

*ONTWERP VAN RICHTPLAN VAN AANLEG
EN VAN HET BIJBEHORENDE MILIEUEFFECTENRAPPORT (MER)
RPA ZUIDWIJK*

ADVIES VAN DE GEWESTELIJKE ONTWIKKELINGSCOMMISSIE

17 MAART 2022

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur, 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat, 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels
www.crd-goc.brussels

[ici](#)
[ici](#)

TABLE DES MATIÈRES

1.	HISTORISCHE CONTEXT VAN HET PROJECT.....	6
2.	BESCHRIJVING EN DOELSTELLINGEN VAN HET PROJECT	7
3.	HUIDIGE toestand op het vlak van sociale woningen in het BHG	11
4.	ADVIEZEN.....	11
1.	WOORD VOORAF	11
	Ambities van het project	12
2.	GOVERNANCE EN PARTICIPATIE.....	13
	Gepastheid van het instrument / noodzaak van een RPA.....	13
	Gebrek aan flexibiliteit van een RPA?	14
	Democratisch/participatief deficit.....	15
	Te korte termijn voor het onderzoek van het dossier?	15
	Verzoek om uitstel.....	15
	Functionalistisch karakter van het RPA / gebrek aan visie op immaterieel vlak.....	16
	Coherentie tussen de verschillende ontwerp-RPA's	17
3.	INTERACTIES MET DE ANDERE WIJKEN	17
4.	BOUWPROFIELEN/STEDELIJK WEEFSEL/LANDSCHAP.....	18
	Dichtheid.....	18
	Gebrek aan groene ruimtes	21
	Landschappelijke structuur	24
5.	STADSGEZICHTEN	25
	Bouw blok Jamar/uitzicht gemeentehuis Anderlecht	25
6.	PROGRAMMATIE – STRATEGIE Station	26
	Station.....	26
	Kantoren	27
	Evenwichten kantoren/woningen	28
	Evolutie van de behoeften (covid-crisis)	29
	Koolstofbalans	30
	Huisvesting/sociale woningen	32
	Kwaliteit van de woningen	32
	Huisvesting met sociaal oogmerk.....	32

Voorzieningen.....	36
Handelszaken.....	38
Productieactiviteiten / kmo's	39
Er is weinig aandacht voor productieactiviteiten, de activiteiten van kmo's, logistieke activiteiten of voor de circulaire economie.....	39
7. MOBILITEIT	40
Beperking, stroomopwaarts, van het doorgaand verkeer	40
Toegang voor vrachtwagens via de Industrielaan.....	41
Verkeersstroom Barastraat/Jamarlaan	41
Parkeren	41
Wegverkeer	42
Vermindering versus beheer van de verkeersstromen.....	42
Evenwicht tussen Fonsnylaan en Barastraat.....	43
Openbaar vervoer.....	44
Samengaan van verschillende gebruikers	45
Voetgangers.....	45
Lopen en de Kleine Ring te voet oversteken	45
Bewegwijzering - Leesbaarheid voor verplaatsingen.....	45
Aangename verplaatsing voor voetgangers tussen de eindhaltes van de bussen	45
Fietsen	46
Argonnestraat.....	46
Bus	46
Eindhalte tram 51/53	46
Ruimten onder de straat ("vierhoeken").....	46
2de pool bussen/taxi's.....	47
Leveringen/distributie	47
Parkeren	48
Parkeren OV	48
Verplaatsing 2de pool OW: impact op Grondwetplein? Andere oplossingen? Wat met meer elektrische bussen?	48
Gedeeld gebruik van parkings	48
Parkeren van deelvoertuigen	49
Korte- en middellangeafstandsbussen.....	49

Fietsen parkeren.....	49
8. BLAUW NETWERK EN WATERBEHEER.....	49
Bedding van de Zenne niet zichtbaar genoeg	49
Waterbeheer	50
Natuur en water in de stad.....	51
9. HITTE-EILANDEN	51
10. HERNIEUWBARE ENERGIE/warmtenet.....	52
11. MER	53
Bijwerking MER en RPA	55
Alternatieve scenario's in het MER.....	56
Bodematlas.....	57
12. LOGISTIEK/WERF	57
Technische eindhalte van tram 51	57
13. VRAGEN OVER DE KOSTEN	58
14. FASERING EN OPERATIONALISERING	58
15. VERORDENEND LUIK.....	59
5. BESLUIT/AANBEVELINGEN VOOR EEN NIEUW ONTWERP-RPA.....	59
6. BIJLAGE 1: TER HERINNERING: DE STEDELIJKE CONTEXT ZOALS GEDEFINIEERD IN HET GPDO EN WAARIN OOK HET RPA ZUID KADERT	64
7. BIJLAGE 2: TER HERINNERING: HET ADVIES VAN DE GOC OVER RPA'S.....	64
8. BIJLAGE 3: TOESTAND VAN DE OPENBARE/SOCIALE HUISVESTING IN DE OMGEVING VAN HET RPA.....	66

Gelet op de adviesaanvraag van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, ontvangen op 21 januari 2022, over het ontwerp van richtplan van aanleg (RPA) Zuidwijk en het bijbehorende milieueffectenrapport (MER);

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 juli 2019 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie;

Is de commissie bijeengekomen op 3 en 17 februari en op 10, 15 en 17 maart 2022;

Na de vertegenwoordiger van het kabinet van de minister-president Rudi Vervoort te hebben gehoord, na een bezoek ter plaatse en na de Referent Huisvesting en de nieuwe Facilitator voor duurzame wijken te hebben gehoord;

Brengt de Commissie op 17 maart 2022 unaniem het volgende advies uit:

1. HISTORISCHE CONTEXT VAN HET PROJECT

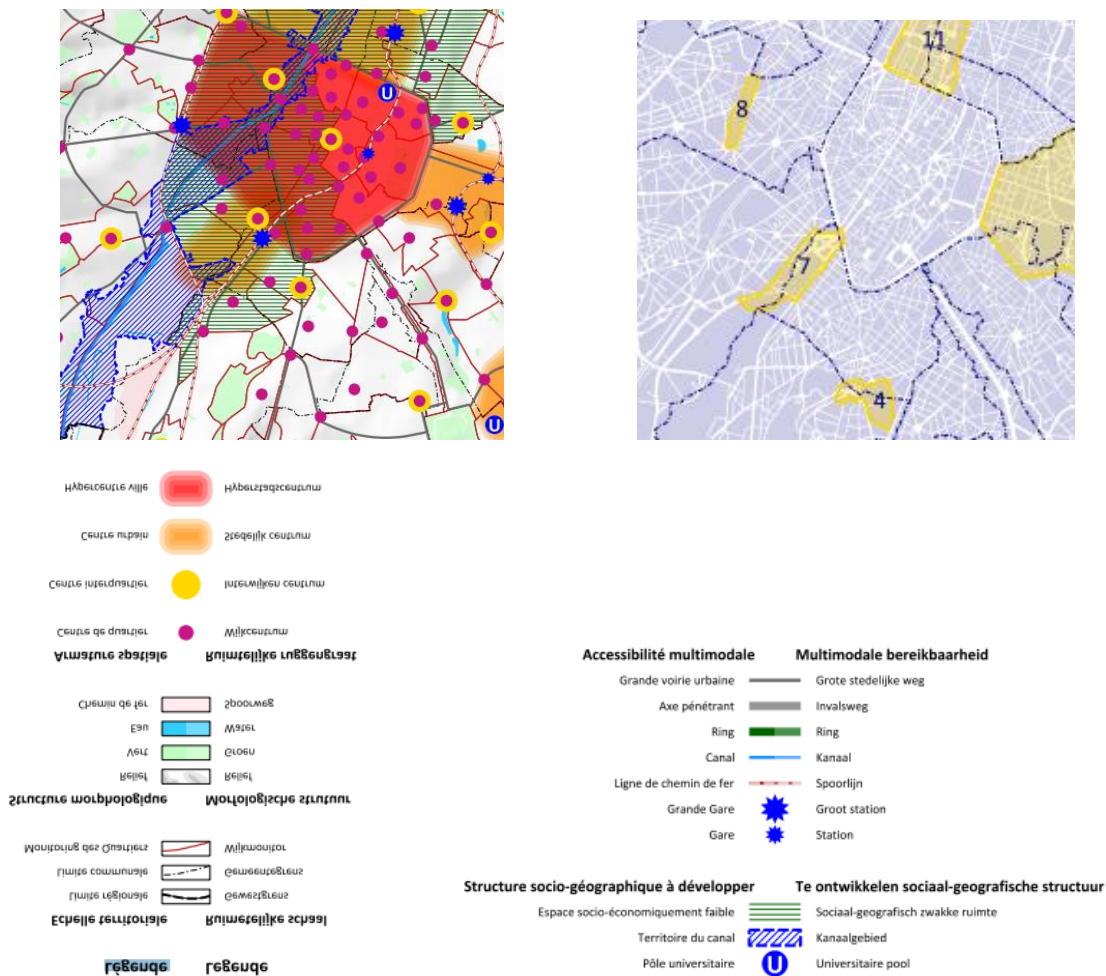
De site van het Zuidstation is al sedert tientallen jaren het onderwerp van reflectie. Met de voltooiing van de metro in Brussel-Zuid (1988) en vooral de komst van de TGV in de jaren 1990-1994 werd in 1991 een ontwikkelingsplan voorgesteld om aan de nieuwe behoeften te voldoen. Door haar positie als Noord-Europees spoorwegknooppunt (TGV, Thalys, Eurostar) wil Brussel gebruikmaken van haar internationale aantrekkingskracht om buitenlandse bedrijven en kantoren ertoe aan te zetten zich in de omgeving van het Zuidstation te vestigen. Talrijke projectontwikkelaars hebben hiervoor investeringen gedaan en ook de NMBS heeft, met de steun van het Gewest, voor de terreinen die zij in eigendom had een master plan opgesteld voor het Zuidstation en zijn omgeving. Daaruit zijn verschillende projecten ontstaan.

Gezien de nood aan een gecoördineerde visie heeft het Gewest een masterplan opgesteld, gebaseerd op het concept 'woonvriendelijk station', dat op 14 januari 2016 door de regering werd goedgekeurd en waarvoor de Commissie op 23 juni 2015 een advies heeft uitgebracht.

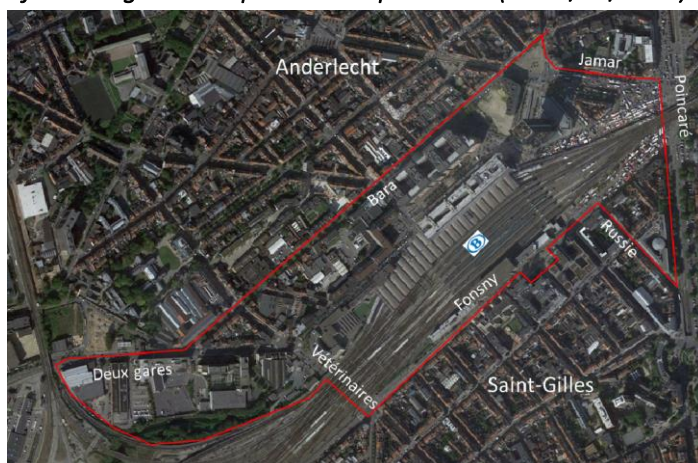
Dit masterplan, dat tot stand kwam in overleg met de gewestelijke en gemeentelijke overheden, de NMBS en de openbaarvervoeroperatoren, is gebaseerd op een gedeelde ambitie om de levenskwaliteit in deze 'toegangspoort' tot Brussel te verbeteren, door een functionele mix te creëren, de openbare ruimte en de mobiliteit te verbeteren en het station open te stellen voor de buurt en een betere zichtbaarheid te geven.

2. BESCHRIJVING EN DOELSTELLINGEN VAN HET PROJECT

De stationsbuurt Brussel-Zuid in de context van het GPDO.



Afbakening van de operationele perimeter (BS 14/05/2018)

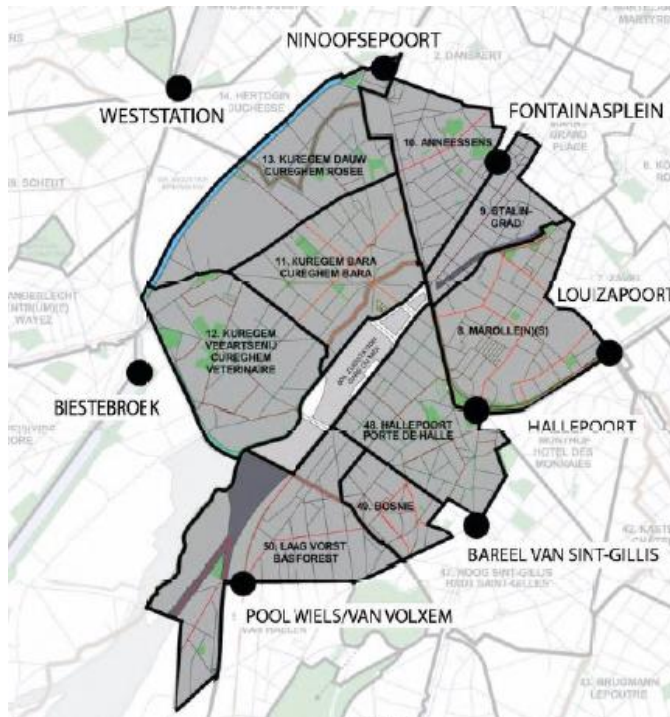


Perimeter van het RPA Zuid (uittreksel van het bestek MER Zuid van 7/12/2017)

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur, 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat, 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels
www.crd-goc.brussels



Territoriale Observatieperimeter (TOP) (ARIES – MER RPA ZUID 2021)

Het ontwerp van RPA is in overeenstemming met de doelstellingen van het GPDO 2018 en van het bovengenoemde masterplan, met name met de volgende:

- Erkenning van de internationale status van de Brusselse Zuidstationswijk, dankzij de buitengewone bereikbaarheid met het openbaar vervoer, op internationaal, nationaal, grootstedelijk en Brussels niveau. Integratie van de wijk binnen een polycentrische visie op de stad, zowel op lokale als op grootstedelijke schaal. Verbetering van de openbare ruimten en van het intermodale knooppunt, ten gunste van de gebruikers en de bewoners die zij bedienen.

In die zin geeft het RPA voorrang aan de herinrichting van de overdekte straat, met een betere integratie van de tram en de verwijdering van bussen en taxi's. Andere geplande ontwikkelingen zijn de aanleg van een tweede busstation tussen de Fonsnylaan en het Grondwetplein, en de optimalisering van het Baraplein en van het profiel van de Fonsnylaan.

Verbetering van de levenskwaliteit in de wijk ten behoeve van de bewoners, via de ontwikkeling van lokale voorzieningen om de functionele en sociale mix van de wijk te versterken (met name door een invulling van de benedenverdiepingen) en om een gezelligere omgeving te creëren voor de bewoners en de gebruikers van het station.

Een fundamentele doelstelling is het opnieuw in evenwicht brengen van de functies van de wijk: het RPA wil het residentiële karakter van de wijk versterken (doelstelling van maximaal 50% kantoren), op basis van het 'woonvriendelijk station'-concept dat aan de grondslag ligt van de strategische krachtlijnen voor de ontwikkeling van de wijk. De wijk heeft nog enig potentieel voor de bouw van kantoren, zolang dit gepaard gaat met een voldoende ontwikkeling van woningen en voorzieningen. Deze kantoren moeten ook dicht bij de mobiliteitsknooppunten worden

gebouwd om het gebruik van de auto in de stad zoveel mogelijk te beperken. Hoewel de geplande dichtheid van de wijk hoger is dan in de bestaande situatie, is ze vergelijkbaar met die van vergelijkbare stationsgebieden, zo blijkt uit een benchmarkingstudie.

Deze doelstelling impliceert noodzakelijkerwijs een verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimten (met de Zennevallei als achtergrond en een versterking van de continuïteit tussen Noord en Zuid, met name door de bestaande openbare ruimten met elkaar te verbinden en ze kwalitatiever in te vullen) en van het intermodale knooppunt, in samenhang met de andere wijken en met name het stadscentrum van Brussel, de opwaardering van het architectonisch erfgoed en, indien nodig, een programma voor de tijdelijke ingebruikneming van leegstaande ruimten.

- Maximale begroening van de openbare ruimten en de binnenhuizenblokken. Het RPA wil iets doen aan de problematiek van het hitte-eilandeffect (UHI). Bij het ontwerp van openbare ruimten wordt rekening gehouden met water, vegetatie, materialen en beschaduwing om koelte-eilanden te ontwikkelen.

