

Brussel samen bouwen ?

Het ontwerp Gewestelijk Bestemmingsplan II gewogen

Van 15 oktober tot 20 december 1999 konden inwoners van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest hun mening kwijt over het ontwerp Gewestelijk Bestemmingsplan – tweede versie (GBP II). Het eerste ontwerp (GBP I) werd door de vorige regering niet weerhouden. Het GBP II moet het huidige gewestplan (dat dateert van 1970!) vervangen en bevat reglementaire voorschriften inzake bodembestemming die bindend zijn en op lange termijn blijven gelden. Eenmaal goedgekeurd, wordt het plan dus een essentieel instrument voor het ruimtelijk beheer van het Brussels grondgebied en kan het concreet ingrijpen op de leefsituatie van de inwoners. RisoBrussel beschouwt het dan ook als haar opdracht om een aantal algemene opmerkingen en concrete bewonerstandpunten te formuleren ten aanzien van dit ontwerpplan.

De ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw



vormt de basis voor het beleid omtrent ruimtelijke ordening in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Voortaan wordt een fundamenteel onderscheid gemaakt tussen de ontwikkelingsplannen (gewestelijk ontwikkelingsplan en het gemeentelijk ontwikkelingsplan enerzijds) en de bestemmingsplannen (het gewestelijk bestemmingsplan en het bijzonder bestemmingsplan anderzijds).

Ontwikkelingsplannen vormen basisplannen waarin de beleidsvisie over de verdere stedelijke ontwikkeling wordt uiteengezet. Inhoudelijk bevatten deze plannen de doelstellingen en prioriteiten van deze visie en vermelden ze de middelen die daartoe aangewend moeten worden. Het huidige Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GeWOP) dateert van 1995. Bestemmingsplannen verduidelijken de visie van de ontwikkelingsplannen en vullen ze aan met een aantal bindende voorschriften inzake bodembestemming. Daarenboven legt de ordonnantie ook de hiërarchie vast van de verschillende plannen (de gemeentelijke plannen zijn ondergeschikt aan de gewestelijke plannen). De gemeentelijke plannen vormen met andere woorden het equivalent van de gewestelijke plannen en zijn complementair voor het hele gemeentelijke grondgebied (in geval van het gemeentelijk ontwikkelingsplan) of voor een specifieke wijk of afgebakend huizenblok (in geval van het bijzonder bestemmingsplan).

Het ontwerp GBP II omvat 16 algemene voorschriften en een reeks bijzondere voorschriften voor respectievelijk de woongebieden, de gebieden met gemengd karakter, de industriegebieden, de andere activiteitsgebieden, de groen- en landbouwgebieden, bepaalde delen van ons grondgebied en de belangrijkste wegen en openbaar vervoer. Daarnaast steken in het ontwerp zes verschillende kaarten: de bestaande feitelijke toestand, de bestaande rechtstoestand, het bodembestemmingsplan, de bestaande en toelaatbare kantooroppervlakten, de wegenkaart en de kaart openbaar vervoer.

Inspraakprocedure geen voorbeeld van partnerdemocratie

De bekendmaking van het openbaar onderzoek ging gepaard met een grootscheepse publiciteitscampagne en een informatie-avond in iedere gemeente van het Brussels Gewest. Gedurende ongeveer twee maanden kon iedere burger terecht op de dienst stedenbouw van de gemeente. Ook nieuwe technologieën (website en stemcomputer) werden aangewend om de bewoners inzage te geven in het ontwerp GBP II. Deze inspanningen om daadwerkelijk bewonersinspraak te realiseren zijn op zich lovenswaardig. Jammer genoeg is deze vorm van inspraak maar een doekje voor het bloeden. Bewonersparticipatie garanderen waarbij er sprake is van een actieve en open politiek tussen overheid en bewoners omhelst een diepgaander en meer langdurig proces.

Bewoners eisen meer en meer betrokkenheid vanaf het begin en hebben minder en minder boodschap aan het achteraf hun mening geven over een plan dat hen kant-en-klaar wordt voorgeschoteld.

