

**ONTWERPBESLUIT VAN DE REGERING VAN HET BHG**

**HOUDENDE GOEDKEURING VAN DE ZONALE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING VOOR DE PERIMETER VAN DE WETSTRAAT EN OMGEVING**

**Advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie**

**1 maart 2012**

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), artikel 7, alsmede artikelen 88 tot 90;

Gezien het besluit van 12 september 2002 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende goedkeuring van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan;

Gezien het besluit van 21 november 2006 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende goedkeuring van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening;

Gezien het richtschema van de Europese Wijk, goedgekeurd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 24 april 2008, waarvoor de Commissie een advies heeft uitgebracht op 28 februari 2008;

Gezien het stadsproject Wet, goedgekeurd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 16 december 2010, waarvoor de Commissie een advies heeft uitgebracht op 22 april 2010;

Gezien het besluit van 16 december 2011 houdende goedkeuring van de perimeter van gewestelijk belang voor het project van gewestelijk belang van de Wetstraat en omgeving;

Gezien de ontvangst, op 9 februari 2012, van een adviesaanvraag van de Regering, bij toepassing van art. 7 van het BWRO, betreffende het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende goedkeuring van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening voor de perimeter Wetstraat en omgeving, goedgekeurd door de regering op 15 en 16 december 2011;

Gehoord de uiteenzetting van 9 februari 2012 van de personen die verantwoordelijk zijn voor het dossier dat voor advies is voorgelegd aan de Commissie;

is de Commissie bijeengekomen in een plenaire vergadering op 9 en 23 februari 2012 en ook op 1 maart 2012; waarna zij op 1 maart 2012 het volgende advies heeft goedgekeurd:

1. De Commissie was verheugd over de kwaliteit van het uitgevoerde werk en heeft waardering voor het innoverende karakter van deze verordening. Ze herinnert echter aan de noodzaak te streven naar een administratieve vereenvoudiging en te voldoen aan de Europese doelstellingen ter zake. De invoering van een nieuw instrument moet in deze zin worden opgevat, teneinde potentiële investeerders niet af te schrikken met ingewikkeldere procedures.

2. Gezien de complexiteit van de verordening stelt de Commissie uit democratische overwegingen voor een **hulpinstrument** te ontwikkelen dat het document beter toegankelijk en begrijpelijker maakt, niet alleen voor ingewijden, maar ook voor een ruimer publiek. Ze stelt voor de tekst aan te vullen met een **geïllustreerd glossarium** en dit glossarium ook voor iedereen toegankelijk te maken op een website zolang het openbaar onderzoek aan de gang is. Het is wenselijk te definiëren wat "biotoopcoëfficiënt per oppervlakte" (minimale milieunorm) en "ecologisch nuttige oppervlakte" (oppervlakte die gunstig is voor de natuur op een perceel) precies inhouden. Het concept van het *pocket park* (pagina 2 van het ontwerpbesluit betreffende de ZGSV) verdient eveneens een korte verklaring, bijvoorbeeld iets als "*een ruimte voor opening en uitzetting tussen gebouwen die toegankelijk is, geheel of gedeeltelijk bedekt is met vegetatie, en die kan dienen als ontmoetingsplaats in de wijk*".
3. De Commissie vraagt om alle erfgoedelementen die beschermd, bewaard of in de inventaris opgenomen zijn (en niet alleen de beschermde en bewaarde gebouwen) voor te stellen in illustratieve documenten die eventueel bij het voor het onderzoek voorgelegde dossier gevoegd moeten worden.
4. De Commissie herinnert eraan dat de **stedenbouwkundige lasten** moeten dienen voor de onmiddellijke omgeving van het project waaruit ze voortkomen en dat ze onder andere moeten worden aangewend voor de voorzieningen die nodig zijn als gevolg van de toegenomen huisvesting in het gebied (zoals kinderopvang, scholen, medische hulp). Bovendien is de Commissie van mening dat ieder project stedenbouwkundige lasten zou moeten kunnen opleveren, met inachtneming van het evenredigheidsprincipe, om te voorzien in de behoeften die voortspruiten uit dat project. De lasten zouden aangewend kunnen worden voor de bouw van woningen voor middeninkomens en de aanleg van voorzieningen om de gemengdheid van bestemmingen en de sociale gemengdheid van de wijk te bevorderen.
5. De Commissie ziet het nut in van de methode waarbij wordt gekeken naar het volume in plaats van de oppervlakte. Ze stelt zich echter vragen bij de gemengdheid van functies. Immers, het richtschema pleit voor de herintroductie van huisvesting en de daarmee verbonden voorzieningen in deze wijk, teneinde opnieuw gemengdheid tot stand te brengen. Dit streven blijkt ook uit het besluit van 16 december 2010 *betreffende de tenuitvoerbrenging, via een bijzonder bestemmingsplan, van het project tot definiëring van een stadsvorm voor de Wetstraat en naaste omgeving in de Europese Wijk* en ook uit het besluit van 16 december 2011 *houdende goedkeuring van de perimeter van gewestelijk belang voor het project van gewestelijk belang van de Wetstraat en omgeving*, en wel als volgt: minimaal 12,5 % huisvesting, maximaal 80 %, een administratieve functie (...), de rest is bestemd voor handelszaken, hotels en voorzieningen van collectief belang of van openbare dienst. Het besluit van 16 december 2010 voorzag bovendien in de functionele gemengdheid van ieder huizenblok.  
De Commissie vraagt om een voldoende groot deel van de ruimte voor te behouden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare dienst.  
Ze vraagt zich bovendien af op welke manier gegarandeerd wordt dat dit streven in de praktijk wordt gebracht. Ze wil weten in hoeverre het richtschema, het besluit van 16 december 2010 en ook het besluit van 16 december 2011 tegenstelbaar zijn aan derden.  
De Commissie verzoekt om het streven naar gemengdheid om te zetten in de voorschriften van het demografische GBP, teneinde de realisatie ervan te garanderen.

