



ADVIES UITGEBRACHT DOOR  
DE ECONOMISCHE EN SOCIALE RAAD  
VOOR HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST  
TIJDENS ZIJN ZITTING VAN 2 JULI 2012

inzake

het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot goedkeuring van het ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het Gewestelijk Bestemmingsplan, dat op 3 mei 2011 werd vastgesteld

---

# BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING TOT GOEDKEURING VAN HET ONTWERP VAN GEDEELTELIJKE WIJZIGING VAN HET GEWESTELIJK BESTEMMINGSPLAN, DAT OP 3 MEI 2011 WERD VASTGESTELD

Advies van de Economische en Sociale Raad voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. 2 juli 2012

---

## AANHANGIGMAKING

De Economische en Sociale Raad ontving op 10 mei 2012 een adviesaanvraag betreffende het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot goedkeuring van het ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP), dat op 3 mei 2011 werd vastgesteld. Deze aanvraag ging uit van de Minister-Voorzitter van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest belast met Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Ontwikkelings-samenwerking en Gewestelijke Statistiek.

Krachtens artikel 25, §4 van het BWRO en het besluit van 9 december 2010 tot aanduiding van de adviesorganen die verzocht worden hun advies uit te brengen over het ontwerp van GBP en over het MER, beschikt de Raad over 60 dagen om zijn advies uit te brengen.

## ADVIES

### 1. Preambule

- De Raad vindt dat het de gewestregering siert dat ze zich energiek (en proactief) aan het demografisch probleem zet. Omdat spoed vereist is, kan een gedeeltelijke wijziging van het GBP, nog vóór het toekomstige GPDO goedgekeurd is, dan ook gegrond zijn. De Raad weet dat de wijkcontracten indertijd trouwens zijn ingevoerd vóór het GewOP was goedgekeurd.
- Een demografisch GBP dat nu op onomkeerbare wijze de belangrijkste beslissingen zou nemen over het mogelijk gebruik van de gewestelijke grondreserves zou evenwel de uitholling betekenen van:
  - alle overleg in het kader van het GPDO;
  - en de beloften van de regering over de deelname van de sociale gesprekspartners aan het sociaaleconomisch luik van het GPDO.
- Het demografisch GBP zal de demografische uitdaging slechts ten dele het hoofd bieden. Zo dienen in het bijzonder nog de kwesties van de verdichting en de intensivering van de strijd tegen de leegstand behandeld te worden via het GPDO, het enige instrument dat de totaalvisie kan bieden die vereist is voor de talrijke Brusselse uitdagingen.

## 2. Algemene beschouwingen

De Economische en Sociale Raad voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest brengt een consensueel advies uit over de volgende belangrijke beginselen :

### 2.1 Productieve economische functie, zwakke functie.

In het vorige GBP werd huisvesting (terecht) beschouwd als een zwakke functie die beschermd diende te worden.

Sindsdien is de trend gekeerd, behalve dan voor de sociale woningen en woningen voor middeninkomens: de woonfunctie is dus erg versterkt.

Terzelfdertijd is de productieve economische functie nog verder verzwakt.

Ter herinnering, en zoals de GOMB opmerkt:

- is er tussen 1979 en 2001 al 1,3 miljoen m<sup>2</sup> industrieterrein 'verdwenen' ten voordele van andere bestemmingen;
- verdwijnt er nog steeds elke maand gemiddeld 8.500 m<sup>2</sup> aan nijverheidswerkplaatsen (zoals blijkt uit de stedenbouwkundige vergunningen);
- kan het Gewest intussen niet tegemoetkomen aan de vestigingsaanvragen van nieuwe ondernemingen (als voorbeeld: in 2010 kon aan 75 van de 210 aanvragen niet voldaan worden<sup>1</sup>).

Wat de Raad betreft, moet bij elke nieuwe beslissing over bestemming rekening worden gehouden met deze beide vaststellingen.

### 2.2 Brussel, een productief gewest ?

Een Stadsgewest

- dat kampt met schaarste aan beschikbare ruimte,
- dat meer dan 714.000 arbeidsplaatsen telt, waarvan er meer dan 370.000 ingenomen worden door inwoners van Vlaanderen en Wallonië,
- dat enkel kan rekenen op de personenbelasting van zijn inwoners,

kan redelijkerwijs niet beslissen om van de groei van de productieve economische activiteit zijn operationele doelstelling te maken.

---

<sup>1</sup> In 2011: 272 nieuwe aanvragen (= 5.433 theoretische banen), waarvan 116 aanvragen die helemaal voldoen aan de GOMB-criteria. Waren de terreinen beschikbaar geweest, dan waren er 2.314 extra banen in het BHG 'verankerd'.

Anderzijds zou een gewest zonder (mogelijkheden tot) productieve economische bedrijvigheid al snel ten dode opgeschreven zijn.

