



ADVIES

Ontwerp van BBP Biestebroek van de gemeente Anderlecht

15 september 2016

Aanvrager	Gemeente Anderlecht
Aanvraag ontvangen op	15 juni 2016
Aanvraag behandeld door	Commissie Ruimtelijke ordening - Mobiliteit
Aanvraag behandeld op	7 september 2016
Advies uitgebracht door de Plenaire zitting op	15 september 2016

Vooraf

De Raad formuleert zijn advies op basis van artikel 48, § 3 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening en het besluit van 30 september 2010 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot aanduiding van de besturen en organen die verzocht worden hun advies uit te brengen over het ontwerp van BBP en, in voorkomend geval, het milieueffectenrapport.

De doelstellingen van het ontwerp van BBP Biestebroek zijn de volgende¹:

- de Kanaalzone herkwalificeren en nieuwe levenskracht geven ;
- de stedelijke verbindingen tussen beide Kanaaloevers herstellen en de samenhang tussen de wijken versterken ;
- beantwoorden aan de bevolkingsgroei en de residentiële aantrekkingskracht vergroten ;
- de gemengde functies aanmoedigen en een betere integratie van de haven-, vervoers- en productieactiviteiten in de stedelijke omgeving bevorderen.

Advies

1. Algemene beschouwingen

1.1. Gemengde functies

De Raad feliciteert de gemeente omdat ze deze site wil concentreren.

Hoewel de Raad ervan overtuigd is dat een functionele gemengdheid noodzakelijk is, is hij van oordeel dat men een evenwicht in de bestemming van de verschillende functies moet bewaren. Hij stelt vast dat binnen de perimeter van het BBP, het aantal m² dat in het eindscenario voor huisvesting (± 400.000 m²) is voorzien, veel groter is dan dat voor alle productie- en havenactiviteiten samen (± 100.000 m²).

Welnu, de Raad herhaalt dat niet alle soorten productieactiviteiten verenigbaar zijn met huisvesting en dat men moet voorkomen om dergelijke gebieden weinig functioneel voor productieactiviteiten te maken. Volgens de Raad moet men vermijden dat ondernemingen die nu al op de site aanwezig zijn, moeten verhuizen als gevolg van een onverenigbaarheid met de huisvestingsfunctie, omwille van de overlast die ze kunnen veroorzaken.

Zo stelt de Raad vast dat het BBP voorziet dat de gebieden voor havenactiviteiten en vervoer (GHV) toegankelijk zijn voor het publiek. Welnu, de Raad meent dat gelet op de werkingswijze van bepaalde ondernemingen (bijvoorbeeld vrachtwagens die moeten uitzwenken), deze onverenigbaar is met het streven om de economische activiteit te behouden en om een toegankelijkheid voor het publiek toe te laten. Vanuit een operationele invalshoek is een dergelijke verplichting voor de ondernemingen niet beheersbaar (geen afsluiting, bescherming van materialen, ...). Men moet dus een coherente keuze maken indien men ernaar streeft om economische activiteiten op deze plaats te behouden.

De Raad benadrukt op een positieve wijze het feit dat in het kader van het uiteindelijke programmatie-scenario er een onderscheid tussen de verschillende mogelijke productieactiviteiten is voorzien : productieactiviteiten/groothandels, productieactiviteiten/speciaalzaken,

¹ Ontwerp van BBP Biestebroek, niet-technische samenvatting, mei 2016, blz. 15

productieactiviteiten werkplaatsen/kleinhandels. Hij stelt vast dat binnen dit regelgevend instrument er een groot aantal typologieën wordt aangeboden met verhoudingen die gekaderd zijn en bepalingen die worden verduidelijkt in de voorschriften met betrekking tot de hoogte onder plafond, de kwaliteiten van het bouwfront, ...

Met deze bakens die werden uitgezet, vreest **de Raad** dat indien de economische activiteit zich niet ontwikkelt, er leegten zullen ontstaan. Hij heeft dus vragen bij de voorziene flexibiliteit.

1.2. Gemengde huisvesting

Voor **de Raad** is het van belang dat er openbare en sociale woningen op de site worden voorzien. Momenteel lijkt het erop dat slechts één project van Citydev (gemiddelde woningen) op de perimeter van het BBP is gepland. **De Raad** vraagt zich dus af of er een gemengde woonfunctie in aanmerking wordt genomen.

1.3. Collectieve voorzieningen

De Raad benadrukt op een positieve wijze het feit dat in het BBP de inplanting van een middelbare en een basisschool wordt voorzien. Net zoals in de niet-technische samenvatting wordt aangegeven, vindt **de Raad** het belangrijk dat dergelijke infrastructuren in deze fase worden geïntegreerd. Gelet op de huidige behoeften in termen van schoolinfrastructuren en de bijkomende bevolking die op de site zal verblijven, ten aanzien van het aantal bijkomende m², is de aanwezigheid van deze instellingen niet onbelangrijk.