Overleg (inspraak) op het einde van de procedure zou in feite vervangen moeten worden door het van bij de aanvang samen uitwerken van het plan (participatie). Op die manier krijgen burgers, organisaties en bedrijven niet alleen de kans om hun mening te uiten, maar ook om daadwerkelijk hun verantwoordelijkheid op te nemen. In de literatuur spreekt men van partnerdemocratie ⁽¹⁾. Aangezien het plan van bij aanvang een gedeelde verantwoordelijkheid wordt (tussen burgers en overheid), vermindert ook de druk en kritiek op de overheid. „Beleid maken wordt zo een proces waarin vele partijen zijn betrokken en verantwoordelijkheid dragen. Het politieke besluit is de kroon op zo'n proces. Het moment waarop de politiek ten volle haar verantwoordelijkheid moet nemen ⁽²⁾”.

Een dergelijke interactieve beleidsontwikkeling tussen burger en overheid vraagt niet alleen meer tijd en middelen, maar ook een andere ingesteldheid. De overheid kan niet langer zelf problemen en oplossingen formuleren, maar moet eerst

(1) M. Suykens, Betekenis van de georganiseerde inspraak voor de lokale samenleving. In: Baert (H.), e.a., *Handboek Samenlevingsopbouw in Vlaanderen*, Die Keure, Brugge, 1999, p. 302

(2) M. Suykens, *Oc.* p.303

luisteren, vragen stellen en de ervaringen en voorstellen au serieux nemen. Dit vraagt vertrouwen in de burgers en andere deelnemers van het beleidsproces. Een dergelijke houding treffen we echter nog maar weinig aan bij politici. In het regeerakkoord van de nieuwe Brusselse regering wordt het voornemen geformuleerd om de democratie te versterken door onder meer op een open, duidelijke en objectieve wijze over haar beleid te communiceren (zie hoofdstuk 12). RisoBrussel is dan ook benieuwd op welke manier dit zal gebeuren. Het openbaar onderzoek rond het ontwerp GBP II is daar in ieder geval geen voorbeeld van.

Uit het openbaar onderzoek en de daaropvolgende afkeuring van het ontwerp GBP I had de Brusselse Regering lessen kunnen trekken om het proces van het ontwerp GBP II anders aan te pakken en van bij de aanvang de verschillende belanghebbenden rond de tafel te krijgen. Dit is jammer genoeg niet gebeurd, met alle kritiek vandien. Voor een doorsneebewoner is het praktisch onmogelijk om de ware toedracht van het ontwerp GBP II in te schatten. De voorschriften zijn opgesteld in een moeilijke taal die enkel voor juristen verstaanbaar is. Op een informatie-avond en via de website wordt enkel kaart 1 (de bestaande feitelijke toestand) met kaart 3 (de bodembestemmingskaart) vergeleken. Daaruit concluderen dat het ontwerp GBP II een grote vooruitgang betekent, is bewoners blaasjes wijsmaken. Enkel indien de algemene voorschriften en de uitzonderingen erop, de bijzondere voorschriften, de kaart van de toelaatbare kantooroppervlakte (kaart 4) en de kaarten verkeer en openbaar vervoer (kaart 5 en 6) mee in rekening worden gebracht, krijg je het volledige plaatje te zien. Dit plaatje is voor een doorsneebewoner echter niet meer zo rooskleurig. Het ontwerp GBP II kiest duidelijk niet voor een „stad op mensenmaat” waar de huidige bewoner centraal staat. De kantooruitbreiding situeert zich hoofdzakelijk in de zwakkere wijken waar daarenboven speculatie in de hand wordt gewerkt door leegstand en huizenblokken met stadskankers economisch aantrekkelijk te maken. RisoBrussel verwerpt dan ook dit ontwerp GBP II ten eerste omdat het geen schoolvoorbeeld is van duidelijkheid en doorzichtigheid van het bestuur. Ten tweede zien we weinig opmerkelijke verschillen met het ontwerp GBP I, waarin een visie van sociale wijkontwikkeling al evenzeer ontbrak.

De pluspunten uitgebeend

De basislijnen van het ontwerp GBP II worden aan het grote publiek voorgesteld door middel van een kleurrijke folder die de ronkende titel draagt „Laten wij samen bouwen aan de toekomst van Brussel” en waarin de 5 pluspunten van het ontwerp GBP worden voorgesteld. Hieronder volgen een aantal algemene reacties maar ook concrete bezwaren gebaseerd op een aantal tegenstrijdigheden die indruisen tegen deze vijf pluspunten en de voorschriften eraan verbonden. Voor de concrete bezwaren beperken we ons tot de opbouwgebieden waar RisoBrussel werkzaam is.