### 2.3 Brussel, een slaapgewest ?

Een Stadsgewest dat meer dan 106.000 werkzoekenden telt, zou er niet verstandig aan doen alles in te zetten op huisvesting. Het moet uit alle macht voorkomen dat het op termijn "een enorme slaapstad" wordt die, hier en daar, geleidelijk aan enkel nog voor rijke inwoners weggelegd is.

### 2.4 De vermenging versus het evenwicht van de bestemmingen ?

In het ontwerp van demografisch GBP is de omvorming gepland van enkele<sup>2</sup> 100 hectaren Gebied voor Stedelijke Industrie<sup>3</sup> [GSI] tot Ondernemingsgebied in Stedelijke Omgeving [OGSO].

- De Raad is ervan overtuigd dat vermenging nodig is. Hij volgt trouwens van nabij plannen die de GOMB verwezenlijkt en waarbij op eenzelfde terrein productieve economische bedrijvigheid, geconventioneerde koopwoningen en (hier en daar) collectieve voorzieningen (crèches) samengebracht worden.
- Vermenging is evenwel slechts gewaarborgd als er evenwicht is tussen de bestemmingen. Bij de oprichting van OGSO's is waakzaamheid geboden omdat het gevaar bestaat dat deze gebieden weinig functioneel zijn voor productieactiviteiten. Een op twee vestigingsaanvragen bij de GOMB betreft ondernemingen waarvan de omvang minder dan 2.000m<sup>2</sup> bedraagt en de bedrijvigheid verenigbaar is met huisvesting. Het demografisch GBP zou deze bedrijven zeker bij hun vestiging moeten helpen, maar het Gewest mag in geen geval de andere vergeten, in het bijzonder de industriële en/of productieve activiteiten die noch verenigbaar zijn met huisvesting, noch een verdichting kunnen ondergaan.
- De goedkeuring van een nieuw GBP zou, althans voor een tijdje, automatisch een vermindering van afwijkende Bijzondere Bestemmingsplannen (BBP) tot gevolg moeten hebben. Om de productieve economische bedrijvigheid in de behouden GSI's te versterken, acht de Raad het niettemin noodzakelijk daar voortaan dergelijke afwijkingen te verbieden.

### 2.5 Beheer van de meerwaarden.

Door de omvorming van bepaalde Sterk Gemengde Gebieden (SGG) in OGSO zal elke nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning (naargelang de omvang van het project) ten minste de benedenverdiepingen of 30% productieve economische activiteiten moeten omvatten. De Raad staat achter het doel van deze bepaling.

Hij vreest echter dat in het kader van deze omvorming sommige bestaande bedrijven aangezet zullen worden tot delokalisatie om zo waardevermeerdering van de grond te realiseren, met alle negatieve gevolgen ervan voor de werkgelegenheid.

---

<sup>2</sup> of 20% van de bestaande GSI.

<sup>3</sup> de enige bebouwbare gebieden waar nu geen woningen mogen komen.

De Raad vindt daarom dat zonder uitstel met een overleg moet worden gestart over de wil van de regering om de grondmeerwaarde, die het gevolg is van het demografisch GBP, voor het gewest in te palmen.

## 2.6 Een vrijwaringsclausule !

Op het terrein is het in de meeste gevallen niet realistisch om een bestaande onderneming die uitbreidings- of renovatiewerken zou uitvoeren, te verplichten woningen te bouwen: bouw (en verkoop) van woningen is immers niet het 'vak' van het bedrijf. Om de bestaande ondernemingen in de toekomstige OGSO's te beschermen, moet dus een 'vrijwaringsclausule' opgenomen worden, zodat de uitvoering van werken voor uitbreiding, transformatie, zware renovatie en zelfs afbraak-heropbouw mogelijk is aan bestaande gebouwen die in gebruik zijn voor productieactiviteiten, ongeacht hun oppervlakte, en niet de verplichtingen meebrengt die gelden in het gebied.

## 2.7 Welke woningen voor wie ?

Inzake huisvesting dient rekening te worden gehouden met de sociale samenstelling van de aangekondigde bevolkingsaan groei. Men weet dat een groot deel van de nieuwe Brusselaars deel zullen uitmaken van de gezinnen met lage inkomens. Maar nieuwe woningen bouwen op (verondersteld) vervuilde grond is duur. Ook al zal het in werkelijkheid om een 'dynamisch' proces gaan (als in een stad nieuwe woningen worden gebouwd, komen er oudere woningen vrij die dan toegankelijk zijn voor personen met middeninkomens die op hun beurt bescheidener woningen vrijmaken), toch kan volgens de Raad de bouw van nieuwe woningen in geen geval het enige beleid vormen.

Om te zorgen voor verenigbaarheid bedrijven/woningen moet in de toekomstige OGSO's bijzondere geluidsisolatie verplicht worden voor de woningen, zodat de voorzieningen tegen geluidshinder niet uitsluitend ten laste van de ondernemingen vallen.

