
ADVIES

Ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot goedkeuring van het ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het Gewestelijk Bestemmingsplan dat op 3 mei 2001 werd goedgekeurd betreffende de Heizelvlakte

Aanvrager	Minister-Voorzitter Rudi Vervoort
Aanvraag ontvangen op	3 maart 2022
Aanvraag behandeld door	Commissie Ruimtelijke Ordening - Mobiliteit
Advies uitgebracht door de plenaire zitting op	21 april 2022

Vooraf

Terzelfder tijd als het openbaar onderzoek legt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering het ontwerp tot gedeeltelijke wijziging van het GBP van de Heizelvlakte en zijn milieueffectenrapport aan de adviesinstanties voor, waaronder Brupartners. Aangezien zijn mogelijke impact over de gewestgrenzen heen, werden de documenten van dit ontwerp ook aan de bevoegde overheden van het Vlaamse Gewest bezorgd.

Er is concreet voorzien om een nieuw programma van GGB¹ ("GGB nr. 15") toe te voegen aan het GPDO dat op 3 mei 2001 betreffende de Heizelvlakte werd genomen. Dit programma "GGB nr. 15" is als volgt opgesteld:

"GGB nr. 15 – HEIZEL

§1. Dit gebied is bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, handelszaken, woningen, hotelinrichtingen, kantoren en groene ruimten.

De oppervlakte bestemd voor groene ruimten bedraagt minimaal 7 ha

Er moet voorzien worden in de voorbehouden ruimte voor het openbaar vervoer, evenals in de ontwikkeling van traminfrastructuur en in de verwezenlijking van een stelplaatsinfrastructuur.

De stedelijke vormgeving van het geheel beoogt de herinrichting van een gemengde wijk en de verhoging van de capaciteit van de site voor voetgangers en fietsers

§2. De uitvoering van een handels- of voorzieningsproject waardoor er autoverkeer komt dat de bestaande mobiliteitsinfrastructuur niet kan slikken, kan worden toegelaten op voorwaarde dat vooraf één van de volgende drie mobiliteitsoplossingen werd verwezenlijkt:

Oplossing 1 "Verbindingsweg met tunnel":

- *De verbindingsweg tussen parking C en de Keizerin Charlottelaan, die via een tunnel onder de Romeinsesteenweg loopt, aanleggen;*

Oplossing 2 "Verbinding met de A12":

- *Een verkeerslus in één richting aanleggen op de volgende wegen: Madridlaan, Esplanade-Miramar, Eeuwfeestlaan en Atomiumlaan;*
- *De capaciteit van de Keizerin Charlottelaan vergroten door de rijweg te verbreden;*
- *De A12 doen aansluiten op de Madridlaan.*

Oplossing 3 "De capaciteit van de bestaande wegen vergroten":

- *De capaciteit van de Keizerin Charlottelaan vergroten door de rijweg te verbreden;*
- *Het wegennet vervolledigen door de in aanleg zijnde verbindingsweg die zou uitkomen op de Romeinsesteenweg, te voltooiën.*

Brupartners herinnert eraan dat hij zich reeds op 7 juli 2016 had uitgesproken over een eerdere versie van het ontwerpbesluit tot goedkeuring van het ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het

¹ GGB: gebied bepaald om de herverstedelijking van grote stadskankers mogelijk te maken, om nieuwe stedelijke zones in te richten of om gebouwen te renoveren die erfgoedbescherming genieten (bron: <http://stedenbouw.irisnet.be/sleutelwoorden-1/sleutelwoorden>).

Gewestelijk Bestemmingsplan betreffende de Heizelvlakte dat op 3 mei 2001 werd goedgekeurd (advies [A-2016-050-ESR](#)).

Advies

1. Algemene beschouwingen

1.1 Stedenbouwkundige planning

Het GBP heeft als roeping, onveranderlijk te zijn (behalve n.a.v. zijn herzieningen) en geen afwijkingen te voorzien (behalve deze die uitdrukkelijk door het GBP worden omkaderd). Het wordt eveneens opgesteld om een hoger niveau op te zoeken en een globale stedenbouwkundige visie voor het hele grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te ondersteunen door een welbepaalde planning te waarborgen. Zo moet het GBP de wervelkolom van het stedenbouwkundig reglementair skelet vormen, terwijl het aan andere stedenbouwkundige regels (BBP, ZSH, RPA...) toekomt om van meer soepelheid te getuigen.

Brupartners meent in dit opzicht dat deze wijziging van het GBP – door zich op een specifieke perimeter te richten die de visie op gewestelijk vlak beperkt – een reglementaire misvatting vormt. In zijn advies van 7 juli 2016 had **Brupartners** trouwens reeds zijn voorkeur geuit voor een inrichting van de Heizelsite met behulp van een BBP met een reglementaire functie op de schaal van een gebied, eerder dan voor een wijziging van het GBP.

