

**Kabinet van de burgemeester**

Uw corresp. :  
**Sébastien GYSEN**  
Kabinetschef

Tel.: 02 464 04 82  
Fax: 02 464 04 97

e-mail: [sgysen@1082berchem.irisnet.be](mailto:sgysen@1082berchem.irisnet.be)

Ref. /2016

Sint-Agatha-Berchem, 20 juni 2016

Dames, Heren Gemeenteraadsleden,

**Betreft:** Gemeenteraad van 23.06.2016 - Schriftelijk antwoord op de interpellatie van Mijnheer Nicolas STASSEN, Gemeenteraadslid, betreffende de stedenbouwkundige perimeter van het Schweitzerplein - Vraag naar informatie met betrekking tot de stedenbouwkundige situatie en de staat van vordering met betrekking tot de opties inzake de toekomstige ontwikkeling van vastgoedprojecten

Geachte Dames, Heren Gemeenteraadsleden,

De stedenbouwkundige perimeter met het Schweitzerplein, het Kerkplein, het Koning Boudewijnplein, de Soldatenstraat, de Koning Albertlaan, de Gentsesteenweg en de Josse Goffinlaan, vormt de kern van Sint-Agatha-Berchem. Die kern dient, wat betreft de stadsplanning, dan ook met een lange termijn visie te worden benaderd.

1 - Kan het College de Raad de bestaande stedenbouwkundige documenten meedelen die ten grondslag liggen van de beleidsmatige krachtlijnen ter zake?

De stedenbouwkundige voorschriften zijn momenteel beperkt tot de richtsnoeren uit het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) dat in 2002 van kracht werd. Dat plan bakent echter uitsluitend de belangrijkste bestemmingen (woonzones, gemengde zones en handelszones) af.

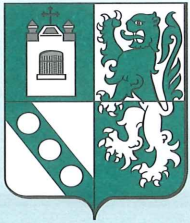
In 1996 besliste de Raad tot de uitwerking van een Bijzonder Bestemminsplan (BBP), dat uiteindelijk in 1998 werd goedgekeurd. In dat plan werden de bouwprofielen en de bestemmingen rondom het Schweitzerplein en de verdere omgeving afgebakend.

Dat plan vormde het uitgangspunt voor de aanleg van een aantal wegen (Victor Gunsgaarde) en diverse vastgoedprojecten (Sorelo woningen, Alfred Janniot, Garden Side, ...). Het definieerde tevens de krachtlijnen voor de ontwikkeling van andere gemeentelijke terreinen (hoek J. Goffinlaan/Gentsesteenweg/Openveldstraat, hoek Kerkstraat/Koning Boudewijnplein/Soldatenstraat, hoek Soldatenstraat/Victor Gunsgaarde, ...), maar werd wettelijk als "niet compatibel met het GBP" gezien en de Raad diende het plan in maart 2009 dan ook af te voeren.

2 - Kan het College de Raad meedelen of er voor de perimeter van het Schweitzerplein een soort van richtschema voor handen is dat de krachtlijnen bevat voor het inrichten of herinrichten van de zone zodat er een soort van totaalbeeld kan worden aangereikt?

Vanaf 1995 zette het College een reflectieproces op rond de herwaardering van de openbare ruimte in het centrum van de Gemeente onder de noemer het "3-pleinenproject". Er werd op dat moment een haalbaarheidsstudie uitgevoerd voor de herinrichting van het Schweitzerplein, het Kerkplein en het Koning Boudewijnplein. Alvorens daadwerkelijk die openbare ruimten opnieuw in te richten, werd er beslist dat er in eerste instantie nood was aan het regelen van de inkomende verkeersstromen om de levenskwaliteit van de betrokken wijken (Hunderenveld, Dilbeek, Kasterlinden, ...) te vrijwaren.





**Kabinet van de burgemeester**

Uw corresp. :  
**Sébastien GYSEN**  
Kabinetschef

Tel.: 02 464 04 82  
Fax: 02 464 04 97

e-mail: [sgysen@1082berchem.irisnet.be](mailto:sgysen@1082berchem.irisnet.be)

Ref. /2016

In het kader van die reflectie ook werd vanaf 2005, in samenwerking met het Gewest, het project voor de herinrichting van het Schweitzerplein in de steigers gezet; een plein dat ons grondgebied structuur geeft op een kruispunt van twee structurerende gewestelijke verkeersassen.

Het project met betrekking tot de herinrichting van het Kerkplein ligt in het logische verlengde van die werken.

De eventuele herinrichting van het Koning Boudewijnplein is dan weer onlosmakelijk verbonden met de ontplooiing van de gemeentelijke eigendommen tussen de drie pleinen en kan dan ook slechts worden aangevat op het moment dat ook de vastgoedontwikkeling voor die terreinen vaste vorm krijgt.