Daarnaast wil het ontwerp van RPA een antwoord bieden op enkele concrete projecten:

- De bouw van een nieuw hoofdkantoor voor de NMBS in de Fonsnystraat (Postsorteercentrum), de verkoop van andere eigendommen van de NMBS in de wijk, waarbij de NMBS afziet van de geplande uitbreiding van het TGV-station (rationalisering en halvering van het aantal vierkante meters kantoren);
- De bouw van een nieuw hoofdkantoor voor INFRABEL, gescheiden van dat van de NMBS, tussen de Frankrijkstraat en de spoorlijn, gekoppeld aan de vernieuwing van hun technische installaties (dispatching treindiensten);
- Het project Grondwet, uitgebreidere bediening van de metro;
- Rationalisering van het tramverkeer op de Fonsnylaan / Overdekte straat.

De visie van dit RPA moet aangevuld worden door een tenuitvoerlegging en operationele instrumenten (Duurzaam Wijkcontract Zuid, SVC enzovoort).

Tijdens de hoorzitting heeft de vertegenwoordiger van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering herinnerd aan de voornaamste ambities voor het RPA:

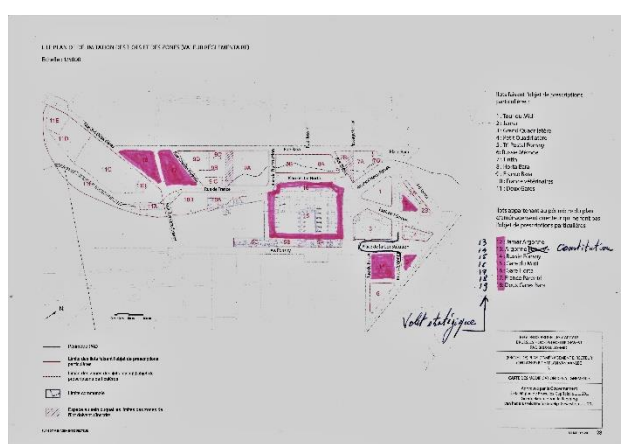
- Functionele mix en versterking van de woonfunctie;
- De wijk aantrekkelijker en levendiger maken;
- Een verbinding met de omliggende wijken zonder barrières of breuken;
- Kwaliteitsvolle en toegankelijke openbare ruimten, die de gezelligheid bevorderen en plaats bieden aan een veelheid van gebruiken;
- Inplanting van lokale en regionale voorzieningen;
- Minder autoverkeer, voorrang voor de voetganger;
- Onderhoud en beheer van de openbare ruimten in de wijk.

Een bewoonde stationswijk: tabel van de algemene ontwikkelingen die op het programma staan volgens het ontwerp van RPA			
	Bestaande toestand	Ontwerp van RPA	Evolutie
Kantoren	438.500 m ²	426.000 m ²	-12.500 m ²
Woningen	66.000 m ²	255.000 m ²	+189.000 m ²
Voorzieningen	7.000 m ²	50.500 m ²	+43.500 m ²
Handelszaken/diensten/horeca	53.500 m ²	69.000 m ²	+15.500 m ²
Productieve activiteiten	18.000 m ²	19.000 m ²	+1.000 m ²
Oppervlakte voor heraanleg	14.000 m ²	/	-14.000 m ²
TOTAAL	597.000 m²	825.000 m²	+228.000 m²
Netto/bruto dichtheid	2,70/1,22	3,67/1,69	+0,97/+0,47
Openbare ruimte	155.000 m ²	166.000 m ²	+11.000 m ²
Openbare groene ruimte	0 m ²	26.000 m ²	+26.000 m ²

Materiële fout

De gemeente Sint-Gillis wijst erop dat bij het postsorteercentrum van Fonsny een oppervlakte van 9.000 m² verkeerdelijk als woonruimte wordt geteld, terwijl het om een hotel gaat en niet om woningen.

Het KCML constateerde een fout in de nummering van de blokken (zie onderstaand schema):



Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur, 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat, 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels
www.crd-goc.brussels

ici
ici

3. HUIDIGE TOESTAND OP HET VLAK VAN SOCIALE WONINGEN IN HET BHG

Na de hoorzitting van de referent huisvesting blijkt dat op een totaal van 592.942 woningen (01/01/2021), 52.357 woningen (8,8%) eigendom zijn van de overheid, waarvan:

- *Sociale woningen: 40.215 woningen (01/01/2021), waarvan evenwel 4.000 wachten op renovatie*
- *Gemeentelijke woningen: 10.671 woningen (30/06/2020), evenwel niet allemaal sociale of middenklassewoningen*
- *Woningfonds: 1.573 woningen (01/01/2021)*

Er is geen wettelijke definitie van 'sociale woning'. Het gaat om alle woningen die worden geproduceerd of beheerd in het kader van een gewestelijk overheidsbeleid, of het nu gaat om de vaststelling van de huurprijs of om de voorwaarden voor de aankoop of wederverkoop van de onroerende goederen.

Volgens de gewestelijke beleidsverklaring (GBV) is het doel om op het hele gewestelijke grondgebied over 15% sociale woningen te beschikken, evenwichtig gespreid over de gemeenten en wijken.

Op dit moment komen we aan 11,2% (hetzij 66.164 woningen), ongelijk verdeeld over het gewestelijk grondgebied.

Enkele gemeenten halen de doelstelling van 15%, namelijk Watermaal-Bosvoorde (18,49%), Sint-Jans-Molenbeek (17,82%), Anderlecht (17,73%), Sint-Joost-ten-Node (15,59%) en Ganshoren (15,18%).

Brussel-Stad (14,38%), Evere (14,74%) en Sint-Agatha-Berchem zitten dicht bij het streefcijfer, maar de anderen zijn er ver vandaan, waaronder Sint-Gillis (10,16%).

Er is een tekort van 22.000 sociale woningen om het streefcijfer van 15% voor het Gewest te halen, terwijl er +/- 12.500 sociale woningen zijn gepland door gewestelijke huisvestingsmaatschappijen. Er moeten dus nog 9.500 woningen bijkomen om het streefdoel te halen.

De zuidelijke kwadrant heeft bijna geen sociale huisvesting, maar vereist aanzienlijke middelen gezien de hoge impact van de vastgoedsector in dit deel van het gewest.

Momenteel hanteert de Brusselse Gewestregering een vastgoedlogica gebaseerd op opportuniteiten, maar is er weinig of geen vastgoedstrategie.

4. ADVIEZEN

1. WOORD VOORAF

In de eerste plaats is de Commissie bezorgd over het feit dat de regering het project in eerste lezing heeft goedgekeurd en aan een openbaar onderzoek heeft onderworpen, terwijl ze vanaf het begin de ambitie uitsprak de dichtheid en de omvang van de toren van het Kuifje-blok te herzien op basis van de desbetreffende aanbeveling van het MER en besloot een studie te laten uitvoeren naar de oversteekbaarheid van het blok Frankrijkstraat/Veeartsenstraat (waarbij ze zich ertoe verbindt de voorkeur te geven aan deze stedelijke vorm indien de conclusies van deze studie positief zijn en indien

uit de resultaten van het openbaar onderzoek en de klachten blijkt dat de uitvoering ervan opportuun is).

Tijdens de hoorzitting heeft de regeringsvertegenwoordiger bevestigd dat het project noodzakelijkerwijs aan een openbaar onderzoek zal worden onderworpen.

De Commissie is van mening dat de gevolgde aanpak procedureel en logistiek gezien behoorlijk duur is. Zij beveelt aan om van een nieuwe basis te vertrekken en ambitieuzer te zijn voor dit strategische deel van de stad. Dit project moet een vlaggenschipproject worden voor het hele gewest en daarbuiten.

Ambities van het project

De Commissie is van mening dat het concept van een 'woonvriendelijk station' moet worden aangevuld met ambities rond het specifieke karakter van het Zuidstation als grootstedelijke pleisterplek.

Er is een diepgaande reflectie nodig over de rol van dit internationale station. Het station is een echte toegangspoort tot de hoofdstad van Europa en haar internationale functies (TGV) en tegelijk ook een plek waar veel arme immigranten aankomen en opgevangen worden, en markeert de duale scheiding van Brussel (Kuregem).

Er moet rekening worden gehouden met de 'globalisering van onderuit', via de banden die de buitenlandse bevolkingsgroepen onderhouden met hun land van herkomst, en met de effecten van gentrificatie.

De hoofdingang van het station is de toegangspoort tot de hoofdstad van Europa. Deze hoofdstad (in wording) is niet in de eerste plaats een internationale stad (tussen naties, een 19e-eeuws begrip), maar een hybride, gemengde en zeer kosmopolitische stad. De hoofdstad van Europa vertegenwoordigt de stedelijke kant van Europa. Bij het binnenkomen en verlaten van het station komt men op het meest kosmopolitische marktplein van de stad, met een ongeziene sociale mix. De opening naar de Vijfhoek moet dan ook in dit licht worden bekeken. Een stedelijke ruimte waar ook buiten het weekend (markt) van alles te beleven is op cultureel vlak, en die niet zozeer door diversiteit wordt gekenmerkt, maar door hybriditeit, vermenging en de Brusselse specificiteit ... Het idee van een soort overdekte markt, niet als winkelgalerij, maar op zijn mediterrane, kortom een permanente en geësthetiseerde vorm van de zondagsmarkt op het Zuid. Hier sluit ook een zekere monumentaliteit bij aan. Een artistieke opwaardering van het viaduct. We moeten dus werken aan een sterke en geïntegreerde visie voor het hele gebied tussen het station en de kleine ring (grote en kleine Vierhoek, Europa-esplanade, Zuidtoren, Move HUB (ex-Victor), Bara-Spaak, busstation ...).

Het project omvat ook een belangrijke tegenhanger. Het gaat niet alleen om een stationsomgeving van de hoofdstad van Europa. Het is ook grondgebied van Kuregem. Deze (oostelijke) kant is deel van een dynamiek die gesitueerd moet worden binnen de driehoek tussen het Zuidstation, de slachthuizen van Kuregem (het kanaal) en de kleine ring. De visie en ambitie van het RPA Zuid moeten worden ontwikkeld in het kader van het GPDO en van een bredere visie op de polariteiten in Brussel. Deze driehoek moet ook worden gezien in relatie tot de noord-zuidverbinding en de uitbreidingsplannen voor de metro. Deze wijk zal dichter bevolkt en meer gemengd worden en zal te kampen krijgen met een gebrek aan logistiek en diensten. Het gaat om een wijk die werd benadeeld door de mislukte

ontwikkeling van het Zuid-project (destijds bedoeld als high-end zakenwijk) en bovendien door de bouw van een barrière van kantoorgebouwen eromheen ... Het uittekenen van een groot project voor het aanschijn van de Europese hoofdstad impliceert dat we ook een grote inspanning leveren voor deze benadeelde bevolking waarin altijd minder is geïnvesteerd in vergelijking met wat er wordt gedaan voor de begunstigden van de globalisering van bovenaf. Het gaat om een krachtig gebaar dat drie aspecten moet omvatten: een cultureel signaal dat hun aanwezigheid in de stad erkent, betaalbare huisvesting en werkgelegenheid (industrie en ambacht, dus niet alleen diensten, nu al goed voor 91% van de Brusselse arbeidsmarkt).

Om deze dubbele uitdaging aan te gaan, kan aan de achterkant van het station, aan de uitgang naar de Onderwijsstraat, een poort worden gecreëerd naar diversiteit, multiculturaliteit en migratie, een poort naar een gastvrije stad, die een sociaal integratiebeleid voert. De wijk (en de stad) hebben een gebrek aan diensten en logistiek die op deze nieuwkomers zijn afgestemd. Een sterk (architecturaal) gebaar zou erin bestaan om in het achterste stationsblok (blok 9) een transitcentrum in te richten, dat tegelijk een immigratiemuseum zou huisvesten (een project waarover in Brussel al lang gepraat wordt), in combinatie met diensten en logistiek zoals loketten, informatie, opleiding (talen), gezondheidszorg, douches, bemiddeling enzovoort, en vormen van alternatieve tijdelijke huisvesting (goedkope hotels, jeugdherbergen, pied-à-terre enzovoort). Deze toegangspoort zou ook een sterk mediterrane karakter hebben op het vlak van winkels, horeca enzovoort. Dit blok zal het bruggenhoofd vormen en een toegangspoort tot Kuregem (uit te breiden tot het kanaal en de slachthuizen). Dit blok zou moeten worden uitgebreid tot het Bara-blok, dat een gemengde functie heeft, en dat kan worden beschouwd als een project met een echt gemengd karakter, met een stedelijke industrie en banen (en beroepsopleiding) op basis van de talenten die in de wijk aanwezig zijn.

De methode voor het uitwerken van het nieuwe project moet ook innovatief zijn en ondersteunende workshops integreren op verschillende niveaus, om een gezamenlijke constructie mogelijk te maken met zowel de bewoners als de gebruikers van het station, de openbare en de particuliere sector. Ten slotte is de Commissie van mening dat, zoals in het advies zal worden uitgewerkt, in de methodologie van het project ook rekening moet worden gehouden met milieu-, economische en sociale aspecten die nog niet in het milieueffectrapport zijn opgenomen (zoals de koolstofvoetafdruk van sloop- en wederopbouwactiviteiten).

2. GOVERNANCE EN PARTICIPATIE

Gepastheid van het instrument/ noodzaak van een RPA

De Stad Brussel stemt in met het initiatief van het Gewest om een globale visie voor dit gebied te ontwikkelen, maar vraagt zich af of het wel zinvol is om hiervoor een RPA op te stellen. Op basis van de recente ontwikkelingen is de stad immers van mening dat toekomstige stadsontwikkelingsprojecten (Move'Hub, herbestemming van het NMBS-gebouw) kunnen worden toegestaan door de toepassing van de bestaande regelgeving. Het enige belang van het RPA zou erin bestaan de drempel van de handelszaken onder de 'gewelfde' gebouwen te verhogen, een probleem dat had kunnen worden opgelost door een specifieke wijziging van het GBP.

Een reclamant is van mening dat de in het RPA opgenomen positieve aanpassingen van de openbare ruimte rond het Zuidstation, gericht op betere omstandigheden voor voetgangers, fietsers en openbaar vervoer, weliswaar noodzakelijk zijn, maar dat ze door de gemeenten kunnen worden uitgevoerd zonder dat daarvoor een RPA nodig is. Zij kunnen immers worden uitgevoerd in het kader van het stadsvernieuwingscontract waaraan momenteel wordt gewerkt (SVC 7). In feite worden de positieve aspecten van de verbetering van de openbare ruimte, waarvoor het RPA niet nodig is, afgezwakt of tenietgedaan door de negatieve effecten van de aanzienlijke toename van het wegverkeer als gevolg van de in het RPA geplande dichtheid.

Volgens verschillende reclamanten, waaronder de Raad voor het Leefmilieu van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (RLBHG), is het RPA Zuidwijk bedoeld om de terreinen van de grote particuliere of semi-openbare vastgoedspelers die in het gebied aanwezig zijn, optimaal te benutten. Het RPA omvat overigens alle bekende bouwprojecten van die spelers. Het RPA Zuidwijk zou dus zorgen voor een verwarring tussen het algemeen belang en de privébelangen van de grote grondeigenaars, ook al gaat het dan om semi-openbare spelers.

De Commissie merkt op dat bijvoorbeeld het project voor de nieuwe zetel van de NMBS reeds in behandeling is (het advies van de Overlegcommissie dateert van 25 januari) en slechts eenvoudige afwijkingen van de GSV vereist om te worden goedgekeurd. Het verschilt echter aanzienlijk van wat in het RPA-project was voorzien, met de verwijdering van de toren, maar handhaaft de kwalitatieve doelstellingen in verband met het activeren van de benedenverdieping. Door haar kantoren te centraliseren maakt de NMBS vier sites rond het station vrij. De Commissie is van mening dat, alvorens vergunningen worden afgegeven aan de NMBS en Infrabel, die een zeer groot bijkomend kantooroppervlak zullen krijgen aan de Fonsnylaan (30.000 m²), moet worden nagegaan of de gebouwen die de NMBS zal verlaten wel degelijk worden bestemd voor huisvesting en voorzieningen, hetgeen niet wordt gegarandeerd door de reglementaire bepalingen van het RPA (met name door de 'behoudsclausule').

Gebrek aan flexibiliteit van een RPA?

Leefmilieu Brussel vraagt zich af of het RPA als instrument voldoende flexibiliteit biedt om in te spelen op de veranderingen in onze samenlevingen als gevolg van de klimaat- en gezondheids crises (sociale, ecologische en economische omwentelingen). Volgens LB gaat het zoeken naar een evenwicht tussen de verdichting van een bestaande wijk zoals die van het Zuidstation – hoofdzakelijk door de versterking van de woonfunctie – noodzakelijkerwijs gepaard met de aanleg van kwaliteitsvolle open ruimten, de ontwikkeling van zachte mobiliteit en het aanbieden van buurtdiensten en voorzieningen. Ook al sluit de door het project voorgestelde visie, gebaseerd op het concept van 'woonvriendelijk station', aan bij deze problematiek, toch is Leefmilieu Brussel van mening dat het RPA-project meer rekening zou kunnen houden met de klimaatproblematiek en de risico's die een dergelijke ontwikkeling voor de wijk inhoudt in termen van stedelijke hitte-eilanden, het gebrek aan groene ruimten, de verzadiging van het autoverkeer, de verspilling van natuurlijke hulpbronnen enzovoort.