## 2.8 En de collectieve voorzieningen ?

Volgens de Raad leidt het 'demografisch vraagstuk' in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tot nieuwe en soortgelijke noden op het vlak van huisvesting, werk en collectieve voorzieningen. De Raad is van mening dat beslissingen over de woon- en de productieve economische functie niet mogen verhullen dat er ook belangrijke uitdagingen zijn op vlak van collectieve voorzieningen, niet alleen voor de internationale ontwikkeling van de stad maar ook (en vooral) om de noden van de Brusselaars te lenigen. Uit het overzicht van de vandaag beschikbare terreinen blijkt dat het grootste gewestelijk grondpotentieel ligt in de gebieden van voorzieningen. Die bestrijken ongeveer 300 hectare vrije oppervlakte en oppervlakte waar 'verdichting' mogelijk is. De Raad prijst de bereidheid deze ruimte te vrijwaren.

### 3. Bijzondere beschouwingen betreffende de schriftelijke voorschriften

Het ABVV en de representatieve organisatie van de social-profitsector wensen geen bijzondere beschouwingen te maken.

Het ACV, de ACLVB en de representatieve werkgevers- en middenstandsorganisaties maken de volgende bijzondere beschouwingen.

#### 3.1 Wijziging van het voorschrift 0.12 betreffende de vrijwaring van de bestaande woongelegenheden (art.1)

Het ACV, de ACLVB en de representatieve werkgevers- en middenstandsorganisaties onderschrijven het concept van de OGSO mits bepaalde wijzigingen worden aangebracht aan de voorgestelde voorschriften die worden bepaald in de bijzondere beschouwingen. De activiteiten in OGSO zouden het voordeel kunnen bieden voor lokale en buurtgebonden arbeidsplaatsen te zorgen die beter toegankelijk zijn voor de Brusselse bevolking en een "zachtere" mobiliteit vereisen. Het ACV, de ACLVB en de representatieve werkgevers- en middenstandsorganisaties waarderen het feit dat het voorschrift 4bis bevestigt dat de eerste roeping van het gebied betrekking heeft op productieve activiteiten.

Het GBP beveelt dan wel de instelling van OGSO aan in zes polen, het verstrekt geen enkele aanwijzing over het type van activiteiten van de nieuwe economie waarvan het de vestiging zou willen in deze polen.

Wat betreft het voorschrift 0.12, vragen het ACV, de ACLVB en de representatieve werkgevers- en middenstandsorganisaties de schrapping van de woorden "in ondernemingsgebied in de stedelijke omgeving".

Het nieuwe GBP richt namelijk alle inspanningen voor een stijging van het aantal woningen op de productieve activiteiten. De gebieden, die deze activiteiten kunnen huisvesten, vertegenwoordigen bovendien slechts een klein percentage van de oppervlakte van het Gewest. Daarbij komt dat het onomkeerbaar karakter van de conversie ten behoeve van woongelegenheden niet toelaat om later een wijziging ten gunste van de productieve functie te overwegen.

Het ACV, de ACLVB en de representatieve werkgevers- en middenstandsorganisaties stellen daarentegen voor om een voorschrift 0.12 bis in te voeren om de productieve economische activiteiten in de OGSO te beschermen en deze aldus te kunnen compenseren bij het verdwijnen ervan, bijvoorbeeld in het GGBUA.

Vooraleer de verdwijning van productieve economische activiteiten te kunnen compenseren, willen het ACV, de ACLVB en de representatieve werkgevers- en middenstandsorganisaties er zich eerst en vooral van vergewissen dat er voldoende ruimte beschikbaar blijft voor de productieve economische activiteiten. In dit verband herinneren zij eraan dat er tussen het gewestplan van 1979 en het GBP van 2001 ongeveer 103 ha aan industriële gebieden een andere bestemming hebben gekregen zonder ooit te zijn gecompenseerd.

Zij menen bovendien dat een handelszaak verder zijn activiteiten moet kunnen uitbreiden en zich niet moet beperken tot het gelijkvloers of de eerste verdieping van een gebouw. Er bestaan andere middelen om de strijd aan te binden met de leegstaande verdiepingen boven handelszaken dan de toevoeging van dit artikel 1, 3°.

De aantrekkelijkheid van een handelswijk gaat uit van de aanwezigheid van een talrijk aantal gevarieerde en rendabele handelszaken. Door een bestaande handelszaak niet toe te laten om uit te breiden op verdiepingen boven de eerste verdieping, staat het GBP de groei en rendabiliteit van een dynamische handelszaak in de weg die ofwel zal moeten beslissen om niet uit te breiden of om de wijk te verlaten.

### 3.2 Creatie van een nieuw algemeen voorschrift 0.16 voor de « Seveso » inrichtingen (art.2)

Het ACV, de ACLVB en de representatieve werkgevers- en middenstandsorganisaties stemmen in met het feit dat de opdracht om de afstanden op nauwkeurige wijze te bepalen zou worden toevertrouwd aan de instanties die de stedenbouwkundige vergunningen afleveren en niet op een algemene manier wordt geregeld door het GBP. Hij vraagt evenwel dat het begrip “voldoende afstand” zou worden gedefinieerd.

