

REGION DE BRUXELLES-
CAPITALE



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK
GEWEST

LA COMMISSION REGIONALE
DE DEVELOPPEMENT

DE GEWESTELIJKE
ONTWIKKELINGSCOMMISSIE

WATERMAAL-BOSVOORDE

WIJZIGING VAN HET BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN (BBP)

Zone 2 - BEZEMHOEK

(afwijking van het BBP)

Advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie

20 november 2014

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), artikelen 7, 42 en 49;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 mei 2013 tot goedkeuring van het Gewestelijk Bestemmingsplan;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 maart 2010 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie;

Gelet op de ontvangst d.d. 27 oktober 2014 van de adviesaanvraag van de gemeente Watermaal-Bosvoorde, in toepassing van de artikelen 7 en 49 van het BWRO;

Na de vertegenwoordigers van de gemeente gehoord te hebben op 20 november 2014;

heeft de Commissie op 20 november 2014 volgend advies aangenomen:

Overwegende dat de in het BBP opgenomen huizenblokken zich bevinden in een typische woongebied of een woongebied met een residentieel karakter van het GBP;

Overwegende dat de voorschriften betreffende deze gebieden, die zijn vervat in de artikelen 1.5 en 2.5 van het GBP, de toegestane activiteiten op de binnenterreinen van de huizenblokken beperken tot huisvesting, voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten en handelszaken gelegen langs een lint voor handelskernen van het GBP;

Overwegende dat het ontwerp van BBP - Zone 2 - Bezemhoek afwijkt van het GBP, in die zin dat het andere bestemmingen toestaat dan uitsluitend huisvesting, voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten en handelszaken gelegen langs een lint voor handelskernen op de binnenterreinen van huizenblokken voor bepaalde percelen waarop zich bestaande gebouwen bevinden;

Overwegende dat de gemeente haar afwijkingsaanvraag motiveert op grond van de vereisten van artikel 42 van het BWRO;

De Commissie brengt een gunstig advies uit over de afwijkingsaanvraag, aangezien deze beantwoordt aan de vereisten van art. 42 van het BWRO, met name omdat:

1. er geen afbreuk wordt gedaan aan de wezenlijke elementen van het gewestelijk bestemmingsplan, vermits:
 - de gevraagde afwijking de bestemmingen van typische woongebieden en woongebieden met residentieel karakter niet in het gedrang brengt;
 - het BBP hoofdzakelijk gericht is op de huisvesting,
 - de afwijking slechts een minderheid van de percelen betreft waarop zich bestaande gebouwen bevinden;
 - de binnenterreinen van de huizenblokken beschermd worden met specifieke voorschriften;

2. het ontwerp van BBP beantwoordt aan economische, sociale, culturele en milieugerelateerde behoeften die op het moment van de aanneming van het GBP niet bestonden, vermits:
 - het huidige BBP voorziet in het slopen van bestaande bijgebouwen ten koste van het gemengd karakter, dat thans gedeeltelijk weggevallen is;
 - terwijl het nieuwe BBP-ontwerp daarentegen voorziet in het behoud of zelfs het restaureren van bestaande bijgebouwen, ter bevordering van het gemengd karakter, dat gunstig is voor de wijk en beter beantwoordt aan de huidige behoeftencontext.

3. het nieuwe BBP-ontwerp overeenstemt met de bestaande feitelijke mogelijkheden van aanleg, vermits het bestaande situaties en gebouwen betreft.

Daarnaast laat de Commissie haar advies vergezeld gaan van volgende opmerkingen:

1. De terreinkwaliteit op de plaats van de vroegere vijvers moet nagegaan worden om te vermijden dat de herbestemde bijgebouwen zich in overstromingsgebied bevinden (het grondwaterpeil zou immers kunnen stijgen bij sterke regenval).

2. De architecturale kwaliteit en integratie van de nieuwe gebouwen moet gewaarborgd worden in zone A1, alsook voor een eventuele verstedelijking van plateau van de Vorsterie, gelet op de "Stadstoegang" in de vorm van de rotonde en het beeldhouwwerk aan de rand van het Zoniënwood. Het is meer bepaald nodig de

impact van de twee geveltoppen van de op te trekken gebouwen in zone A1 te beperken, evenals die van een eventuele toekomstige verbinding naar het plateau van de Vorsterie, door te zorgen voor een ononderbroken visuele - landschappelijke of andere - verbinding.