+ 1 Woningen beschermen en het onroerend erfgoed valoriseren

Het ontwerp GBP II gaat er prat op in de eerste plaats woningen te beschermen. Woningen mogen geen andere bestemming krijgen of afgebroken worden, tenzij onder strikte voorwaarden (algemeen voorschrift 0.11). Zowel in de woon- als in de gemengde gebieden wordt het wonen onbeperkt toegelaten, moeten alle andere activiteiten steeds verenigbaar zijn met het wonen en moet de continuïteit van het wonen verzekerd zijn. Dit zijn echter vaag omschreven voorwaarden die nergens in het ontwerp duidelijk omschreven zijn en dus voor interpretatie vatbaar blijven. Daarenboven ondermijnen de uitzonderingen op de algemene voorschriften en een hele resem bijzondere voorschriften de prioritair bescherming van het wonen. Voorschrift 0.11 geldt niet bij een uitrusting van collectief belang of voor een openbare dienst, evenmin voor bepaalde handelszaken.

Dit impliceert dat de woonfunctie uiteindelijk het minst beschermd wordt en in praktijk vaak in de verdrukking zal komen te staan tegenover meer lucratieve functies. Om een onroerend erfgoed te valoriseren, staat het ontwerp GBP II ook andere bestemmingen toe (kantoor, productieactiviteit, hotel, handelszaak) indien de oorspronkelijke bestemming (huisvesting bijvoorbeeld) niet behouden kan worden (algemeen voorschrift 0.7).

+ 2 Tuinen en groengebieden in stand houden

Het ontwerp GBP II besteedt speciaal aandacht aan de opwaardering van binnenplaatsen en tuinen (algemeen voorschrift 0.5). Ook groene ruimten krijgen extra bescherming. Groene ruimten mogen overal onbeperkt worden aangelegd (algemeen voorschrift 0.1) en aantasting van een groen gebied zondermeer is uitgesloten (algemeen voorschrift 0.2). Op het eerste zicht positief, ware het niet dat hier en daar een loopje wordt genomen met deze voorschriften. Bij aantasting van de binnenplaatsen is er slechts vanaf 20 meter vanaf de bouwlijn een openbaar onderzoek en advies van de overlegcommissie nodig. Tot 20 meter kan het zonder probleem en moet enkel rekening worden gehouden met de groene, minerale, esthetische en landschapswaarde, zonder dat deze voorwaarden nader omschreven worden. Ook uitrustingen van collectief belang en openbaar nut kunnen mits het in acht nemen van de procedure van openbaar onderzoek binnenplaatsen innemen (algemeen voorschrift 0.6). Om binnenplaatsen beter te beschermen, moeten de voorschriften 0.5 en 0.6 herzien worden. Ook moeten er meer nauwkeurige regels komen die rekening houden met de eigenheid van verschillende huizenblokken en binnenplaatsen moeten zo toegankelijk mogelijk gemaakt worden. Het valt eveneens te betreuren dat het onderscheid tussen „te behouden binnenterreinen” en „op te waarderen binnenterreinen” uit het GBP I verdwenen is.

Het Fontainaspark in de *Anneessenswijk* wordt ondanks de beloftevolle voorschriften als groene zone drastisch ingeperkt. Enerzijds wordt de woonzone (Van Arteveldestraat, de Rapenstraat en een deel van de Anderlechtse Steenweg) uitgebreid en anderzijds wordt het deel gelegen aan het Fontainasplein en de Zespenningenstraat aangeduid als uitrusting van collectief belang, waardoor het deel

voorzien voor groene ruimte danig wordt verkleind. Gezien de nood aan groene ruimten binnen de Brussels vijfhoek, is deze in-perking onaanvaardbaar, mede doordat de bewoners destijds gestreefd hebben naar de aanleg van dit park. RisoBrussel vraagt het behoud van de huidige voorziene groene zone en verwerpt de uitbreiding van de woonzone.

De site van de Veeartsenijschool in is in het ontwerp GBP II opgenomen als een Gebied van Gewestelijk Belang (GGB) zonder echter een duidelijke en precieze omschrijving van de verschillende toegelaten bestemmingen (zie ook eisen later onder pluspunt 3). Dit betekent onder meer een bedreiging voor de groene ruimte binnen de site. Het kan niet voldoende herhaald worden dat dit stadsdeel duidelijk nood heeft aan een groene long. Daarom vraagt RisoBrussel dat binnen de bestemming een groene ruimte voorzien wordt die toegankelijk is voor het publiek. Daartoe moet binnen het ontwerp GBP II quota opgenomen worden die onder meer een minimum oppervlakte voor publiek groengebied voorzien.

