



Burgerinterpellatie : Buurt Stalle.

De h. Pierlot, vertegenwoordiger van de ondertekenaars van de burgerinterpellatie, merkt op dat de Stallestraat, lange tijd gekenmerkt door industriële, commerciële en kantooractiviteiten, het landschap de afgelopen tien jaar heeft zien veranderen met de komst van woongebouwen en de transformatie van het voormalige hoofdkantoor van Fabricom in het Administratief Centrum van Ukkel.

Gemeentelijke en gewestelijke reglementen bieden nog geen kader voor de transformatie van het gebied in een overwegend woongebied, hoewel verschillende nieuwe projecten tot 315 extra woningen zouden kunnen toevoegen, waardoor het aantal nieuwe bewoners explosief zou kunnen stijgen:

- parc Péridot (tussen de Wansartlaan en de Stallestraat): 84 nieuwe woningen
- Schlumberger/Stalle: 163 nieuwe woningen
- voormalige Rode Kruis-site: 68 nieuwe woningen (deze ontwikkeling is momenteel uitgesteld ten gunste van het toekomstige politiebureau).

Deze aanzienlijke hoeveelheid extra woningen komt bovenop de appartementsgebouwen die onlangs aan weerszijden van de Stallestraat zijn gebouwd (Moulin Blanc, Emerald Garden), zonder de aanwezigheid van het administratieve centrum te vergeten, dat doordeweeks erg druk is, en het politiebureau, dat waarschijnlijk ook druk zal zijn als het naar de Stallestraat verhuist.

De toename van het aantal inwoners betekent logischerwijs een toename van het autoverkeer, geschat op meer dan 300 extra voertuigen. De Stallestraat heeft al te kampen met voortdurende opstoppen, voornamelijk veroorzaakt door doorgaand verkeer uit naburige gemeentes en de buitenwijken. Iedereen kan deze situatie van 's morgens vroeg tot 's avonds laat zien.

Dit fenomeen wordt nog verergerd door de verzadiging van het openbaarvervoersnet van de MIVB, dat zijn maximale capaciteit bereikt, vooral tijdens de spitsuren wanneer de voertuigen regelmatig vol zitten. De komst van nieuwe bewoners, in combinatie met het toegenomen verkeer in verband met het administratieve centrum en het toekomstige politiebureau, zal onvermijdelijk bijdragen aan deze verkeersdrukke.

Bovendien zullen deze extra woningen leiden tot een aanzienlijke toename van de bevolkingsdichtheid in de buurt, die volgens de ondertekenaars van de burgerinterpellatie een redelijke drempel zal overschrijden wat betreft de ecologische, sociale, geluids- en visuele voetafdruk. De levenskwaliteit van bestaande bewoners zal aanzienlijk afnemen.

Daarom uitten de buurtbewoners, die wilden dat de Stallestraat een echte woonplek zou worden en niet alleen een slaapzaal voor het drieluik "auto-werk-slaap", tijdens de openbare onderzoeken de wens dat er gemeenschapsvoorzieningen zouden worden gebouwd: structuren voor jonge kinderen, kinderdagverblijven, basisscholen, speelplaatsen, maar ook ontmoetingsplaatsen voor iedereen.

Vanuit milieuoogpunt is er weliswaar onderzoek gedaan naar de effecten op regenwater, maar de kwestie van het grondwater (grondwaterpeil) geeft aanleiding tot bezorgdheid over het risico van overstromingen. Om die te vermijden zou het regenwater en het stroomwater moeten worden gedeeld tussen de riolen en de doorgang van de Ukkelbeek die onder de Stallestraat loopt, wat nu nog lang niet het geval is. Bovendien zal de toename van betonnen bebouwing hitte-eilanden accentueren in een context van opwarming van de aarde en voorkomen dat regenwater in de grond sijpelt,

waardoor het wordt aangemoedigd om weg te lopen en terug te worden geleid naar riolen die al verzadigd zijn tijdens zware regenval. Een conferentie in het administratieve centrum heeft onlangs het bewustzijn over regeneratieve hydrologie vergroot.

