



**MOLENBEEK**

**ONTWERP VAN BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN 6D**

**(afwijking van het GBP)**

---

**ADVIES VAN DE GEWESTELIJKE ONTWIKKELINGSCOMMISSIE**

**1 juni 2016**

---

Gelet op de adviesaanvraag door de gemeente Molenbeek over de wijziging van het bijzonder bestemmingsplan 6D, waarvoor het dossier ingediend werd op 4 mei 2016;

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

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

De Commissie is samengekomen op 26 mei 2016 en is overgegaan tot de goedkeuring van haar advies op 1 juni 2016;

Na de vertegenwoordigers van de gemeente en de ontwerper gehoord te hebben ;

brengt de Commissie op 1 juni 2016 volgend advies uit:

## **1. OVER HET PRINCIPE VAN DE AFWIJING**

De Commissie verzet zich niet tegen het principe dat dit BBP 6D afwijkt van het GBP (wijziging van de verdeling van de groene ruimte en aanleg van een berijdbare ondergrondse doorgang, onder de groene ruimte). Ze is van mening dat het beantwoordt aan artikel 42 van het BWRO, dat luidt:

*1°) er mag geen afbreuk worden gedaan aan de wezenlijke elementen van het gewestelijk bestemmingsplan noch aan de bepalingen van dit plan die de aan de bijzondere bestemmingsplannen aan te brengen wijzigingen aanduiden:*

Het betreft immers de aanleg van een ondergrondse verbinding tussen twee parkingruimten, die niet breder zal zijn dan 3 m en waarvoor geen bomen geveld moeten worden en geen grondwerken aan de oppervlakte nodig zullen zijn. Aan de oppervlakte zal geen enkel kunstwerk geplaatst worden en er zal op die plek een diepte behouden blijven van minstens 1 m zodat aanplantingen mogelijk blijven.

*2°) de afwijking moet gegrond zijn op economische, sociale, culturele of milieubehoefte die niet bestonden op het ogenblik dat het gewestelijk bestemmingsplan werd vastgesteld of goedgekeurd:*

Het project neemt immers de beveiligingsaspecten in aanmerking door interacties tussen de aangrenzende gebouwen en de groene ruimte te vermijden, door ervoor te zorgen dat de toegankelijkheid, het gebruik en het toezicht van de nieuwe aanleg gemakkelijker zijn en door ook de doordringbaarheid voor de buurt en voor de zachte mobiliteit te bevorderen.

*3°) er moet worden aangetoond dat de nieuwe bestemming beantwoordt aan de bestaande feitelijke mogelijkheden van aanleg:*

De bestaande wegen rond het huizenblok zijn voldoende uitgerust om te antwoorden op de inplanting van de nieuwe woningen die in het BBP voorzien worden. De zone van het toekomstige park op de percelen die

momenteel niet bebouwd zijn, wordt als parkgebied in het GBP bestemd en het terreintype vormt geen obstakel voor de bestemming die het BBP voorziet.

## 2. BIJZONDERE OPMERKINGEN

De Commissie neemt er akte van dat dit project het voorwerp uitmaakt van een procedure die al een tijdje loopt en waarachter nu een punt gezet moet worden.

De Commissie waardeert de wil om stadscontinuïteiten te creëren door een transversale doorgang aan te leggen zodat het huizenblok van noord naar zuid doorkruist kan worden.

Ze neemt er akte van dat dit BBP-ontwerp voortvloeit uit een compromis dat tegelijk een antwoord biedt op de vragen van de buurtbewoners en op de eisen van de promotoren.

Zo is ze van mening dat het ontwerp daadkrachtiger zou mogen zijn wat betreft de verdichtingen, de aansluiting van dit huizenblok op andere huizenblokken, de perspectieven die gecreëerd moeten worden, de structurering van de bebouwde en onbebouwde ruimten binnen het huizenblok, ... .

### 1.

De Commissie zou het interessant vinden dat verder nagedacht wordt over de structurering van dit huizenblok, om de verdeling van de bebouwbare zones en van de open ruimten zo te bepalen dat de groene openbare ruimte voldoende de wisselwerking met de omringende ruimte aangaat.

Bovendien is de Commissie van mening dat de geest van het demografische GBP beter gerespecteerd zou worden indien, ondanks dat de huizen in een deel van deze wijk de typologie van eengezinshuizen hebben, dit huizenblok verdicht zou worden met uiteenlopende bouwprofielen. Dit zou ook een betere overgang in de hand werken met de verschillende typologieën van de omringende wijken.

De Commissie stelt zich overigens vragen bij de doorlopende gebouwen van 17 m: studies tonen aan dat gebouwen van meer dan 12 m een hoger energieverbruik hebben.

### 2.

De Commissie zou het interessant vinden om in de denkoefening over dit BBP het tracé van de oude Leybeekbedding, die vandaag gekanaliseerd is, in aanmerking te nemen. Dankzij de opwaardering van de vroegere aanwezigheid van het water zouden de intrinsieke kenmerken van deze oude moerassige site hersteld en opgewaardeerd kunnen worden. Bovendien zou het water in dit huizenblok ten volle benut worden, wat het beheer van het hydrologieprobleem ten goede komt.

### 3.

De bepaling van de bebouwbare zones en de voorschriften voor de bouwprofielen zouden zo uitgedrukt moeten worden dat de algemene richtlijnen gegarandeerd blijven, met meer vrijheid evenwel voor de architecten over de verdeling van de bouwvolumes, de toepassing van de massa- en de volumevariëaties. De voorschriften zouden bv. voornamelijk betrekking hebben op de definitie van het maximale bouwvolume en op de terreinbezettingsgraad.

4.

Wat de zichtbaarheid en de perspectieven betreft, is de Commissie van mening dat het interessant zou zijn dat een betere zichtbaarheid van de toegang tot het openbaar park verzekerd wordt door een gepaste behandeling van het gebouw dat aan de Scheutboschlaan ligt, ten opzichte van de Levallois-Perretstraat.

Ook bij de behandeling van het gebouw op de hoek van de Schoonslaapsterstraat met de Scheutboschlaan moet rekening gehouden worden met de perspectieven waarvan het deel uitmaakt.

5.

De Commissie heeft bedenkingen bij de concretisering van de limieten tussen private ruimte en openbare ruimte, zowel van het park zelf als van zijn toegangen vanaf de openbare ruimte:

- enerzijds denkt ze dat een te smalle doorgang naar de Edmond Machtenslaan vermeden moet worden;
- anderzijds moet verduidelijkt worden (in de voorschriften?) hoe de openbare ruimte binnen het huizenblok gestructureerd zal worden. Ze vreest nl. dat deze binnenruimte halvelings geprivatiseerd zal worden.

Tenslotte moeten de toegangen tot de groene openbare ruimte op het binnenterrein van het huizenblok duidelijk worden, die een voortzetting moeten zijn van de openbare ruimte buiten het huizenblok (door bv. te spelen met de materiaalkeuze).

6.

Wat de mobiliteit betreft oordeelt de Commissie dat een globale reflexie over de vrijmaking van de openbare ruimte ontbreekt: alternatieve voorstellen voor parking bv. zouden aan bod moeten komen.

Ze vestigt overigens de aandacht op de noodzaak van een goed beheer van het concept van de parkingin- en -uitgang van deze gebouwen via stedenbouwkundige vergunningen, om de impact ervan op de wijk te beperken.

7.

Tenslotte betreurt de Commissie het ontbreken van transversale doorsnedes die het inzicht in het ontwerp en in het terreinprofiel van dit project zou verduidelijken.