In haar advies van 28 februari 2008 betreffende het ontwerprichtschema van de Europese Wijk was de Commissie verheugd over het initiatief om van de Europese Wijk een ecologische wijk te maken. De Commissie vindt het ook goed dat in artikel 6 (pagina 17, hoofdstuk 2) van de ZGSV het begrip **biotoopcoëfficiënt** per oppervlakte wordt geïntroduceerd. Dit artikel behandelt de criteria van converteerbaarheid en duurzaamheid van de bouwwerken en bevat de goedkeuring van de biotoopcoëfficiënt per oppervlakte van 0,60. De minimumcoëfficiënt die wordt voorgesteld in het kader van de ZGSV, is zeer ambitieus, aangezien de stad Berlijn - die een voortrekkersrol speelt in de integratie van dit type instrument in de stadsplanning – deze coëfficiënt slechts oplegt voor projecten betreffende de herstructurering of nieuwbouw van gebouwen die uitsluitend voor huisvesting dienen. Voor projecten die verband houden met commerciële exploitatie of centrale instellingen van economie of bestuur en andere gebruiksdoelen die eigen zijn aan centrale stadszones, heeft de stad de coëfficiënt verlaagd tot 0,30 (link naar de website van Berlijn: [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/anwendungsbereich\\_e.sht ml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/anwendungsbereich_e.sht ml)).

Ze stelt voor testen uit te voeren om na te gaan of deze biotoopcoëfficiënt haalbaar is.