De ondertekenaars van de burgerinterpellatie verwachten dan ook dat de gemeente een toekomstvisie voor de Stallestraat ontwikkelt die rekening houdt met alle huidige en toekomstige projecten en niet met elk project afzonderlijk, zoals het geval is tijdens de overlegcommissies. De bewoners hebben de indruk dat projectontwikkelaars de afgelopen jaren vrij spel hebben gekregen en dat de verschillende projecten die zijn ontstaan te snel zijn uitgevoerd en vooral geïsoleerd zijn bestudeerd. We moeten een globale aanpak ontwikkelen waarmee we kunnen onderzoeken welke projecten mogelijk zijn in de wijk, en een werkinstrument om de verschillende aangevraagde vergunningen toe te kennen of te weigeren, rekening houdend met het sociale leven in de wijk.

Geconfronteerd met deze uitdagingen vragen de ondertekenaars van de burgerinterpellatie de gemeentelijke autoriteiten om deze projecten te integreren in een algemeen ontwikkelingsplan voor de wijk, om te voorkomen dat de straat verandert in een uitsluitend woonwijk met veel verkeer, wat ten koste gaat van de levenskwaliteit van de bewoners.

Het gebied wordt gedeeltelijk begrensd door twee bijzondere bestemmingsplannen: BBP nrs. 8 en 8bis (Wolvenberg), die grenzen aan de voormalige Rode Kruis-site en een deel van de Drie Bomenstraat omvatten. Het eerste van deze twee plannen dateert echter uit 1955 en het tweede uit 1960.

Daarnaast heeft het gewestelijk niveau de nodige bevoegdheden om te bepalen of een stuk grond in het Brussels Gewest geschikt is voor bebouwing (bouwzones, groene zones) en, zo ja, welke soorten bebouwing (woningen, kantoren, winkels, enz.) waarschijnlijk zullen worden toegestaan. Volgens het BBP liggen de "Schlumberger"-locatie en de voormalige Rode Kruis-locatie in een zeer gemengde zone. Als zodanig moeten ze een evenwichtige mix bieden van huisvesting, faciliteiten van openbaar belang of openbare diensten, kantoren en productieve activiteiten. De nu voorgestelde projecten wijken echter af van deze eisen en voldoen niet aan de werkelijke behoeftes van de wijk.

Schepen Biermann lanceerde een operatie om de oude BBP's te moderniseren, te beginnen met BBP nr. 15 (wijk Montjoie-Cavell-Roberts-Jones): het is eerlijk om te zeggen dat het een succes was en brede steun kreeg van de gemeenteraad.

De ondertekenaars van de burgerinterpellatie zullen dan ook blij zijn als dit ook zou gebeuren voor BBP's 8 en 8bis en als het college aan de gemeenteraad voorstelt om deze te herzien, zonder te vergeten om de Ukkelse bevolking te informeren over de geboekte vooruitgang. De h. Pierlot vraagt om bij deze herziening rekening te houden met de uitbreiding van de perimeter tot het deel van de Stallestraat tussen de Alsebergsesteenweg en de Wagenstraat, met een teruggang van ongeveer 200 meter aan weerszijden van de Stallestraat, omdat dit ons in staat zou stellen na te denken over de toekomst van wat ooit een industriële en kantooras was en die, onder impuls van projectontwikkelaars en zonder algemene visie, jaar na jaar een stadsboulevard wordt met een hoofdzakelijk residentiële bestemming.

De Stallestraat moet niet alleen een slaapzaal worden maar een echte plek om "na het werk" te wonen, met gemeenschapsvoorzieningen voor alle Ukkelaars. Een paar winkels en kantoorruimte voorzien in nieuwbouwprojecten zal niet genoeg zijn: De h. Pierlot hoopt dat de komst van deze grote aantallen bewoners een gelegenheid zal zijn om jonge kinderen (gemeentelijk of privaat kinderdagverblijf, buitenspeelruimte), schoolgaande kinderen (er zijn te weinig kleuterscholen en speel- of sportfaciliteiten in de directe omgeving), volwassenen op zoek naar een ontspannings- en ontmoetingsruimte (jeu de boules, fitnessparcours, filiaal van mediatheek Le Phare, artistieke activiteiten, enz.), niet te vergeten de ouderen, die blij zullen zijn met openbare banken, tafels om te schaken of te kaarten, enz.