Brupartners stelt zich tot slot vragen bij de afstemming van deze wijziging van het GBP met de andere gewestelijke plannen (GSET, Good Move...).

1.2 Raadplegingen

Brupartners wijst erop dat de vermenigvuldiging van stedenbouwkundige procedures voor deze zone de leesbaarheid van de intenties van de overheid bemoeilijkt. Behalve dit ontwerp van wijziging van het GBP “Heizel” werden raadplegingen georganiseerd (of zijn aan de gang) over een RPA of BBP voor deze zone.

Brupartners onderstreept dat deze situatie een ongunstige context vormt voor een echt overleg en een participatief proces met de burgers en de betrokken partijen (met name in het kader van de openbare onderzoeken) terwijl de toekomst van de Heizelsite daarentegen een breed en echt democratisch debat zou verdienen.

1.3 Mobiliteit

In zijn advies A-2016-050-ESR drong **Brupartners** erop aan dat *“de mobiliteitskwesaties met de vereiste ernst in aanmerking zouden worden genomen en dat de oplossingen voor de gevolgen inzake mobiliteit rechtszeker zouden zijn, zoals gevraagd door de Raad van State”*. In hetzelfde advies meende hij bovendien dat *“het onontbeerlijk is dat het openbaar-vervoersaanbod wordt versterkt”* gelet op de *“reeds gekende mobiliteitsproblemen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de bijkomende verkeerstroom (met name het bijkomend autoverkeer) dat de verwezenlijking van het programma van het GGB nr. 15 op en rond de Heizelsite zal meebrengen”*.

Brupartners neemt akte van de wil van de Regering om op de juridische vragen van de Raad van State te antwoorden door aan het programma “GGB nr. 15” een paragraaf toe te voegen volgens hetwelk een commercieel project of een project voor uitrustingen, dat een bijkomend autoverkeer meebrengt dat niet door de bestaande mobiliteitsinfrastructuur kan worden ondervangen, slechts zal kunnen worden toegestaan indien een van de drie voorgestelde oplossingen is verwezenlijkt.

Brupartners stelt evenwel vast dat – ongeacht het weerhouden scenario – de verwezenlijking van dit project tot wijziging van het GBP “Heizel”, en meer bepaald de verwezenlijking van een belangrijk commercieel centrum, systematisch een aanzienlijke toename van het wegverkeer in de wijk zal meebrengen. Dit zal de leefomgeving van de bewoners aanzienlijk beïnvloeden.

Behalve de impact op de leefomgeving van de inwoners, wijst **Brupartners** erop dat de effecten op de mobiliteit ingaan tegen andere doelstellingen van het Gewest, met name deze ingeschreven in het plan “Good Move” of deze bepaald inzake de uitstoot van verontreinigende stoffen in het Lucht-Klimaat-Energieplan.

Brupartners is bijgevolg de mening toegedaan dat geen enkele van de drie voorgestelde oplossingen toereikend, leefbaar en duurzaam is.

1.4 Commercieel luik

Brupartners stelt vast dat deze derde versie van het ontwerp van wijziging van het GBP “Heizel” met name streeft naar de oprichting van een wettelijk kader voor het project van een commercieel centrum van 72.000 m³ in deze zone.

Brupartners vindt in dit verband dat de impact van dit project op de kleinhandel en op het commercieel aanbod in het stadscentrum van Brussel negatief zal zijn. Hij voegt eraan toe dat de nood aan een commercieel centrum in deze perimeter zou moeten worden herzien op basis van de recente gegevens die met de actuele context rekening houden (deze nood werd meer dan tien jaar geleden geraamd).

Brupartners wijst erop dat de impact van het commercieel luik (met name inzake mobiliteit) bovenop deze van het luik “congressen” komt (eveneens nagestreefd). Hij drukt zijn bezorgdheid uit over de manier waarop deze effecten zullen samengaan en de manier waarop deze zullen worden beheerd.

Brupartners formuleert tot slot de volgende beschouwingen met betrekking tot het commercieel beleid in het algemeen:

- **Brupartners** vraagt om erover te waken dat de projecten van grote omvang verenigbaar zouden blijven met de wil om “de netstructuur van de lokale stad te benadrukken”, en meer bepaald met de lokale handelszaken. In het tegengestelde geval vreest hij ervoor dat verschillende gewestelijke doelstellingen elkaar zullen tegenwerken. In dit verband herinnert hij aan de noodzaak om op gewestelijk vlak over een duidelijk bepaalde visie van het commercieel beleid te beschikken. Hij vindt het meer bepaald essentieel om een duidelijke visie en doelstellingen te bepalen die aan de noden inzake plaatselijke handel voldoen. Hij is immers de mening toegedaan dat de lokale polen sterke kernen vormen die behalve een economische roeping ook een sociale rol vervullen (socialisatie, lokale werkgelegenheid...), een impact op de mobiliteit uitoefenen (door de beperking van de afstanden die moeten worden afgelegd), evenals op het onveiligheidsgevoel (door het te verminderen dankzij “aanwezigheid”).