+ 3 Industriële stadskankers en leegstaande gebouwen een nieuwe bestemming geven

Om leegstaande gebouwen een nieuwe bestemming te geven, bepaalt voorschrift 0.9bis dat niet-geëxploiteerde gebouwen die voor 1962 gebouwd werden om het even welke bestemming kunnen krijgen. In gebieden van sterk gemengd karakter komen goed bereikbare huizenblokken, groter dan 1.500 m² en met een stadskanker, leegstaande terreinen of verlaten bedrijven (die samen min. 15% van de terreinoppervlakte in beslag nemen) in aanmerking voor een herstructurend totaalproject waar minimum 35% huisvesting, maximum 35% kantoren en minimum 10% groen moeten gerealiseerd worden (bijzonder voorschrift 4.4). Nieuwe gebieden van gewestelijk belang (o.a. Veeartsenijschool in Kuregem) zijn eveneens bedoeld om uitgestrekte stadskankers opnieuw leefbaar te maken. Deze grootse saneringsmaatregelen hebben de meeste impact op de zwakkere wijken van de stad, waar leegstand en verkrotting dankzij jarenlange speculatie welig tieren. In plaats van speculatie en economisch winstbejag een halt toe te roepen, rechtvaardigt het ontwerp GBP deze jarenlange wanpraktijken. Scherper nog, via deze

voorschriften worden speculanten nog eens extra beloofd. Daarom moet het voorschrift 0.9 bis waarbij een leegstaand gebouw van voor 1962 gelijk welke bestemming kan krijgen geschrapt worden en moet het bijzonder voorschrift 4.4. herzien worden door vooreerst de definitie van stadskanker nauwkeurig te omschrijven. Vervolgens dient per gemeente een inventaris opgemaakt te worden van bestaande stadskankers, maar ook van de verlaten bedrijven en braakliggende terreinen waarop dit voorschrift van toepassing kan zijn.



De site van de Veeartsenijschool in Kuregem is in het ontwerp GBP II opgenomen als een Gebied van Gewestelijk Belang (GGB) met volgende herbestemming: „*Om de herbestemming van het architecturaal erfgoed zo goed te laten passen bij de site, wordt dit gebied bestemd voor huisvesting, uitrusting van collectief belang of voor openbare diensten, handelszaken, kantoren en groene ruimten*”. In vergelijking met de negen andere zones bestemd als GGB is het voorziene bestemmingsprogramma zeer vaag, zonder duidelijke bestemming. Deze vage en onduidelijke omschrijving staat open voor elke interpretatie, alle bestemmingen zijn toegelaten zonder limieten, niemand kan zeggen welke verhoudingen en welke

combinaties mogelijk zijn. De Veeartsenijschool is het enige GGB waar het bestemmingsprogramma geen minimum garandeert voor huisvesting en groene zone en geen maximum voor kantooroppervlakte of handel. In elke ander GGB is er een duidelijke regelgeving. Als voorbeeld: GGB 1 Heli-haven kent maximum 150.000 m² kantooroppervlakte en minimum 8 ha groene ruimte. GGB 2 Gaucheret telt maximum 100.000 m² kantooroppervlakte en minimum 0,3 ha groene ruimte. Daarom vraagt RisoBrussel dat de regels voor elke bestemming nauwkeuriger omschreven worden en er maximum (toelaatbare kantooroppervlakte, oppervlakte bestemd voor productieactiviteiten en voor handel) en minimum (groene ruimte, uitrusting van collectief belang en openbare diensten, woongebied) verhoudingen worden aangegeven.