De ondertekenaars van de burgerinterpellatie rekenen erop dat de gemeentelijke vertegenwoordigers de projectontwikkelaars aanmoedigen om verder te gaan dan een louter individuele visie op hun projecten en deel uit te maken van een collectief stedenbouwkundig project voor de Stallestraat en de omgeving, waar het de komende tien of twintig jaar nog aangenaam wonen zal zijn.

De bewoners van de Stallestraat rekenen erop dat het college en de raad naar hun eisen zullen luisteren. Ze vragen de gemeente met name om een moratorium in te stellen op het afgeven van vergunningen en/of om werken op te schorten als er een vergunning is afgegeven, zodat er tijd is om een nieuw BBP voor de Stallewijk aan te nemen.

De h. Cools pleit voor een algemene herziening van de as langs de Stallestraat in zijn geheel, waarbij in het bijzonder rekening wordt gehouden met hydrologische factoren en mobiliteitsproblemen.

Of deze reflectie nu wordt omschreven als een "ontwikkelingsplan" of een "ascontract", ze is duidelijk noodzakelijk, zelfs als BBP's worden herzien, aangezien de procedures voor het moderniseren van BBP's of het uitbreiden van hun toepassingsgebied langdurig zijn en niet alle verzoeken van de ondertekenaars van de burgerinterpellatie kunnen omvatten.

Het spreekt voor zich dat een dergelijke herziening moet worden uitgevoerd met de omwonenden.

Mevr. Duvieusart is ook van mening dat deze burgerinterpellatie een uitstekend initiatief is omdat het belangrijk is om een globaal perspectief voor deze buurt te ontwikkelen, gezien de omwentelingen die zo'n belangrijke verkeersader als de Stallestraat hebben getroffen.

De recente burgerontmoetingen in de wijken Calevoet en Stalle getuigen van het dynamische democratische proces dat in Ukkel aan de gang is.

Volgens mevr. Duvieusart moeten de ontwikkeling van extra woningen en de aanzienlijke toename van de bevolkingsdichtheid niet als negatief worden beschouwd. Ecolo-Groen verdedigt idee om "de stad bovenop de stad" te bouwen omdat verdichting op bepaalde percelen openbare diensten (winkels, scholen, openbaar vervoer) met zich meebrengt en ruimte vrijmaakt voor begroeiing op andere percelen, zoals het Calevoetbos of het Avijlplateau.

Mevr. Vanderborcht is van mening dat het streven van de gemeente naar een evenwichtige mix van woningen heeft gezorgd voor een goede mix.

In de Stallestraat vind je een aantal gemeenschapsvoorzieningen, kantoren en winkels, waaronder het gemeentelijke administratieve centrum met een kleine speeltuin, bankjes en een picknicktafel.

Ze vermeldt ook het toekomstige politiekantoor, het Raspailpark dat momenteel gerenoveerd wordt, de opening van nieuwe winkels zoals Färm, Colruyt en de nieuwe broodjeszaak op de hoek van de Burgemeester Jean Herinckxlaan, om nog maar te zwijgen van de aanwezigheid van Uccle-Sport en petanque vlakbij ...

Tegelijkertijd worden er nieuwe woningen ontwikkeld.

Aangezien het Gewestelijk Mobiliteitsplan heeft bevestigd dat de Stallestraat een belangrijke verkeersader naar Brussel zal worden, is er geen reden om verbaasd te zijn over de toename van het autoverkeer en de verzadiging van het MIVB-netwerk.

Mevr. Vanderborcht is voorstander van de voortzetting van dit democratische proces door middel van interpellaties en burgerontmoetingen.

Als de dynamiek van de auteurs van de burgerinterpellatie zou leiden tot de oprichting van een buurtcomité, zou de gemeente een bevoorrechte gesprekspartner hebben om deze dialoog voort te zetten, waarbij het raadzaam zou zijn om private partners toe te voegen.

De h. Tojerow zei dat zijn fractie de analyse van de h. Pierlot deelde.