3 - Kan het College de Raad de cartografische beschrijving meedelen voor de terreinen op de hoek van de Soldatenstraat met de Kerkstraat en de hoek van de Gentsesteenweg met de Openveldstraat die tot het gemeentelijk domein behoren, evenals de projecten met betrekking tot de bouwvolumes met ondergrondse parking en commerciële gelijkvloerse verdiepingen?

De Gemeente is eigenaar van 3 sites rondom het Schweitzerplein die eventueel in aanmerking komen voor de ontwikkeling van vastgoedprojecten:

1° - Een terrein met een kadastrale oppervlakte van +/- 800 m<sup>2</sup> op de hoek van de Soldatenstraat met de Victor Gunsqaarde.

Op dat terrein zou een vastgoedproject worden ontwikkeld met een +/- 750 m<sup>2</sup> grote Franstalige gemeentelijke bibliotheek op de gelijkvloerse en eerste verdieping en over 4 verdiepingen woningen (+/- 18 appartementen) en een ondergrondse parkeergarage voor een twintigtal voertuigen.

Dit project maakt het voorwerp uit van een oproep tot concurrentiedialoog die aan onderhavige Gemeenteraad ter goedkeuring wordt voorgelegd.

2° - Een terrein met een kadastrale oppervlakte van +/- 1.300 m<sup>2</sup> op de hoek van de Gentsesteenweg met de Josse Goffinlaan en de Openveldstraat.

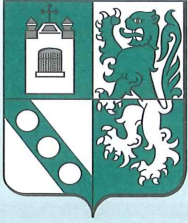
Dit terrein is een geheel van oude gemeentelijke terreinen en enkele restanten van onteigeningen in het kader van de herinrichting van het Schweitzerplein. De ruilakte tussen de Gemeente en het Gewest, die door de Gemeenteraad in april 2015 werd goedgekeurd, wordt wellicht in de loop van het najaar getekend.

Niets staat dan nog de ontwikkeling van het terrein in de weg waar, volgens een simulatie van onze administratie, ruimte is voor een +/- 900 m<sup>2</sup> groot vastgoedproject voor handelsruimten (verkoop en opslag) met parking op de gelijkvloerse verdieping. Over drie verdiepingen en een gedeeltelijke vierde is er dan ruimte voor +/- 3.250 m<sup>2</sup> woningen (+/- 25 eenheden). De ondergrondse ruimte zou plaats bieden aan +/- 28 voertuigen, de kelders en de gemeenschappelijke lokalen.

3 - Een terrein met een kadastrale oppervlakte van +/- 2.850 m<sup>2</sup> ter afsluiting van het huizenblok langs de Kerkstraat, de Soldatenstraat en het Koning Boudewijnplein.

Op dit terrein zouden volgens het BBP van 1998 diverse functies (huisvesting, handelszaken, administratieve uitrusting en diensten) kunnen worden ontwikkeld over 5 tot 6 verdiepingen (gelijkvloerse verdieping + 4 of 5 bovenliggende verdiepingen) of een bouwvolume van ongeveer 11.700 m<sup>2</sup>.





Sint-Agatha-Berchem

**Kabinet van de burgemeester**

Uw corresp. :  
**Sébastien GYSEN**  
Kabinetschef

Tel.: 02 464 04 82  
Fax: 02 464 04 97

e-mail: sgysen@  
1082berchem.irisnet.be

Ref. /2016

Over het ontwikkelen van nog een omvangrijk volume woningen op deze plaats moet momenteel nog van gedachten worden gewisseld. De demografische boom weegt, omwille van de groeiende vraag naar nieuwe uitrustingen, inderdaad zwaar op de gemeentelijke middelen.

Voor dit terrein moet dan een reflectie worden opgestart om de beleidsmatige keuzes te bepalen. Die reflectie moet zowel betrekking hebben op de bestemming van de bouwgronden van dit huizenblok als op de inrichting en de bestemming van het Koning Boudewijnplein.

Ook de herkwalificatie van de functies op en rond de 3 pleinen (handel, markt, festiviteiten) moet tot de doelstellingen van die werkgroep behoren.

Aan de hand van die bespiegelen kan dan een bestek worden geschreven voor de mogelijke projectontwikkelaars van de site met de modaliteiten voor het op de markt brengen van de terreinen en de criteria voor het herinrichten van het Koning Boudewijnplein.

Inmiddels verblijven wij, geachte Dames, Heren Gemeenteraadsleden, met de meeste hoogachting.

In opdracht,  
De Gemeentesecretaris,

  
Philippe ROSSIGNOL

De Burgemeester,

  
Joël RIGUELLE