In dat opzicht wenst **de Raad** dat dezelfde behandeling zou kunnen worden voorbehouden voor de inplanting van crèches, en in het bijzonder van openbare crèches. **De Raad** begrijpt wel degelijk dat het eenvoudiger is om crèches in beperkte ruimten in vergelijking met scholen in te richten, maar gelet op de toename van de bevolking op de site zal er vlug vraag naar plaatsen in zowel private als openbare crèches zijn. **De Raad** verzoekt de gemeente om contact op te nemen met het programmatiecomité van het ONE, opdat er een programmatie en subsidies voor openbare crèches in de gemeente zouden zijn.

De Raad stelt voor dat de stedenbouwkundige lasten voor de inplanting van dergelijke collectieve voorzieningen zouden kunnen dienen.

1.4. Mobiliteit

De Raad dringt erop aan om het openbaar vervoersaanbod, in het bijzonder op de rechteroever van de site, te vergroten en om maatregelen ten gunste van de actieve vervoerswijzen te voorzien om zo bewoners aan te trekken. Zoals in het MER wordt benadrukt, is het momenteel aanwezige industriegebied immers moeilijk bereikbaar met het openbaar vervoer, gezien de halten ver uit elkaar liggen en er maar weinig bussen voorbijkomen.

Bovendien stelt **de Raad** vast dat er een eventueel toekomstig GEN-station werd vermeld, terwijl dit nog niet in het programma van de NMBS zelf staat, ook al is het in verschillende gewestelijke of gemeentelijke plannen al ter sprake gekomen (GewOp, GemOP van de gemeente Anderlecht, ...). Hij is dus van oordeel dat men zich niet alleen op deze optie mag verlaten, gezien deze nog niet bestaat.

Tevens vraagt **de Raad** om de beraadslaging met betrekking tot het SDC (stadsdistributiecentrum) voort te zetten, opdat dit zich op een coherente wijze in de site zou kunnen integreren en het een antwoord zou kunnen bieden op het maritiem verkeer (lossen) en het verkeer dat dit voor de distributie met zich zal meebrengen.

1.5. Erfgoed

De Raad stelt vast dat er in de perimeter van het GBP geen gebouwen of eenheden op de monumentenlijst staan, maar dat enkele van deze gebouwen niettemin een erfgoedwaarde hebben. Hij stelt voor dat de informatie met betrekking tot deze gebouwen met een erfgoedbelang ver genoeg op voorhand ter beschikking zou kunnen worden gesteld van de projectontwikkelaars die belangstelling voor de site vertonen.

1.6. Bodemverontreiniging

De Raad stelt vast dat er op de betrokken perimeter van het BBP verschillende verontreinigde gebieden bestaan die verplichtingen inzake onderzoeken, behandelingen en gebruiksbepalingen inhouden. Deze gebieden brengen dus verplichtingen en kosten met zich mee voor de behandeling ervan, waarmee men rekening moet houden.

1.7. Link met de omgeving van het BBP

De Raad is van oordeel dat de concretisering van dit BBP ook de gelegenheid moet zijn om de omliggende wijken, zoals de Wayezstraat, nieuw leven in te blazen.

Tevens vraagt hij zich af hoe de link met het stadscentrum zal worden gelegd.

2. Beschouwingen betreffende de plannen

De Raad stelt vast dat aanzienlijke bouwvolumes zullen worden bestemd voor uitrustingen, waaronder scholen, wat hij positief vindt. Hij formuleert echter een opmerking betreffende de parkings. De Raad wil zich ervan vergewissen dat de afmetingen van de straten en van parkings in de straten het de gebruikers van deze infrastructuur, in dit geval ouders van kinderen, wel degelijk toelaten om er hun kind(eren) in alle veiligheid af te zetten. Volgens de plannen laten de afmetingen van de straten dit niet echt toe. Indien dit zo is, vraagt hij om het plan aan te passen.

De Raad meent dat het BBP de breedtes van de afmetingen/gebouwen lijkt te verstarren, wat weinig plaats laat aan enigszins ambitieuze architectuurwerken. Bij gelijke V/T zou het mogelijk zijn om de breedtes van deze afmetingen op het plan tot 20 meter te vergroten, om nu net een interessanter architecturaal werk toe te laten, ten goede van iedereen.

3. Beschouwingen betreffende de letterlijke voorschriften

- In artikel 17, om de architecturale vrijheid plaats te laten, stelt de Raad voor om het verbod met betrekking tot het gebruik van blinkende en reflecterende materialen te schrappen.
- In artikel 18 betreffende de woonkwaliteit, is in paragraaf 1 aangegeven dat « de woningen beschikken over openingen die uitzicht bieden op minstens twee gevels ». Dit houdt in dat alle woningen worden geacht doorzonwoningen of hoekwoningen te zijn. Voor de Raad lijkt dit niet realistisch, hoofdzakelijk omdat een groot deel van de op de plannen getekende afmetingen zijn aangepast aan meer bepaald de dimensies van de economische activiteiten op de gelijkvloerse verdieping, en dat deze vrij diep zijn. Bijgevolg vraagt de Raad zich af of de woningen om die reden even diep moeten zijn op de hogere verdiepingen. Het BBP beoogt een grote hoeveelheid woningen, waaronder woningen die niet allemaal zo diep moeten zijn ; dit is meer bepaald het geval voor de eenkamerwoningen of studio's of serviceflats waarvan de diensten via centrale gangen worden verzekerd.