Zij zijn van oordeel dat men waakzaam moet blijven wat betreft de voortzetting van de exploitatie van de bestaande en noodzakelijke vestigingen voor het Gewest (zoals de opslag van brandstoffen).

### 3.3 Wijziging van het voorschrift nr 4.4 betreffende de sterk gemengde gebieden (art.3)

Het ACV, de ACLVB en de representatieve werkgevers- en middenstandsorganisaties zijn van oordeel dat de herziening van de percentages, zoals deze momenteel wordt voorgesteld, de productieve economische hoofdfunctie van dit gebied in het gedrang kan brengen.

Wat betreft de maatregel die erin bestaat percentages te bepalen – wat het ACV, de ACLVB en de representatieve werkgeversorganisaties niet verstandig lijkt – stellen zij evenwel voor dat voor de productieve economische functie een minimumpercentage zou worden toegekend en voor de woonfunctie een maximumpercentage.

Omwille van het beperkt gebruik van verdiepingen voor economische activiteiten menen het ACV, de ACLVB en de representatieve werkgevers- en middenstandsorganisaties dat het beter zou zijn om voor deze activiteiten te redeneren in termen van grondoppervlakte. Inzake woongelegenheid vinden zij dat men beter het criterium van vloeroppervlakte zou gebruiken. Het percentage van 5 % vloeroppervlakte voor de voorzieningen van collectief belang en openbare diensten moet behouden blijven.

### 3.4 Creatie van een nieuw voorschrift 4bis betreffende de ondernemingsgebieden in de stedelijke omgeving (OGSO) (art.4)

#### 3.4.1 Algemene opmerkingen

Gelet op de vermindering van het aantal m<sup>2</sup> die zijn voorbehouden aan ondernemingen en industriële activiteiten, stellen het ACV, de ACLVB en de representatieve werkgevers- en

middenstandsorganisaties voor om gebieden te behouden die uitsluitend hieraan zijn voorbehouden, namelijk de gebieden voor stedelijke industrie. Zij menen in dit verband dat de reconversie van bijna 20 % van de GSI tot OGSO moet worden gecompenseerd zoals hierboven reeds aangegeven.

Het opnieuw creëren van industriële activiteiten te Brussel mag niet worden ontraden. Het is immers dit soort van activiteiten dat werk zal kunnen verschaffen dat overeenstemt met het profiel van de Brusselse werkzoekenden.

Wat betreft de economische sectoren aangehaald op bladzijde 14 van de memorie van toelichting, begrijpen het ACV, de ACLVB en de representatieve werkgevers- en middenstandsorganisaties dat de aangehaalde voorbeelden niet representatief zijn voor het geheel van de activiteitssectoren waarop de bepaling van toepassing kan zijn.

Zij vrezen dat de grondwaarde in deze nieuwe OGSO zich zal aanpassen aan de meest rendabele functie, namelijk woongelegenheid. De gronden zouden er te duur worden om er productieve economische activiteiten te kunnen ontwikkelen die werkgelegenheid scheppen.

Het ACV, de ACLVB en de representatieve werkgevers- en middenstandsorganisaties vestigen bovendien de aandacht op de problematiek van het beheer van de bodemverontreiniging in deze gebieden. Zij stellen voor dat voor de productieve economische activiteiten gevestigd in OGSO dezelfde normen zouden gelden inzake bodemsanering dan deze die gelden voor de economische activiteiten in het gebied van oorsprong.

#### 3.4.2 Opmerkingen over punt 4 bis.1

Het ACV, de ACLVB en de representatieve werkgevers- en middenstandsorganisaties stellen voor om het derde lid te vervangen door de volgende formulering : “De toename van de vloeroppervlakte van de in de twee eerste leden bedoelde activiteiten kan worden vergund nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen”.

#### 3.4.3 Opmerkingen over punt 4 bis.2

Het ACV, de ACLVB en de representatieve werkgeversorganisaties stellen voor om het tweede lid te vervangen door de volgende formulering: “De bestemming van een gelijkvloers voor woongelegenheid kan worden toegestaan indien de lokale omstandigheden geen andere bestemming toelaten en nadat de akten en handelingen zullen onderworpen zijn aan de bijzondere publiciteitsmaatregelen».

#### 3.4.4 Opmerkingen over punt 4 bis.3.

Het ACV, de ACLVB en de representatieve werkgeversorganisaties vinden het allesbehalve coherent dat er wat betreft projecten met een vloeroppervlakte van tenminste 10 000 m<sup>2</sup> tenminste 50 % van de vloeroppervlakte moet worden voorbehouden aan woongelegenheid, te meer daar projecten van meer dan 10 000 m<sup>2</sup> volgens de studie van de GOMB minder verenigbaar zijn met woongelegenheid. De economische functie kan hier eens te meer in het gedrang komen.