De Commissie is van mening dat rekening moet worden gehouden met de lange termijn en met de onzekerheid bij de ontwikkeling van de verschillende blokken, en dat een monitoring moet worden opgezet om de gestelde doelen te bereiken.

Democratisch/participatief deficit

Veel reclamanten vechten het RPA-instrument aan: omdat het afwijkend is, zou het de hiërarchie van de plannen ondermijnen en een democratisch deficit veroorzaken, omdat het slechts fragmentarische visies biedt en er geen geschikte onderzoeken op gewestelijke schaal over worden verricht.

Ze betreuren de schraalheid van het overlegproces voorafgaand aan het opstellen van het ontwerp van RPA en merken op dat een dergelijk ontwerp moet worden uitgewerkt met alle belanghebbende partijen (meer bepaald de bewoners);

Eén reclamant is tegen het RPA in het algemeen omdat het instrument geen democratische stadsplanning garandeert die bevorderlijk is voor de verbetering van de leefomgeving van alle Brusselaars. Het RPA Zuidwijk moet in ieder geval grondig worden herbekeken en aan een nieuw openbaar onderzoek worden onderworpen op basis van een bijgewerkt milieueffectrapport.

De gemeente Anderlecht herinnert eraan dat het GPDO de nadruk legt op 'de noodzaak van samenwerking tussen alle actoren in de stad, op alle niveaus en met alle bevoegdheden' en op 'het betrekken van de burger bij de gewestelijke ontwikkeling'.

De Commissie verwijst naar haar algemene opmerkingen over de RPA's, met name naar het gebrek aan voorafgaand overleg en aan co-constructie van een project.

Ook al kan niet worden gezegd dat er een gebrek aan informatie en publiciteit is geweest, het verzamelen van verschillende meningen zonder coproductieproces leidt wel tot betwistingen. Wat ontbreekt, is een praktijk van 'samen uitwerken', een breed platform om de visie en het programma te ontwikkelen.

Te korte termijn voor het onderzoek van het dossier?

Verscheidene reclamanten vinden dat zij niet voldoende tijd kregen om na te denken en op passende wijze te reageren. Het gemeentebestuur van Anderlecht geeft aan dat het moeilijk was om het hele project in een dertigtal dagen te analyseren, rekening houdend met de zomervakantie en de data die door de gemeenteraad waren vastgesteld.

De Commissie is ook van mening dat de wettelijke termijnen te kort zijn, gezien het belang van de dossiers, en dat de data moeten worden herzien bij de komende evaluatie van het BWRO.

In dat verband acht de Commissie het noodzakelijk om in het BWRO opnieuw te voorzien in een verplichting om een samenvatting op te nemen van de klachten in het dossier dat aan de Commissie wordt overgemaakt.

Verzoek om uitstel

Verscheidene reclamanten, waaronder het Collectif Bas-les-PAD en Inter-Environnement Bruxelles (IEB), willen een moratorium op alle RPA's die in het najaar van 2019 van start gingen, zolang de hervorming van het BWRO omtrent het opnemen van de RPA's in de regelgeving niet is geëvalueerd.

Van de eerste acht RPA's die in 2019 zijn gelanceerd, werden er vier grondig herzien of fundamenteel in vraag gesteld (Josaphat, Wet, Ninoofsepoort, Mediapark), wat aantoonde dat het instrument zeer problematisch is.

IEB wijst erop dat de snelheid waarmee deze verschillende RPA's worden aangenomen, ertoe leidt dat:

1° de geraadpleegde instanties onvoldoende tijd krijgen, gelet op de omvang van de uitdagingen in de betrokken gebieden, om de voorgelegde documenten te bestuderen en om adviezen uit te brengen die hen in staat stellen met kennis van zaken beslissingen te nemen;

2° de RPA's nogal vaag zijn met betrekking tot hun afstemming met de andere strategische en regelgevende teksten van het Gewest, zodat hun impact erg moeilijk in te schatten is;

3° de RPA's niet vergezeld zijn van voldoende effectbeoordelingen en gebaseerd zijn op verouderde gegevens – vaak hebben ze betrekking op dossiers die al vele jaren lopen en niet-bijgewerkte gegevens bevatten;

4° alle RPA's bijna gelijktijdig van start zijn gegaan zonder enige effectbeoordeling van de cumulatieve effecten;

5° de onmiskenbare gevolgen van de RPA's op lokaal en buurtniveau niet aan een overlegcommissie onderworpen zijn (in tegenstelling tot BBP's).

Voor al deze aspecten is de Commissie, zoals zij reeds in haar vorige adviezen en hierboven heeft aangegeven, van mening dat er ruimte is voor verbetering. De Commissie wijst er ook op dat het gebruik van architectuurwedstrijden voor de ontwikkeling van een project (zoals voor het hoofdkantoor van de NMBS) geen ruimte laat voor overleg/coproductie. Er moet vooraf werk worden gemaakt van burgerparticipatie, zodat buurtbewoners hun mening kunnen geven over het programma van het ontwerp en de inrichtingsprincipes voordat een wedstrijd wordt opgestart of een vergunning wordt aangevraagd.

Functionalistisch karakter van het RPA/ gebrek aan visie op immaterieel vlak

De Commissie merkt op dat het RPA-project helaas nogal functionalistisch van opzet blijft. Ze is van mening dat voor een project van deze omvang, dat van invloed zal zijn op het hele imago van Brussel (dat in 2030 de culturele hoofdstad van Europa wil zijn), verder moet worden gedacht dan de planning van mobiliteit, gebouwen en openbare ruimte, en dat er ook een visie op het 'immateriële' aspect nodig is.

Op dit moment heeft de stationswijk een mistroostig, in zichzelf gekeerd karakter. Het ontwerp van RPA moet dan ook meer ambitie aan de dag leggen om deze tendens om te buigen en van het station een volwaardige aantrekkingspool te maken, in plaats van alleen maar een plaats van aankomst en vertrek.

Daarom is de Commissie van mening dat het ontwerp van RPA binnen het strategische gedeelte een concept moet opnemen gericht op het creëren van een karakteristieke sfeer voor dit station, als aanvulling op de Zuidmarkt, die al een mooi uithangbord is.

Er dus nood aan elementen die aanzetten om langer in de stationswijk te vertoeven en die ontmoeting en uitwisseling in de openbare ruimte bevorderen (openbare kunst, evenementen, culturele acties en

voorzieningen van lokale, maar ook van gewestelijke of grootstedelijke omvang om deze doelstelling te helpen verwezenlijken – zie ook het hoofdstuk over handelszaken hieronder)

Zoals hierboven uitgelegd moet, gezien de complexiteit van het project vanuit stedenbouwkundig oogpunt, de heraanleg worden ondersteund door een sterke visie en planning rond de sfeer die men wil creëren, de evenementen die in deze ruimten zullen plaatsvinden en de immateriële componenten van het stedenbouwkundig ontwerp. Dit vereist niet alleen een consistent verhaal (zie hierboven) om het plan te ondersteunen, maar ook een sterk beleid om het uit te voeren. Een beleid dat rekening houdt met de verschillende elementen die het karakter van de wijk structureren, en ambitieuzer nadenkt over het soort activiteiten en de esthetiek die men wil creëren.

Daarom moet er meer worden ingezet op 'vertoeven' en op ontmoeting en uitwisseling in de openbare ruimte, met oog voor de diversiteit van het publiek in deze ruimte.

Coherentie tussen de verschillende ontwerp-RPA's

Algemeen genomen stelt Leefmilieu Brussel zich vragen bij de coherentie tussen de verschillende ontwerp-RPA's. De dienst vindt het namelijk essentieel dat er wordt getracht om te komen tot een harmonisatie van de concepten en termen tussen de verschillende RPA's en zo te vermijden dat elk RPA zijn eigen specifieke kenmerken heeft, wat de behandeling van de vergunningsaanvragen nog zou bemoeilijken en het risico creëert dat er een juridische onduidelijkheid ontstaat.

IEB wijst erop dat het RPA Zuidwijk grenst aan twee andere RPA's (Ninoofsepoort en Heyvaert) en aan het BBP Biestebroek. Volgens deze reclamant kan er op geen enkele manier een totaalbeeld worden verkregen van de gecumuleerde impact van de 3 RPA's en het BBP en blijft ook de onderlinge samenhang ervan onduidelijk. Het zou overigens van een goed beheer en een coherente hiërarchie van de plannen getuigen als het RPA Zuidwijk zou worden aangenomen voordat het WC en het SVC worden opgesteld. In principe hebben de RPA's namelijk tot doel om richtlijnen voor de inrichting op te stellen door een globale strategie uit te werken waardoor de betrokken zones hefbomen worden voor een duurzame gewestelijke stedelijke ontwikkeling en zodat op een coherente manier kan worden geanticipeerd op en omgegaan met toekomstige veranderingen. IEB is van mening dat de RPA's in hun huidige vorm vooral richtsnoeren (en geen kaders) zijn om grote vastgoedprojecten die afwijken van de stedenbouwkundige regels te begeleiden.

De Commissie is het eens met de reclamanten die meer coherentie tussen de RPA's vragen en verwijst opnieuw naar haar algemene advies dat voorstelt om een gemeenschappelijke terminologie te ontwikkelen voor alle RPA's zodat alle gebruikte concepten voor iedereen duidelijk zijn, indien mogelijk in combinatie met duidelijke voorschriften.

3. INTERACTIES MET DE ANDERE WIJKEN

Urban betreurt het dat sommige doelstellingen, waaronder de 2^e die erin bestond Anderlecht met Sint-Gillis te verbinden, niet worden gerealiseerd.

De gemeente Anderlecht is van mening dat ook het Baraplein in de perimeter van het ontwerp-RPA moet worden opgenomen. De gemeente Anderlecht vindt ook dat er voldoende overleg en transparantie moet zijn bij de vastlegging van deze perimeter. Ze vindt het jammer dat de gemeenten niet werden betrokken bij de discussies over de aanleg van het Zennepark bij het blok 'Tweestations'.

De Stad Brussel is van mening dat de contouren van de perimeter van het RPA niet de mogelijkheid bieden om de reflectie over een verbetering van de levenskwaliteit in de wijken ten gronde te voeren. Voor de Stad is het essentieel dat dit heraanlegproject wordt gecombineerd met een gebruiksvriendelijke en veilige inrichting van het strategische kruispunt tussen de Zuidwijk en de Vijfhoek, met inbegrip van de openbare ruimte onder de brug over de Kleine Ring, als oplossing voor de gevaarlijkheid, de huidige afsnijding en het "no man's land" die de zone op dit moment kenmerken (verlengde van de Europa-esplanade - Kleine Ring en de verbinding tussen het Zuidstation en stadscentrum, een gebied dat niet binnen de perimeter van het RPA is opgenomen), met name in het licht van de beoogde perimeter van het SVC 7 Zuidstation.

De Commissie vraagt dat het ontwerp-RPA de mogelijke interacties met de projecten in de onmiddellijke omgeving (Biestebroek, autovrij maken van het stadscentrum...) bestudeert.

De Commissie is eveneens van mening dat de stedenbouwkundige en landschappelijke reflectie het strikte grondgebied van het RPA Zuidwijk moet overstijgen en ook het Zuidpaleis/de Centrumlanen en de slachthuizen van Anderlecht mee in aanmerking moet nemen.

Een van de hefboomen om het imago van de wijk en van Brussel (een van de toegangspoorten tot de hoofdstad van Europa) te verbeteren, is de kwaliteit en de invulling van de openbare ruimte. Zo zou er in het huidige digitale tijdperk kunnen worden geëxperimenteerd met permanente thematische projecties om gevels en ruimtes op grondniveau (zowel binnen als buiten) te verlevendigen.

Meer ambitie op dit vlak zou het station dus zeker aantrekkelijker kunnen maken.

4. **BOUWPROFIELEN/STEDELIJK WEEFSEL/LANDSCHAP**

Dichtheid

Een reclamant wijst erop dat de sterke toename van de dichtheid binnen de perimeter van het ontwerp-RPA ook kan worden verklaard door de intentie om het evenwicht tussen de functies 50% kantoren - 50% andere functies (groter aandeel woningen, publieke voorzieningen, handelszaken) te herstellen, evenwel zonder de oppervlakte die bestemd is voor kantoren aanzienlijk te verkleinen. Voor deze reclamant houdt het geen steek om zoveel vierkante meters kantoren (426 228 m²) te behouden binnen de perimeter van het RPA en is het dus perfect mogelijk, en zelfs wenselijk, om een groot aantal (betaalbare!) woningen en publieke voorzieningen te creëren zonder de huidige dichtheid van de bebouwde ruimte te moeten vergroten.

De gemeente Anderlecht wijst erop dat het ontwerp-RPA een netto gemiddelde V/T voor het volledige ontwerp-RPA voorziet die niet hoger ligt dan 4, wat gelijk staat aan een wijk met een zeer hoge dichtheid zonder kwaliteitsvolle inrichting van het gebied vanuit landschappelijk en ecologisch standpunt. Volgens de inrichting die het ontwerp-RPA voorstelt voor het "Kuifje"-blok, ligt de V/T ervan aanzienlijk hoger dan de drempelwaarde van 10.

Urban is van oordeel dat de te hoge dichtheid een kwaliteitsvolle inrichting van de leefomgeving in de wijk in de weg staat doordat de torens onder meer lange, ononderbroken schaduwen creëren en visuele barrières vormen.

Het RPA Zuidwijk resulteert in een duidelijke verdichting van het grondgebied met een netto V/T die stijgt van 2,70 naar 3,67, ofwel een toename van de bebouwde dichtheid met 40%. Voor IEB

resulteert de intentie om in de Zuidwijk zomaar eventjes 2.000 nieuwe woningen bij te bouwen tot enorme dichtheden en hoogtes.

Een reclamant wijst erop dat de gemiddelde bevolkingsdichtheid voor deze perimeter in 2016 18 177 bewoners/km² bedroeg, met andere woorden ver boven het regionale gemiddelde van 7 360 bewoners/km². De dichtheid van de wijk verdubbelt terwijl de aangrenzende wijken (Kuregem en Laag Sint-Gillis) al heel dichtbevolkt zijn.

Op het vlak van stedelijke morfologie verloopt de geplande verdichting via massieve horizontale vormen zoals de verhoging van het Postsorteercentrum of via heel hoge verticale vormen. Op verschillende plekken laat het RPA hoogtes van 100 tot 150 m toe (Kuifje-blok, Horta-Bara-blok). Overigens liggen de dichtheden in de blokken Kuifje en Postsorteercentrum-Fonsny hoger dan die van de Zuidertoren. Voor het voormalige Postsorteercentrum en de gebouwen van de NMBS aan de Fonsnylaan 47-48-49, zou de hoogte sterk kunnen toenemen (tot 90 m), zelfs zonder dat er een achteruitbouw vanaf de Fonsnylaan is gepland. Een ingreep met een dergelijke disproportionele verhoging zou het zicht van deze historische gebouwen kapot maken. Zo'n verhoging zou sterk ten koste gaan van de huidige historische en esthetische coherentie die voortvloeit uit de combinatie van gebruikte materialen en de onderlinge afstemming van de hoogtes van de constructie.

Een reclamant wijst erop dat de analyse van de nieuwe voorgestelde dichtheden een vergelijking maakt met de stationsbuurten van andere steden die niet altijd vergelijkbaar zijn en geen rekening houdt met het feit dat de omliggende wijken van het station al een zeer hoge bebouwde en bevolkingsdichtheid hebben: zowel Sint-Gillis als Kuregem hebben op dit moment dichtheden die tot de hoogste van het Gewest behoren. Na Sint-Joost is Sint-Gillis de gemeente met de hoogste bevolkingsdichtheid van het Gewest (19 892,33 bewoners/km², tegenover een regionaal gemiddelde van 7.440 bewoners/km²). De dichtheid in Kuregem zal onvermijdelijk nog toenemen door de goedkeuring van het RPA Heyvaert en de uitvoering van het BBP Biestebroek.

