

208

Wetgevende diensten

De heer Jef VAN DAMME
Brussels Volksvertegenwoordiger
BHP – sp.a-fractie

1005 BRUSSEL

O/Ref : L/MP/km
Contact : Marie Pochet (02/549.62.68)

Brussel, **18 -10- 2013**

Betreft : antwoord van Minister-President Rudi Vervoort op schriftelijke vraag nr. 606.

Mijnheer de Volksvertegenwoordiger,

Hierbij ingesloten vindt u een kopie van het antwoord op bovenvermelde vraag. Het antwoord zal later in het Bulletin van Vragen en Antwoorden verschijnen.

Inmiddels verblijf ik met de meeste hoogachting,

Patrick VANLEEMPUTTEN
Bestuursdirecteur

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

POSTADRES 1005 Brussel
Tel. 02 549 62 11 - Fax 02 549 62 12
griffie @ bruparlirisnet.be
Kantoren Eikstraat 22

**MINISTERE DE LA REGION DE
BRUXELLES-CAPITALE**

Question écrite n° 606 de Monsieur Jef Van Damme,
Député bruxellois.

CONCERNE : Le projet Victor et son impact sur le
développement du quartier du Midi

REPONSE :

Je vous prie de trouver ci-dessous les éléments de
réponse à votre question qui, si mes informations sont
exactes, ont été quelque modifiés pour ne plus viser
le projet Victor que sous l'angle réglementaire.

Sur l'abrogation des PPAS

Les PPAS que vous visez ont tous les deux été
abrogés sur initiative des communes concernées.

Le PPAS «Bara 1» situé sur la commune
d'Anderlecht a été abrogé partiellement par arrêté
gouvernemental du 22 janvier 2004 pour sa partie
comprise entre la place Bara et le n° 30 de la rue
Bara. Il a été abrogé totalement par arrêté
gouvernemental du 5 mai 2011 (publié au moniteur
belge le 20 mai 2011). A cette même date a été
abrogé le PPAS «Quartier de la rue de France» sur la
commune de Saint-Gilles.

Sur la motivation de l'abrogation

Ces PPAS, datant historiquement des années 60,
avaient été modifiés partiellement en 1995 pour
permettre l'encadrement urbanistique des
développements immobiliers consécutifs aux travaux
d'infrastructure associés à l'aménagement d'un
terminal pour trains à grande vitesse dans la gare du
Midi, en particulier l'aménagement d'une place sur le
territoire de Saint-Gilles (place située à proximité de
la limite communale avec Anderlecht), le percement
de la rue Ernest Blérot entre l'avenue Paul Henri
Spaak et la rue Bara ainsi que la restructuration de
l'îlot concerné par ces interventions.

**MINISTERIE VAN HET BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK GEWEST**

Schriftelijke vraag nr. 606 van de Heer Jef Van
Damme, Brussels Volksvertegenwoordiger.

BETREFT : Het project Victor en de impact
ervan op de ontwikkeling van de Zuidwijk

ANTWOORD :

Hieronder vindt u de elementen van antwoord op
uw vraag die, als de informatie waar ik over
beschik exact is, enigszins aangepast zijn om het
Victor project enkel nog vanuit de invalshoek van
de regelgeving te benaderen.

Wat de opheffing van de BBP's betreft

De beide BBP's waarnaar u verwijst, zijn allebei
opgeheven op initiatief van de betrokken
gemeenten.

Het BBP «Bara 1» dat op het grondgebied van de
gemeente Anderlecht ligt, werd gedeeltelijk
opgeheven door het regeringsbesluit van 22
januari 2004 voor het deel tussen het Baraplein
en de Barastraat nr. 30. Het werd vervolgens
volledig opgeheven door het regeringsbesluit van
5 mei 2011 (bekendgemaakt in het Belgisch
Staatsblad op 20 mei 2011). Diezelfde datum
werd ook het BBP «Wijk van de Frankrijkstraat»
op het grondgebied van de gemeente Sint-Gillis
opgeheven.