6. De Commissie acht het wenselijk een **bodemafdichtingsgraad** vast te leggen, om de absorptie van afvloeiend water en de vulling van tanken te bevorderen, zodat er minder regenwater afloopt naar het openbare rioleringsnet (artikel 19 - Regenwateropvang). Door dit punt te verduidelijken, kan voorkomen worden dat promotoren voldoen aan de verordening en de biotoopcoëfficiënt toepassen louter en alleen door groene daken of groene gevels te realiseren. Paragraaf 2 van artikel 3 van hoofdstuk 2 bepaalt dat *de helft van de onbebouwde oppervlakte bestaat uit volle grond*. Deze paragraaf zou kunnen worden aangevuld met een formulering die preciseert dat deze oppervlakte moet voorzien zijn van een water- en luchtdoorlatende bodembedekking (bijv. mozaïektegels, grastegels, groenaanleg op tegels).
7. De nieuwe rooilijnen die worden opgelegd door de ZGSV hebben tot gevolg dat **erfgoedkundige elementen** alleen kunnen komen te staan en topgevelmuren onbeschermt kunnen worden doordat de bouwlijn naar achteren opschuift. Het beheer van deze onbeschermden topgevelmuren is een delicate kwestie, aangezien men zowel rekening moet houden met het respect voor het erfgoed als de ontwikkeling van de stadsdynamiek, die in grote mate afhangt van de kwaliteit van de relaties tussen gebouwen en openbare ruimten of ruimten die toegankelijk zijn voor het publiek. De Commissie stelt voor nauwkeurigere voorschriften uit te vaardigen betreffende de behandeling van mandelige muren en hun aansluiting op gebouwen die op de actuele rooilijn moeten blijven staan (artikel 10 – Behandeling van topgevelmuren die onbeschermt zijn of dat worden door de inachtneming van een inspringende bouwlijn). Ze stelt dat deze behandeling in geen enkel geval de coherentie van het beschermde gebouw mag aantasten.
8. De Commissie stelt zich vragen bij de **gevolgen** van de bouw van 2 torens in huizenblok B, voor een grotere perimeter en de aangrenzende wijken (bijv. Wetstraat/Jozef II-straat). Er wordt een toename van de huisvesting in dit gebied nagestreefd, maar de Commissie vreest dat de schaduw en de wind die veroorzaakt worden door deze torens, een negatieve impact zullen hebben op de bestaande woonwijken. Ze merkt op dat de kwestie van de topografie en de stadslandschappen, en met name de problematiek van de **valleien**, op vele verschillende manieren kan benaderd worden. Ze acht het belangrijk dat de ZGSV beter rekening houdt met de volgende elementen:

- de kwalificatie van het stadslandschap en het nieuwe silhouet voor heel de stad; de creatie van grote bakens in de stad,
- de inachtneming van de woonkwaliteit van de huidige en toekomstige woningen in de vallei,
- het effect van de vormen op de kwaliteit en het gebruik van de openbare ruimten,
- de verbindingen tussen het stadsproject Wet en de rest van de stad (onder andere de wijk rond het Jubelpark).

De Commissie vraagt op basis hiervan in de ZGSV de plaats van de hoogste gebouwen vast te leggen, met inachtneming van het concept van het project.

Ze herinnert er bovendien aan dat de Etterbeeksesteenweg een verbinding vormt tussen het Flageyplein, het Jourdanplein, de squares en St.-Joost-ten-Node. Ze vraagt om erop te letten dat de kwaliteit van de Etterbeeksesteenweg niet in gevaar wordt gebracht door de ontwikkeling van de perimeter van het stadsproject Wet, dit alles rekening houdend met de kwaliteit van de Europese aanleg van de Wetstraat die de laan van de kleine ring verbindt tot aan de rotonde Schuman.

9. Onder voorbehoud van nazicht werpt de Commissie de vraag op van de hoogte van de gebouwen: gemiddeld 30 m met mogelijkheid te gaan tot 55 m, wat de "balkonregel" in het gedrang zou brengen. Deze verordening houdt de verplichting in het uitzicht vanaf het park en het Koninklijk Paleis vrij te houden.

Ze wijst erop dat dit kan resulteren in een juridisch probleem - mogelijkheid tot aanwending van rechtsmiddelen door eigenaars van vastgoed buiten de perimeter van het stadsproject Wet.

De Commissie stelt voor de administratie een balans te laten opmaken van de bestaande erfdienstbaarheden en na te gaan welke maatregelen er mogelijk zijn.

10. De verordening bepaalt dat de gebouwen in de dwarsstraten van de Wetstraat gelijk moeten komen met de rooilijn. De Commissie is verheugd over het voorschrift voor de Wetstraat dat voorziet in een verscheidenheid van rooilijnen afhankelijk van de hoogte van de gebouwen. Ze vreest dat hierdoor een canyoneffect zal ontstaan in de **dwarsstraten**. Ze vraagt om te zorgen voor geringere hoogten in de dwarsstraten (zoals de Handelsstraat en de Tweekerkenstraat).