### 3.4.5 Opmerkingen over punt 4 bis.4.

Bij de lezing van dit punt hebben het ACV, de ACLVB en de representatieve werkgevers- en middenstandsorganisaties de indruk dat het voornamelijk de productieve economische functie is die zich moet aanpassen aan de woonfunctie, dit terwijl de OGSO voor het merendeel toch GSI zijn met een overwegend economische functie. In § 3 op bladzijde 15 van de memorie van toelichting wordt immers aangegeven : « Overwegende bijgevolg dat de voorschriften betreffende de OGSO deze een overwegend economische roeping geven en er simultaan huisvesting en voorzieningen introduceren ».

Zij stellen bovendien vast dat de criteria, die op bladzijde 13 van de memorie van toelichting (punt 2.4 Creatie van een nieuw voorschrift 4bis betreffende de OGSO) worden weerhouden, niet altijd overeenstemmen met de huidige kenmerken van de weerhouden OGSO (cfr infra punt 4 - Bijzondere bepalingen betreffende de grafische voorschriften).

In het vooruitzicht van de demografische uitdaging onderstrepen zij dat de productie van voorzieningen van collectief belang niet moet worden onderschat, in het bijzonder deze die verband houden met de woonfunctie (crèches, scholen...). Welnu, het lijkt erop dat de wijzigingen van het GBP hieraan onvoldoende aandacht besteden. Het handelt zich erom, erover te waken dat er voldoende collectieve voorzieningen toegankelijk zijn voor de Brusselse bevolking vanuit een financieel en praktisch oogpunt.

### 3.5 Wijziging van het voorschrift nr 18 betreffende de gebieden met een gewestelijk belang (GGB) (art. 8)

Het ACV, de ACLVB en de representatieve werkgevers- en middenstandsorganisaties zijn van oordeel dat het voorschrift nr 18 een globale visie inzake de ontwikkeling van het gebied niet in de weg mag staan.

### 3.6 Wijziging van de voorschriften betreffende sommige GGB

#### 3.6.1 GGB nr 3 : Weststation (art. 9)

Het ACV, de ACLVB en de representatieve werkgevers- en middenstandsorganisaties vinden dat voor de economische activiteiten een minimumpercentage moet worden voorzien teneinde de gemengdheid te verzekeren en te waken over de continuïteit van deze activiteiten.

#### 3.6.2 GGB nr 7: Van Volxem (art. 11)

Het ACV, de ACLVB en de representatieve werkgeversorganisaties vinden dat voor de economische activiteiten een minimumpercentage moet worden voorzien teneinde de gemengdheid te verzekeren en te waken over de continuïteit van deze activiteiten.

### 3.7 Creatie van een nieuw GGB nr 15 : Heizel (art. 13)

Het ACV, de ACLVB en de representatieve werkgevers- en middenstandsorganisaties stellen vast dat de creatie van dit nieuw GGB nr 15 de toepassing mogelijk maakt van het internationaal

ontwikkelingsplan (IOP) dat met name de economische ontwikkeling en de netto werkgelegenheid in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest moet ondersteunen.

### 3.8 Wijziging van het programma voor het gebied van gewestelijk belang met uitgestelde aanleg : Vormingsstation (art. 14)

Het ACV, de ACLVB en de representatieve werkgevers- en middenstandsorganisaties stellen vast dat de bestemmingen voor dit gebied uiteenlopend zijn en vrezen dat de opsomming te uitgebreid is. Zij wensen zich ervan te vergewissen dat er een plaats zal worden voorbehouden aan de haven- en economische activiteiten, met name ter compensatie van de industriële ruimten die zijn verdwenen in de andere gebieden (AG, OGSO en GSI).

## 4. Bijzondere beschouwingen betreffende de grafische voorschriften

### 4.1 Algemene opmerking

Het ACV, de ACLVB en de representatieve werkgevers- en middenstandsorganisaties stellen vast dat verschillende grafische voorschriften betrekking hebben op de kanaalzone. Zij onderstrepen dat het kanaal vanuit een oogpunt van duurzame ontwikkeling, en gelet op de uitdaging inzake energie, een belangrijke economische rol zal moeten vervullen bij het vervoer van goederen en grondstoffen. Voorzichtigheidshalve moet deze rol dan ook worden beschermd. Dat is de reden waarom het niet verstandig is om woongegelegenheid te voorzien in de OGSO die zijn gepland langsheen het kanaal.