+4 De aangename kant van het stadsleven bevorderen

De aangename kant van het stadsleven wordt bepaald door de verscheidenheid van functies die er aanwezig zijn. Dit verklaart het gemengde karakter van het ontwerp GBP II, waar gekozen is voor meer bedrijvigheid in het stadscentrum dan bijvoorbeeld in de groene gordel rond Brussel. Deze stelling kunnen we enigszins onderschrijven. Desalniettemin stellen we een verschuiving vast ten opzichte van het ontwerp GBP I van meer

gemengde zones naar het centrum van de stad en de kanaalzone, waardoor het wonen er in de verdrukking komt te staan. Productieactiviteiten, handel en administratieve diensten kunnen er per huizenblok een aanzienlijke oppervlakte innemen (zeker in de sterk gemengde gebieden!) en kunnen voor overlast zorgen in de wijk. De woonfunctie trekt er, in het licht van voorgaande vaststelling dat het ontwerp GBP II via een aantal voorschriften precies in deze zwakkere wijken speculatie aantrekkelijk maakt, uiteindelijk aan het kortste eind. De huidige woningen zijn vooral huurhuizen waar omwille van de mogelijke economische meerwaarde nog minder investeringen en onderhoudswerken zullen gebeuren. Ook druisen deze maatregelen in tegen de verschillende herwaarderingsprogramma's (wijkcontract en initiatiefwijk) die precies in deze wijken worden uitgevoerd en waarbij de belangen van de plaatselijke bevolking op de eerste plaats (zouden!) moeten komen. Daarnaast wordt er bij het bepalen van bepaalde functies in een wijk weinig rekening gehouden met de gevolgen voor het verkeer. De bijzondere voorschriften voor de belangrijkste wegen en het openbaar vervoer geven daar onvoldoende antwoord op. Bijvoorbeeld: de inplanting van een herstructurerend totaalproject (zie bijzonder voorschrift 4.4 hierboven beschreven) waardoor er extra kantoren en nieuwe huisvestingsmogelijkheden gecreëerd worden, kan voor de betrokken wijk bijkomende verkeerslast met zich meebrengen. In het bijzonder in voorschrift 4.4 wordt wel melding gemaakt van een goede bereikbaarheid, maar nergens wordt deze voorwaarde verder gespecificeerd.

RisoBrussel kan onmogelijk instemmen met deze manier van stadsplanning en eist dat het gemengd karakter en vooral het sterk gemengd karakter van volgende wijken voldoende teruggeschroefd wordt zodat de plaatselijke bevolking er recht krijgt op een menswaardige woon- en leefsituatie. In *Oud-Molenbeek* is het onaanvaardbaar dat het sterk gemengd karakter langs het Kanaal is uitgebreid tot diep in de wijk wat betekent dat de woonfunctie nog sterker wordt bedreigd ten aanzien van het ontwerp GBP I. *De Noordwijk* blijft grotendeels ingekleurd als gebied van gewestelijk belang (opgesplitst in gebied Gaucheret en Heli-haven). De Harmoniebuurt blijft een typisch woongebied. Het schoentje wringt echter in de oude Noordwijk, waar het gemengde en sterk

gemengde karakter duidelijk de bovenhand krijgt. Langs de Antwerpsesteenweg zouden enkele punten van wisselend karakter ingevoerd kunnen worden om er de huidige woonfunctie te vrijwaren. Het westelijk gedeelte van de *Brusselse binnenstad* begrensd door de Kleine Ring, het Kanaal, de Ninoofsepoort, de Van Arteveldestraat en de Lakensesteenweg (Begijnhofwijk - Klein Kasteeltje - Bloemenhofplein) kent een grote diversiteit aan functies, waarbij het sterk gemengde karakter vooral in de huizenblokken rond de Ninoofsepoort, de Barthelemyaan, de Fabriekstraat, het Bloemenhofplein en de Kartuizersstraat de bovenhand hebben. In deze gebieden geniet de woonfunctie dus niet de hoogste prioriteit, hoewel precies in dit stadsdeel een wijkcontract (Papenvest 97-2001) en initiatiefwijk (Bloemenhofplein 99-2000) lopende zijn. RisoBrussel maakt hier de bedenking welke agenda uiteindelijk de bovenhand zal krijgen. *Kuregem* heeft verschillende zones van sterk gemengd gebied. Ook in Kuregem zijn verschillende herwaarderingsprogramma's van kracht die qua doelstellingen grondig afwijken van de prerogatieven van de sterk gemengde gebieden: wijkcontract Dauwwijk (97-2001), wijkcontract Grondel-Herzieningslaan (99-2003) en Initiatiefwijk Bara (98-1999). RisoBrussel stelt zich dan ook serieus de vraag welke prioriteiten hier gelegd zullen worden? Om de woonfunctie in Kuregem te behouden vraagt RisoBrussel dat het sterk gemengde karakter drastisch teruggeschoefd wordt of dat er zeker wat de Barastraat en de Ninoofsesteenweg betreft op zijn minst een aantal punten van wisselend karakter worden ingevoerd.