Leefmilieu Brussel stelt zich vragen bij de uitgevoerde benchmarking: de nettodichtheid, die hoger ligt dan 3,5, wordt regelmatig gerechtvaardigd omdat ze vergelijkbaar is met die van andere grote stationsbuurten in Europa. Leefmilieu Brussel vraagt zich echter af of deze benchmarking ook een analyse heeft gemaakt van de milieu-effecten in deze wijken, de kwaliteit van de leefomgeving, de toegang tot groene ruimtes in de buurt, enz. om deze oriëntatie van het RPA te rechtvaardigen. De nieuwe Good Soil strategie van het Gewest wil net levende bodems in volle grond behouden ter ondersteuning van de natuur en het waterbeheer, en de gronden van minder goede kwaliteit of vervuilde bodems gebruiken voor gebouwen, volgens het principe "het juiste gebruik voor de juiste bodem". Het RPA Zuidwijk moet in die zin dan ook zeer ambitieuze doelstellingen hebben wat betreft het demineraliseren/opnieuw doorlatend maken van de bodems om ze te herstellen en ervoor te zorgen dat ze hun functies op het vlak van waterinfiltratie, ondersteuning van de natuur en de biodiversiteit, katalysator van koelte-eilanden en koolstofopslag kunnen vervullen om de strijd met de opwarming van de aarde aan te binden via een synergie van bodems/water/planten. Om te bepalen welke delen mogelijk in aanmerking komen voor demineralisering, wil Leefmilieu Brussel Perspective en de bouwheren aanmoedigen om bodemstudies op te nemen in de belangrijkste stappen van het RPA en de implementatie ervan, aan de hand van de Kwaliteitsindex van de Brusselse bodems (KIBB).

De RLBHG is van mening dat de voorgestelde verdichting te groot is voor een omgeving waar geen grote groene ruimtes zijn. De RLBHG vraagt daarom om de verdichting voor het volledige RPA te verlagen om de behoeften inzake verdichting en vergroening in evenwicht te brengen. De RLBHG betreurt eveneens dat het RPA zich hoofdzakelijk richt op kantoren zonder reflectie over een mogelijke inplanting van kmo's (met diverse diensten/handelszaken op de benedenverdieping).

De gemeente Sint-Gillis is het ontwerp-RPA evenmin gunstig gezind, gezien de te hoge bouwprofielen en de te hoge dichtheid.

De Commissie is van mening dat de uitgevoerde benchmarking de beoogde dichtheid niet kan rechtvaardigen aangezien de situaties niet vergelijkbaar zijn. Bovendien werd bij de voorstelling door het kabinet de beslissing van de regering bevestigd om de dichtheid voor sommige blokken (waaronder het Kuifje-blok) opnieuw in overweging te nemen en zo de voorschriften voor een maximale dichtheid te herbekijken (veranderingen die voldoende pertinent zijn om het ontwerp-RPA opnieuw aan een openbaar onderzoek te onderwerpen).

De Commissie volgt Perspective, die verder voorstelt om de voorschriften met betrekking tot de hoogte van de constructies en die met betrekking tot een evenwicht tussen de bestemmingen, te herbekijken. Dit zou een betere integratie in het stedelijke weefsel mogelijk maken en ervoor zorgen dat er een voldoende groot oppervlak voor huisvesting wordt voorzien in de mix van bestemmingen voor deze zone.

Wat de dichtheid en de bouw van torens betreft, zijn verschillende reclamanten, waaronder de RLBHG, de GMC en Brupartners, van oordeel dat de concentratie van torens en de effecten op het vlak van microklimaat (problemen met hitte-eilanden, impact op de openbare ruimte en verplaatsingen) en stedelijke verstoring te groot zijn. De RLBHG zou met name willen dat de toegelaten hoogtes 5x90m, 2x100m en 2x150m verlaagd worden. De Raad heeft de minste problemen met de hoogtes van het Postsorteercentrum.

Verder is de RLBHG van mening dat de concentratie nieuwe, hogere gebouwen haaks staat op de doelstelling om de vervuiling terug te dringen en dat ze een belangrijke weerslag heeft op de weerkaatsing en de verspreiding van het geluid, in het bijzonder van de spoorwegen, naar de omliggende bewoonde wijken.

Verschiedende reclamanten, waaronder Perspective, vragen stedelijke vormen die de openbare ruimte niet gaan domineren. Massieve en hoge stedelijke vormen gaan ten koste van de kwaliteit van de openbare ruimte eromheen door de schaduwen, windeffecten en "verhulling" van de hemel die ze met zich meebrengen.

De "markerende elementen" hebben uiteenlopende vormen (meer of minder hoge en brede torens en vrijstaande laagbouwflats) wat de coherentie van het geheel ondergraaft. Door de constructie van meerdere hoge gebouwen wordt het huidige markerende element bij de ingang van het station, de Zuidertoren, minder zichtbaar en minder uniek.

Verschiedende reclamanten baseren zich op de studie over de torens die op vraag van het Gewest werd uitgevoerd: algemeen genomen is het gezien de impact op het landschap niet aan te raden om in de valleibodem hoge gebouwen te bouwen. Het eventuele voordeel van een hoog gebouw als "stedelijk signaal" wordt namelijk teniet gedaan door een verzonken ligging. Deze hoge gebouwen in

de valleibodem belemmeren alleen maar het zicht van één helling van de vallei op de tegenoverliggende helling, wat het overzicht over de topografie van de stad ondergraaft.

De gemeente Anderlecht wijst erop dat de Minister-President heeft aangegeven dat hij "geen toren van 56 000 m² kantoren in het Kuifje-blok wil [...] [en dat] op basis van de aanbevelingen uit het milieueffectenrapport (MER) de dichtheid van het Kuifje-blok naar beneden toe moet worden bijgesteld."

Algemeen genomen vindt Urban dat de torens onvermijdelijk een impact hebben op de doorkijken en Urban zou bijkomende informatie willen hebben over de impact van de skyline op de grote stadsgezichten en de beschermde gebouwen verder weg. Urban vraagt dat er aandacht wordt besteed aan de grote stadsgezichten en op het patrimoniële potentieel van de zone dat we moeten proberen te beschermen en in de kijker zetten.

De Commissie heeft akte genomen van de uitleg van de vertegenwoordiger van de Regering over de opgeving van het Move'Hub-project (voormalige Victor-toren) en de reglementaire voorschriften die de gelijktijdige bouw van alle door de RLBHG geïdentificeerde torens niet toelaten.

Wat de Fonsnylaan betreft, heeft ze geen bezwaar tegen het project van de NMBS om het Postsorteercentrum op te hogen: deze inspringende verhoging zal niet zichtbaar zijn vanaf de laan en de gecreëerde schaduw zal geen hinder opleveren voor de woningen. Hetzelfde geldt niet voor de mogelijke torens in het blok Horta-Blérot-Bara die een heel nadelige invloed zullen hebben op de woonwijken van Anderlecht. Bovendien kan de Commissie niet toelaten dat het ontwerp-RPA kiest voor de afbraak van de gebouwen van dit blok die nauwelijks meer dan 20 jaar oud zijn, zonder een grondige studie naar de reconversiemogelijkheden. De gebouwen (op het Hortaplein) die dateren van 2004 en die 3 of 4 jaar geleden werden gerenoveerd door de Regie der Gebouwen zouden worden afgebroken om plaats te maken voor 4 torens: 2 voor kantoren en 2 voor woningen. In het strategische luik wordt de mogelijkheid vermeld om de reconversie van deze gebouwen te bestuderen. Het is vreemd om te stellen dat deze analyse nog moet worden gedaan terwijl anderzijds wordt voorgesteld om de bestaande gebouwen af te breken.

De Commissie pleit ervoor om een analyse uit te voeren die de reconversiemogelijkheden van deze gebouwen onderzoekt.

De Commissie treedt Urban bij en vraagt eveneens dat het MER alle effecten van de hoge gebouwen op het Brusselse stedelijke landschap grondig bestudeert.

[Gebrek aan groene ruimtes](#)

Verschillende reclamanten, waaronder LB en Urban, wijzen op de afwezigheid van een grote groene ruimte in de wijk en merken op dat uit het MER blijkt dat in de bestaande toestand 95% van de oppervlakken in de wijk ondoorlatend is, een percentage dat wordt verlaagd tot 90% voor het ontwerp-RPA. Het ontwerpplan biedt maar een gedeeltelijk antwoord op het gebrek aan openbare groene ruimtes. Het biedt geen mogelijkheden om een ecologische verbinding over de volledige site tot stand te brengen. Als we kijken naar het Natuurplan van het Gewest en de vereiste om op 400 m van elke woning een groene ruimte te hebben, dan kan het RPA voor de helft van z'n perimeter deze ambitie niet waarmaken.

Net zoals het MER merkt Leefmilieu Brussel op dat het moeilijk is om de vele ondergrondse infrastructuren te verzoenen met de ambitie op het vlak van functiegemengdheid en dichtheid in zo'n grote multimodale pool, en tegelijk de grondinname van de constructies te beperken. Zoals het MER aangeeft, is het dus nodig om huizenblok per huizenblok te werken om zo te dwingen tot een beplanting van alle nieuwe daken en van de binnenkant van de momenteel gemineraliseerde huizenblokken. Tegelijk moet ook echt gestreefd worden naar een beplanting ter hoogte van het nieuwe Frankrijklein, de Europaesplanade en het Baraplein, en langs het huizenblok Jamar (beplanting op tegels) (blz. 1513 van het MER).

Meerdere reclamanten, waaronder de RLBHG, merken op dat bodembeperkingen diepe aanplantingen in de volle grond soms onmogelijk maken, zoals op het Hortaplein, maar dat dit niet overal het geval is: sommige blokken (in het bijzonder Frankrijk-Bara en Tweestations) bieden de mogelijkheid om er parken aan te leggen die beter geconfigureerd, toegankelijker en zelfs groter zijn wanneer de bestaande gebouwen volledig worden afgebroken.

Meerdere reclamanten, waaronder Leefmilieu Brussel, zijn van oordeel dat, gezien de geplande dichtheid, het park van het blok Tweestations alleen niet zal volstaan om te beantwoorden aan de noden van de perimeter van het RPA op het vlak van kwaliteitsvolle groene ruimtes, die ook met de huidige dichtheid al onvoldoende aanwezig zijn.

Zoals meerdere reclamanten, waaronder de RLBHG, LB of IEB aanvoeren, zal het voorziene park aan de Zenne maar een beperkt gebruik als park hebben, met name door de beperkingen op het vlak van veiligheid door de ligging aan de Zenne, door het heel kleine oppervlak (2,4 ha), de beperkte toegankelijkheid (ingang via het kruispunt Veeartsenstraat/Tweestationsstraat) en door het feit dat het slechts beperkt wordt heringericht (aanplanting van bomen, tussenruimtes tussen de nieuwe gebouwen van het blok Tweestations of Frankrijk-Bara).

LB wijst erop dat een park, naast zijn landschappelijke en ecologische rol, ook een sociale en recreatieve functie heeft door het publiek een ruimte te bieden waar het zich kan ontspannen, iets wat in het licht van de huidige omstandigheden moeilijk te realiseren zal zijn. LB ziet deze ruimte dan ook eerder als een belangrijke schakel in het groene en blauwe netwerk, gericht op ecologische verbinding en behoud van de biodiversiteit, en niet zozeer als een echt recreatief park.

Leefmilieu Brussel wijst erop dat het Tweestations-park ook de directe omgeving van de Zenne omvat en, meer in het bijzonder, de waterkant op de linkeroever, aan de kant van de Tweestationsstraat. In navolging van wat wordt bepaald in het regelgevende luik, vraagt Leefmilieu Brussel om in het strategische luik te preciseren dat de oevers moeten worden gehernaturaliseerd om hun ecologische en landschappelijke kwaliteit te verbeteren. In dit strategische luik moet duidelijk worden gemaakt dat de gehernaturaliseerde oevers het voorwerp kunnen vormen van een overdraging aan het publiek met het oog op een openbaar beheer, zoals dat ook is bepaald voor de publieke verbindingen: "De [...] eigendom zou aan het publiek overgedragen kunnen worden, zodat het onder openbaar beheer komt." Meerdere reclamanten, waaronder de RLBHG, zijn van mening dat het Kuifje-blok, dat op dit moment niet bebouwd is, perfect geschikt zou zijn voor de aanleg van een groene ruimte waarvan zowel de bewoners van de wijk als de gebruikers van het station kunnen genieten.

De KCML op haar beurt, is van mening dat, als de Jamarlaan niet wordt aangelegd, er ondanks de aanwezigheid van een tramkoker, een kwaliteitsvolle openbare ruimte zou kunnen worden gecreëerd, waar er op dit moment een gebrek is zoals de onderstaande kaart toont.



Perspective benadrukt het gebrek aan groene ruimtes in de Zuidwijk, zoals door het RPA wordt aangetoond. Ze wijst op de moeilijkheden (de markt, de concessies, enz.) die er bestaan om de groene ruimtes die in het ontwerp-RPA zijn voorzien, te concretiseren. Ze benadrukt dat er geen enkel specifiek regelgevend voorschrift op het vlak van groenvoorziening is opgenomen in het ontwerp-RPA en dat bovendien de meeste openbare ruimtes verhard zijn. Perspective vraagt dat er bij de aanleg van de openbare ruimtes voldoende flexibiliteit aan de dag wordt gelegd voor de ruimtelijke organisatie van de markt, zodat er een evenwicht kan worden gevonden tussen de verschillende behoeften (de markt, groenvoorzieningen, stadsmeubilair, mobiliteit...).

Net zoals verschillende reclamanten is de Commissie van mening dat elk project dat gericht is op de "herontwikkeling" van dit deel van de stad het zich niet kan veroorloven om de huidige en toekomstige uitdagingen en noden terzijde te schuiven. De aanleg van een voldoende grote groene ruimte vormt een noodzakelijke tegenhanger voor de verdichting van de wijk, vooral gezien de toename van het aantal woningen en dus bewoners. De Commissie vraagt daarom om andere mogelijkheden te bestuderen om een park aan te leggen dat betere gebruiksmogelijkheden biedt (groter van omvang, beter toegankelijk).

Net als Urban is ze van mening dat het voor het Tweestations-project goed was geweest om de reflectie verder door te voeren door er een groene promenade te voorzien.

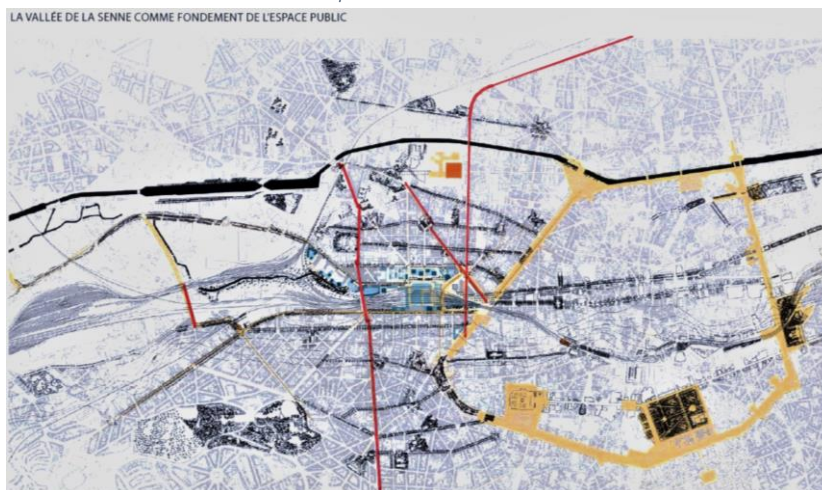
De Commissie is zich ervan bewust dat er voor de aanleg van een park verschillende private percelen moeten worden aangekocht, wat een complexe opzet vraagt.

Landschappelijke structuur

Leefmilieu Brussel is opgetogen over het voorstel dat uitgaat van de landschappelijke structuur van de Zenne als nieuwe continuïteit van de openbare ruimte en de opwaardering van de Zenne als dusdanig, maar stelt zich vragen bij de reële impact ervan als frisse doorgang die de hele wijk doorkruist, zoals beschreven in het strategische luik van het RPA. De openbare ruimte blijft grotendeels verhard, beperkt door een ondergrond die heel dicht bezet is waardoor er maar weinig echt doorlatende oppervlakken zijn die het stedelijke hitte-eilandeffect (HEI) kunnen bestrijden. De reclamant wijst erop dat het MER in zijn studie een kaart toont van de koelte-eilanden die aantoont dat de volledige perimeter van het RPA duidelijk wordt gekenmerkt door dit HEI-fenomeen: hij ligt in een van de warmste zones van het gewest. Als het ontwerp-RPA in zijn ambities rekening houdt met dit fenomeen en het zoveel mogelijk wil beperken, dan stelt Leefmilieu Brussel zich toch verschillende vragen bij de verdichting die in het RPA is voorzien, wat ook meerdere keren wordt aangehaald in het MER: "[...] dat een overmatige dichtheid, globaal hoger dan een V/T van 4, geen kwalitatieve inrichting van de zone mogelijk maakt in termen van landschap en milieu." (blz. 1506)

De KCML merkt echter op dat door de landschappelijke interpretatie van de Zenne-vallei op de voorgrond te stellen, het project de interventies uit de 19e eeuw lijkt te vergeten die niet beperkt bleven tot een verdeling in huizenblokken: het gaat in het bijzonder om de Argonnestraat en de verlengdes ervan, de Fiennesstraat in het verlengde van Jamar en zelfs de as Waterloo/Théodore Verhaegen/Veeartsen, ingepland als Grote Ring in de versie van 1863 van het Besme-plan. (In de definitieve versie van 1866 is ook de as Gerij/Paepsem meer in het zuiden opgenomen). In het GDPO wordt eraan herinnerd dat Argonne en het verlengde ervan de zuidelijke grens vormen van het "hyperstadscentrum", dat voortaan niet langer beperkt is tot de Vijfhoek alleen.