Zowel tijdens de verkiezingscampagne als tijdens de debatten in deze gemeenteraad bekritiseerde de socialistische fractie het gebrek aan planningstools en logica, evenals het gebrek aan voldoende gemeenschapsvoorzieningen in de verschillende wijken, gezien de demografische trends.

Hij herinnert zich dat tijdens een verkiezingsdebat waarin hij tegenover een lid van de meerderheid stond, laatstgenoemde zei dat planning een overblijfsel van het "communisme" was. Hij is van mening dat dit standpunt volkomen onjuist is want volgens de definitie is "stedenbouw een

discipline die tot doel heeft de stedelijke ruimte te organiseren door rekening te houden met de ontwikkeling van het grondgebied op lange termijn; zij heeft tot doel de verstedelijking te verzoenen met andere thema's zoals milieubehoud, mobiliteit en toegang tot diensten; dit proces maakt het mogelijk regels en ontwikkelingsprojecten vast te stellen die de levenskwaliteit van de burgers verbeteren en de ongelijkheid in de toegang tot hulpbronnen verminderen".

Wat de gemeenschapsvoorzieningen betreft, is de oprichting van een vijfde gemeentelijk kinderdagverblijf een prioriteit voor de socialistische fractie, vooral omdat er in Ukkel al 15 jaar geen kinderverblijf meer is opgericht. Dit soort regelingen is een belangrijke factor voor de gelijkheid mannen-vrouwen en sociale en professionele integratie, die door de uitsluiting van werklozen nog belangrijker zal worden.

De socialistische fractie heeft ook een "speeltuin"-plan voorgesteld, een "openbare banken"-plan, de oprichting van een nieuwe school en de voorziening van faciliteiten voor verjaardagsfeestjes voor gezinnen, die het zich niet allemaal kunnen veroorloven om een zaal tegen marktprijzen te huren of de klas van hun kind thuis te ontvangen.

De ontwikkeling van stedenbouwkundige planningstools om prioriteiten te stellen is des te noodzakelijker omdat beslissingen die op andere bestuursniveaus worden genomen gevolgen hebben voor de gemeente. De maatregelen van de federale regering en de Federatie Wallonië-Brussel treffen de Ukkelaars op het vlak van pensioenen, lonen en gratis onderwijs en zetten de gemeentefinanciën onder druk.

In deze context zal de verhoging van de OV-opcentiemen helaas niet worden gebruikt om gemeenschapsvoorzieningen te financieren maar eerder om het effect van maatregelen van andere bestuursniveaus te compenseren. Dit zal onvermijdelijk de speelruimte van de gemeente verkleinen.

De socialistische fractie zal zich blijven inzetten om de levensstandaard van de inwoners van de verschillende wijken te behouden.

De h. Meeus constateert de transformatie van de Stallestraat, waar het aantal projecten toeneemt.

Lange tijd was dit gebied aan de rand van het bos, dicht bij de rand van Brussel en de Brusselse ring, een industriële en commerciële zone met een groot aantal kantoren, maar het was ook een doorgangsroute waar het verkeer druk was en het openbaar vervoer soms verzadigd.

Er verrijzen nu veel woonwijken. Het aantal mensen dat de wijk bezoekt, heeft ook een impuls gekregen door de installatie van het administratieve centrum en dit fenomeen zal nog worden versterkt door de beslissing om de voormalige locatie van het Rode Kruis aan te kopen om er het politiebureau voor de politiezone te installeren.

Het doel is om van deze wijk een plek te maken om te wonen en niet alleen een slaapzaal of doorgangsroute. Maar dit veronderstelt overleg met de omwonenden.

Met dit in gedachten moet het college de transformatie ondersteunen met een coherente stedenbouwkundige visie die de ontwikkeling van gemeenschapsvoorzieningen omvat: kinderdagverblijven, scholen, speelplaatsen, ontmoetingsplaatsen en vrijetijdsvoorzieningen. Aan de andere kant moeten we waakzaam zijn vanuit milieuoogpunt, door te zorgen voor groen, de ontwikkeling van beton te beperken en te kiezen voor een goed beheer van regen- en grondwater.