+ 5 De economische activiteit ontwikkelen

De kaart van de toelaatbare kantooroppervlakte (kaart 4 en algemeen voorschrift 0.13) organiseert voortaan het potentieel van de kantoren per maas en niet langer per huizenblok. Volgens het ontwerp GBP II is het gevolg van die nieuwe berekeningswijze dat het aantal vierkante meters toelaatbare kantoren in de woongebieden wordt verminderd en in gemengde gebieden verhoudingsgewijze wordt verhoogd. Toch merken we daar in een aantal mazen niet veel van. Niet toevallig overlappen deze mazen opnieuw de zwakkere wijken: in *Kuregem* (maas 71006) kan de kantooroppervlakte zowel in de gemengde gebieden (van 65.706 m² naar

140.258 m²) als in de woongebieden (van 19.630 m² naar 34.726 m²) praktisch verdubbelen; in *Oud-Molenbeek* (maas 82003) is er nog meer uitbreiding mogelijk, vooral in woongebied dan (van 11.019 m² naar 47.959 m²), maar ook in gemengde gebieden (van 74.916 m² naar 168.661 m²); in de *Oude Noordwijk* (maas 74101) die grotendeels is ingekleurd als gemengd gebied is vooral daar een grote toename waar te nemen in de gemengde gebieden (van 4.207 m² naar 29.073 m²) maar ook het schaars overblijvende woongebied wordt getroffen (van 0 m² naar 831 m²); in *laag Schaarbeek* (maas 85001) is de logica ver zoek, daar is er enkel een toename van kantoren mogelijk in de woongebieden (van 26.716 m² naar 54.637 m²) tegenover een afname in de gemengde gebieden (van 98.425 m² naar 79.914 m²).



Het saldo is echter nog altijd positief. Daarenboven worden enkele kantoren niet als kantoor geregistreerd en worden ze bijgevolg niet in rekening gebracht bij de registratie van de toelaatbare kantooroppervlakten (uitzondering op algemeen voorschrift 0.13). Het betreft kantoren van minder dan 75 m², kantoren tussen 75 m² en 200 m² voor zover deze bij de woning horen en niet meer dan 45% van de totale vloeroppervlakte bestrijken en de kantoren die deel uitmaken van een herstructurend totaalproject (bijzonder voorschrift 4.4). Ook ambassades, consulaten en diplomatieke diensten

die geregistreerd worden als collectieve uitrusting of openbare dienst, kantoren die gerealiseerd worden in het kader van het herbestemmen van een pand met patrimoniumwaarde, kantooroppervlakten voor de beheers- en administratieve werkzaamheden van productie-activiteiten en de talloze illegale kantoren ontsnappen aan deze berekening van de toelaatbare kantooroppervlakten. De kantoorfunctie krijgt dus vrij spel. De maximum toelaatbare kantooroppervlakte ligt in de zwakkere wijken reeds tamelijk hoog.



Daarenboven wordt het mazensysteem door de verschillende uit-zonderingssituaties (van kantoren die niet als kantoren worden berekend) grondig ontwricht, want deze kantoren hoeven geen rekening te houden met beperkingsmaatregelen van kantoren per huizenblok. Het wonen wordt dus nogmaals in de hoek gedrukt. Ook het mazen-systeem op zich is tamelijk complex en als bewoner moeilijk te controleren. De kantooruitbreiding kan zich zowel naast de deur als een paar straten verder voordoen.

Ook geldt het recht van de snelste en de sterkste: als het maximum toegelaten oppervlakte kantoren is bereikt, is de koek op. Dergelijk systeem zet de deuren voor wilde speculatie wagenwijd open. Tenslotte streeft het ontwerp GBP II ernaar om uitgestrekte kantoorruimten onder te brengen in administratiegebieden, bij voorkeur in de stationsbuurten, om zo te kunnen anticiperen op de ontwikkeling van Europa.