Wat de motivering voor de opheffing betreft

Deze BBP's die nog uit de jaren 60 dateerden,
werden gedeeltelijk gewijzigd in 1995 om een
stedenbouwkundig kader te kunnen verschaffen
aan de vastgoedontwikkelingen die volgden op de
infrastructurenwerken die uitgevoerd werden in het
kader van de aanleg van een terminal voor
hogesnelheidstreinen in het Zuidstation, in het
bijzonder de aanleg van een plein op het
grondgebied van de gemeente Sint-Gillis (in de
buurt van de gemeentegrens met Anderlecht), het
doortrekken van de Ernest Blérotstraat tussen de
Paul Henri Spaaklaan en de Barastraat, evenals
de herstructurering van het huizenblok waar deze
ingrepen betrekking op hebben.

Les communes ont considéré que les principaux objectifs du plan avaient été rencontrés et que, plutôt que de maintenir un ensemble de règles qui n'avaient plus d'usage, il convenait d'abroger ces PPAS. Les périmètres concernés tombaient dès lors sous l'empire des réglementations régionales (PRAS, RRU, ...), à même d'encadrer le développement de cette zone en terme de gabarits et d'affectation.

Cette motivation, synthétisée ici, a été retenue par le Gouvernement.

Sur l'absence de PPAS en vigueur aujourd'hui, sur le fait que les anciens PPAS s'appliquent à la demande de PU introduite en 2010

Vous posez la question de la période pendant laquelle la zone ne sera pas couverte par un PPAS.

Il n'est pas possible de répondre à cette question aujourd'hui. En effet, un des objectifs du futur Schéma directeur Midi sera précisément de déterminer le meilleur moyen opérationnel de nature à faciliter la mise en œuvre des projets qui auront été validés. Or, ce Schéma directeur a commencé officiellement ce 2 octobre pour une durée d'environ 5 mois.

Il revient donc au bureau désigné de nous éclairer sur cette question.

Ceci étant, j'y reviens ci-dessous, nous ne manquerons pas d'accompagner le projet Victor pour le faire converger vers les objectifs publics qui ont déjà pu être mis en évidence et validés.

Par rapport à la demande de PU introduite en 2010 par ATENOR, les PPAS abrogés ne s'appliquent plus ... Pour l'instruction du permis, la situation réglementaire qui est prise en compte est celle qui vaut au moment de la décision d'octroi ou de refus de permis et non celle en vigueur au moment du dépôt de la demande.

Ces PPAS étaient en vigueur au moment de l'introduction de la demande de permis du projet Victor le 22 décembre 2010. Je reviens également sur ce point également ci-dessous.

De gemeenten waren van mening dat de hoofdoelen van het plan verwezenlijkt waren en dat het daarom aangewezen was deze BBP's op te heffen, veeleer dan een stel regels te behouden die geen nut meer hadden. De De betreffende perimeters vielen derhalve onder toepassing van de gewestelijke reglementeringen (BBP, GSV, ...) om de ontwikkeling van dit gebied in termen van bouwhoogte en bestemming te kunnen omkaderen.

Dat is de motivering – hier in beknopte versie – waar de Regering zich achter geschaard heeft.

Wat het ontbreken van een geldend BBP vandaag betreft, evenals het feit dat de vroegere BBP's van toepassing zijn op de in 2010 ingediende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning

U vraagt hoelang de periode zal duren dat er geen BBP van kracht zal zijn op het gebied.

Het is op dit ogenblik niet mogelijk een antwoord te formuleren op deze vraag. Een van de doelstellingen van het toekomstige Richtschema zal er inderdaad net in bestaan na te gaan wat het beste operationele instrument is om de projecten die men zal goedgekeurd hebben makkelijker uit te kunnen voeren. Dit Richtschema is evenwel officieel van start gegaan op 2 oktober voor een duur van ongeveer 5 maanden.

Het is dus aan het geselecteerde bureau om ons hieromtrent in te lichten.