### 4.2 Pool NAVO

Zoals aangehaald in punt 3.4.5 van dit advies, stellen de ACLVB en de representatieve werkgevers- en middenstandsorganisaties vast dat de criteria weerhouden als kenmerken voor een OGSO op bladzijde 13 van de memorie van toelichting (punt 2.4 invoering van een nieuw voorschrift 4bis betreffende de OGSO) niet overeenstemmen met de huidige kenmerken van de weerhouden OGSO. Dit is in het bijzonder het geval voor deze pool. Deze pool bevindt zich in gebied C en de aanwezige economische activiteiten kunnen er voor hinder zorgen. Deze zone bevindt zich bijgevolg niet in een stedelijk kader dat interessant en valoriserend is inzake woongegelegenheid. Het betreft bovendien een industriegebied in de periferie van het Gewest, op de grens met het Vlaamse gewest. De ACLVB en de representatieve werkgevers- en middenstandsorganisaties stellen daarom voor om dit gebied uitsluitend voor te behouden aan de industrie en de dichtheid van de woonfunctie in het stadscentrum te verhogen.

### 4.3 Pool Birmingham

Het ACV, de ACLVB en de representatieve werkgevers- en middenstandsorganisaties zijn van oordeel dat het nieuw statut van OGSO, dat aan bepaalde gebieden wordt gegeven, de aanwezige ondernemingen, die nu reeds lijken te kampen met uitbreidings- en milieuproblemen (beheer van de bodemverontreiniging...), niet zal helpen.

#### 4.4 Pool Biestebroek

Het ACV, de ACLVB en de representatieve werkgevers- en middenstandsorganisaties begrijpen niet waarom de bestemming van sommige gebieden in deze pool wordt gewijzigd (GSI en SGG – OGSO), te meer daar deze zone essentieel is voor het Gewest, belangrijke ondernemingen telt en beschikt over een rechtstreekse verbinding met het kanaal en het aangrenzend industrieel gebied. Daarbij komt dat zij opnieuw vaststellen dat de criteria van bladzijde 13 van de memorie van toelichting niet van toepassing zijn. Deze pool bevindt zich in gebied C en de economische activiteiten kunnen er eveneens voor hinder zorgen.

### 5. Specifieke beschouwingen

#### 5.1 Specifieke beschouwingen van de representatieve middenstandsorganisaties

##### 5.1.1 Preambule

Vanuit een streven naar globale coherentie wat betreft het gevoerde beleid in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest menen de representatieve middenstandsorganisaties dat de voorgestelde nieuwe voorschriften :

- de visie en de opties moeten vertolken van het Schema voor de Ontwikkeling van de Handel in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, met het oog op een prioritaire versterking van de aantrekkingskracht van de bestaande Brusselse handelskernen;
- de bepalingen van het plan Iris II overnemen wat betreft de toegankelijkheid van de wijken en de beperking van de autodruk, met name in de woonwijken;
- rekening houden met de bepalingen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, meer bepaald in het hoofdstuk gewijd aan de « Kenmerken van de bouwwerken en de omgeving ervan », met betrekking tot de toekenning van stedenbouwkundige vergunningen gericht op een grotere verdichting van gebouwen voor huisvesting,
- worden opgesteld met oog voor de mogelijke resultaten van een dynamischer beleid in de strijd tegen de leegstand en voor de renovatie van woningen.

##### 5.1.2 Wijziging van het voorschrift nr 4.4 betreffende de sterk gemengde gebieden (art.3)

De representatieve middenstandsorganisaties nemen akte van het behoud van de voorschriften 4.1 tot 4.3 die met name de vestiging regelen van handelszaken, grote speciaalzaken, groothandels en hotels waarvan zij het behoud vragen.

Zij kunnen evenwel de voorgestelde wijzigingen aan voorschrift 4.4 niet aanvaarden en vragen dat het zou worden herschreven. Hierbij zou na het woord « handel » de woorden « die het gewoonlijk en bijkomstig complement van de andere bedoelde bestemmingen vormt » worden toegevoegd.

Reden : de mogelijkheden van oppervlakten voor productieve activiteiten uitbreiden en de naleving van de sturbeginselen van het schema voor de ontwikkeling van de handel.

#### 5.1.3 Opmerkingen over punt 4bis.1

De representatieve middenstandsorganisaties maken dezelfde opmerking voor het 2<sup>de</sup> lid en vragen dat na het woord « handel » de woorden « die het gewoonlijk en bijkomstig complement van de andere bedoelde bestemmingen vormt » worden toegevoegd. Reden: de mogelijkheden van oppervlakten voor productieve activiteiten uitbreiden en de naleving van de sturbeginselen van het schema voor de ontwikkeling van de handel.

#### 5.1.4 Opmerkingen over punt 4bis.2

De representatieve middenstandsorganisaties stellen voor om het 2<sup>de</sup> lid te vervangen door : « De bestemming van de gelijkvloerse verdiepingen voor huisvesting kan worden toegestaan indien het onmogelijk blijkt om er een productieve activiteit of enige andere activiteit te voorzien die bijzondere specifieke technische kenmerken vereist (hoogte, draagkracht ondergrond, bijzondere toegang...) en indien de plaatselijke omstandigheden geen andere bestemmingen toelaten, en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn ». Reden : de omvorming van werkplaatsen voor productieve activiteiten tot woningen zoveel mogelijk tegengaan. Zij treden hiermee de opmerking bij die op dit vlak is geformuleerd door de diensten van de GOMB.

