



SINT-PIETERS-WOLUWE

ONTWERP VAN BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN XII/10

STOKKEL

(afwijking van het GBP)

Advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie

18 SEPTEMBER 2015

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), artikelen 7, 42 en 49 § 4;

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 (hierna CRD genoemd);

Gelet op de adviesaanvraag van de gemeente Sint-Pieters-Woluwe over het ontwerp van BBP Stokkel XII/10, d.d. 1 september 2015;

Na de vertegenwoordigers van de gemeente gehoord te hebben op 8 september 2015;

Heeft de Commissie op 18 september 2015 unaniem volgend advies goedgekeurd:

1. Context en doelstellingen van het ontwerp van BBP

a.) Herhaling van de context van het BBP-ontwerp:

De Commissie herinnert eraan dat de perimeter van het project van de BBP-wijziging begrensd wordt door de Kerkstraat, het Dumonplein, de Hinnisdaellaan, de F. Desmedtstraat en de H. Vandermaelenstraat; dat hij zich in gemengd gebied bevindt, gedeeltelijk afgebakend door een lint van handelskernen, waarbij het centrum van het perceel, ingenomen door de Stockel Square, gemarkeerd wordt door een 'G' in overdruk (winkelcentrum), en in gebied voor voorzieningen van het GBP.

b.) Herhaling van de doelstellingen van het ontwerp van BBP:

De Commissie merkt op dat de BBP-wijziging strekt tot:

- de opwaardering van het binnenterrein van het huizenblok door er een landschapskwaliteit te introduceren;
- het behoud van het evenwicht tussen de verschillende functies van het huizenblok (woning, handel, voorzieningen);
- de beperking van de impact van de auto op het Dumonplein;
- de beheersing van elke uitbreiding van de galerij.

2. Advies over de gepastheid van de afwijking

Zoals bekend heeft de afwijking betrekking op een uitbreiding van het bestaande winkelcentrum in gemengd gebied, tot voorbij de oppervlaktegrenzen die door het GBP bepaald zijn.

De Commissie heeft geen bezwaar tegen de gevraagde afwijking, ermee rekening houdend dat ze in overeenstemming is met art. 42 van het BWRO, namelijk:

- 1) **Dat het BBP-ontwerp geen afbreuk doet aan de wezenlijke elementen van het BBP:** de hoofdbestemming van de gemengde gebieden is huisvesting en het BBP-ontwerp bevestigt deze bestemming door woningen te voorzien boven de uitbreiding van de winkelgalerij. Het gemengde karakter van het huizenblok zal hierdoor nog versterkt worden.
- 2) **Dat het BBP-ontwerp gegrond is op economische, sociale, culturele en milieubehoefte die niet bestonden op het ogenblik dat het GBP goedgekeurd werd:** als gevolg van de bevolkingstoename die zich aankondigt tegen 2020, zou de bevolkingsstijging in Sint-Pieters-Woluwe een uitbreiding van het woningaanbod kunnen vereisen, met name voor de opvang van ouderen, maar ook van winkels en voorzieningen. Deze heraanleg zal een nieuw elan geven aan de bestaande winkelgalerij (waarvan de huidige inname zeer stabiel is in de tijd) en zal synergieën doen ontstaan met de andere gewone winkels in de buurt.
Het project zal overigens voor betere verbindingen zorgen tussen de winkelgalerij en de aanpalende straten, het Dumonplein en de voetgangerswegjes die er tussendoor lopen.
- 3) **Dat de nieuwe bestemming van het BBP-ontwerp beantwoordt aan de bestaande feitelijke mogelijkheden van aanleg :** de uitbreiding van de galerij gebeurt op het terrein van een openluchtparking. De voorgestelde aanleg zal bijdragen aan de structurering van deze ruimte en aan haar betere integratie in het stadsweefsel.