11. Artikel 15 van de ontwerpverordening voorziet in de mogelijkheid verkeerszones te creëren in het verlengde van de wegen loodrecht op de Wetstraat. De Commissie is van mening dat deze maatregel een positieve invloed zal hebben op de verbindingen en verplaatsingen naar de aangrenzende wijken. De Commissie acht het belangrijk stil te staan bij de kwestie van het scheppen van erfdienstbaarheden van doorgang (in de vorm van steegjes, straten, overdekte passages of voetgangersstraten) binnen de huizenblokken en stelt voor dat de verordening deze kwestie regelt en deze maatregel nader omschrijft door doorgangen verplicht te stellen, bijvoorbeeld:

- tussen de Filips de Goedestraat en de Aarlenstraat/Trierstraat;
- in het verlengde van de Tweekerkenstraat tot de Frère-Orbansquare;
- tussen het kruispunt van de Toulousestraat/J. de Lalaingstraat en de Wetstraat.

12. De Commissie stelt verder vast dat de actuele bewoording van de GewSV niet volstaat om te garanderen dat de vrije ruimten, de open ruimten en de doorgangen die gecreëerd zullen worden, toegankelijk zullen zijn voor het publiek. Uit vrees dat dit slechts visuele ruimten zullen zijn (door artikel 12 (algemene principes met betrekking tot vrije ruimten) en 17 (omheiningen)), wil ze dat de tekst herschreven wordt, teneinde een maximale toegankelijkheid en gebruik door

het publiek (verblijfsfunctie) van de verschillende gecreëerde ruimten te garanderen. Ze vraagt zich af of er geen juridische garantie voor de openstelling van de ruimten voor het publiek kan opgenomen worden in het GBP.

13. Erfgoed beperkt zich niet tot bouwelementen. De Commissie wijst op het belang van niet-gebouwde erfgoedelementen, zoals pleinen, squares enz. Het gaat erom de kwaliteit en de harmonie van de bestaande ruimten, die getuigen zijn van het stadsontwerp voorafgaand aan de ontwikkeling van deze wijk, te behouden. De Commissie is van mening dat de harmonie van deze ruimten kwetsbaar is en kan worden verstoord door een verandering van de bouwhoogten en de rooilijnen. Ze vraagt om in de verordening de handhaving van de bestaande rooilijn te preciseren en artikel 5, § 8 aan te vullen met een verplichting tot handhaving van de rooilijn, de uniformiteit van de hoogte van daklijst en de evenredigheid van de afmetingen van de openbare ruimten die voorafgingen aan de creatie van deze openbare ruimten.
14. De Commissie stelt voor een algemene werkmaquette te maken van de Wetstraat en haar naaste omgeving. Dit kan een nuttig instrument zijn bij het onderzoeken van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen. Bij de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen voor toekomstige projecten zou dan een maquette op schaal 1/200 of zelfs 1/500 gevoegd moeten worden die in de globale maquette geplaatst kan worden, zodat de gemachtigde ambtenaar een duidelijk totaalbeeld kan behouden terwijl er meer en meer stedenbouwkundige vergunning worden aangevraagd. Deze werkmaquette kan ook dienen als hulpmiddel bij presentaties en beoordelingen. Door deze maquette te plaatsen in een ruimte die toegankelijk is voor het publiek, kan de evolutie van het wijk zichtbaar gemaakt worden voor het publiek.
15. De Commissie stelt zich vragen bij de tenuitvoerlegging van de ZGSV en vreest dat de geleidelijke verwezenlijking ervan zal leiden tot moeilijke stedenbouwkundige situaties, zoals braakliggende terreinen. Ze vraagt of het niet mogelijk is in de ZGSV regels op te nemen betreffende de tijdelijke aanleg in de overgangsfase van deze wijk naar een nieuwe stadsvorm (aanplantingen, verplichte tijdelijke aanleg van vrijgemaakte ruimten enz.)