Een deel van de wijk wordt begrensd door twee verouderde BBP's uit de jaren 50 en 60. Met de modernisering van BBP nr. 15 bis heeft het college aangetoond dat het mogelijk is om een coherent stedenbouwkundig kader te herdefiniëren dat een mix van verschillende activiteiten kan garanderen.

Het zou dan ook logisch zijn om dezelfde aanpak te volgen voor BBP nrs. 8 en 8 bis en hun toepassingsgebied eventueel uit te breiden. Tijdens de debatten in de commissie leek schepen Biermann open te staan voor dit vooruitzicht.

Namens zijn fractie steunt Meeus de eisen van de ondertekenaars van de burgerinterpellatie.

De h. De Bock namens de Lijst van de Burgemeester, bedankt de h. Pierlot voor zijn burgerinterpellatie.

De h. Cohen kent de Stallewijk erg goed omdat hij er al vanaf zijn geboorte woont.

Hij bevestigt dat de Stallestraat vaak vast zit maar vindt het moeilijk om te zien hoe deze situatie zou kunnen worden veranderd, aangezien deze verkeersader in het mobiliteitsplan wordt beschouwd als een alternatieve route. Maar het spreekt voor zich dat we erover kunnen nadenken.

Hij bestrijdt de bewering van de h. Pierlot dat er niet genoeg sociale banden zijn in deze buurt, aangezien er zowel door dit college als door vorige Colleges veel voorzieningen zijn opgezet. De h. Cohen vermeldt de afsluiting van de Jongenlaan elke zondag zodat kinderen daar kunnen spelen, de installatie van een kunstenaarsatelier dat open is voor het publiek, de Halloweenoptocht die wordt georganiseerd door de bewoners van de Wansartstraat enz.

Schepen Biermann antwoordde dat het college overtuigd was van het nut van planningstools zoals het BBP en van de noodzaak om ze te actualiseren door er twee belangrijke thema's in op te nemen, namelijk milieuoverwegingen en respect voor het erfgoed.

Hij wil er ook op wijzen dat het college aanzienlijke investeringen doet om de buurt te voorzien van voorzieningen die de sociale cohesie bevorderen: scholen, sportfaciliteiten, culturele locaties, buurthuis. Toekomstige begrotingsdebatten zullen deze toezegging bevestigen.

De gemeente heeft referentiepunten om inzicht te krijgen in de verdichting en transformatie van de wijk aangezien ze beschikt over de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, het gewestelijke bestemmingsplan en bijzondere bestemmingsplannen.

De toewijzingen in het GBP komen echter niet meer overeen met de huidige realiteit van stedelijke ontwikkeling. De introductie van industriële, of op zijn minst productieve, activiteiten in steeds meer woongebieden levert compatibiliteitsproblemen op. De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, het GBP en de BBP's moeten het overheidsoptreden sturen in de richting van een redelijke en harmonieuze ontwikkeling, waarbij een evenwicht tussen de verschillende functies wordt gegarandeerd en overlast wordt vermeden.

De h. Pierlot heeft voorgesteld om het toepassingsgebied van BBP nrs. 8 en 8bis uit te breiden tot 200 meter voorbij de Stallestraat maar dit gebied valt onder een ander BBP, nr. 24, dat ook in overweging moet worden genomen.

De gewijzigde versie van BBP nr. 15, waarvan de herziening in 2023 werd gelanceerd, zal het onderwerp zijn van een openbaar onderzoek en zal worden beoordeeld door de overlegcommissie. Het proces voor het wijzigen van een BBP neemt 2 of 3 jaar in beslag en komt dus helemaal niet overeen met het tijdsbestek dat geldt voor het opstellen van een bouwvergunning. In een dergelijke context is het niet mogelijk om een moratorium op bouwvergunningen op buurtniveau af te kondigen. Alleen classificatieprocedures kunnen worden gebruikt om een moratorium op bouwvergunningen op te leggen, maar dit zijn uitzonderlijke procedures die gemotiveerd en gerechtvaardigd moeten worden en die niet op buurtschaal kunnen worden gebruikt.