De Commissie vervolledigt haar advies als volgt:

1. De geplande nieuwe ontwikkeling die het BBP voorziet, vormt een interessante kans om een dynamiek te creëren tussen de bestaande voorzieningen en het omringende stadskader. Zo zou de Commissie het interessant vinden om via dit BBP een interactie tussen het nieuwe pleintje en de schoolvoorzieningen op te leggen. Hierdoor zou de ruimte beter gebruikt worden en zouden intergenerationele uitwisselingen gestimuleerd worden. Het BBP-ontwerp zal niettemin de aanwezigheid moeten garanderen van een voldoende grote openbare ruimte in de kern van het opnieuw samengestelde binnenhuizenblok.

Het is van belang dat deze nieuwe ontwikkelingen een gezellige ruimte doen ontstaan op het vlak van inplanting, dichtheid en typologie, waarbij de impact op de bestaande omringende gebouwen geminimaliseerd wordt, en tegelijk hun doordachte integratie verzekerd wordt. Zo zou het BBP-ontwerp toegelicht kunnen worden met overlangse en dwarse doorsnedes op gepaste schaal (van de nieuwe volumes en openbare ruimtes die gecreëerd worden).

2. De Commissie wijst op de noodzaak om de toegang voor vrachtwagens goed te bestuderen en erop toe te zien dat de leveringen, vooral die tijdens de nacht, de nieuwe functie van huisvesting en openbare ruimte niet hinderen. Ze merkt immers op dat de leveringsfunctie niet verenigbaar is met de gezellige openbare ruimte, de huisvesting en de schoolvoorziening, want het nieuwe plein dreigt een logistieke ruimte te worden. Ze suggereert dat de leveringen aan de rand van het huizenblok moeten gebeuren, bijvoorbeeld via de Kerkstraat, via het voormalige busstation.
3. De Commissie sluit zich aan bij de wens van de gemeente om deelparkings te voorzien, die ten goede komen aan zowel de handelszaken als aan de woningen en andere gebruikers. Ze verzet zich dus niet tegen de uitbreiding van de parkeerooppervlaktes, voor zover die gekoppeld wordt aan het schrappen van parkeerplaats op het Dumonplein bij de heraanleg van dit plein.
4. De Commissie spoort de gemeente aan om na te denken over de toekomst van dit winkelcentrum in een gewestelijke context met meerdere centrale punten. Ze pleit voor de multifunctionaliteit van het toekomstige gebouw, dat ten volle tot zijn recht komt door de aanwezigheid van het openbaar vervoer in de buurt.
Zo zouden deze centra in de toekomst zowel culturele en recreatieve activiteiten moeten herbergen als activiteiten die aan de nieuwe economie voorbehouden worden. In deze geest suggereert de Commissie om dit fenomeen te stimuleren door een deel van de nieuw te bouwen ruimten voor deze activiteiten voor te behouden. Ze wijst er bijvoorbeeld op dat vandaag in de Franse metropolen bij nieuwe vastgoedontwikkelingen 20 % van de ruimte voor de nieuwe economie voorbehouden wordt .
5. De Commissie vraagt dat de kerk bijzonder beschermd wordt, want dat is een opmerkelijk gebouw. Ze dringt erop aan dat het BBP een kwalitatieve aanleg voorziet van het voorplein, ondanks dat er een toegang naar de ondergrondse parking van het winkelcentrum voorzien moet worden.

Globaal gesproken is de Commissie van mening dat de uitvoering volgens een omkaderd planningsproces moet gebeuren. Het BBP is niet het beste werkinstrument om de stedenbouwkundige complexiteit op te lossen. De Commissie denkt dat de tools die de uitvoering van de stadsprojecten begeleiden, grondiger uitgewerkt moeten worden. Ze pleit er bijvoorbeeld voor dat de gemeente de middelen moet voorzien die voor deze omkadering nodig zijn. Ze is inderdaad van mening dat een stadsproject resultaatgericht moet zijn en dus de complexiteit van dat resultaat moet beheren door deze gebruikskonflikten te integreren.