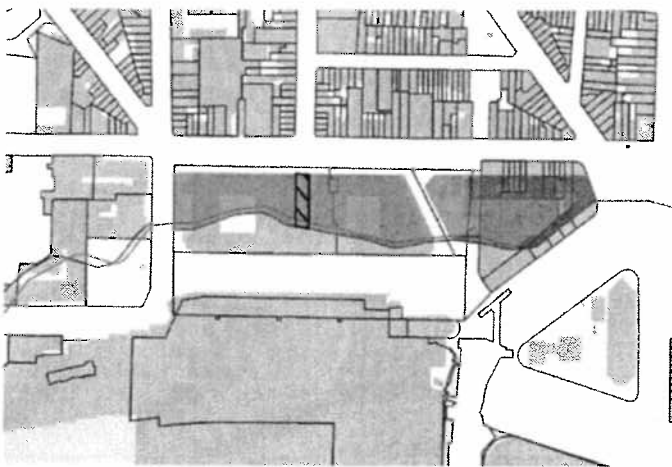
Dit gezegd zijnde, en ik kom er verder nog op terug, zullen we zeker niet nalaten om het Victor-project te begeleiden, opdat het zou aansluiten bij openbare doelstellingen die op dat moment duidelijk en gevalideerd zijn.

Op de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die ATENOR in 2010 indiende, zijn de opgeheven BBP's niet langer van toepassing ... Voor wat het onderzoek van de vergunningsaanvraag betreft, wordt uitgegaan van de reglementaire situatie die geldt op het ogenblik van de toekenning of weigering van de weigering en niet van de situatie die van kracht is op het ogenblik dat de aanvraag wordt ingediend.

Deze BBP's waren van kracht op het ogenblik dat de vergunningsaanvraag voor het Victorproject op 22 december 2010 ingediend werd. Ik kom ook op dat punt verder terug.

Sur les prescriptions des PPAS abrogés

Le PPAS Bara 1 prévoyait les affectations suivantes :



- Zone mixte 1 : Habitat + commerce (en bleu sur la carte)
- Zone mixte 2 : Bureaux + commerce (en mauve sur la carte)
- Zone mixte 3 : Bureaux + hôtel + habitat + équipement d'intérêt collectif ou de service public (en rose sur la carte)
- Galerie couverte (en hachuré noir sur la carte)
- Cour et jardin (en vert sur la carte)
- Voirie (création de la rue Blerot et élargissement de la rue Bara)

Le PPAS «Quartier de la rue de France» prévoyait les fonctions suivantes : habitat, commerce, bureaux.

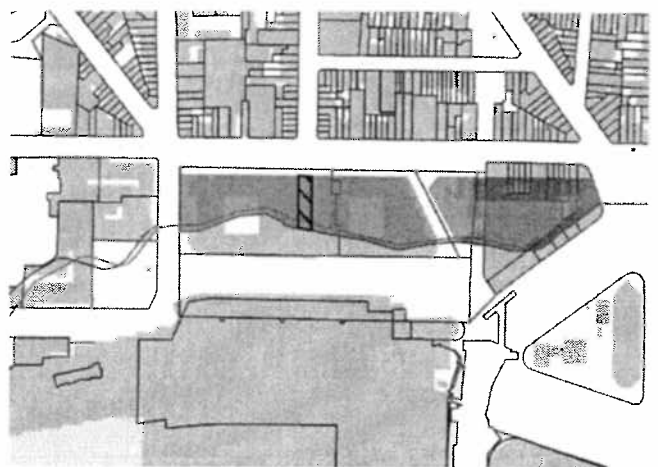
En terme de surfaces, les PPAS autorisaient un ensemble de maximum 170.000 m² bruts hors-sol, selon la décomposition suivante :

- Habitat : minimum 10.000 m²
- Hôtel : maximum 20.000 m²
- Les autres fonctions : maximum 140.000 m²

En termes de gabarit, il était prescrit des hauteurs de l'ordre de R+10 sur l'îlot concerné par le projet Victor (Bara / Blerot / Spaak : Place Bara).

Wat de voorschriften van de opgeheven BBP's betreft

Het BBP Bara 1 voorzag in de volgende bestemmingen :



- Gemengd gebied 1 : Woningen + handelszaken (blauw op de kaart)
- Gemengd gebied 2 : Kantoren + handelszaken (paars op de kaart)
- Gemengd gebied 3 : Kantoren + hotel + woningen + voorziening van collectief belang of van openbaar nut (roze op de kaart)
- Overdekte galerij (arcering in het zwart op de kaart)
- Koeren en tuinen (groen op de kaart)
- Wegen (aanleg van de Blérotstraat en verbreding van de Barastraat)

Het BBP «Wijk van de Frankrijkstraat» voorzag in de volgende functies: woningen, handelszaken, kantoren.