RisoBrussel kant zich in se niet tegen de economische ontwikkeling van Brussel, maar kan zich wel niet vinden in de manier waarop het door het ontwerp GBP II wordt georganiseerd. Daarom pleit RisoBrussel voor een daling van het maximum aantal toelaatbare kantooroppervlakten per maas. De uitzonderingen op voorschrift 0.13 moeten geschrapt worden. Alle kantoren moeten in rekening gebracht worden om de reële kantoordruk correct te kunnen inschatten. Ook de kantoren die deel uitmaken van een herstructurerend totaalproject en van de beheers- en administratieve werkzaamheden van productie-activiteiten. De definitie van uitrusting voor collectief belang en openbare diensten waardoor administratieve gebouwen zoals ambassades, consulaten en diplomatieke diensten erkend worden als kantoorgebouwen en bijgevoeg toegevoegd worden aan het aantal toelaatbare kantooroppervlakten, moet herzien worden. Het mazensysteem moet vervangen worden door een berekening van het aantal toegelaten kantooroppervlakte per huizenblok (zoals in het ontwerp GBP I). Daaraan gekoppeld, herhaalt RisoBrussel haar eis om een bijkomende kaart te creëren die net zoals de kantoorkaart minimale quota voor het wonen vastlegt die voorafgaandelijk of gelijktijdig gerealiseerd moeten worden zodat de bescherming van het wonen eveneens gewaarborgd is en blijft.

In *Kuregem*, meer bepaald in de buurt van het Zuidstation pleit RisoBrussel ervoor de vooropgestelde administratiegebieden ten volle te benutten. Anders dreigt een overaanbod te ontstaan van niet-gebruikte kantoorruimten. RisoBrussel is dan ook voorstander om als regelgeving in te bouwen dat eerst het administratiegebied van het Zuidstation in gebruik moet genomen worden vooraleer nieuwe kantoorruimten te creëren in de sterk gemengde gebieden en op de site van de Veeartsenijschool (Gebied van Gewestelijk Belang).

Tot slot

Tot slot stelt RisoBrussel een concreet voorstel voor om de partnerdemocratie, waarvan sprake in de inleiding, te introduceren. Het ontwerp GBP II is in feite een doordruk van de bestaande toestand en vormt enkel een rechtsinstrument om op basis van stedenbouwkundige voorschriften al of niet vergunningen af te leveren. Het ontwerp GBP II is niet voluntaristisch en voorziet geen referentiekader om de visie van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GeWOP) – waarin het wonen centraal stond – te realiseren. Bijvoorbeeld worden in het ontwerp GBP II voorwaarden opgelegd zoals „indien de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken”, „indien behoorlijk gerechtvaardigd om sociaal en economische redenen”, „indien de aard van de activiteit verenigbaar is met het wonen”, „indien goed bereikbaar”. Deze voorwaarden, alsook andere fundamentele omschrijvingen – zoals stadskanker – zijn onvoldoende gespecificeerd en bijgevolg erg onduidelijk. In feite moeten ze getoetst worden aan de doelstellingen van het GeWOP en moeten ze op gemeentelijk vlak hard gemaakt worden op basis van het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan (GeMOP). Voorstel is dat het GeMOP – dat tot nu toe weinig draagkracht had – het referentiekader wordt om het GBP te realiseren. Zo zou voor de graad van vermenging in typische woongebieden en gemengde gebieden uitdrukkelijk

verwezen moeten worden naar de bepalingen van de GeMOP's, waar op schaal van de gemeenten meer diversiteit kan uitgewerkt worden dan in het GBP. Ook de rechtvaardiging om sociaal-economische redenen moet getoetst kunnen worden aan de sociaal-economische ontwikkeling vastgelegd in de verschillende GeMOP's. In ieder GeMOP zou ook een lijst met stadskankers moeten opgenomen worden waar eventuele herstructurende totaalprojecten in het kader van bijzonder voorschrift 4.4 ontwikkeld kunnen worden. Op deze manier hebben de gemeentelijke overlegcommissies een houvast voor hun vergunningenbeleid en wordt het GBP ook een instrument om de ontwikkelingsplannen te realiseren.

Vooraf op het gemeentelijk niveau zou de partnerdemocratie ingang moet vinden. Hoe kleiner de schaal, hoe meer de bewoners zich betrokken voelen. Bij de opmaak van het GeMOP zou iedere gemeente van bij de aanvang het gesprek moeten aangaan met bewoners om bij het uitstippelen van de verdere stedelijke ontwikkeling precies hun dagelijkse woon-, werk- en leefervaringen mee in kaart te brengen.

Laten wij samen bouwen aan de toekomst van Brussel is dan in die optiek niet langer een holle slogan, maar een eerlijke intentie.

Katleen Vanlerberghe

