



# ADVIES

**Ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2009 tot vaststelling van de interventienormen en saneringsnormen**

20 april 2015

<b>Aanvrager</b>	Minister Fremault
<b>Aanvraag ontvangen op</b>	2 april 2015
<b>Aanvraag behandeld door</b>	Commissie Leefmilieu
<b>Aanvraag behandeld op</b>	Via schriftelijke procedure
<b>Advies uitgebracht door de Plenaire zitting op</b>	20 april 2015

## Vooraf

Op 2 mei 2013 werd de wijziging van het GBP aangenomen. Deze wijziging heeft tot doel om antwoorden te bieden op de uitdagingen die de bevolkingsaangroei van ons Gewest, en met name de toenemende vraag naar huisvesting, stelt.

Het begrip « Ondernemingsgebied in een Stedelijke Omgeving » (OGSO) werd bij deze wijziging in het GBP ingevoerd. De OGSO's zijn gebieden bestemd voor productieactiviteiten en geïntegreerde diensten aan ondernemingen, maar kunnen ook worden bestemd voor huisvesting, handelszaken, groothandels en uitrustingen van collectief belang of van openbaar nut.

De wijziging van het GBP legt een herziening op van het besluit van 17 december 2009 tot vaststelling van de interventienormen en saneringsnormen, opdat deze tekst de OGSO's in aanmerking zou nemen.

In dit opzicht herinnert de Raad eraan dat hij de volgende twee adviezen heeft uitgebracht :

- Op 23 april 2009, het advies inzake het ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van de interventienormen en saneringsnormen ([A-2009-011-ESR](#)) ;
- Op 2 juli 2012, het advies 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 ([A-2012-033-ESR](#)).

## Advies

### Algemene beschouwingen

**De Raad** herhaalt dat hij zich volledig aansluit bij het streven om de regels inzake beheer en sanering van verontreinigde bodems op het beginsel « de vervuiler betaalt » te baseren. Hij vindt overigens het beheer en de sanering van bodems fundamentele maatregelen op het vlak van de openbare gezondheid.

Tevens herhaalt **de Raad** dat hij ervan overtuigd is dat de stadsfuncties gemengd moeten zijn om de uitdagingen van de bevolkingsaangroei te kunnen aangaan.

Bovendien herhaalt **de Raad** dat hij het heeft gewaardeerd dat het besluit van 17 december 2009 voorziet dat de sterk gemengde gebieden worden ondergebracht in de kwetsbaarheidszones die overeenstemmen met hun feitelijke situatie, in zoverre dit het zou toelaten om rekening te houden met de eigenheid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dat heel wat economische activiteiten omvat. Hij benadrukt echter dat - toen hij deze beschouwing heeft geformuleerd - er niet uitdrukkelijk werd gesteld dat : « *bij aanwezigheid van woningen op een kadastraal perceel in een sterk gemengd gebied [...], het de normen voor woonzone zijn die van toepassing zijn op dit perceel* ».

**De Raad** meent dat een evenwicht tussen de bestemmingen een vermenging van de stadsfuncties kan waarborgen. Zo is er bij de oprichting van OGSO's grote waakzaamheid geboden, gezien deze gebieden minder functioneel voor productieactiviteiten zouden kunnen worden. Wanneer veel bedrijfsvestigingen immers verenigbaar zijn met de « woonfunctie », mag het Gewest in geen geval de andere vergeten, in het bijzonder de industriële en/of productieactiviteiten die noch verenigbaar zijn met huisvesting, noch kunnen worden geconcentreerd.

**De Raad** heeft het gevoel dat de definitie van OGSO in hoofdzaak een aanpassing van de productieve economische functie aan de woonfunctie inhoudt. Welnu, hij is van mening dat OGSO's gebieden zijn waar de economische bestemming moet blijven overheersen, ook al is het mogelijk om er huisvesting en collectieve uitrustingen te introduceren.

**De Raad** herinnert eraan dat hij de aandacht heeft gevestigd op de problematiek van het beheer van verontreinigde bodems in OGSO's en heeft aanbevolen dat de productieve economische activiteiten die in OGSO's zijn gevestigd, van dezelfde bodemsaneringsnormen zouden kunnen genieten als deze die voor de economische activiteiten in het gebied van oorsprong gelden.

