar administraties instructies kunnen geven om het proces te versnellen, rekening houdend met de urgentie en het algemeen belang. Het verdient de voorkeur om optimaal gebruik te maken van de bestaande hulpmiddelen, eerder dan zich bloot te stellen aan juridische risico's door overhaast een nieuw systeem in te voeren. Aangezien het gaat om een wijziging van een SV die al is afgegeven, wordt de uit te voeren ES noodzakelijkerwijs beperkt tot de elementen die specifiek zijn voor deze wijziging en niets belet de auteur van de studie om vooruit te lopen op zijn werk door deel te nemen aan de projectvergaderingen, zoals in de praktijk al gebeurt.

De Commissie merkt echter op dat de goedkeuring van een dergelijke ordonnantie de mogelijkheid biedt van een openbaar debat met actieve deelname van het parlement en een transparant proces, in tegenstelling tot ministeriële instructies, die vertrouwelijk blijven.

2.3

De Commissie merkt ook op dat het ontwerp de termijnen voor openbare raadpleging niet verkort. Ze is van mening dat de regering er baat bij zou hebben een extra inspanning te leveren om met het publiek te communiceren en het bij dit dossier te betrekken.

Aan de andere kant vraagt de Commissie zich af of het opportuun is om het advies van het Stedenbouwkundig College in geval van beroep bij de regering te verwijderen. Ze is van mening dat het de voorkeur verdient dit te behouden, zelfs als dat betekent dat de termijn voor het uitbrengen van het advies wordt verkort, bijvoorbeeld tot 30 dagen.

2.4

De Commissie merkt op dat er sprake is van een volledige of gedeeltelijke afbraak van het interieur van het Zuidpaleis, zonder dat er een volledige erfgoedanalyse van het pand is uitgevoerd, niet beperkt tot de buitengevels². Ze acht het ook noodzakelijk dat de ES deze kwestie aanpakt door de wenselijkheid te onderzoeken van het behoud van enkele bestaande winkels (met name aan de kant van de Lemonnierlaan), mogelijke tijdelijke bewoning tijdens de werken en de verplaatsing van de kantoren op de werf, die momenteel de openbare ruimte blokkeren.

De Commissie is ook van mening dat er zo snel mogelijk moet worden nagedacht over de toekomst van het gebouw. Ze stelt voor dat de regering en de Stad Brussel snel mogelijkheden voorstellen voor de toekomst van het Paleis na het project, en dat de duur van de werken (minstens 5 jaar) wordt gebruikt om een breed gedragen programma te bekrachtigen, dat aansluit bij de behoeften van deze

²Het eigendom is opgenomen in de voorlopige inventaris (<1932) en in de wetenschappelijke inventaris, zie <https://monument.heritage.brussels/nl/buildings/32777>

dichtbevolkte wijk in het stadscentrum. Het zou op zijn minst nuttig zijn om zich in te zetten voor het behoud van gemeenschapsfuncties (faciliteiten) en handel.

2.5

De Commissie is van mening dat dit ontwerp interessante elementen bevat die nuttig kunnen zijn bij de hervorming van het BWRO na de lopende evaluatie ervan. De resultaten van de ervaring die met deze procedure is opgedaan, moeten worden gebruikt als basis voor de noodzakelijke toekomstige hervorming om de te lange tijd te verkorten die nodig is voor het afgeven van stedenbouwkundige vergunningen voor alle projecten, zowel openbare als particuliere.

2.6

De Commissie vraagt om een analyse van de oorzaken en verantwoordelijkheden die tot deze situatie hebben geleid, zodat dezelfde fouten niet worden herhaald. Ze betreurt ook de keuze van de route, ondanks de vele waarschuwingen en verklaringen die verschillende experts en studies tijdig hebben gegeven.