In termen van oppervlakte voorzagen de BBP's in een bovengrondse bruto-oppervlakte van maximaal 170.000 m², opgedeeld als volgt :

- Woningen : minimaal 10.000 m²
- Hotel : maximaal 20.000 m²
- Andere functies : maximaal 140.000 m²

Wat de bouwhoogte betreft, werd in waarden voorzien in de orde van GV + 10 op het huizenblok waar het Victorproject betrekking op heeft (Bara / Blérot / Spaak : Baraplein).

Sur la compatibilité du projet Victor avec les ppas abrogés, avec l'accord du GRBC, avec les besoins qui découlent de l'essor démographique ...

Soyons clairs, tel qu'il a été déposé, le projet Victor n'est pas conforme aux PPAS abrogés. Il n'est pas non plus conforme au RRU en termes de gabarit.

Dans un cas comme celui-là, on pourrait effectivement purement et simplement refuser le permis d'urbanisme.

Ou alors, de manière plus pragmatique, on peut saisir l'opportunité d'un nouveau développement du quartier midi et tenter, autant que possible, de faire converger le projet tel qu'il existe vers les objectifs poursuivis par la Région dont, par exemple, la réponse au boom démographique ou aux recommandations des études préalables à l'élaboration du PRDD, c'est à dire, notamment :

- le renforcement du logement;
- la densification aux abords des nœuds de communication;
- l'implantation de bureaux répondant aux standards énergétiques modernes en vue de la reconversion de bureaux obsolètes et mal situés en logement ...

A l'heure qu'il est, je crois qu'il est encore possible que ce projet évolue. A cette fin, j'ai demandé au bureau désigné pour l'élaboration du Schéma directeur Midi de se pencher immédiatement sur ce projet et d'entamer un dialogue avec ses promoteurs. Nous verrons le degré d'écoute que nous aurons. Mais je souhaite essayer.

LE MINISTRE-PRESIDENT,



Rudi VERVOORT

Wat de compatibiliteit van het Victorproject betreft met de opgeheven BBP's, met het Brusselse regeerakkoord, met de noden die voortvloeien uit de demografische groei ...

Laten we duidelijk zijn, het Project Victor is niet conform de opgeheven BBP's, en het is ook niet conform aan de GSV inzake bouwhoogten.

In een dergelijk geval zou men effectief de stedenbouwkundige vergunning zonder meer kunnen weigeren.

Of anders kan men, vanuit een pragmatischer instelling, de kansen die een nieuwe ontwikkeling van de Zuid-wijk biedt, aangrijpen en proberen om het project in zijn bestaande vorm zo veel mogelijk te doen samenvallen met de doelstellingen die het Gewest nastreeft, waaronder bijvoorbeeld het beantwoorden van de demografische boom of de aanbevelingen uit de studies voorafgaand aan de opmaak van het GPDO, meer bepaald :

- het zorgen voor meer woningen;
- het streven naar een grotere dichtheid in de nabijheid van de communicatieknooppunten;
- het scheppen van kantoren die voldoen aan de hedendaagse energienormen met het oog op de reconversie van verouderde en slecht gelegen kantoren tot woningen ...

Ik denk dat op dit ogenblik de mogelijkheid bestaat dat het project nog verder evolueert. Daarom heb ik aan het bureau dat aangeduid werd om het Richtschema Zuid uit te werken, gevraagd om zich onmiddellijk over dit project te buigen en een dialoog aan te knopen met de projectontwikkelaars. We zullen zien in welke mate er naar ons geluisterd zal worden. Maar ik wil tenminste een poging ondernemen.

DE MINISTER-PRESIDENT,

Van Amé 26/6
transparantie
in Q&A
naar de report van
de minister

28-06-2013

B.E. du
05 JUN 2013
TEXTE DEFINITIF

→ AMÉ

COPIE

NL. 606

**Schriftelijke
Mondelinge vraag van de heer Jef Van Damme aan de heer Rudi
Vervoort, minister-president bevoegd voor Ruimtelijke Ordening,
betreffende het project Victor en de impact ervan op de
ontwikkeling van de Zuidwijk.**

Op 22 december 2010 diende Atenor een bouwaanvraag in voor een bouwproject in de Zuidwijk. Het project omvat meer dan 100.000 m² kantoorruimte en slechts 30 woningen. In een persbericht op 29 september verklaart het buurtcomité Zuidwijk zich uiterst bezorgd over de evolutie van het Victorproject, meer bepaald over de stedenbouwkundige en mobiliteitsimpact en het gebrek aan woningen.

