



ADVIES

**Ontwerpbesluit van de Brusselse
Hoofdstedelijke Regering tot goedkeuring
van de zonale gewestelijke
stedenbouwkundige verordening voor de
perimeter van de Wetstraat en haar
omgeving**

15 april 2013

Aanvrager	Minister Charles Picqué
Aanvraag ontvangen op	8 maart 2013
Aanvraag behandeld door	Commissie Ruimtelijke ordening - Mobiliteit
Aanvraag behandeld op	18 maart 2013
Advies uitgebracht door de Raad van Bestuur op	15 april 2013
Advies bekrachtigd door de Plenaire zitting op	17 april 2013

Inleiding

De Raad formuleert zijn advies in het kader van het openbaar onderzoek dat van 18 maart tot en met 16 april 2013 heeft plaatsgevonden. Er wordt op hem een beroep gedaan op basis van artikel 89, § 3 van het BWRO.

De Raad stelt vast dat dit ontwerp van besluit een wijziging is van het eerste ontwerp van besluit betreffende de zonale gewestelijke stedenbouwkundige verordening (ZGSV) « Wet », dat hem tijdens het openbaar onderzoek van 19 maart 2012 tot en met 18 april 2012 werd voorgelegd. De Raad had op 7 mei 2012 een advies over deze eerste versie van de ZGSV geformuleerd (A-2012-021-ESR).

De Raad neemt akte van de wijzigingen die met name voortvloeien uit de verrichting van de impactstudie.

Advies

1. Algemene beschouwingen

Net zoals in zijn advies over het eerste ontwerp van besluit tot goedkeuring van de ZGSV « Wet »¹, benadrukt **de Raad** het vernieuwend karakter van dit instrument vermits het de eerste keer is dat de Brusselse Regering de mogelijkheid benut om een ZGSV aan te nemen. Deze maakt de stedenbouwkundige organisatie mogelijk door een reglementering van het volume van de bouwwerken. Hij vestigt echter de aandacht op het feit dat de toepassing van dit regelgevend instrument de hiërarchie van de plannen en normen (GBP, GSV, BBP, ...) een stuk ingewikkelder maakt, zowel voor de aanvragers van vergunningen als voor de overheden belast met de aflevering ervan.

De Raad benadrukt op positieve wijze de verrichting en de kwaliteit van de impactstudie die rekening houdt met *problematiek van de bezonning en de windeffecten, en die een analyse en evaluatie zou maken van het stedelijk silhouet, het respect voor de uitzichten, de bouwprofielen, de rooilijnen, het bouwkundig erfgoed en het netwerk van vrije ruimtes en doorgangen*². Tevens staat hij positief tegenover het feit dat deze studie tot een vereenvoudiging van het ontwerp van ZGSV « Wet » heeft kunnen leiden.

Niettemin betreurt **de Raad** het dat hij niet heeft kunnen beschikken over een tabel - zoals deze tot op zekere hoogte tijdens de informatiezitting van 28 maart 2013 werd voorgelegd - met een samenvatting van wat de ZGSV « Wet » versie 2 al dan niet uit de impactstudie heeft weerhouden.

Op het vlak van mobiliteit wenst **de Raad** dat er een impactstudie betreffende de beperking van het aantal rijstroken in de Wetstraat zou worden uitgevoerd.

De Raad staat positief tegenover het feit dat de aanvraag van milieuvergunningen in de perimeter van de ZGSV verplicht met de volgende twee nota's gepaard zal gaan :

- een nota die aantoont dat een optimaal comfort ten aanzien van de natuurlijke lichtinval gegarandeerd is in de vrije ruimtes en in de bouwwerken die grenzen aan het betreffende terrein.

¹ A-2012-021-ESR kan worden geraadpleegd op de website van de Raad : www.esr.irisnet.be

² Nota aan de leden van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering

- een nota die aantoont dat het « goede » comfortniveau, volgens de norm NEN 8100 betreffende het lokale windklimaat, bereikt is in de vrije ruimtes en in de bouwwerken die grenzen aan het betreffende terrein.

Tevens herhaalt **de Raad** zijn beschouwing krachtens dewelke hij het op prijs stelt dat men de gemengdheid van functies in de wijk wil invoeren en dat men belangrijke ambities inzake gebouwen met hoge energie- en milieuprestaties erin wil opnemen. Bovendien verheugt **de Raad** zich erover dat men rekening heeft gehouden met zijn voorheen geformuleerde opmerking betreffende de onduidelijkheid in de definitie van biotoopcoëfficiënt en van ecologisch aangelegde delen. Dit ontwerp van besluit bevat voortaan immers een nauwkeurigere definitie van deze termen en de naar beneden toe herziene biotoopcoëfficiënt lijkt nu realistischer.

Ten overstaan van de kwestie van de gemengdheid, herhaalt **het ACV** dat het Stadsproject Wet, zoals de Regering dit in december 2010 heeft aangenomen, als opzet heeft om te streven naar de gemengdheid van de functies in een tot op heden monofunctionele wijk. Er is een maximum van 82,5 % administratieve functies en een minimum van 12,5 % woningen voorzien, waarbij het saldo voor handelszaken en uitrustingen wordt bestemd. Volgens **het ACV** moet men streven naar een woningdrempel die ver boven dit minimum van 12,5 % ligt, wanneer men de volledige perimeter aanzienlijk wil verdichten. Gelijklopend zou het maximum van 82,5 % administratieve functies dus niet mogen worden behaald.

Bovendien heeft **het ACV** vragen bij de sociaaleconomische impact van dit project op de volledige kantoorsector, maar eveneens op de financiën van het Gewest en van de betrokken gemeenten. Volgens het laatste rapport van het Overzicht van het Kantorenpark van de GOMB ligt immers enerzijds de graad van leegstaande kantoren in de aangrenzende Leopoldswijk boven het gemiddelde. Anderzijds zullen de eigenaars van de zone Wet logischerwijs zeker stimuli vanwege de overheden eisen.

*

* *