

**Ontwerp van bijzonder bestemmingsplan  
« Marie JANSON », gemeente SINT-GILLIS**

**Advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie**

**25 januari 2011**

Gelet op het Brussels wetboek van de ruimtelijke ordening (BWRO), artikels 7, 42 en 49 ;

Gelet op het besluit van 3 mei 2001 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot goedkeuring van het gewestelijk bestemmingsplan (hierna genoemd GBP);

Gelet op het besluit van 12 september 2002 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot goedkeuring van het gewestelijk ontwikkelingsplan;

Gelet op de ontvangst op 6 januari 2011, van de aanvraag om advies gevraagd door de gemeente Sint-Gillis, met toepassing van de artikels 7 en 49 van het BWRO;

Gelet op het advies van de gewestelijke Mobiliteitscommissie en van de Economische en Sociale Raad;

Na hoorzitting met de vertegenwoordigers van de gemeente en de ontwerpers van het BBP « Marie Janson » met MEV op 18 januari 2011 ;

De Commissie is bijeengekomen in voltallige zitting op 18 en 25 januari 2011 ; zij heeft op 25 januari 2011 het volgend advies goedgekeurd:

Overwegende de afwijking van het ontwerp van BBP Marie Janson op het GBP, omdat de inrichting van een ondergrondse parking niet toegelaten is in parkgebied ;

Overwegende dat het ontwerp van BBP beantwoordt aan de vereisten van artikel 42 van het BWRO ;

Overwegende dat het ontwerp inderdaad de essentiële gegevens van het GBP niet aantast omdat :

- het ontwerp de bestemming noch de inrichting in parkgebied in gevaar brengt, daar de oppervlaktebestemming niet wijzigt ; de dikte van de grondlaag op het gedeelte voorbehouden voor de ondergrondse parking moet de inrichting mogelijk maken van een kwaliteitsvol groengebied dat de doelstellingen van het parkgebied in aanmerking neemt;
- de bovengrondse impact beperkt is tot de toegangshelling voor voertuigen en tot twee op te richten gebouwtjes voor de toegang van de voetgangers en voor de ventilatie ; de

integratie van deze elementen bij de algemene bovengrondse inrichting zal het voorwerp uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning.

Overwegende dat het ontwerp van BBP beantwoordt aan de economische en sociale, culturele en milieubehoefte die niet bestonden op het ogenblik dat het GBP werd goedgekeurd ; inderdaad :

- de culturele, commerciële en sociale bestemming van de wijk, die het lokaal belang overstijgt, zal versterkt worden door de herwaardering van het Aegidium. De inrichting van een ondergrondse parking zal de commerciële inrichting op het voorplein ondersteunen evenals de andere bestaande en toekomstige activiteiten van deze wijk.
- de inrichting van deze ondergrondse parking zal gepaard gaan met het verwijderen van de bovengrondse plaatsen (voorplein en Marie Jansonplein) ten gunste van een doorlopende voetgangerszone tussen deze twee polen ;
- het GemMP heeft aldus het verwijderen bestudeerd van ten minste de helft van de parkeergelegenheid op straat in de handelsas van de Waterlooose steenweg, (tussen de Bareel en de Hallepoort) waardoor de kwaliteit van de openbare ruimte kan verbeterd worden evenals het voetgangersverkeer door de verbreding van de voetpaden. Voor de vitaliteit van deze handelskern zal de vermindering van de parkeergelegenheid op de openbare weg moeten gecompenseerd worden door parkeergelegenheid buiten de weg, waaraan de heraanleg van het Marie Jansonplein zal tegemoetkomen, met de ondergrondse parking ;
- er bestaan overigens andere projecten van aanleg in de omgeving (wijkcontracten Metaal-Munt ; Park-Alsemberg) waarbij het ook de bedoeling is parkeergelegenheid op de openbare weg te verwijderen.

Overwegende dat de nieuwe bestemming tegemoetkomt aan de bestaande mogelijkheden inzake inrichting omdat :

- de inrichting van de parking, gelet op de verwijdering van de bovengrondse parkeergelegenheid, niet gevoelig het algemeen verkeersvolume van de wijk zal wijzigen ;
- de Munthofstraat een interwijkenweg is (GewOP, Iris II) met extra-lokaal verkeer, de afmeting is voldoende voor een 3<sup>e</sup> strook om links af te slaan (voor toegang tot de parking) ;
- de ligging van de parkeerzone op het hoogste punt de impact zal beperken op het grondwater en daar deze vlakbij de metro-infrastructuur gelegen is, is er een synergie mogelijk met deze laatste ;

De ondergrond bestaat uit de aanaarding van de afbraak van het voormalig Munthof en de bouw van de parking zal niet de doorlaatbaarheidsomstandigheden van de ondergrond wijzigen; er zal gezorgd worden voor horizontale en verticale waterdichtheidsmaatregelen bij de bouw van deze parking, met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van water om het opkomend water en overstromingen onmogelijk te maken. Anderzijds zal een bodempeiling van de volledige oppervlakte van het plein, de kwaliteit ervan kunnen bepalen en kan eventueel overgegaan worden tot maatregelen tegen de vervuiling indien nodig.