#### Welke plaats voor de gebieden voor stedelijke industrie ?

**De Raad** herhaalt dat hij van mening is dat het OGSO-statuut dat bepaalde gebieden werd toegekend, de daar aanwezige ondernemingen die met uitbreidings- en milieuproblemen (met name op het vlak van beheer van verontreinigde bodems) te kampen hebben, niet zal helpen. Hij is van oordeel dat de toevoeging aan bijlage 3 van het onderhavige ontwerpbesluit van de zin die verduidelijkt dat « *bij aanwezigheid van woningen op een kadastraal perceel [...] in een ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving het de normen voor de woonzone zijn die van toepassing zijn op dit perceel* » deze moeilijkheden nog zou kunnen verergeren.

**De Raad** beveelt aan om gebieden te bewaren die uitsluitend voor industrieën en ondernemingen zijn voorbehouden, met name de « gebieden voor stedelijke industrie ». Op zijn minst is hij van oordeel dat er bepaalde OGSO's bestaan waarin het niet verantwoord lijkt om er huisvesting te introduceren. Dit om hun economische rol te vrijwaren en te beschermen. Zo is **de Raad** bijvoorbeeld van mening dat sommige gebieden langs het kanaal (vervoersweg voor goederen en grondstoffen) of de « pool Biestebroek » (gebied dat in rechtstreekse verbinding staat met het kanaal, alsook met het naburige industriegebied, en waar verschillende grote ondernemingen zijn gevestigd) uitsluitend voor industrieën en ondernemingen zouden moeten worden voorbehouden.

#### Financiële steun

In zoverre er in bepaalde OGSO's interventienormen en saneringsnormen « woonfunctie » van toepassing zouden zijn, zou **de Raad** voorstellen om een specifieke financiële steun te voorzien ten behoeve van de ondernemingen die er zijn gevestigd. Dit om ze te helpen om de meerkosten te dragen die voortvloeien uit de versterking van de verplichtingen die met het beheer van bodems in een woongebied samengaan.

#### Evaluatie van de interventienormen en saneringsnormen

**De Raad** herhaalt dat hij erop heeft aangedrongen om een evaluatie van de tenuitvoerlegging van de interventienormen en saneringsnormen te verrichten, om zich zo ervan te vergewissen dat de vastgestelde normen kunnen worden toegepast. Hij heeft voorgesteld dat deze evaluatie drie jaar na de inwerkingtreding van het besluit tot instelling van deze normen, zou worden verricht.

**De Raad** meent dat het relevant zou zijn om een specifieke evaluatie van de toepasbaarheid van de interventienormen en saneringsnormen voor bodems in OGSO's te voorzien.

#### Sociale samenstelling van de bevolkingsaan groei

Het bouwen van woningen op bodems die men voorafgaandelijk moet saneren, is duur. Dit leidt ongetwijfeld tot een verhoging van de prijs voor het nieuwe vastgoed dat op dergelijke terreinen wordt opgericht. Bovendien is het waarschijnlijk dat er voor bodemsaneringen in OGSO's meer

middelen moeten worden vrijgemaakt, dan deze die nodig zijn om bodems in historische woongebieden te saneren.

Welnu, de sociale samenstelling van de aangekondigde bevolkingsaan groei houdt in dat een groot deel van de nieuwe Brusselaars die op zoek zullen gaan naar huisvesting, deel zullen uitmaken van de gezinnen met lage inkomens.

Hoewel het in werkelijkheid om een « dynamisch proces »<sup>1</sup> zal gaan, is **de Raad** van mening dat het bouwen van nieuwe woningen, met name in OGSO's, in geen geval het enige beleid zou mogen vormen om de bevolkingsaan groei van ons Gewest het hoofd te bieden.

\*  
\*            \*

---

<sup>1</sup> Dit wil zeggen dat door het bouwen van woningen tegen hoge prijzen oudere woningen zullen vrijkomen. Deze zullen dan worden ingenomen door gezinnen met gemiddelde inkomens, waardoor er op hun beurt woningen zullen vrijkomen die toegankelijk zijn voor gezinnen met meer bescheiden inkomens.