De representatieve middenstandsorganisaties vragen eveneens dat men na het woord « handel » de woorden « die het gewoonlijk en bijkomstig complement van de andere bedoelde bestemmingen vormt » zou toevoegen.

#### 5.1.5 Opmerkingen over punt 4bis.3

De representatieve middenstandsorganisaties vragen dat men na het woord « handel » de woorden « die het gewoonlijk en bijkomstig complement van de andere bedoelde bestemmingen vormt » zou toevoegen.

#### 5.1.6 Wijziging van de voorschrift n°8 betreffende de gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten (art.6)

Om de productie van toereikende ruimten voor collectieve diensten of openbare dienstverlening voor de Brusselse bevolking te waarborgen, vragen de representatieve middenstandsorganisaties – in navolging van de GOMB dat een vrijwarings- en uitbreidingsclausule voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten zou worden ingesteld. Deze clausule zou de vorm kunnen aannemen van een bijkomend lid dat moet worden opgenomen in de voorschriften 8.1 en 8.2 en als volgt is opgesteld: "In dit geval zal het aantal m<sup>2</sup> vloeroppervlakte bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten ten behoeve van de Brusselse bevolking nooit lager mogen zijn dan de bestaande m<sup>2</sup> op 1 januari 2011, verhoogd met 20%".

## 5.1.7 Wijziging van de voorschriften betreffende sommige GGB

### 5.1.7.1 GGB nr 6 Thurn en Taxis 6B

Voorstel tot herschrijven van de tekst :

“Dit gebied is bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, productieve activiteiten en kantoren. Het kan eveneens worden bestemd voor huisvesting en handelszaken die het gewoonlijk en bijkomstig complement vormen van de woonfunctie”.

### 5.1.7.2 GGB nr 7 Van Volxem

Voorstel tot herschrijven van de tekst : “Dit gebied is bestemd voor huisvesting, handelszaken die het gewoonlijk en bijkomstig complement vormen van de woonfunctie, voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten. Het kan eveneens worden bestemd voor kantoren en productieve activiteiten”.

### 5.1.7.3 GGB nr 15 Heizel

De representatieve middenstandsorganisaties stellen voor om aan het woord « handel » de woorden « die het gewoonlijk en bijkomstig complement van de andere hoofdbestemmingen vormt » toe te voegen.

De representatieve middenstandsorganisaties stellen vast dat de oorspronkelijke functie van toeristische voorzieningen niet wordt vermeld in het voorschrift van het GGB. In het kader van een versterking van de productieve economische activiteit en de ontwikkeling van de woongelegenheden menen zij dat het vanuit economisch en sociaal oogpunt ongepast is om een aanzienlijk gedeelte van de gronden te bestemmen voor handelscentra.

De representatieve middenstandsorganisaties stellen namelijk vast dat het nieuwe voorschrift :

- niet het behoud van de toeristische voorzieningen waarborgt die verband houden met het specifiek karakter van de functie van nationale en internationale hoofdstad van het Brussels gewest;
- volkomen tegenstrijdig is met het gewestelijk beleid voor een heropleving van de bestaande handelskernen in Brussel, en in het bijzonder met deze in het lager en hoger gedeelte van de stad;
- eveneens in tegenstrijd is met het gewestelijk mobiliteitsbeleid dat een drastische beperking voorziet van het autogebruik en van het autoverkeer zoals voorzien in het plan Iris II, en het aanzienlijk gevaar voor een verzadiging van deze wijk miskent wanneer deze tegelijkertijd zal worden geconfronteerd met het autoverkeer ingevolge de salons en beurzen van het Tentoonstellingspark, van de evenementen in de geplande grote congreszaal, de voetbalwedstrijden en - daarenboven - de duizenden klanten van het shopping center;
- geen rekening houdt met het bestaande gewestelijk handelsaanbod, noch met lopende omvangrijke handelsprojecten voor dezelfde klantenzone (Uplace, Just Under The Sky en het project Prowinko van de Gulden Vlieslaan), en bovendien de budgettaire beperkingen miskent van de gewestelijke en gemeentelijke overheden, evenals het voorzichtig consumentengedrag.

Zij vragen bijgevolg - wat betreft de toegestane handelszaken - de toepassing van de huidige voorschriften wat betreft de gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, dit wil zeggen, mits speciale regelen van openbaarmaking, een bestemming beperkt tot de handel van kleine omvang die het gewoonlijk en bijkomstig complement vormt van het gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten.

## 5.2 Specifieke beschouwingen van het ACV

---

### 5.2.1 Wijziging van het voorschrift nr 4 betreffende de sterk gemengde gebieden (art.3)

Om de perverse effecten tegen te gaan van een stijging van de grondprijzen voor de economische activiteit, en iedereen in de mogelijkheid te stellen om een deftige woning te vinden, wenst het ACV dat in de sterk gemengde gebieden een mechanisme zou worden ingevoerd om de bouw te verzekeren van een redelijk percentage van woningen voor lage en gemiddelde inkomens.