**De Gewestelijke Ontwikkelingscommissie spreekt zich gunstig uit over de opportuniteit van een afwijking,** met uitzondering van twee leden, waarvan de nota hieronder is weergegeven als minderheidsadvies en een onthouding. De voorzitter nam niet deel aan de

stemming daar hij een belanghebbende partij was in dit dossier (artikel 5 van het RB van 25 maart 2010).

---

De Commissie geeft bovendien de volgende opmerkingen en voorstellen :

De Commissie neemt de doelstelling van het Irisplan 2 in aanmerking om het verkeer in het Brussels Gewest met 20% te verminderen. Het gewestelijk mobiliteits- en parkeerbeleid kan evenwel niet overal op dezelfde wijze worden toegepast, maar moet rekening houden met de bestemming van de verschillende wijken.

Aldus gaat het erom een globale overweging te maken over het hele Gewest en te voorzien in de instrumenten die vereist zijn om de spreiding van de inspanningen te beheren over de verschillende wijken van het Brussels Gewest. Deze globale overweging zal onder meer betrekking hebben op het bestaan en de ontwikkeling van de verschillende kernen binnen het Gewest (polycentrische ontwikkeling).

Anderzijds meent de Commissie dat men niet te formeel moet zijn over de kwestie van het aantal te voorziene parkings binnen het BBP. Er zouden inderdaad verduidelijkingen moeten aangebracht worden inzake de behoeften van de wijk en de mogelijke gevolgen van de geplande inrichtingen, rekening houdend, onder meer, met de commerciële ontwikkelingen en andere activiteiten gevestigd in de wijk. Het MEV zou er baat bij gehad hebben om explicieter te zijn over deze punten. De Commissie vindt er geen duidelijke motivering betreffende de relatieve keuze van het aantal te voorziene plaatsen.

De Commissie beklemtoont dat het MEV moet aanbevelen dat een studie van programmeringsscenario's betreffende het ondergronds parkeeraanbod, de modaliteiten moet weergeven van het haalbare en het wenselijke; deze studie moet uitgevoerd worden in het kader van de vergunningsaanvraag. Aldus kunnen er convergenties worden uitgewerkt tussen het gewestelijk en het gemeentelijk parkeerbeheer en kan er globaal worden nagedacht met het Gewestelijk parkeeragentschap over het lokaal te voeren parkeerbeleid.

De Commissie beklemtoont dat het verwijderen van de bovengrondse parkeergelegenheid niet een gemakkelijke parkeermogelijkheid (auto en fiets) voor de buurtbewoners moet in het gedrang brengen, zowel overdag als 's avonds, door hen voldoende plaatsen voor te behouden en aan aanvaardbare voorwaarden.

De Commissie meent dat de kwaliteit van een parking enerzijds kan gemeten worden door de technische elementen betreffende het ontwerp en anderzijds door de organisatie van zijn beheer voor een optimaal gebruik (en waarom niet polyvalent ?).

Aldus legt de Commissie de klemtoon op de rol die een parking kan spelen op het vlak van de levering van goederen in deze handelswijk en onder meer tijdens de marktdagen. De Commissie dringt er op aan dat de technische aspecten (o.m. gemakkelijke toegangsmogelijkheden tot de bestelwagens, leveringskaaien, voorbehouden plaats, tijdelijke of transitopslag) zouden bestudeerd worden op het vlak van het bestek en het toekomstig beheerscontract, in overleg met de betrokken economische actoren.

De Commissie vraagt een waarborg dat het project van aanleg van een parking zou beperkt worden tot 30% van de volledige oppervlakte van het plein en dringt aan op een landschappelijke kwaliteit bij de uitvoering van de nieuwe inrichtingen. Zij raadt tevens aan een bijzondere aandacht te besteden aan de doorlaatbaarheid van de bodem, aan het behoud van

een voldoende laag grond zodat hoogstammen kunnen worden geplant, voor de identificatie van de grote assen (meer bepaald het traject) en de aangepaste afmetingen voor een betere zichtbaarheid van de ruimte; de keuze van de beplanting en de materialen moet aangepast worden aan een intens gebruik van het park. Het ontwerp van de inrichting zal rekening moeten houden met het veiligheidsaspect van de gebruikers, zowel op het vlak van de geplande ondergrondse parking en de toegang ervan via de helling, als met de heraanleg van de volledige openbare ruimte.

De Commissie vraagt overigens dat aandacht zou besteed worden aan het archeologisch potentieel van de site door over te gaan tot een archeologische peiling tijdens de grondwerken met betrekking tot de aanaarding van de ondergrond van het voormalige Munthof.

De Commissie raadt tenslotte aan dat een procedure voor deelneming zou tot stand komen, zowel inzake de in te richten openbare ruimten als op het vlak van een evaluatie a posteriori van de leefkwaliteit en de socio-economische impact van deze inrichting op de wijk. Deze evaluatie zal betrekking hebben op de opvolging van de uitvoering van het project. In dit verband is het belangrijk om de te bereiken doelstellingen te bepalen en de te gebruiken evaluatiecriteria ten aanzien van de huidige toestand.