Ook om financiële redenen is **de Raad** van oordeel dat alleen maar grote woningen hebben, zal inhouden dat de bevolking die zal kunnen kopen, enkel een bevolking zal zijn die de financiële middelen heeft om zich dit te veroorloven. Bijgevolg lijkt het erop dat de stedenbouwkundige voorschriften te beperkend zijn - de vereiste inzake twee gevels zou op zijn minst moeten worden aangepast/ ingetrokken - en dat deze zich voor meer verschillende soorten woningen zouden moeten openstellen, waardoor een meer afwisselende bevolking zou worden aangetrokken. Voor **de Raad** zou dit soort vereisten moeten worden beoordeeld en vastgesteld in het kader van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen in functie van de programma's die de (private en openbare) projectontwikkelaars voorstellen.

- In artikel 19 betreffende het waterbeheer, is aangegeven dat de berekening van de opslagvolumes het zal moeten toelaten om tot 90% van het opgevangen water te recupereren of om 90% van de behoeften te dekken. Voor **de Raad** is deze vereiste uiterst ambitieus op financieel vlak en houdt ze uiterst grote opslagvolumes en kosten in, wat negatieve gevolgen op de prijzen van de woningen/economische ruimten zou kunnen hebben. Bijgevolg vraagt **de Raad** zich af of deze norm niet zou moeten worden aangepast.

- In artikel 19, §4 is aangegeven dat het deel van het terrein dat enkel bestaat uit een kelderverdieping die geen toegang geeft tot het gebouw, wordt bedekt met een laag teelaarde van ten minste 1,20 m om het afvloeien van het regenwater te vertragen (buffereffect). **De Raad** vraagt zich af waarom er een minimum van 1,2 m wordt toegepast, wanneer de GSV (artikel 7) maar een minimum van 0,6 m vraagt. De GSV-norm bestaat immers om een volledig vanzelfsprekende reden : een grotere diepte dan 0,6 m (en zeker 1,2 m !) kan inhouden dat de natuur - en meer bepaald de bomen - zich er vrijer kunnen ontwikkelen. Welnu, in dit geval bevindt de betrokken perimeter zich niet in volle natuur ; wel in tegendeel, onder deze teelaarde bevinden zich doorgaans parkings, en deze bomen (ruimer gezien de natuur) zouden zich kunnen ontwikkelen en aanzienlijke negatieve gevolgen kunnen hebben op de structuur van de onderliggende infrastructuur. Voor **de Raad** lijkt het dus belangrijk om deze norm van 1,2 m te nuanceren. Indien het de bedoeling is dat er zich bomen ontwikkelen, dan moet dit uitdrukkelijk worden aangegeven, zodat de (private en openbare) projectontwikkelaars eenvoudigweg een infrastructuur zouden kunnen voorzien om deze bomen op welbepaalde plaatsen te dragen, en om 0,6 m-norm voor het overige voor de rest van de ruimte zo te laten. Zou men zich een boom om de 200 m² kunnen voorstellen ?

- In artikel 55 betreffende het bovengronds bebouwbaar potentieel in perimeter C, is aangegeven dat de V/T per perceel voor de hele perimeter 2,9 moet bedragen. Gelet op de uiteenzetting bij de ESR, is **de Raad** van oordeel dat dit niet echt overeenstemt met de plannen ; er zijn immers huizenblokken (percelen) waar de voor groen bestemde ruimte veel groter is dan voor andere. Bijgevolg zou het voor **de Raad** verstandiger zijn om een gemiddelde V/T-vereiste voor de hele perimeter aan te geven, zo niet zou deze vereiste grote praktische problemen op het vlak van de vergunningen kunnen inhouden.

- In artikel 63 betreffende de inrichting is aangegeven dat de « de minder fraai ogende plaatsen die dienen voor de plaatsing van containers, vuilniszakken, opslagtanks, ... in het gebouw worden geïntegreerd en er composteerterreinen bestemd voor de buurbewoners kunnen worden ondergebracht ». **De Raad** wil hier eenvoudigweg aangeven dat de « moderne » selectieve afvalsortering centralisaties (hergroeperingen) van een geheel van containers, vuilniszakken en opslagtanks op welbepaalde plaatsen inhoudt. Vroeger was het inderdaad gebruikelijk dat elk

gebouw zijn eigen ruimte had die hiervoor was bestemd, maar momenteel vragen de overheden zelf steeds meer dat dit alles op het niveau van het huizenblok (of gebouwengeheel) wordt gecentraliseerd (meer bepaald om redenen van kosten (onderhoud) en doeltreffendheid van de openbare diensten). **De Raad** vraagt zich dus af of men dit aspect niet in aanmerking zou moeten nemen.

*

* *