Het ACV vraagt tevens dat men na het woord « handel » de woorden « die het gewoonlijk en bijkomstig complement van de andere bedoelde bestemmingen vormt » zou toevoegen.

### 5.2.2 Creatie van een nieuw voorschrift 4bis betreffende de ondernemingsgebieden in de stedelijke omgeving (OGSO) (art.4)

Om de perverse effecten tegen te gaan van een stijging van de grondprijzen voor de economische activiteit en iedereen in de mogelijkheid te stellen om een deftige woning te vinden, wenst het ACV dat in de OGSO een mechanisme zou worden ingevoerd om de bouw te verzekeren van een redelijk percentage van woningen voor lage en gemiddelde inkomens.

Het ACV vraagt tevens dat men in de voorschriften 4bis1, 4bis2 et 4bis3 na het woord « handel » de woorden « die het gewoonlijk en bijkomstig complement van de andere bedoelde bestemmingen vormt » zou toevoegen.

### 5.2.3 Wijziging van het voorschrift nr 8 betreffende de gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten (art.6)

Om de creatie van ruimte voor collectieve en/of openbare diensten te garanderen, vraagt het ACV de invoering van een vrijwarings- en uitbreidingsclausule voor de voorzieningen van collectief belang en van openbare dienstverlening. Deze clausule zou de vorm kunnen aannemen van een bijkomend lid in de voorschriften 8.1 en 8.2 dat als volgt is opgesteld : « In dit geval zal het aantal m<sup>2</sup> vloeroppervlakte bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten nooit lager mogen zijn dan de bestaande m<sup>2</sup> op 1 januari 2011, verhoogd met 20% ».

### 5.2.4 Creatie van een nieuw GGB nr 15 : Heizel (art. 13)

Het ACV stelt vast dat de oorspronkelijke toeristische functie niet wordt vermeld in het voorschrift van het GGB. Het vraagt zich bovendien af waarom de handel niet als gewoonlijk complement van de bedoelde bestemmingen is opgenomen. Het vreest namelijk een negatieve impact van de vestiging van nieuwe handelspolen die de sociaal-economische activiteit van de reeds bestaande handelspolen

aanzienlijk zou kunnen verzwakken en aldus een ongunstige invloed zou kunnen hebben voor de netto werkgelegenheid. In het vooruitzicht van een versterking van de productieve economische activiteit en de ontwikkeling van de woongegelegenheid meent het dat het vanuit economisch en sociaal oogpunt ongepast is om een aanzienlijk gedeelte van de gronden te bestemmen voor zeer grote handelscentra. En in het vooruitzicht van een duurzame ontwikkeling brengt dit soort van vestigingen een aantal negatieve gevolgen mee op het vlak van mobiliteit, kwaliteit van de werkgelegenheid, maar eveneens culturele gevolgen voor de inwoners van Brussel (nieuw model van een consumptietempel) en erbuiten (beperking van het imago van Brussel tot winkelstad).

---

#### 5.2.5 Pool NAVO

Het ACV begrijpt dat deze pool een mogelijk kader vormt voor de bouw van woongegelegenheid, met name omwille van de groene omgeving en de verbindingen met het openbaar vervoer. Het onderstreept evenwel dat dit tevens een van de polen is waar men activiteiten zou kunnen ontwikkelen die voldoen aan de noden van de stad, met name inzake werkgelegenheid. Het vraagt bijgevolg om in het bijzonder toe te zien op het evenwicht tussen de woongegelegenheid en de economische activiteiten die zich daadwerkelijk op de site zullen kunnen vestigen.

#### 5.2.6 Pool Erasmus

Het ACV begrijpt dat deze pool een mogelijk kader vormt voor de bouw van woongegelegenheid, met name omwille van de groene omgeving en de verbindingen met het openbaar vervoer. Het onderstreept evenwel dat dit tevens een van de polen is waar men activiteiten zou kunnen ontwikkelen die voldoen aan de noden van de stad, met name inzake werkgelegenheid. Het vraagt bijgevolg om in het bijzonder toe te zien op het evenwicht tussen de woongegelegenheid en de economische activiteiten die zich daadwerkelijk op de site zullen kunnen vestigen.

#### 5.2.7 Werkhuizenkaai

Het ACV wenst te onderstrepen dat de vestiging van industrieën voor materiële productie in dit gebied zou toelaten om een laaggeschoold publiek, dat in de nabijheid woont, van werk te voorzien.

## 6. Opmerking over de vertaling

De Raad vestigt de aandacht op het feit dat op bladzijde 11 van de memorie van toelichting de termen "superficie au sol" (§4) en "superficie de plancher" (§5) allebei worden vertaald door "vloeroppervlakte". Het handelt zich nochtans om twee verschillende begrippen.

\*\*\*