1 de zennevallei als basis voor de openbare ruimte

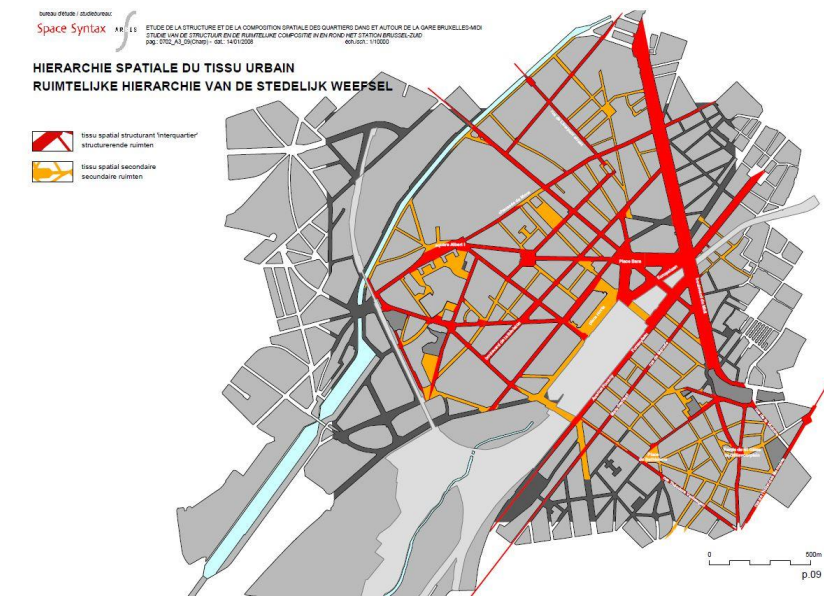


Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur, 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat, 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels
www.crd-goc.brussels

[ici](#)
[ici](#)



Het zou goed zijn om de Space Syntax visie (2008) (onderstaande figuur), die indertijd werd gefinancierd door Eurostation, in aanmerking te nemen en te gebruiken bij de toekomstige aanpassingen van het ontwerp.

De KCML vraagt om de stedelijke vormgeving te verbeteren door middel van structurerende en krachtvolle ingrepen in het landschap, en om de doelstellingen met betrekking tot deze openbare ruimtes op te nemen in het regelgevende luik. Hoewel de gefragmenteerde, weinig aantrekkelijke en geïsoleerde openbare ruimtes een van de belangrijkste pijnpunten zijn in de wijk, bieden ze tegelijk aanzienlijke mogelijkheden die te weinig worden benut in het RPA. De mogelijkheid dient zich hier aan om de ontwikkeling van de wijk aan de hand van leesbare en verenigende assen te structureren. De KCML vraagt om de beoogde openbare ruimtes in het licht daarvan opnieuw te definiëren en de landschappelijke doelstellingen van het RPA op te nemen in het regelgevende luik als grondslag voor de stedenbouwkundige ontwikkelingen die worden gedragen door de private en openbare actoren.

De Commissie vraagt dat men uitgaat van de stedelijke structuur en van een systematische uitbreiding van de vergroening van de openbare ruimte en van de gevels en daken (zie hoofdstuk Milieu over de strijd tegen de hitte-eilanden en de noodzaak om doorlatende oppervlakken te behouden).

5. STADSGEZICHTEN

Bouw blok Jamar/uitzicht gemeentehuis Anderlecht

De KCML benadrukt dat de bouw van een nieuw blok (nr. 2) in het midden van de openbare ruimte van de Jamarlaan een heel negatieve impact zal hebben op het uitzicht op en vanaf het gemeentehuis van Anderlecht, en zal het afbreuk doen aan een van de belangrijkste stadsgezichten van de wijk. Door de voorziene gebouwen zullen de bewoners een waardevolle vrije en openbare ruimte in de wijk verloren zien gaan.

Urban is blij dat er wordt nagedacht over de herstructurering van de Jamarlaan en over de integratie van de tramkoker. Ze is echter van mening dat de voorgestelde bouwprofielen door hun hoogte en duidelijke nabijheid het bestaande blok gaan overheersen. Hetzelfde geldt voor het voorgestelde

bouwprofiel voor de voorziening aan het begin van de weg (28 meter) terwijl een lager profiel van 16 m eveneens de aandacht zal trekken zonder daarbij het bestaande te overschaduwen.

De Commissie is verbaasd dat het idee om in het midden van de laan en de Kleine Ring te gaan bouwen, behouden is gebleven. Ze herinnert eraan dat Citydev de opdracht heeft gekregen om dit project te ontwikkelen, terwijl de MIVB en het Gewest zich toelagen op het project Grondwet. De Commissie heeft daarbij vastgesteld dat dit project gebonden is aan het project Grondwet en pas na dit laatste kan worden gerealiseerd. Ze is dan ook van mening dat er een coördinatie/samenwerking nodig is om de best mogelijke inplanting van de gebouwen te garanderen waarbij de stadsgezichten gevrijwaard blijven.

De Commissie wijst hierbij eveneens op haar advies aangaande het richtschema Zuid (RS), waarin ze al de aandacht vestigde op "het belang om de visuele stadsgezichten die in de 19e eeuw werden gecreëerd, te behouden." In dit schema stelde ze voor om "de as "Kleine Ring/gemeentehuis Anderlecht", gevormd door de as van de Jamarlaan (67 m breed) en de de Fiennesstraat (20 m) beter tot zijn recht te laten komen". Zo vroeg ze om "af te zien van het gebouw op de tramkoker in het midden van de Jamarlaan". Wat het tracé van het oude Grondwetplein betreft, dat de twee zijden van de Kleine Vierhoek besloeg, vroeg ze om "de uitlijning van het oude blok Argonne, Jamar, Europa-esplanade, die wordt verlengd door de uitlijning van het blok Jamar, Zelfbestuurstraat, Zuidlaan, te behouden."

De Commissie is van oordeel dat het ontwerp zoals het nu voorligt, moeilijk kan worden aanvaard (te grote hoogte van het gebouw, de gecreëerde straat is te smal ten opzichte van de bestaande gebouwen). Ze onderstreept ook dat de huidige koker des te meer een probleem vormt omdat de laan op dit punt heel breed is en er dus geen onderlinge samenhang is tussen de verschillende openbare ruimtes.

Het nieuwe ontwerp-RPA zal een voorstel moeten voorleggen dat verenigbaar is met de bestaande bewoning en een betere samenhang met de openbare ruimte moeten voorzien, zoals bijvoorbeeld de inplanting van een voorziening.

6. PROGRAMMATIE – STRATEGIE STATION

Station

Verschillende reclamanten zijn van mening dat er geen ambitieus ontwerp is voor het station en vinden het vreemd dat het Zuidstation, dat zelf in het centrum van de perimeter van het RPA ligt, het voorwerp van geen enkel specifiek voorschrift vormt. Het is zorgwekkend dat er geen voorschrift voor de bouwprofielen is, aangezien de bouw van hoge gebouwen in de directe buurt zou kunnen leiden tot een verhoging van het gebouw wat de openbare ruimte nog meer zou overheersen.

De Commissie stelt vast dat het ontwerp sterk tekort schiet wat betreft de rol van het station. De NMBS voorziet niets en het RPA evenmin, wat behoorlijk zorgwekkend is als we denken aan de TGV-terminal met z'n grote aantallen bezoekers. Het RPA zou een kans moeten zijn om met de NMBS te onderhandelen over een volledige herinrichting van het station met een volledig verschillende stedenbouwkundige kwaliteit, met een opening naar de buitenruimte toe.

Een ander aspect dat moet worden onderstreept, is dat het hier gaat om een onthaalzone, in het bijzonder voor mensen die van ergens anders komen en zich in Brussel vestigen. Opeenvolgende golven immigranten vestigen zich traditioneel in de buurt van het station. Deze benadering komt niet naar voren of is zelfs afwezig in de thematiek van het RPA.

De Commissie onderstreept dat de belangrijkste stations in België werden gerenoveerd, behalve in Brussel. Dat lijkt onaanvaardbaar, temeer omdat Brussel de hoofdstad van Europa is en het hier gaat om het belangrijkste internationale station van het land (grootste station van het land). De renovatie van het Zuidstation is essentieel voor Brussel en mag niet ondergraven worden door het federale beleid inzake verdeling van de fondsen van de NMBS 40/60 (40 voor Wallonië, 60 voor Vlaanderen, een abnormale situatie in het licht van de aanzienlijke noden, zowel voor het Zuid-, het Noord- als het Centraal Station).

De Commissie wijst erop dat de modale verschuiving afhangt van deze grootschalige infrastructuur. Het gaat hier dus om een dringende situatie. Het gaat om het belangrijkste en grootste station in het Gewest: een renovatieproject voor het station zou een stimulans en mobiliserende hefboom voor iedereen kunnen zijn.

Het feit dat er geen hoofdingang is die rechtstreeks aansluit op de lanen van het centrum, zorgt ervoor dat de zichtbaarheid van het station beperkt blijft, aangezien de toegang nu verloopt via Fonsny en Bara. Vanuit die optiek is de herbestemming van de vierhoeken dus een strategisch vraagstuk. Het feit dat het hier gaat om een centrale plaats met andere ambities dan enkel huisvesting en handel wordt idealiter duidelijk zichtbaar gemaakt via de Europa-esplanade, waarop de centrale lanen en de Stalingradlaan uitgeven.

Zoals Perspective benadrukt, zet het strategische luik van het ontwerp-RPA de lijnen uit voor een betere leesbaarheid en integratie van het station in de wijk, zonder echter een concreet voorstel uit te werken. Gezien het grote belang van het Zuidstation vindt de Commissie het belangrijk dat er een engagement komt van de bevoegde autoriteiten, in samenspraak met het Gewest, zodat snel kan worden gestart met de renovatiewerken, met inbegrip van de spoorweginfrastructuur en de openbare ruimtes.

Kantoren

De RLBHG is van mening dat de NMBS of Infrabel hun historische aanwezigheid in de wijk perfect kunnen behouden zonder dat er nieuwe, hogere gebouwen moeten worden gebouwd, zeker gezien de trend van een afnemende behoefte aan kantoorruimte. De beslissing van de NMBS om haar kantoren samen te brengen, houdt eerder verband met een intentie om haar vastgoed te optimaliseren dan met een noodzaak die gelinkt is aan de organisatie van het werk: TUC Rail of het opleidingscentrum zouden heel goed kunnen worden ondergebracht in andere gebouwen dan in de kantoren van de NMBS.

De logica dat men kantoren wil in de buurt van een aansluiting van de treinen en het OV is begrijpelijk, maar in het licht van de nieuwe werkgewoontes (telewerk) is de BRAL van mening dat het verstandig zou zijn om het kantorenaanbod af te bouwen om een zekere leegstand ervan te voorkomen.

De gemeente Sint-Gillis wijst erop dat de perimeter die in aanmerking wordt genomen te klein is en dus niet het volledige kantorenaanbod in de buurt van het station weerspiegelt. Ze is van mening dat

het stedenbouwkundige model van de hergroepering van de kantoren rond de stations opnieuw moet worden onderzocht. Zoals ook heel wat reclamanten benadrukken, moet de evolutie naar meer telewerk door covid leiden tot een vermindering van het kantooraanbod om te voorkomen dat kantoren leeg blijven staan. De gemeente Sint-Gillis stelt zich vragen bij de pertinentie van de bouw van nieuwe kantoorgebouwen ten nadele van woningen.

De Commissie wijst erop dat in de jaren 90, toen men de komst van de TGV voorzag, het station, net zoals in alle andere steden een internationaal tertiair centrum moest worden met mensen die uit Parijs, Londen, enz. kwamen. De enige kantoren werden toen ingenomen door Belgische openbare ondernemingen (de sociale zekerheid). De Commissie vindt het paradoxaal dat men blijft inzetten op meer vierkante meters kantoren terwijl de geschiedenis heeft aangetoond dat dit nooit heeft gewerkt. Ze is van mening dat men uit deze mislukking de nodige consequenties en lessen moet trekken. De zone is duidelijk nooit aantrekkelijk genoeg geweest voor belangrijke bedrijven die op zoek waren naar kantoorruimte.

In deze zone wordt het Gewest altijd geconfronteerd met algemene uitdagingen.

Het ontwerp-RPA toont een lichte daling van het aantal vierkante meters kantoren. Als we blok per blok gaan kijken, zien we dat de vierkante meters bestaande kantoren zijn (zoals de Zuidertoren), of dat ze zijn voorbehouden voor reeds vastgelegde functies (NMBS, Infrabel).

De Commissie is van mening dat een benchmarking ook hier interessant zou kunnen zijn.

Net zoals voor de andere RPA's vindt de Commissie dat met name de gevolgen van de covid-crisis leiden tot een kleinere behoefte aan kantoorruimte, wat impliceert dat een andere perimeter dan die van het RPA in aanmerking moet worden genomen (aangezien de m² kantoren buiten de perimeter nu niet in aanmerking zijn genomen).

Evenwichten kantoren/woningen

Leefmilieu Brussel staat achter de idee dat het streven naar een grotere functionele mix zoals voorgesteld in het RPA positief is voor de wijk en voor de huidige en toekomstige bewoners ervan. Toch blijft de organisatie het er moeilijk mee hebben dat het RPA een reeds zeer dichtbebouwde wijk nog meer wil verdichten door erg hoge gebouwen en torens te bouwen (Horta-Bara-blok, Kuifje-blok, Postsorteercentrum Fonsny), wat wordt gerechtvaardigd door dit nastreven van een grotere functionele mix. Er wordt 248 000 m² aan kantoren gebouwd terwijl er bijna 250 000 m² kantoorruimte wordt afgebroken; en daarnaast voorziet het RPA in de bouw van 205 000 m² aan woningen (een vermenigvuldiging met 3 van het aantal bewoners). Bovendien verwijst Leefmilieu Brussel naar het MER, dat stelt dat de Zuidwijk de nieuwste kantorenwijk is in het Gewest dankzij aanzienlijke ontwikkelingen in de afgelopen 20 jaar, en met een gemiddelde leegstand die schommelt tussen 6 en 8,4 %. Leefmilieu Brussel vraagt zich af of het mogelijk is om de woonoppervlakte te creëren die nodig is voor de mix in de wijk.

De gemeente Anderlecht wijst erop dat het concept "bewoond station" de ambitie heeft om de programmatie in de wijk meer in evenwicht te brengen door er woningen in onder te brengen. Ze heeft de indruk dat de fasering voorrang geeft aan de creatie van kantoren, een opmerking die al werd gemaakt in het advies van 23 juni 2015 van de Commissie met betrekking tot het richtschema

voor de wijk van het station Brussel-Zuid. De creatie van woningen lijkt "ondergeschikt" aan die van kantoren en de doelstelling "50% kantoren/50% woningen" zal nooit worden gerealiseerd.

De gemeente Anderlecht wijst erop dat het ontwerp-RPA Zuidwijk (rekening houdend met de oppervlakte van het ontwerp-RPA Zuidwijk en de bestaande oppervlakte die wordt behouden) voorziet in: 426 229 m² kantoren (i.e. 52%) en 255 091 m² woningen (i.e. 32%). Zo voorziet het richtschema van 2016 eerder 403 923 m² kantoren. Deze vermindering van het aantal m² maakte andere bestemmingen zoals woningen, voorzieningen en/of productieactiviteiten mogelijk.

Door de gezondheidscrisis en het telewerk zou dit feit sinds 2020 bevestigd moeten kunnen worden. De gemeente Anderlecht wijst erop dat het nog te realiseren kantorensaldo in deze zone, volgens het besluit van 6 juni 2021 en op het moment waarop dit besluit werd aangenomen, 93 798 m² bedraagt. Het is belangrijk dat het administratiegebied Zuid (GBP - KaSTK), waarbinnen deze minimale kantooroppervlakte moet worden gerealiseerd, verder reikt dan de perimeter van het huidige ontwerp-RPA.