Het regeerakkoord maakt van de demografische uitdagingen een prioriteit. Het aantal betaalbare en sociale woningen kan de bevolkingsgroei niet volgen, meer zelfs, het aandeel sociale woningen daalt elk jaar. Op 9 juni 2011 kondigde uw voorganger een masterplan voor de Zuidwijk aan, dat zou opgesteld worden door ATO.

Ondertussen hebben de gemeenten de BBP's die van kracht waren op de site opgeheven en loopt de aanvraagprocedure van het Victorproject. Vandaar mijn vragen:

1) Met betrekking tot de ingediende bouwaanvraag.

- Wat is de stand van zaken van de bouwaanvraag voor het Victorproject in de Zuidwijk? Wanneer werd de bouwaanvraag ingediend? In welke periode werd de aanvraag behandeld door het Gewest? Wanneer vond het openbaar onderzoek plaats?
- Klopt het dat de ingediende bouwaanvraag slechts 30 woningen op 2.064 m² telt ten opzichte van 104.211 m² kantoren? Is deze verhouding te verantwoorden in het kader van het verwachte Demografisch Gewestelijk Bestemmingsplan, ten opzichte van de doelstellingen van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan Duurzame Ontwikkeling en ten opzichte van het regeerakkoord?
- Wat is in de bouwaanvraag de verhouding aantal m² fietsstalling tov aantal m² parkeerplaats? Is deze verhouding te verantwoorden in het kader van het Iris II-plan rekening houdend met de nabijheid van het Zuidstation, een multimodaal en duurzaam mobiliteitsknooppunt.
- Klopt het dat de bouwaanvraag niet voldoet aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake de minimum oppervlakte doorlaatbare daken, aantal fietsstallingen.
- Welke alternatieven werden opgenomen in de Impactstudie? Voldoen deze volgens u? Werd er een alternatief opgenomen dat een kritische massa aan woningen voorziet volgens de principes van de sociale mix, namelijk 30% sociale woning, 40% middenklassewoning en 30% luxewoning?

Met betrekking tot de afgevoerde en de nieuwe BBP's.

- Werden de twee BBP's in de betreffende perimeter geannuleerd? Zo ja, wanneer werden deze BBP's geannuleerd? Waarom werden deze BBP's geannuleerd vooraleer de nieuwe BBP's van kracht waren? In welke periode zullen er geen BBP's van kracht zijn op de site van het Victorproject? Zijn de geannuleerde BBP's van toepassing op de in 2010 ingediende bouwaanvraag? Wat waren de eisen van de afgevoerde BBP's met betrekking tot de bestemming (aantal m² woningen versus aantal m² kantoren) en met betrekking tot de inplanting (schaduw, bebouwde oppervlakte versus doorlaatbare oppervlakte, mobiliteitsimpact)?
- Zou de bouwaanvraag voldaan hebben aan de opgelegde eisen in de oude BBP's? Aan welke eisen zou niet voldaan zijn, indien deze BBP's nog van kracht waren? Zou de bouwaanvraag voldoen aan de opgelegde eisen in de nieuwe BBP's die rekening houden met de uitdagingen zoals beschreven in het regeerakkoord? Aan welke eisen zou dit project niet voldoen, indien deze nieuwe BBP's van kracht waren?

- Wat is de planning voor het masterplan van het Gewest? Wordt de planning gehandhaafd? Wat is de stand van zaken en de planning van de procedure met betrekking tot het project Victor? Voorziet de planning eerst in het masterplan en de omzetting in BBP's, of eerst in de toekenning van de bouwvergunning? Wat is uw planning voor het opstellen van nieuwe BBP's?


Jef Van Damme

17 mei 2013

PRB - BHP
GREFFE - GRIFFIE
reçu le - ontvangen op

24-05-2013

1811

16-20