

# Het ontwerp van 'demografisch' GBP

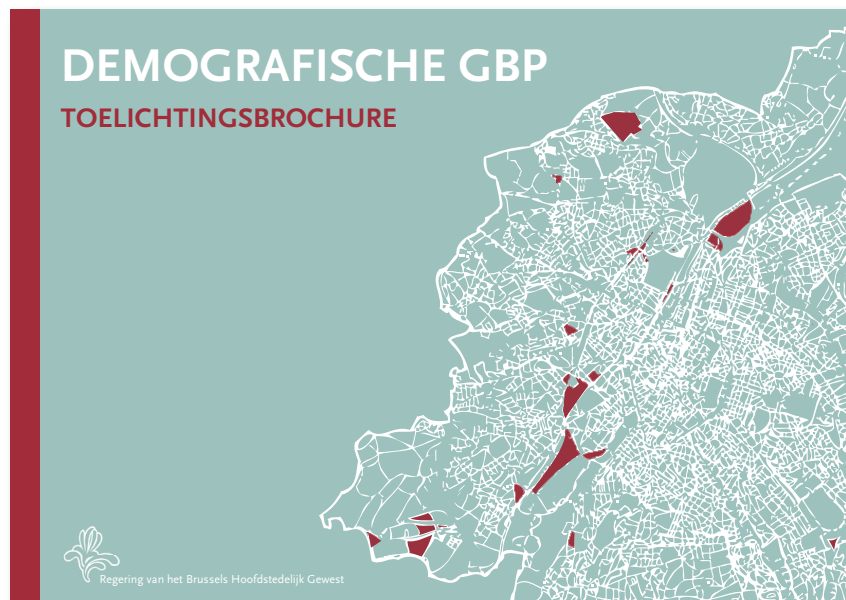
Conferentie van 12 juni 2012

Myriam CASSIERS,

Adeline VAN KERREBROECK en Jean-Michel VAN OBBERGHEN

*Het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) legt de algemene bestemming van de verschillende gebieden in het gewest vast, net als de bijbehorende wettelijke voorschriften en de aanlegmaatregelen voor de belangrijkste verkeerswegen. Het plan bestaat uit kaarten en een katern met wettelijke voorschriften.*

*Het GBP, oorspronkelijk aangenomen op 3 mei 2001, werd al gedeeltelijk gewijzigd door het besluit van 16 juli 2010 om de uitvoering van het Diabolo-project van de NMBS mogelijk te maken, net als de treinontsluiting van de luchthaven Brussel Nationaal (aanvankelijk een doodlopende verbinding).*



## NIEUWE GEDEELTELIJKE WIJZIGING VAN HET GBP VAN 2001

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering startte een nieuwe procedure voor de gedeeltelijke wijziging van het GBP van 2001 via haar besluit van 20 januari 2011. Ze gaf haar goedkeuring aan het ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het GBP en het bijbehorende Milieueffectenrapport (MER) op 29 maart 2012. Het openbaar onderzoek had plaats van 15 mei tot 13 juli 2012.

Dit ontwerp is voornamelijk bedoeld als antwoord op de demografische uitdaging (de bevolkingstoename) waarmee het Gewest geconfronteerd wordt, vandaar de naam 'demografisch' GBP. De demografische vooruitzichten suggereren immers dat de bevolking de komende tien jaar zal aangroeien met 14.000

bijkomende inwoners per jaar. Wat neerkomt op 140.000 nieuwe inwoners tegen 2020. Toch noteert het Gewest momenteel een productie van slechts 4.400 woningen per jaar, wat dus niet volstaat om aan de noden van het stijgend aantal inwoners te voldoen.

De gedeeltelijke wijziging van het GBP is daarnaast ook bedoeld om de ontwikkeling van twee strategische gebieden mogelijk te maken (namelijk Delta en de Heizelvlakte). Bovendien biedt de wijziging de mogelijkheid om de Europese richtlijn 96/82/EG (Seveso) om te zetten, een gerechtelijke beslissing i.v.m. de buurt van de Distelstraat uit te voeren, een materiële fout in het GBP van 2001 te corrigeren en een schoolinfrastructuur uit te breiden.

## VOORBEREIDENDE STUDIE VOOR DE WIJZIGING VAN HET GBP

De voorbereidende studie voor de wijziging van het GBP moest op zoek gaan naar het netto terreinpotentieel beschikbaar voor alle bebouwbare bestemmingen van het GBP.

Het huisvestingspotentieel op nog te bebouwen percelen in woongebieden en gemengde gebieden wordt op ongeveer 28.000 inwoners geraamd. Voegen we daar nog de cijfers van het potentieel van gekende grote projecten aan toe (Thurn & Taxis, Josaphat, Tivoli...), net als het conversiepotentieel van leegstaande kantoren, dan komen we op een algemeen totaal van 77.000 nieuwe inwoners. Maar dat volstaat nog steeds niet om te voldoen aan de noden van de 140.000 extra inwoners die tegen 2020 verwacht worden.

De voorbereidende studie onderzocht daarom 2 pistes om het huisvestingsaanbod uit te breiden en tegelijk de economische activiteit te beschermen:

1. de voorschriften van toepassing op elk gebied wijzigen om een optimaal gebruik van de beschikbare ruimte te bevorderen;
2. de bodembestemmingskaart van bepaalde gebieden aanpassen om er de creatie van woningen toe te staan of te bevorderen.