Het ontwerp-RPA voorziet voor gemengde gebouwen geen bestemming voor woningen op de hogere verdiepingen en kantoren op de lagere verdiepingen. Het voorziet voor gemengde gebouwen geen bestemming voor woningen aan de zuidzijde en kantoren aan de noordzijde.

De Commissie is, net als de gemeente Anderlecht, van mening dat er een eerlijke verdeling van deze twee bestemmingen tussen het grondgebied van de gemeente Sint-Gillis en van de gemeente Anderlecht moet komen.

Evolutie van de behoeften (covid-crisis)

Voor de RLBHG lijkt het alsof het RPA de blijvende en structurele impact van de covid-19-pandemie op geen enkele manier in vraag stelt (trends: meer telewerk en dus andere behoefte aan kantoren, toegenomen bezetting van woningen, dringende behoefte aan groene en buitenruimtes enz.). Voor de Raad is een werkorganisatie waarbij alle werknemers van een bedrijf van dit type samen op eenzelfde plek aanwezig moeten zijn door de digitale tools en telefonie achterhaald geworden.

Perspective vindt het belangrijk dat er voldoende flexibiliteit aan de dag wordt gelegd bij de bestemming als kantoor of als woning, maar ook bij de bestemming als handelszaak of als nutsvoorziening. Aangezien het ontwerp-RPA werd ontwikkeld vóór de gezondheidscrisis, zal een dergelijke flexibiliteit het volgens Perspective mogelijk maken om rekening te houden met de impact van deze crisis op de kantorenmarkt.

Reclamanten zoals de gemeente Sint-Gillis kunnen zich helemaal vinden in het concept van het bewoonde station, maar hebben vragen bij de pertinentie van de tertiaire ontwikkeling van de wijk die vertrekt van een opvatting die geen rekening houdt met de recente evoluties op het vlak van werkorganisatie en die een directe verklaring vormt voor de overmatige dichtheid die voor de zone wordt voorgesteld.

De gemeente verdedigt de idee dat huisvesting voorrang zou moeten krijgen in de Kuifje-toren. Ze is van mening dat dit blok een mogelijkheid biedt om de aangekondigde 50/50-verdeling tussen woningen en kantoren voor de hele perimeter met meer garantie in evenwicht te brengen.

Urban benadrukt dat het ontwerp voor het Kuifje-blok een V/T van 10 voorstelt. De administratie vreest dat deze hoge dichtheid in combinatie met een horizontale functionele mix zal leiden tot

gebruiksconflicten en te grote overlast om een kwaliteitsvolle huisvesting te garanderen. Verder vindt Urban dat dit voorstel een totale breuk inhoudt met het omliggende weefsel van de Barastraat die niet opgenomen lijkt te zijn in deze nieuwe ontwikkeling. Urban maakt dus voorbehoud bij dit voorstel. Voor de kant van de Blerotstraat geldt dezelfde vaststelling; Urban stelt een andere bestemming voor zoals kantoren of voorzieningen, wat te verkiezen zou zijn om toch te profiteren van het geluidswerende effect van het gebouw en zo de andere wooneenheden te beschermen.

Meerdere reclamanten, waaronder de gemeentes Anderlecht en Sint-Gillis, vinden dat er geen garantie is dat er woningen worden gebouwd, zelfs wanneer bepaalde blokken worden afgebroken; er is in feite niets dat eigenaars die woongebouwen slopen verplicht om nieuwe woningen te bouwen. Er is geen enkel instrument dat eigenaars die een gebouw slopen, verplicht om er woningen in de plaats te bouwen. De gemeente wijst op een aantal gevallen waarin er geen verplichting is (Kuifje, Jamar...). Een goede oplossing zou erin bestaan om het regelgevende plan te veranderen en de bestemmingen aan te passen. Het regelgevende luik bevat een behoudsclausule die toelaat om iets af te breken en weer op te bouwen, en om het volume met 20% te verhogen zelfs als dat in tegenspraak is met de nieuwe bestemming; en dit binnen blokken die niet het voorwerp vormen van specifieke voorschriften in het RPA.

De Commissie benadrukt dat het om een ruimere problematiek gaat voor alle RPA's. Het is logisch dat, in een nieuwe planningslogica, het RPA een ander voorschrift heeft dan het GBP en dat dit behoud niet meer wordt toegelaten.

De vertegenwoordigster van het Kabinet Vervoort heeft uitgelegd dat de behoudsclausule werd gewijzigd: zo werd voor grootschalige renovaties de mogelijkheid geschrapt om het vloeroppervlak te vergroten wanneer het blok onderworpen is aan specifieke voorschriften in het RPA alsook de mogelijkheid om te slopen/herop te bouwen zonder rekening te houden met het RPA en de nieuwe reglementering.

Voor het blok Rusland voorziet het regelgevende luik een "ontdichting" (van 35 000 m² kantoren naar 30 000 m²) en ten minste 20 000 m² woningen. Maar het behoud speelt nog steeds haar rol als de eigenaar zijn kantoren wil behouden.

Net als andere reclamanten waaronder de gemeente Sint-Gillis, stelt de Commissie zich vragen bij de ontwikkeling van bijkomende vierkante meters kantoor voorzien in het ontwerp, in het licht van het bestaande park en los van de gedeeltelijke reconversies die door het RPA worden beoogd.

Ze benadrukt dat daarbij ook rekening moet worden gehouden met een ruimere perimeter (met name aan de kant van Fonsny) zodat in de berekeningen ook de m² kantoren worden opgenomen die zich buiten de huidige perimeter bevinden en die op dit moment niet in de berekeningen zijn opgenomen.

Koolstofbalans

Brupartners moedigt de overheden aan om de naar voren gebrachte argumenten te onderzoeken teneinde niet te aarzelen een niet-relevante afbraak-heropbouw te weigeren en de promotoren ertoe te dwingen om renovatiewerkzaamheden uit te voeren. Eender welk project zou moeten voorzien in zijn reconversie en de maximale reconversie van de materialen garanderen.

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur, 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat, 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels
www.crd-goc.brussels

[ici](#)
[ici](#)

Meerdere reclamanten, o.a. Leefmilieu Brussel en de RLBHG, maken zich zorgen over de vele zware en energieverslindende operaties van afbraak-heropbouw (creatie van afval, vrachtwagenverkeer enz.), waaronder de afbraak van vele gebouwen (250.000 m²) die soms nauwelijks 20 jaar oud zijn met het oog op heropbouw met een grotere dichtheid (500.000 m²).

Ze betreuren dat het MER geen becijferde evaluatie bevat om "toestand 0" (bestaande toestand) te kunnen vergelijken met de in het RPA beoogde toestand inzake operaties van afbraak-heropbouw waarin het RPA voorziet. In dit verband wijst de RLBHG erop dat, ondanks een gebrek aan omzetting in de Belgische/Brusselse wetgeving, de Europese wetgeving (richtlijn 2011/92/EU) eist dat alle effecten, waaronder die voor het klimaat) van grote vastgoedprojecten worden bestudeerd. Er bestaat dus een wettelijke vereiste die van toepassing is op deze analyse.

Meerdere reclamanten vragen om een koolstofbalans van het RPA Zuid op te stellen voorafgaand aan de aanname van dit RPA alsook een scenario met behoud van wat bestaat te analyseren.

Meerdere reclamanten, waaronder de RLBHG, stellen ook vast dat het ontwerp-RPA geen bijzondere doelstelling formuleert voor de energieprestaties van de gebouwen die zullen worden opgetrokken maar wel al een positieve koolstofbalans van het RPA aankondigt die zou leiden tot een kleinere koolstofvoetafdruk. Deze raad gaat er dus van uit dat de eisen eenvoudigweg zullen worden opgenomen in de gewestelijke criteria in verband hiermee. Het MER bevestigt dat het project zou toelaten het energieverbruik van de gebouwen door drie te delen. Deze bewering wordt geformuleerd zonder rekening te houden met de aanzienlijke milieukosten van de operaties van afbraak-heropbouw. In verband hiermee vestigt de RLBHG de aandacht op de waarschuwingen van de koolstofbalansen die het collectief The Shifters heeft bestudeerd voor het RPA Mediapark en A1 voor het Stadsproject Wet (SPW).

Het RPA brengt de eisen van de analyse van de koolstofbalans over naar de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning terwijl het RPA - door de volumes en de verdelingen van functies die het in zijn regelgevingsluik vooropstelt - uitgaat van de afbraak van meerdere bestaande gebouwen. De koolstofbalans van een RPA kan echter worden gemaakt zonder te wachten op de aanvragen van stedenbouwkundige vergunning.

Leefmilieu Brussel zou graag hebben dat het strategisch luik uitdrukkelijk verwijst naar het Referentiekader Duurzame Wijken/Be Sustainable alsook naar de Gids Duurzame Gebouwen van Leefmilieu Brussel (beide online beschikbaar), voor meer inhoud over de thema's in verband met duurzaamheid.

Net als andere reclamanten onderstreept de gemeente Sint-Gillis dat de draagwijdte van het plan zeer zorgwekkend is op het vlak van duurzame ontwikkeling en milieu-impact. Naast de duur en de impact van de verschillende werven (vastgoed, openbare ruimte, openbaar vervoer) die vele jaren zullen duren en van hun koolstofbalans, om het bij deze indicator te houden, meent de gemeente dat de afbraak van gebouwen jonger dan 25 jaar een aberratie zijn (Atrium, Blok 2, Delta ...) en bijgevolg niet te verantwoorden zijn.

Wat betreft het huizenblok Frankrijk-Bara, waar een verbinding - door afbraak - is gepland doorheen het lange gebouw langs de weg, meent URBAN dat het noodzakelijk is om een studie te voeren naar de impact van deze afbraak alvorens deze afbraak op te leggen via een regelgevingsplan.

De Commissie is van mening, samen met meerdere reclamanten onder wie Brupartners, dat de bestaande constructies zoveel mogelijk moeten worden behouden en dat er alleen bij "uiterste noodzaak" mag worden overgegaan tot afbraak. Hoewel het algemeen voorschrift nr. 11 van het RPA een stap in deze richting zet (door te voorzien in de verplichting om een verklarende nota bij de stedenbouwkundige vergunning of het stedenbouwkundig attest te voegen), is het essentieel om de koolstofvoetafdruk van een RPA stelselmatig te berekenen in het kader van de milieueffectstudies en -rapporten en om met de resultaten daarvan rekening te houden in de definitieve versie van het RPA zelf.

Huisvesting/sociale woningen

De Commissie is van mening dat, vanuit stedenbouwkundig oogpunt, huisvesting - inzonderheid in een stationsbuurt - niet enkel kan worden benaderd via de gebruikelijke administratieve categorieën. Huisvesting maakt deel uit van een bijzondere habitat die sterk wordt bepaald door factoren als "aankomst", beweging en tijdelijkheid. Het zou goed zijn om "huisvesting" te plannen in het kader van een geïntegreerde visie die niet alleen de verschillende vormen van klassieke huisvesting omvat maar ook andere "voorraden" van huisvesting in de hotels van verschillende categorieën, voorzieningen voor nieuwkomers, voor daklozen enzovoort, met als doel een visie te verkrijgen van de (min of meer stabiele) samenstelling van de bevolking in de wijk. Een al te sectorale en administratieve benadering van "huisvesting" zou naderhand kunnen leiden tot een blokkering van de inspanningen om sociale banden te smeden en te participeren in de stationsbuurt.

Kwaliteit van de woningen

Urban heeft twijfels bij de kwaliteit van de woningen bij de tunnelingang en dus bij de op die plaats beoogde bestemming.

Bovendien benadrukt Urban dat de gezondheids crisis en de lockdowns duidelijk hebben gemaakt dat het noodzakelijk is om de kwaliteit van de woningen en hun leefkader te verbeteren, veeleer dan het aantal woningen uit te breiden wat het risico meebrengt dat mensen wegtrekken uit een stadscentrum om zich in de rand te gaan vestigen. Dit bestuur is van mening dat de voorgestelde dichtheid inzake woningen een probleem vormt, daar bepaalde ruimten die voor deze functie worden bestemd nauwelijks toelaten om kwaliteitsvolle woningen te creëren. De bestaande promiscuïteit in sommige huizenblokken (Jamar / Kuifje / Rusland) geeft immers aanleiding tot hinder als gevolg van de te kleine afstand ten aanzien van de burens (schaduw, gebrek aan intimiteit, gebruikelijke conflicten).

De Commissie meent dat het gaat om een kwestie van stedenbouw en architectuur.

Huisvesting met sociaal oogmerk

Leefmilieu Brussel heeft vragen bij de constructie van de nieuwe oppervlakten waarin het programma van RPA voorziet, des te meer daar de jongste demografische vooruitzichten voor het Brussels Gewest naar beneden zijn bijgesteld en het Noodplan voor Huisvesting (NPH) in zijn inleiding bepaalt wat volgt: "De huurmarkt staat dus niet onder druk door een tekort aan woningen, maar wel door de moeilijkheid voor gezinnen om toegang te krijgen tot een betaalbare woning. Het probleem is niet

zozeer het aantal beschikbare woningen maar wel het feit dat een alsmaar groter deel van de bevolking steeds moeilijker toegang heeft tot deze woningen." Zo het gaat om een probleem van toegang tot huisvesting, zoals bepaald in het NPH, stelt de kwestie van de productie van sociale woningen in het RPA zich scherper en zou men inspiratie kunnen halen in het RPA Heyvaert dat bepaalt dat bouwprojecten met meer dan 2.000 m² aan vloeroppervlakte voor woningen ten minste 25% sociale woningen of met sociale woningen gelijkgestelde woningen moeten bevatten.

De RLBHG wijst erop dat de strategische nota verwijst naar de nood aan integratie van sociale huisvesting om de ambities van de regering te bereiken die neerkomen op een gemiddelde van 15% met een evenwichtige spreiding. Er wordt echter niet de minste analyse gemaakt van de aanwezigheid, of niet, van sociale woningen in de wijk; anderzijds bestaat er geen enkel reglementair voorschrift betreffende de verplichtingen inzake sociale woningen of woningen met sociaal oogmerk. De RLBHG betreurt de totale afwezigheid van deze uitdaging in het RPA, ook al gaat het om een fundamentele uitdaging voor Brussel (er staan momenteel immers 49.000 huishoudens op de wachtlijst). Het RPA zou de intentie om sociale woningen te ontwikkelen concreet moeten maken, zonder daarom noodzakelijkerwijs het gemiddelde van 15% op te leggen (rekening gehouden met de eventuele negatieve impact op de toegankelijkheid van niet-sociale woningen).

Volgens de gemeente Anderlecht is het belangrijk om te waken over de kwaliteit van alle types van woningen en te zorgen voor een mix van alle types. Deze kwesties komen nauwelijks aan bod in het MER van het RPA.

Met betrekking tot de nieuwe gebouwen wijst de gemeente Anderlecht erop dat de mogelijkheid om verschillende bestemmingen per gebouw samen te brengen moet worden bestudeerd en toegepast. Is het verstandig om de totale oppervlakte aan woningen enkel over het grondgebied van de gemeente Anderlecht te spreiden? Tijdens de vergaderingen hebben de technici van beide gemeenten gepleit voor een billijke spreiding van de verschillende bestemmingen.

Een reclamant vestigt de aandacht op het doel van het RPA om toegankelijke en kwaliteitsvolle woningen te creëren: De productie van 2.000 nieuwe woningen is een van de belangrijkste pijlers van het RPA. Het strategisch luik van het RPA neemt echter alleen maar de doelstellingen van de gewestelijke beleidsverklaring over met betrekking tot de typologie van de te produceren woningen, terwijl deze essentieel is om te bepalen of de woningen toegankelijk zullen zijn. Het strategisch luik stelt dat het doel erin bestaat 15% woningen met sociaal oogmerk te creëren op het betrokken grondgebied.

Momenteel tellen de twee aangrenzende gebieden, Kuregem en Sint-Gillis, een zeer laag percentage sociale woningen: 4%. Sint-Gillis heeft 27.000 woningen, waarvan 1.117 sociale woningen, 1.000 gemeentelijke woningen, 360 woningen in SVK, wat neerkomt op 10% woningen met sociaal oogmerk (het gewestelijk gemiddelde bedraagt 11%). Volgens de diagnose van het MER zou het aandeel sociale woningen (aantal sociale woningen voor 100 huishoudens) voor de betrokken wijken hoger zijn dan het gewestelijk gemiddelde met 10,62% aan sociale woningen tegenover 7,26% op gewestelijk niveau: er is sprake van verwarring tussen sociale woningen en woningen met sociaal oogmerk. Het percentage sociale woningen in de betrokken gebieden is niet gelijk aan 10,62% maar wel aan niet meer dan 4%.