- **Brupartners** vraagt met aandrang dat de ontwikkeling van een nieuw commercieel aanbod niet met het bestaande aanbod in concurrentie treedt. Hij is immers van mening dat het huidige commercieel aanbod het vertrekpunt moet vormen voor het schema voor de ontwikkeling van de handel dat, ook al stelt het andere opties voor, eveneens de evolutie van de bestaande handel moet begeleiden en ondersteunen.

Hij vraagt bovendien om de toename van de elektronische handel bij de evaluatie van de noden aan m² handelsovervlakte in aanmerking te nemen.

- **Brupartners** dringt erop aan dat het schema voor de ontwikkeling van de handel van het Gewest zou worden uitgewerkt in overleg met de sociale gesprekspartners en de sectoren. Zo kan men zich met name vergewissen van de jobs die in dit kader moeten worden gecreëerd, maar tevens van de kwantiteit en de netto-creatie van arbeidsplaatsen.

1.5 Functies

In tegenstelling tot het project dat hem werd voorgelegd in 2016, stelt **Brupartners** vast dat het “GGB nr. 15” geen enkele drempel voorziet voor de bestemming van de vloeroppervlakte voor kantoor- en woonfuncties. Ter herinnering het ontwerp van 2016 bepaalde de volgende drempels:

- Voor kantoren was de bestemming van de vloeroppervlakte beperkt tot een totaal van 20.000 m²;
- Voor woningen bedroeg de bestemming van de vloeroppervlakte tenminste 75.000 m².

Brupartners heeft in dit opzicht zijn vragen geuit. Hij neemt akte van het feit dat hem werd geantwoord:

De afschaffing van deze drempels rechtvaardigt zich omwille van de afschaffing van het voorschrift 18 dat bepaalde dat: *“In afwijking van lid 3, zolang de inrichting van het gebied van gewestelijk belang nr. 15 niet is bepaald overeenkomstig lid 2, kunnen de akten en werken - overeenkomstig het programma dat erop van toepassing is - worden toegestaan nadat zij aan de bijzondere publiciteitsmaatregelen zijn onderworpen.”*. Zo stond het ontwerp van wijziging van het GBP “Heizel” van 2016 het onderzoek van vergunningen in het GGB nr. 15 toe in afwezigheid van een BBP, terwijl de versie van 2021 de voorafgaande opstelling van een BBP vereist. De versie van 2021 hanteert bijgevolg een meer algemene formulering door zich op de bestemmingen te richten, waarbij men aan het BBP de zorg overlaat om het meer nauwkeurig programma in termen van oppervlakte en verruimtelijking te bepalen.

Zowel gelet op de huidige context als op deze in 2016 vindt **Brupartners** dat de bepaling van een maximumgrens voor de kantoorfunctie en van een minimumdrempel voor de woonfunctie noodzakelijk lijkt, op het niveau van het GBP of van het BBP. Hij vindt het bovendien essentieel dat de drempels, die in het ontwerp van wijziging van het GBP van 2016 waren ingeschreven, na de pandemie in het toekomstig BBP voor deze zone bevestigd of versterkt worden in functie van de noden van de stad (het maximum van 20.000 m² wat betreft de bestemming van de vloeroppervlakte voor de kantoorfunctie zou kunnen worden verlaagd en het minimum van 75.000 m² wat betreft de bestemming van de vloeroppervlakte voor de woonfunctie zou kunnen worden verhoogd).

1.6 Uitrustingen met een internationale uitstraling

Brupartners vraagt met aandrang dat de investeringen, die worden verricht om het aanbod aan uitrustingen met een internationale uitstraling te ontwikkelen, eveneens positieve effecten voor de endogene ontwikkeling van het Gewest in sociaaleconomische termen zou meebrengen: lokale werkgelegenheid, infrastructuur toegankelijk voor de Brusselse bevolking...

Brupartners is bovendien de mening toegedaan dat de opname van de dimensie van “duurzame ontwikkeling” in de projecten, die in dit gedeelte worden vermeld, zou toelaten om hun internationale uitstraling te verhogen.

Brupartners wijst tenslotte op de bijzondere uitdaging die de combinatie van de functie “huisvesting” met de andere evenementiële functies kan vormen.

*
* *