



**ONTWERPBESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE
REGERING**

BBP _ GGB 15 _ HEIZEL

ADVIES VAN DE GEWESTELIJKE ONTWIKKELINGSCOMMISSIE

14 september 2017

Gelet op het verzoek om advies vanwege de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende het ontwerpbesluit met betrekking tot de uitvoering van het BBP van het gebied van gewestelijk belang (GGB) 15 – Heizel, ontvangen op 25 juli 2017;

Gelet op artikel 7 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, met betrekking tot de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie;

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

De Commissie is samengekomen op 7 en 14 september 2017.

Na de vertegenwoordiger van het kabinet van de minister-president, Rudi Vervoort, te hebben gehoord;

Brengt de Commissie op 14 september 2017 het volgende advies uit:

De Commissie had waardering voor de volledige uiteenzetting die werd gegeven, waarbij de context werd geschetst van het ontwerpbesluit dat aan de Commissie wordt overgelegd met betrekking tot de recente wijziging van het BBP met betrekking tot het GGB nr.15 – Heizel.

De Commissie stelt vast dat heel wat van de opmerkingen die ze formuleerde in haar advies betreffende het ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het BBP – GGB nr. 15 Heizel zijn overgenomen als elementen van het ontwerpbesluit met betrekking tot de uitvoering van het bijzonder bestemmingsplan van het gebied van gewestelijk belang nr. 15 – Heizel.

Het volledige advies dat de Commissie op 10/11/2016 heeft verleend met betrekking tot de gedeeltelijke wijziging van het BBP, dat de fundamentele optie is en blijft van de GOC voor de ontwikkeling van de Heizelvlakte, dient echter als basis van het huidige advies te worden genomen.

1. Perimeter

De Commissie had onder meer de voorwaarden opgesomd voor het welslagen van een kwaliteitsvol stedelijk project. Daartoe behoorden:

- De woonvoorwaarden van een duurzame voorbeeldwijk, rekening gehouden met de ontwikkeling van het hele gebied, zonder die van het Vlaams Gewest uit het oog te verliezen.
- De in aanmerking te nemen schalen (GBP/BBP) / perimeters.

In dit opzicht heeft de Commissie waardering voor de uitbreiding van de perimeter van het BBP. Op die manier kan de ontwikkeling van de hele Heizelvlakte in overweging worden genomen. De Commissie heeft echter vragen bij het feit dat het huizenblok van de Trade Mart niet in de perimeter is opgenomen. Ze meent immers dat men ook een visie dient te hebben voor de ontwikkeling van dit gebied, ook al blijven de doelstellingen in dit stadium nog vaag. Deze visie maakt deel uit van een globalere visie voor de ontwikkeling van de hele Heizelvlakte, waarbij het doel erin bestaat de landschapkenmerken van de wegen langs die vlakte te definiëren.

2. Handelszaken

Met betrekking tot de commerciële ontwikkeling formuleerde de Commissie de volgende opmerkingen:

- De noodzaak om te anticiperen op de evolutie van de handelspraktijken (wat betreft oppervlakte en inrichting van de handelsoppervlakten), de mobiliteit en de levensgewoonten, met een antwoord op de vraag inzake het naast elkaar bestaan van bepaalde functies.
- Haar vraag of het past om een winkelcentrum te ontwikkelen: de Commissie was immers de mening toegedaan dat het winkelcentrum in tegenspraak is met het beleid van “versterking van de bestaande handelskernen (IOP)”, daar een dergelijk centrum het risico meebrengt hun schade te berokkenen (zoals blijkt uit studies waarmee geen rekening is gehouden) en in concurrentie treedt met de andere al voorziene projecten, tenzij een zeer specifiek aanbod wordt ontwikkeld.
- De omkeerbaarheid van de gebouwen.
- Het behoud van de aanwezige toeristische en recreatieve activiteiten.

De Commissie merkt op dat de situatie is geëvolueerd sinds haar advies van 10/11/2016 betreffende het GBP Heizel. Ze stelt de afname van het aantal handelszaken (vele sluitingen) vast of de moeilijkheden die sommige winkelcentra ondervinden wanneer ze worden gelanceerd.

Voorts neemt ze akte van de verschillen tussen handelsoppervlakten binnen het ontwerpbesluit, als gevolg van de aanpassing van de berekeningen van handelsoppervlakte om ze conform te maken aan de definities die in het kader van het GBP worden gebruikt.

De Commissie merkt op dat de regering opnieuw bevestigt dat ze in dit gebied een zeer groot aantal handelszaken wenst te ontwikkelen. Ze stelt echter vast dat dit voornemen berust op studies die intussen zijn achterhaald. Ze bevestigt dat ze zich vragen stelt bij de noodzaak om dergelijke handelsoppervlakten te ontwikkelen. Ze denkt dat zoiets enkel kans van slagen heeft indien er een specifieke activiteit wordt ontwikkeld die de internationale aantrekkingskracht van de Heizelvlakte rechtvaardigt.

Aldus acht de Commissie het noodzakelijk, teneinde betere fundamenten voor deze nieuwe commerciële initiatieven te ontwikkelen, een nieuwe studie te maken van de behoeften en de

noden inzake nieuwe economische activiteiten alsook van de behoeften van de bevolking die voortdurend evolueert.

3. Koning Boudewijnstadion

Op het vlak van uitrustingen – en meer bepaald het Koning Boudewijnstadion – wees de Commissie op de noodzaak om garanties te bieden met betrekking tot alle voorwaarden die noodzakelijk zijn voor een harmonieuze ontwikkeling:

- Zowel vanuit de invalshoek van de overlast die het stadion meebrengt;
- Als voor het evenwicht tussen de functies “huisvesting” en “uitrusting”;
- De nood aan scholen (die moeten voorkomen in het programma van het GGB), ook als factor voor maatschappelijke integratie.