Het college probeert echter een consistente lijn te volgen voor alle vergunningsaanvragen die in de wijk worden verwerkt. Dit geldt met name voor de vergunning voor de Schlumberger-site, waar het college een verbetering van de open terreinen en de implementatie van een echt gemengd gebruik eiste. Als onderdeel van de eerste overlegcommissie stelde het college voor om het mixpercentage te verhogen van de oorspronkelijke 15% naar 25%. In het huidige voorstel is dat 19%. We zullen moeten zien of dat genoeg is.

Om te voorkomen dat de as van de Stallestraat een slaapzaal wordt, moeten er winkels, kantoren en voorzieningen worden ontwikkeld. Er moet echter worden opgemerkt dat de wijk in zijn huidige configuratie al wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan gebruiksmogelijkheden, met name dankzij de aanwezigheid van het gebouw van het gemeentebestuur. Deze trend zal verder worden versterkt door de toekomstige ontwikkeling van het Rode Kruis-gebouw, waarvoor de gemeente een mix van functies heeft geëist.

Wat mobiliteit betreft, blijkt uit analyses van de MIVB en van adviesbureaus die belast waren met het opstellen van milieueffectenrapporten dat deze wijk niet slecht bediend wordt door het openbaar vervoer aangezien tramlijnen 4, 18, 82 en 97 aangevuld worden door buslijnen 43, 74 en 75. De renovatie van de Neerstallesteenweg, die naar verwachting in de zomer van 2026 klaar zal zijn, zal

de doorstroming van lijnen 82 en 97 verder verbeteren. Dankzij de overeenkomst tussen de gemeente Linkebeek en Infrabel kunnen twee bijkomende S1-treinlijnen vroeger dan gepland in dienst worden genomen op het traject dat het station Moensberg verbindt met het Zuidstation via het station Kalevoet en het station Stalle. Het station Wagen is ook een troef voor de mobiliteit want het zorgt voor een verbinding met het Kalevoetstation en verbetert tegelijk de route van bus 74, voorzien in het masterplan voor de bussen.

Wat de mogelijke verschillen in visie tussen de gemeente en het Gewest betreft, worden hun standpunten vaak op elkaar afgestemd bij de analyse van projecten omdat de prioriteiten vaak gedeeld worden.

Maar de waarde van het lokale niveau ligt juist in het feit dat het waarschijnlijk de specifieke kenmerken van elke buurt zal behouden. Dat is wat het Ukkelse college wil.

In het kader van de discussies over de modernisering van BBP nr. 48 pleit Perspective Brussels, de gewestelijke planningsinstantie, voor een verhoging van de dichtheid van de wijk, waartegen het Ukkelse college gekant is omdat de wijk hierdoor op die van de eerste ring zou gaan lijken en zijn specifieke identiteit zou verliezen.

Het college is bereid om samen te werken met de omwonenden om samenhangende en evenwichtige richtlijnen op te stellen, die vervolgens zullen worden gepubliceerd en aan iedereen bekend zullen worden gemaakt.

De h. Pierlot bedankt de verschillende sprekers voor hun bijdrages.

Er wordt gewezen op de verschillende tijdsbestekken die gemoeid zijn met het bijwerken van BBP's en het verkrijgen van bouwvergunningen door ontwikkelaars.

De buurtbewoners zijn enigszins teleurgesteld dat ze als laatste bij de beslissing worden betrokken aangezien de ontwikkelaars al een bouwvergunning hebben gekregen voor de gebouwen aan weerszijden van de Stallestraat.

De ondertekenaars van de burgerinterpellatie willen gehoord worden als omwonenden. Hij heeft daarom zorgvuldig nota genomen van de opmerkingen van zowel de meerderheid als de oppositie dat planningstools moeten worden ontwikkeld in overleg met de omwonenden.

Hij had gehoopt dat er een moratorium op vergunningen had kunnen worden ingevoerd omdat dit een uitgebreidere evaluatie mogelijk zou hebben gemaakt waarin de standpunten van de omwonenden zouden zijn opgenomen maar door het verschillende tempo van de processen is deze optie niet mogelijk.

In elk geval willen de buurtbewoners geraadpleegd worden in elke fase van elk planningsproject met betrekking tot de transformatie van de wijk.