Het demografische GBP is echter niet het enige antwoord op de demografische uitdaging. Daarnaast moeten ook leegstaande gebouwen en de verdichting van percelen of bestaande bebouwde elementen in de denkoefening opgenomen worden. Die verschillende pistes komen aan bod in het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) waaraan momenteel gewerkt wordt.

## INHOUD VAN HET ONTWERP VAN WIJZIGING VAN HET GBP

### Antwoorden op de bevolkingstoename

1. Wijziging van de voorschriften van drie gebieden: de sterk gemengde gebieden (verplichting om minimaal 50% huisvesting te voorzien bij de heraanleg van een braakliggend terrein of een verlaten gebouw), de gebieden van gewestelijk belang (invoering van huisvesting waar dat momenteel niet is toegestaan en verhoging van het huisvestingspercentage op plaatsen waar dat wel is toegestaan) en administratiegebieden (uitbreiding van de inplanting van woningen en conversie van leegstaande gebouwen in woningen).

2. Creatie van een nieuw gemengd gebied: het ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving (OGSO) De invoering van dit gebied sluit aan op de noodzaak om functievermenging te overwegen in gebieden die vandaag monofunctioneel zijn, zoals de stedelijke industriegebieden (SIG). Terwijl andere, sterk gemengde gebieden als OGSO herbestemd worden om er de economische activiteit te beschermen of te versterken, terwijl vermenging er wel mogelijk blijft.

Er werden zes OGSO-polen geïdentificeerd: de pool 'Werkhuizenkaai' en de pool 'Haren' in Brussel, de pool 'Reyers' in Evere en Schaarbeek, de pool 'Birmingham' in Anderlecht en Sint-Jans-Molenbeek, de pool 'Biestebroek' en de pool 'Erasmus' in Anderlecht.



3. Bestemmingswijziging van bepaalde gebieden: twee gebieden voor sport- en vrijetijdsactiviteiten in Oudergem en Watermaal-Bosvoorde worden herbestemd tot woongebied met residentieel karakter. Daarnaast worden er parkgebieden geïntroduceerd, voornamelijk in de eerste kroon waar er minder parken zijn, en meer bepaald rond Thurn & Taxis.
4. Non-wijziging van gebieden voor voorzieningen: het grondpotentieel van gebieden voor voorzieningen (iets meer dan 300 ha) kan tegemoetkomen aan de toenemende nood aan schoolvoorzieningen als gevolg van de bevolkingstoename. Daarom is het belangrijk dat deze gebieden behouden blijven.



December 2011: inhuldiging van het project 'Ernotte' in Elsene. Constructie van 316 nieuwe woningen (232 sociale woningen en 84 middelgrote woningen) in het kader van het gewestelijk huisvestingsplan (Fotograaf: S. Brisson)

### Ontwikkeling van de strategische gebieden Delta en Heizel

De GBP-wijziging streeft ook naar de internationale ontwikkeling van Brussel en stelt daarom twee bodembestemmingswijzigingen voor twee strategische gebieden voor: Delta en de Heizelvlakte. Die bestemmingswijzigingen spelen ook een rol voor de demografische uitdaging, aangezien ze de introductie van huisvesting voorzien.

1. Delta: tot nu toe konden bepaalde inrichtingsopties onderschreven worden, zoals de komst van het CHIREC-ziekenhuis. Het gebied waar het CHIREC zich zou vestigen, wordt daarom als gebied voor voorzieningen voorgesteld. Het (lagergelegen) spoorweggebied zou een administratiegebied worden, zodat ook daar huisvesting mogelijk wordt. In de wijziging van het GBP wordt immers voorgesteld om de huisvestingsfunctie op te nemen als hoofdfunctie in administratiegebieden, op hetzelfde niveau als kantoren.

2. Heyzel: elk jaar komen er bijna 4,5 miljoen bezoekers naar deze site voor hun vrijetijdsbesteding of voor congressen. Daarom wordt de Heizelvlakte geïdentificeerd als een gebied waar voorzieningen ingericht kunnen worden om de internationale status van het Gewest te ondersteunen, zoals een internationaal congrescentrum met minimaal 3.500 plaatsen, de realisatie van minimaal 75.000 m<sup>2</sup> aan huisvesting (of 750 woningen), een vrijetijds- en cultuurpool met een grote concertzaal, een handelspool van maximaal 72.000 m<sup>2</sup> of ook de aanleg van minimaal 7 ha groene ruimte. Om deze functievermenging mogelijk te maken, zet de GBP-wijziging een deel van de Heizelvlakte om in een gebied van gewestelijk belang.

Dit herinrichtingsproject, dat de naam Neo kreeg, zou tal van banen moeten creëren: ongeveer 7.500 banen voor de bouw van de infrastructuur en 2.000 banen voor de uitbating van de nieuwe infrastructuur.

#### Contactpersonen

Myriam CASSIERS, Adeline VAN KERREBROECK en Jean-Michel VANOBERGHEN  
Directie Studies en Planning van het BROH - Vooruitgangsstraat 80, bus 1 – 1035 Brussel  
Mails: broh.planning@mbhg.irisnet.be ; middagen.broh@mbhg.irisnet.be  
Tel.: 02 204 17 68 – 02 204 17 69

[www.stedenbouw.irisnet.be/Studies en publicaties/Conferenties en Middagen](http://www.stedenbouw.irisnet.be/Studies%20en%20publicaties/Conferenties%20en%20Middagen)