BIJLAGE : Minderheidsadvies van IEB en BRAL.

**Minderheidsadvies ingediend door IEB en Bral**

De belangrijkste vraag die aan de GOC werd gesteld was om te weten of men al dan niet toepassing kon maken van artikel 42 van het BWRO, waardoor het BBP « Marie Janson » kan afwijken van het GBP. Volgens de analyse van Bral en IEB, wordt niet tegemoetgekomen aan de motivering volgens dewelke de socio-economische of culturele behoeften zouden gewijzigd zijn sedert 2002.

In werkelijkheid is de socio-economische toestand niet fundamenteel gewijzigd, het meerderheidsadvies van de GOC verwijst er overigens niet naar. Uit cultureel oogpunt is de nieuwe bestemming van het Aegidium meer dan hypothetisch: het goed behoort aan een religieuze congregatie die weigert om het gebouw te verbouwen in een congrescentrum. De eigenaar wil het gebouw herbestemmen voor een strikt plaatselijke activiteit. Bovendien is het interieur van het gebouw beschermd zodat een herbestemming moeilijk wordt. Deze problemen zijn sedert talrijke jaren gekend vóór de inwerkingtreding van het GBP. Dit werd bevestigd tijdens het debat door verschillende leden van de GOC die persoonlijk betrokken waren in het dossier in het verleden.

Er moet trouwens worden vastgesteld dat op het vlak van milieu de context nu niet meer dan vroeger pleit voor de bouw van een ondergrondse parking op die plaats. In IRIS 2 vindt men dezelfde doelstellingen terug als in het GewOP. En indien IRIS 2 verduidelijkt dat de verwijdering van bovengrondse parking kan gecompenseerd worden door ondergrondse parking, dan kan deze compensatie niet ingaan tegen de doelstelling van vermindering van het verkeer met 20%. Het schijnt enerzijds oordeelkundig om de bestaande ondergrondse parkeermogelijkheden te evalueren en anderzijds te begrijpen dat voor een globale vermindering van 20% op het Brussels grondgebied, de centrumgemeenten en die van de eerste kroon, die het best bediend worden door het openbaar vervoer, een grotere inspanning zullen moeten leveren dan het gemiddelde. Maar de effectenstudie van het BBP Janson verduidelijkt (p. 16) dat:- over heel de zone, er voortdurend 20% vrije plaatsen blijven voor alle bovengrondse parkeerplaatsen;

- het BBP voorziet maar een verwijdering van 150 parkeerplaatsen. Er moet opgemerkt worden dat deze parkeerplaatsen voor het merendeel niet beschikbaar zijn op de marktdagen en dat een gedeelte van deze parkeerplaatsen wordt gebruikt door de vrachtwagens van de groentekwekers die nooit de ondergrondse parking zullen gebruiken.

Momenteel heeft de wijk geen nieuwe behoeften aan parkeerruimte. De wijk vertoont bovendien een overschot aan parkeermogelijkheden, zowel bovengronds (bevestigd door de effectenstudie) als ondergronds (de parking van de Hallepoort op 200m van het voorplein wordt doorgaans maar voor 30% gebruikt, is 's nachts en in het WE gesloten!). Het is bijgevolg helemaal niet gerechtvaardigd de capaciteit van de ondergrondse parking uit te breiden, een maatregel die zou ingaan tegen de principes van IRIS 2 en meer voertuigen zou aantrekken in een wijk die overigens zeer goed bediend is door het openbaar vervoer (een metrolijn en 3 tramlijnen).

---

BIJLAGE bij het Advies van de GOC van 25-01-2011 over het ontwerp van BBP  
« Marie Janson »

Er moet overigens opgemerkt worden dat het GewOP verduidelijkt dat de betrokken zone een ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting is. Het is bijgevolg tegenstrijdig om de inrichting te rechtvaardigen van een ondergrondse parking omwille van extra-lokale socio-economische redenen (het Aegidium).

Tenslotte moet er herinnerd worden dat IEB en Bral absoluut de bestemming « parkgebied » wensen na te leven. Een parkeerhelling evenals het ondoorlaatbaar maken van de bodem door de bouw van een ondergrondse parking, druisen in tegen de principes van het GBP. Ter herinnering, de definitie van het parkgebied is de volgende :« Die gebieden zijn hoofdzakelijk bestemd voor beplanting, wateroppervlakken en ontspanningsvoorzieningen. Het is de bedoeling dat zij in hun staat behouden blijven of ingericht worden met het oog op de vervulling van hun sociale, recreatieve, pedagogische, ecologische of landschapsfunctie. Enkel werken die volstrekt noodzakelijk zijn voor de bestemming van dit gebied, zijn toegestaan. »

Deze laatste zin pleit zonder omwegen voor een strikte weigering van de toepassing van artikel 42 van het BWRO.