Het enige type openbare woning waarin wordt voorzien, betreft huisvesting die wordt gecreëerd door Citydev, goed voor een oppervlakte van 26.000 m² wat neerkomt op 13% van alle woningen die in het kader van het RPA worden gecreëerd. Dit betekent dat, los van de gecreëerde verwarring, het RPA niet toelaat de doelstellingen van de gewestelijke beleidsverklaring te verwezenlijken. Bovendien blijkt uit de lezing van het MER dat deze operaties inzake openbare woningen willekeurig zijn:

Voor het huizenblok Kuifje Move'Hub (voormalige Victor-toren) probeert de promotor Atenor al vele jaren alleen maar kantoren te bouwen en weigert hij woningen te bouwen.

Wat betreft het huizenblok Jamar is IEB van mening, bij het lezen van het MER, dat het huisvestingsproject bij de tunnelingang van tram 81 zeer hypothetisch is: "Zo lijkt ook de inplanting van woonoppervlaktes binnen het nieuwe huizenblok Jamar niet zinvol gezien de beperkingen wat lawaai, trillingen en de onmogelijkheid om er een private ondergrondse parking te voorzien betreft."

De MIVB verzet zich niet tegen het project van constructie van een gebouw met voornamelijk woningen door Citydev boven op de tunnelingang van de trams op de Jamarlaan. Ze herinnert Citydev aan de noodzaak om rekening te houden met de vereiste technische bepalingen ter versterking van de funderingen en ondergrondse infrastructuur alsook de toepassing van technische maatregelen ter beperking van de transmissie van trillingen ten aanzien van de toekomstige woningen. Er moet dus rekening worden gehouden met deze extra constructiekosten in het evenwicht van de geplande bestemmingen.

Een reclamant meent dat het regelgevingsluik geen garanties biedt voor de bouw van sociale woningen, ondanks het bewezen tekort aan dergelijke woningen binnen de perimeter. De bewoners in de perimeter hebben een beperkt gemiddeld inkomen dat duidelijk lager is dan het gewestelijk gemiddelde. Uit de diagnose die is gemaakt in het kader van het DWC Zuid, dat grotendeels binnen de perimeter van het RPA ligt, blijkt dat de betrokken wijken tot de armste van de gemeente en het Gewest behoren en dat de werkloosheid er hoog is, waarbij 2/3de van de werklozen langdurig werkloos zijn. 80% van de inwoners zijn huurders en bijgevolg afhankelijk van het aanbod op de private markt. Uit een studie die het BISA in juni 2021 heeft gevoerd, blijkt dat de mediane prijs voor appartementen in Sint-Gillis is gestegen van € 60.000 in 1995 tot € 225.000 in 2020. Terwijl de mediane prijs voor appartementen op het niveau van het Gewest met 2,2 is vermenigvuldigd, was de vermenigvuldigingsfactor in Sint-Gillis gelijk aan 4, terwijl het mediane inkomen van de inwoners van Sint-Gillis tussen 2006 en 2016 slechts met 4% is gestegen. In 1995 was Sint-Gillis de op één na goedkoopste gemeente, na Sint-Joost; vandaag staat ze op de 8ste plaats van duurste gemeenten wat betreft de mediane prijs van de appartementen.

In de wetenschap dat de meeste terreinen toebehoren aan private eigenaars, wijst de betrokkene erop dat de prijs van de geproduceerde woningen zich zal situeren tussen de prijzen op de private markt en dus wellicht een stuk hoger zal zijn dan de prijs die de huidige inwoners van de wijk kunnen betalen. Gelet op deze vaststellingen zou het RPA er vooral op moeten toezien een regelgeving op te stellen die garanties biedt voor de productie van woningen die betaalbaar zijn voor de inwoners van het Gewest en inzonderheid voor de inwoners van de betrokken wijk. Het MER zelf wijst op de bedreiging die wordt gevormd door het risico van de ontwikkeling van woningen die niet beantwoorden aan het sociaaleconomisch profiel van de wijken en vraagt om het aanbod aan sociale woningen te versterken in wijken waar de bevolking vandaag bijzonder kansarm is. Hoewel er

vandaag nog geen explosie is van de huurprijzen, kunnen de huidige vastgoedynamiek en het gebrek aan grondbeheer in de perimeter doen vrezen voor een duidelijke stijging van de huurprijzen. Het Observatorium van de huurprijzen 2016 heeft aangetoond dat de huurprijzen het snelst zijn gestegen in de centrale wijken, in de zogenaamde ruimte voor versterkte ontwikkeling van huisvesting en stadsvernieuwing (RVOHS) die profiteert van een dynamiek van renovatie onder impuls van de overheid. Tot slot valt op te merken dat de territoriale observatieperimeter van het MER niet de zone rond het Biestebroekdok omvat waar nochtans ca. 4.000 nieuwe woningen worden ontwikkeld waarvan slechts 6,7% sociale woningen zijn.

Een reclamant onderstreept dat het RPA de creatie van sociale huisvesting in zekere zin overdraagt naar de toekomstige stedenbouwkundige lasten maar dat dit echter geen voldoende garantie biedt, ten eerste omdat ze kunnen worden aangewend voor andere doeleinden en ten tweede omdat het besluit betreffende de stedenbouwkundige lasten de promotor vrijstelt van de verplichting om deze lasten aan het Gewest te betalen wanneer de nieuw gebouwde woningen het resultaat zijn van een reconversie van kantoren, wat het geval zal zijn voor de meeste geplande woningprojecten.

Anderzijds meent hij, gelet op de grote dichtheid van de wijken die aan het station grenzen, dat er weinig mogelijkheden zijn om extra woningen te bouwen buiten het kader van de operaties die in het programma van het RPA zijn opgenomen. Dit programma is dus een van de weinige gelegenheden om toegankelijke huisvesting te produceren, naar het voorbeeld van het RPA Heyvaert dat de regering onlangs heeft goedgekeurd en dat betrekking heeft op een grondgebied met vrij vergelijkbare kenmerken. Het RPA Heyvaert legt een verplichting van 25% sociale woningen op voor elk huisvestingsproject met een oppervlakte van meer dan 2.000 m². Kennelijk bestaat er dus geen wettelijk obstakel om een dergelijk voorschrift op te nemen in het RPA Zuid, des te meer daar de Raad van State zich al heeft uitgesproken over het RPA Heyvaert. Gelet op het beperkte grondbeheer door de overheid rond het station is een dergelijke bepaling de enige manier om garanties te bieden voor de sociale mix die als een doelstelling van het RPA Zuid wordt voorgesteld. Een snelle berekening voor de gemeente Sint-Gillis laat toe te besluiten dat de toepassing van de bepaling "Heyvaert" op de in het kader van het RPA beoogde woningprojecten de beste manier is om het voor de gemeente mogelijk te maken van een percentage van 4% sociale woningen te evolueren naar een percentage van 5,5%, wat nog een eind onder het al lage gewestelijk gemiddelde (6,84%) ligt, gelet op de wachtlijst voor sociale woningen (49.000 huishoudens).

De Adviesraad voor Huisvesting (ARH) steunt eensgezind de noodzaak om het aantal sociale woningen in Brussel uit te breiden. In dit verband is de Raad van mening dat dit plan een hefboom zou moeten zijn voor de productie van dit type woningen met als doel om voor het betrokken gebied de norm van 15% aan sociale woningen te halen. Sommige leden van de Raad zijn de mening toegedaan dat voorzien in een verplicht significant aandeel aan sociale woningen een *conditio sine qua non* is om te kunnen beschouwen dat het RPA Zuid het recht op huisvesting eerbiedigt en vragen dan ook om in het regelgevingsluik van het RPA een aanzienlijk percentage aan sociale woningen op te nemen. A contrario geven andere leden er de voorkeur aan om voorrang te geven aan publiek-private partnerschappen om sociale woningen te bouwen in de perimeter van het RPA.

Net als vele reclamanten, onder wie Brupartners en de GMC, onderstreept de Commissie de nood aan diversificatie van de woningen en benadrukt ze dat het belangrijk is om te voorzien in een quota voor

sociale woningen of woningen met sociaal oogmerk en aangepaste woningen. Ze menen dat er met deze belangrijke Brusselse uitdagingen rekening moet worden gehouden in deze perimeter die een uitstekende toegankelijkheid geniet.

Ze is immers verbaasd dat er geen enkel quota inzake openbare huisvesting van sociale aard of voor betaalbare prijzen wordt voorgesteld in het ontwerp-RPA en a fortiori ook niet in het strategisch luik van het plan, terwijl deze behoefte wordt aangekondigd in het project.

De Commissie stelt vast dat er buiten de algemene doelstellingen van het BHG geen enkele indicatie betreffende het percentage openbare huisvesting voor toegankelijke prijzen is opgenomen in de reglementaire voorschriften van het ontwerp-RPA. Samen met Perspective en andere reclamanten is de Commissie van mening dat het RPA effectief en op duidelijke wijze kwantitatieve doelstellingen inzake openbare huisvesting zou moeten formuleren.

Om een beter beeld te krijgen van de toestand in het Brussels Gewest en vooral ook te begrijpen hoe de doelstelling van de gewestelijke beleidsverklaring wordt omgezet in de wijken, heeft de Commissie de Referent Huisvesting geraadpleegd alvorens het huidige advies af te geven. Er is gebleken dat het tekort groter is in de wijken van Sint-Gillis (-10,16%) dan in de wijken van Anderlecht (+17,73%), terwijl het project voorziet in huisvesting in de zone Anderlecht.

De Commissie schaaft zich achter de vragen van reclamanten om blijk te geven van meer voluntarisme in het domein van openbare huisvesting en te mikken op een maximaal aantal woningen met sociaal oogmerk en aldus de doelstellingen van het GPDO en de aanbevelingen van het MER te volgen om "garanties te bieden voor de financiële toegankelijkheid van een groot deel van deze nieuwe woningen en het aanbod aan sociale woningen te versterken, rekening gehouden met het sociaaleconomisch profiel van deze wijken met een hoog niveau van kwetsbaarheid. Het RPA Zuid alleen zal niet volstaan om dit fenomeen in te dijken, maar staat - gelet op zijn ligging in een pool voor transport - logischerwijze bovenaan de lijst om daar een gunstig gevolg aan te geven. Zoals wordt bepaald in het GPDO, zal elk huisvestingsproject in het RPA minimaal 15% openbare woningen moeten omvatten. Daar dit cijfer het resultaat is van de eenvoudige en strikte toepassing van het besluit inzake stedenbouwkundige lasten, zou het verstandig zijn om het voor het RPA Zuid op te trekken tot 20-25% daar het binnen deze perimeter om een reële noodzaak gaat."

Voor de Commissie gaat het er niet enkel om in huisvesting te voorzien op een bepaalde plaats. Het begrip "huisvesting" moet ook worden verruimd met de integratie van tijdelijke huisvesting in onthaalwijken (bv. verschillende categorieën hotels ...).

Voorzieningen

Heel wat reclamanten zoals Urban stellen vast dat er in de wijk een gebrek aan voorzieningen is en bijgevolg ook een gebrek aan ambitie wat betreft de leefkwaliteit.

Deze vaststelling wordt duidelijk naar voren gebracht in het MER. Het aanbod van 28.000 m² aan voorzieningen volstaat niet om tegemoet te komen aan de behoeften van het programma zelf. Het gaat meer bepaald om sportinfrastructuur, kinderopvang, scholen, groene ruimten en speelpleinen. Zelfs buiten de perimeter van de zone Zuid is er een tekort aan basisscholen en middelbare scholen. De GMC beveelt aan, zoals ook Brupartners, om voorzieningen te ontwikkelen in het huizenblok "Postsorteercentrum-Fonsny" waar ze lijken te ontbreken. Ze onderstrepen dat het station een

barrière vormt binnen de wijk en dat deze voorzieningen bij voorrang ten goede zouden moeten komen van de inwoners van de wijk.

De Stad vraagt bijzondere aandacht voor de noodzaak inzake het delen van voorzieningen in en rond de perimeter van het RPA Zuid, gelet op de verzadiging van de voorzieningen op het grondgebied van de Stad Brussel in de nabijheid van de perimeter van voornoemd RPA. Om de intermodaliteit te versterken zou er voorrang moeten worden gegeven aan voorzieningen zoals fietspunten en punten voor fietsreparatie.

Brupartners ondersteunt het project om in de perimeter van het RPA sport- en culturele infrastructuur te ontwikkelen voor ouderen en in verband met sociale actie. Brupartners wijst erop dat stations plekken zijn waar alle types burgers leven en langskomen (ook migranten en daklozen). Daarom is Brupartners van mening dat er verplicht rekening moet worden gehouden met dit sociale aspect in de denkoefening over de "voorzieningen" in het RPA.

Bovendien zijn Brupartners en de RLBHG van mening dat voorzieningen aan de kant van de Fonsnystraat nagenoeg onbestaande lijken. Daar het station een barrière vormt binnen de wijk, zou het verstandig zijn om ook aan die kant enkele voorzieningen te ontwikkelen, door uitbreiding van het daartoe bestemde deel in het huizenblok "Postsorteercentrum-Fonsny". Deze voorzieningen zouden bij voorrang ten goede moeten komen aan de inwoners van de wijk.

Meerdere reclamanten, waaronder de GMC, zijn van mening - zoals aangegeven in het MER - dat dit gebrek aan voorzieningen doorslaggevend is voor de woonomstandigheden van de inwoners van de wijk en dat het bijgevolg absoluut noodzakelijk is om te voorzien in de installatie van kinderdagverblijven, kleuterscholen en minimaal één lagere school in de perimeter van het RPA om er de bewoonbaarheidsvoorwaarden te verbeteren.

Volgens het MER was er in 2016, binnen de perimeter, slechts één plaats voor 4 kinderen in een kinderdagverblijf (tegenover 1 op 3 op het niveau van het Gewest). Om een dekkingsgraad van 33% te bereiken die beantwoordt aan de Europese normen, en zonder rekening te houden met de behoeften van de nieuwe inwoners, zou het bestaande aanbod op het vlak van kinderopvang moeten worden uitgebreid met 241 extra plaatsen. We wijzen erop dat het programma voor het Biestebroekdok geen enkel kinderdagverblijf omvat, terwijl de dekkingsgraad voor kinderdagverblijven in Anderlecht al tot de laagste van het Gewest behoort en er in de omliggende wijken 700 plaatsen zouden moeten worden gecreëerd.

Volgens de cijfers van het BISA waren er in 2016, in alle wijken van de perimeter van territoriale observatie, 12.427 kinderen met de leeftijd om naar de basisschool te gaan (4.540 kinderen voor het kleuteronderwijs en 7.887 voor het lager onderwijs). Het opvangvermogen in het kleuter- en lager onderwijs was destijds respectievelijk gelijk aan 80% (8 plaatsen voor 10 kinderen in het kleuteronderwijs) en 73% (7,3 plaatsen voor 10 kinderen in het lager onderwijs), wat overeenstemt met een tekort van 908 plaatsen in het kleuteronderwijs en 2.129 plaatsen in het lager onderwijs. Volgens het MER is er voor het basisonderwijs een tekort van 3.000 plaatsen. Perspective Brussels benadrukt dat het tegen 2025 geplande aanbod binnen de TOP niet volledig zal remediëren aan dit tekort en dat er nog 1.959 plaatsen nodig zullen blijven. Het aanbod dat wordt ontwikkeld in het kader van het ontwerp-RPA, zal dus onvoldoende blijken om een oplossing te bieden voor dit tekort;

deze situatie wordt nog verergerd door het bestaande tekort op nauwelijks 1 km afstand, bij het Biestebroekdok waar 4.000 nieuwe huishoudens zullen komen.

De Adviesraad voor Huisvesting (ARH) stelt zich vragen bij het lage aandeel aan voorzieningen (scholen, kinderdagverblijven, groene ruimten) en hun vermogen om de behoeften van de huidige en toekomstige bewoners te absorberen, gelet op de 2.000 extra woningen die worden aangekondigd in een gebied waar vandaag al een tekort aan voorzieningen is. De raad stelt bovendien voor om een regelmatige monitoring te organiseren om garanties te bieden voor de opvolging van de noden in de wijk tijdens de verschillende fasen waarin het plan voorziet.

Een totale nood aan 16 speelpleinen wordt eveneens als prioritair geïdentificeerd in de diagnose van de wijken in de gemeenten Anderlecht, Sint-Gillis en Vorst.

De toepassing van de clausule "Heyvaert", die als doel heeft de productie van sociale woningen in het kader van private projecten op te leggen, zal toelaten de stedenbouwkundige lasten te gebruiken voor de productie van de voorzieningen waaraan er momenteel een tekort is: bouw van voldoende kinderdagverblijven en scholen. Er zou ook moeten worden voorzien in een correlatie tussen de productie van woningen enerzijds en voorzieningen anderzijds, teneinde de productie van voorzieningen verplicht evenredig te maken met de productie van woningen.