De Commissie herhaalt haar vraag in verband met een grondige analyse van het naast elkaar bestaan van de verschillende functies op de site, meer bepaald het stadion en de andere voorziene ontwikkelingen (o.a. huisvesting).

Ze stelt vast dat de besprekingen over de eventuele bouw van een nieuw stadion op parking C nog niet zijn afgerond en het kader van het BBP te buiten gaan. De beslissingen in verband met verschillende opties voor een toekomstige inrichting van het Koning Boudewijnstadion, voor zover dit laatste behouden blijft, zijn afhankelijk van bovenvermelde besprekingen. De Commissie stelt voor om na te denken over verschillende mogelijkheden van reconversie. Een mogelijke hypothese zou erin kunnen bestaan de sportieve bestemming te behouden, bijvoorbeeld in de vorm van een bicommunautaire structuur, als stadion bestemd voor jongeren die sporten (bv. sportschool).

4. Huisvesting

De Commissie vroeg in haar advies over het GBP Heizel om het woningaanbod aan te passen en aldus tegemoet te komen aan de reële behoeften van de bewoners (minimale oppervlakte, ...) en om nieuwe woningvormen te kunnen inplanten zonder een al te strikt kader op te leggen voor het bebouwbaar volume.

Parallel met het BBP moet er worden nagedacht over gedifferentieerde sociale woningen in de mate waarin de grond eigendom is van de overheid.

Voorts brengt de Commissie haar negatieve positie in herinnering betreffende de intentie om de constructie van hoge gebouwen toe te laten binnen de perimeter van het BBP. Ze had zich eerder al uitgesproken ten voordele van een typologie van gemeenheid en lage en middelhoge gebouwen op het vlak van huisvesting, die dezelfde verdichting mogelijk maken als bij hoge gebouwen het geval is.

5. Mobiliteit

In haar advies legde de Commissie de klemtoon op de volgende elementen:

- De goede verbindingen met de Heizelvlakte tot voorbij de grenzen van het GGB, waarbij vooral werd gewezen naar de kwestie van de verbindingsweg met het oog op de goede werking van de site;
- Rekening houden met de al bestaande plannen alsook met het advies van de instanties;
- De optimalisatie van het gebruik van de parkeerinfrastructuur, waarbij er inzonderheid moet op worden toegezien dat parkeren langs de openbare weg in de stad zoveel mogelijk moet worden vermeden, met compensatie op plaatsen die geen deel uitmaken van de openbare weg;
- De noodzaak om een volledig mobiliteitsproject uit te tekenen waarin alle bestaande en toekomstige mobiliteitsvormen zijn opgenomen, met een analyse van de congestiekosten en waarbij rekening wordt gehouden met de verschillende projecten in het gebied.

Volgens de Commissie is het essentieel om te werken aan de ontsluiting van dit gebied dat grote symbolische waarde bezit voor de Brusselaars. Deze ontsluiting is des te belangrijker daar het perspectief van zijn ontwikkeling internationale draagwijdte heeft. De Commissie herhaalt dan ook sommige van haar vragen die tegemoet zouden komen aan de interregionale, nationale en zelfs Europese ambities van het project:

- De ontwikkeling van een hub van openbaar vervoer (tram/bus),
- De realisatie van een treinverbinding voor dit gebied.

De Commissie stelt vast dat het besluit het voornemen koestert om de toekomstige verbindingsweg tussen de huidige Parking C en de voorkant van de paleizen vast te leggen, meer bepaald rekening gehouden met de vergunningen en de lopende administratieve procedures (zie ook de kwestie van het stadion) en door zo nodig te voorzien in zijn evolutie in de toekomst, of een verbinding tussen de A12 en de Heizelvlakte, rekening gehouden met de nieuwe functies die binnen de perimeter van het GGB en het BBP, ook ondergronds, moeten worden ontwikkeld.

Ze heeft kennis genomen van de bedoeling om de impact van het parkeren te minimaliseren door het parkeren langs de openbare weg zoveel mogelijk te beperken ten gunste van ondergrondse oplossingen. Ze stelt ook vast dat het voornemen bestaat om een ontradingsparking aan te leggen langs de A12.

De Commissie herinnert aan haar vraag om de gecumuleerde impact te meten van het project en de projecten/functies in de omgeving op het plaatselijk wegennet, alsook de potentiële negatieve impact van de verkeerscongestie voor de prestaties van het openbaar vervoer.

Tot slot, op logistiek niveau, herhaalt de Commissie haar vraag om in dit gebied een stedelijk distributiecentrum te creëren.

6. Milieu

De Commissie heeft waardering voor het antwoord dat werd uitgewerkt voor de milieuproblematiek en meer bepaald op haar vraag om te voldoen aan criteria inzake duurzaamheid en circulaire economie door middel van een globale en geïntegreerde denkoefening die niet enkel betrekking heeft op elk project maar ook op de wisselwerking tussen de verschillende projecten.

Rekening gehouden met de ingrijpende mineralisatie van het toekomstige project dringt de Commissie aan op een globaal beheer van het milieuvraagstuk en onder meer van het waterbeheer, de biodiversiteit, de opwarming van de stad (warmte-eiland), het beheer van de lucht, de infiltratie van het water.

Voorts legt ze de nadruk op de noodzaak om in het BBP te voorzien in de aanleg van een groenstructuur door het hele gebied.