Citydev benadrukt dat, op het vlak van voorzieningen, het Stadsvernieuwingscontract nr. 7 "Rondom het Zuidstation", dat in april 2021 werd gelanceerd, een belangrijke rol zal moeten spelen bij de uitvoering van het project en de aanleg van voorzieningen die de wijk nodig heeft en zal hebben (inzonderheid voor het huizenblok Jamar).

In het kader van de ontwikkeling door een privégroep van voorzieningen voor de jeugd / evenementen in het huizenblok Jamar stelt Citydev zich vragen in verband met het begrip "voorziening van openbaar belang" wanneer de betrokken voorziening door een privégroep wordt ontwikkeld. De algemene definitie van een voorziening, waarvoor het glossarium en de voorschriften van het GBP te restrictief blijken ten aanzien van de werkelijkheid op het terrein, daar - wanneer er sprake is van een winstoogmerk (inherent voor elke private projectdrager) - de aard van het project het doet belanden in commerciële bestemmingen, wat nadeel kan berokkenen aan de autoriteiten die de vergunningen afleveren, daar het eerste doel (toegankelijk voor het grote publiek) volledig aan hun controle kan ontsnappen.

Citydev vraagt dus dat het RPA de mogelijkheid zou bieden om de definitie van voorziening te verruimen (en zich niet vast te pinnen op de definitie van het GBP) volgens nader te definiëren parameters om de verwezenlijking van dit ingewikkelde project mogelijk te maken.

De Commissie acht het noodzakelijk om niet alleen voorzieningen voor de wijk te plannen, maar ook op grootstedelijk niveau met, bijvoorbeeld, een museum gewijd aan de immigratie, diversiteit enzovoort en zelfs een overdekt skatepark. Het huizenblok Rusland-Mérode (huizenblok NMBS) zou geschikt kunnen zijn om er een grote voorziening te creëren.

Handelszaken

Meerdere reclamanten zijn van mening dat de handelszaken en openbare voorzieningen bij voorrang moeten tegemoetkomen aan de belangen van de inwoners en inzonderheid aan belangen waaraan vandaag niet wordt beantwoord.

De gemeente Sint-Gillis stelt voor om het Hortaplein, aan de kant van het station, te activeren door de creatie van handelszaken die op het plein zijn geopend. Dit zou hun een grotere zichtbaarheid verlenen waardoor ook hun leefbaarheid zou toenemen.

Meerdere reclamanten maken gewag van een commercieel overaanbod en van het feit dat de Zuidmarkt kwetsbaarder wordt. Het RPA voorziet immers in 27.000 m² bijkomende handelszaken, waardoor de vraag rijst naar de leefbaarheid van zowel de bestaande als de toekomstige handelszaken. Dit is des te meer het geval daar de leegstand vandaag al groot is voor handelszaken buiten het station: het percentage leegstand buiten het station bedraagt vandaag 20% en wordt als kritiek beschouwd. Overigens wordt op dit risico gewezen in het MER. Bij gebrek aan een strategie voor commerciële ontwikkeling bestaat er een risico dat er een zoveelste gestandaardiseerde handelspool wordt ontwikkeld zonder enige band met de wijk.

Net als sommige reclamanten is de Commissie van mening dat de handelsoppervlakten vrij aanzienlijk zijn. Ze meent dat er arbitrage zou moeten zijn om te beslissen op welke plaatsen de handelsactiviteit kan worden geconcentreerd en voldoende actief kan zijn. De leegstand van handelszaken dient immers te worden vermeden.

Bovendien vindt de Commissie dat het noodzakelijk is, zoals voorgesteld in het ontwerp, om de continuïteit met de Zuidmarkt te verzekeren; deze markt zou een permanentie kunnen hebben in de stationsgebouwen zelf; tegelijk zouden de handelszaken in het station zoveel mogelijk naar buiten kunnen worden geopend. Zo zouden ze een grotere zichtbaarheid verwerven en dat zou ook de wisselwerking tussen binnen en buiten kunnen verbeteren.

Bovendien meent de Commissie dat kleine ambachtelijke handelszaken met een lokale productie hun plaats zouden hebben rond het station waar heel wat toeristen circuleren; dit zou bijdragen tot de levendigheid van het station. Er zou een divers gastronomisch/ambachtelijk productieaanbod kunnen worden ontwikkeld, verbonden met te creëren toekomstige grote voorzieningen, bijvoorbeeld op het einde van de Jamarlaan en verbonden met de Europa-esplanade (bv. een museum gewijd aan immigratie of mode).

Productieactiviteiten / kmo's

Er is weinig aandacht voor productieactiviteiten, de activiteiten van kmo's, logistieke activiteiten of voor de circulaire economie.

Een reclamant vestigt de aandacht op de weinige ruimte die overblijft voor productieactiviteiten (5%) in vergelijking met de tertiaire sector die ruimschoots blijft domineren terwijl deze activiteiten ook kunnen profiteren van de nabijheid van het Zuidstation. Daar het huizenblok Twee Stations is opgenomen in een OGSO, is het belangrijk om de inplanting mogelijk te maken van activiteiten voor de productie van materiële goederen en niet, standaard, van diensten zoals dit al te vaak het geval is. De vierhoeken lijken zich ook beter te lenen tot dit type activiteit dan tot een handelsfunctie.

Het ontwerp-RPA stelt de ontwikkeling van de stedelijke economie voor via de versterking van de handels- en productieactiviteiten in de wijk. Leefmilieu Brussel looft deze oriëntering die als doel heeft een evenwichtige functiemix tot stand te brengen en vraagt om bij de keuze van deze activiteiten voorrang te geven aan de lokale economie en de circulaire economie, in lijn met de

ambitie van het Gewest om een voluntaristisch beleid van economische transitie te voeren. Het RPA moet productieactiviteiten in bepaalde huizenblokken mogelijk maken door bepaalde "commerciële" bestemmingen uit te breiden tot activiteiten die zouden toelaten plaats te bieden voor de circulaire economie, op voorwaarde dat de context van het huizenblok zulks mogelijk maakt op het vlak van geluidshinder, toegankelijkheid, grootte ... Leefmilieu Brussel denkt meer bepaald aan de vierhoeken en is het in dit verband eens met de conclusies van het MER dat voorstelt om de toelaatbare functies uit te breiden en op die manier een snelle activering mogelijk te maken naargelang de kansen en de behoeften van de wijk. Het plan om een voedingsmarkt onder te brengen in de grote vierhoek is volgens LB een goed idee dat zou toelaten een synergie te creëren met de Zuidmarkt (inzonderheid wat betreft onverkochte waren), in een benadering die aansluit bij de gewestelijke Good Food-strategie die als doel heeft de verschillende schakels van de duurzame voedingsketen in korte circuits met elkaar te verbinden: productie, recuperatie van onverkochte waren, bewerking, distributie en restauratie. Rekening gehouden echter met de functiemix waarin het RPA voorziet, soms binnen eenzelfde huizenblok of eenzelfde gebouw, zal er bijzondere aandacht moeten worden besteed aan de cohabitatie tussen de verschillende functies, inzonderheid op het vlak van akoestisch comfort. Het geval van het huizenblok Twee Stations, opgenomen in een OGSO, en grenzend aan het park, is op dit niveau bijzonder gevoelig. De bouwkundige behandeling van de projecten zal een grote impact hebben op het vlak van lawaai, inzonderheid wat betreft de inplanting van de functies en de keuze van materialen voor de gevel.

Globaal gezien deelt Citydev de intenties van het RPA in deze strategische wijk, inzonderheid die welke inherent zijn aan zijn opdrachten, zoals de functiemix. Citydev merkt op dat het globale project CityGate deels is opgenomen in deze perimeter.

De Commissie is van mening dat een stationswijk niet moet worden behandeld als een industriële wijk, maar het behoud of de inplanting van een ambachtelijke activiteit mogelijk moet maken die verbonden is met thematische elementen van inrichting die zijn opgenomen in de stationswijk.

7. MOBILITEIT

Buiten haar specifieke aanbevelingen verwijst de Commissie naar het advies van de GMC en naar het plan Good Move.

Beperking, stroomopwaarts, van het doorgaand verkeer

De druk van het autoverkeer in de Zuidwijk is hoog en die druk is grotendeels te wijten aan het doorgaand verkeer dat gebruik maakt van deze weg die als stadspoort fungeert, inzonderheid via de Industrielaan.

Om het ingaand verkeer te beperken, stelt het ontwerp-RPA voor om van de Industrielaan een stadsboulevard te maken door deze verkeersader met 2x2 rijstroken om te vormen tot een weg met 2x1 rijstrook.

Toegang voor vrachtwagens via de Industrielaan

De GMC wijst erop dat het plan Good Move voorstelt om de toegang voor vrachtwagens vanaf de ring naar de logistieke en industriële zones te faciliteren (actie B.7). In het zuiden verloopt deze toegang via de Industrielaan.

Perspective vraagt om de toegangscapaciteit van de Industrielaan te beperken en tegelijk het alternatieve aanbod via het openbaar vervoer langs deze verkeersader te versterken. Dit zou toelaten de druk van het autoverkeer in de Zuidwijk te verminderen en het profiel van de Jamarlaan en de kleine ring te herzien, zoals voorgesteld in het ontwerp-RPA, ten voordele van een openbare ruimte van betere kwaliteit voor de verschillende gebruikers.

De Commissie verwijst naar het plan Good Move om de druk van het inrijdend autoverkeer te verminderen (hoofddoelstelling) en dit te combineren met een voldoende toegankelijkheid voor de distributie van goederen.

Daarmee steunt ze het voorstel van de GMC om een dynamisch systeem van verkeerbeheer te ontwikkelen dat niet alleen de toegang tot de logistieke zones mogelijk maakt voor het vrachtverkeer, maar ook voorziet in een sterke toegang met het openbaar vervoer en in de algemene toegang tot de stad.

Verkeersstroom Barastraat/Jamarlaan

Wat betreft de intermodaliteit in dienst van de verschillende gebruiken stelt Leefmilieu Brussel vast dat de voorstellen van het RPA een duurzame mobiliteit ondersteunen, gebaseerd op actieve verplaatsingswijzen (voetgangers, fietsers ...) en openbaar vervoer via het uitzonderlijke intermodale knooppunt van het Zuidstation. LB vreest echter dat de voorgestelde dichtheid, wat betreft zowel kantoren als woningen, het risico meebrengt nieuwe autostromen te lokken naar een wijk die vandaag al lijdt onder verzadiging, inzonderheid als gevolg van de ligging als stadspoort. In deze context meent Leefmilieu Brussel dat er bijzondere aandacht moet worden besteed aan de Barastraat en de Jamarlaan die in het plan Good Move worden gedefinieerd als wegen van het type AUTO+. Om grote overlast voor de omwonenden op het vlak van luchtkwaliteit en lawaai te vermijden, moeten er wat betreft de aanleg maatregelen worden genomen om de snelheid van het verkeer te beperken en die bevorderlijk zijn voor voetgangersoversteekplaatsen naar Anderlecht, zo niet bestaat het gevaar dat hier een nieuwe stedelijke barrière in de wijk ontstaat. Deze oversteekplaatsen moeten in het verlengde komen van de openbare paden waarin het RPA voorziet in de huizenblokken 7, 8 en 9. Algemeen moet de keuze van de koppels stroom/verharding/snelheid van de voertuigen worden geoptimaliseerd voor alle wegen in de Zuidwijk en inzonderheid voor de Barastraat.

Parkeren

In verband met parkeren sluit Leefmilieu Brussel zich aan bij de doelstellingen van het RPA om de noodzakelijke capaciteit te beperken, in lijn met de vermindering van het gebruik van de personenwagen. Gelet echter op het aantal nieuwe woningen en kantoren waarin het RPA voorziet, gekoppeld aan de huidige saturatie van de wijk en de ambitie van het RPA om 400 parkeerplaatsen te schrappen in de voornaamste openbare ruimten, is Leefmilieu Brussel van mening dat de enige oplossing voor het RPA ligt in de mutualisering van de beschikbare capaciteit buiten de openbare weg

alsook in de activering van een reële modal shift naar actieve verplaatsingswijzen. In dit opzicht vraagt Leefmilieu Brussel dat het RPA zou voorzien in de verplichting voor elke nieuwe parking van een bepaalde grootte om een gescheiden ingang van de functies op de verdiepingen te creëren om het delen van de parking met andere gebruikers van de wijk mogelijk te maken. In het kader van de operationalisering van het RPA zouden er aldus parkeerplaatsen te huur kunnen worden aangeboden aan de bewoners en werknemers van de wijk of eventueel aan de bezoekers van de voorzieningen en handelszaken. Leefmilieu Brussel is het ook eens met het advies van het Gewestelijk Comité voor Territoriale Ontwikkeling (GCTO) dat wenste "dat de autoriteiten de mogelijkheid zouden onderzoeken om te voorzien in bovengrondse parkings voor bouwprojecten met het oog op de eventuele reconversie van de parkings in een andere bestemming op middellange termijn". Voor de parkeerplaatsen die behouden zullen worden in de openbare ruimte, beveelt Leefmilieu Brussel aan dat het RPA inspiratie zou halen uit de maatregelen van het Beeldkwaliteitsplan (BKP) van de kanaalzone op het vlak van ontharding, vergroening en waterbeheer voor deze ruimten.

De RLBHG dringt erop aan om in grotere mate te anticiperen op het gebruik van fietsen en steps (wat betreft parkeren en laadpunten).

In zijn strategisch luik is het RPA zinnens om de creatie van nieuwe parkeerplaatsen in verband met de toekomstige woningen maximaal te beperken. De beoogde dichtheid is echter van dien aard dat er een tekort is van meer dan 1.000 parkeerplaatsen. Het strategisch luik wenst bijgevolg het delen van de bestaande parkeergelegenheid te ontwikkelen. Daar de creatie van nieuwe parkeerplaatsen een stimulans vormt voor het gebruik van de personenwagen en de wegen in de nabijheid van het project vandaag al verzadigd zijn, steunt IEB dit voorstel.

Een reclamant betreurt echter het ontbreken van een gewestelijk rechtskader om deze intentie te operationaliseren; tevens betreuren we dat deze deling van parkeergelegenheid niet wordt opgenomen in het regelgevingsluik van het RPA dat dergelijke deling niet verplicht stelt, ook al laat het toe dat er minder parkeergelegenheid wordt gecreëerd dan voorgeschreven door de GSV. Bij gebrek aan een structurele oplossing zal het delen van parkeergelegenheid worden overgelaten aan de beoordeling van de promotoren in het kader van elk privéproject, wat het risico meebrengt dat dergelijke deling niet effectief zal zijn als gevolg van de juridische en financiële complexiteit die blijft bestaan bij gebreke van een door het Gewest vastgesteld duidelijk kader. De beoogde deling van parkeergelegenheid voor de nieuwe woningen zou bijgevolg niet verhinderen dat er honderden nieuwe parkeerplaatsen worden gecreëerd.

In zijn regelgevingsluik bepaalt het RPA enkel dat de minimale drempel van de GSV (1 plaats per woning) niet in acht dient te worden genomen. Dit gezegd zijnde, meent IEB dat het meer om een aanbeveling dan om een dwingende bepaling lijkt te gaan.

[Wegverkeer](#)

Vermindering versus beheer van de verkeersstromen

De GMC stelt vast dat de verwachte toename van de verplaatsingen verband houdt met de significante toename van de vastgoeddichtheid in verband waarmee er bovendien onzekerheid blijft bestaan. Het RPA lijkt geen rekening te houden met de evolutie van de mobiliteitspraktijken of de ontwikkeling van e-handel en de thuisleveringen voor kantoren, handelszaken of woningen, die

waarschijnlijk ook zal bijdragen tot een toename van de verkeersstromen. In Londen bijvoorbeeld is het verkeer niet afgenomen, ondanks een daling wat betreft het bezit van een personenwagen.

Een andere reclamant meent dat de bewoonbaarheid van de wijk afhankelijk is van de afname van het autoverkeer.

De RLBHG benadrukt dat de globale vraag naar verplaatsingen sterk zal toenemen, met een belangrijk deel voor het autoverkeer (in een zone die nochtans goed wordt bediend door het openbaar vervoer). Overigens stelt het MER vast dat "de perimeter momenteel verzadigd (is) door doorgaand en bestemmingsverkeer. Ook al werden er aanpassingen doorgevoerd om de stromen en de snelheid op de grote assen van het RPA te beperken, is het niet de bedoeling van het RPA, zoals vertaald in het strategische luik - verkeersplan, om een oplossing aan te reiken voor het verkeersprobleem binnen de perimeter [...]. De enige oplossing [...] bestaat er dus in om voorzieningen te implementeren die het wegverkeer "ontsluiten" ter hoogte van de toegang tot het Brussels Gewest" (MER, blz. 1515). De RLBHG stelt dus vast dat er een gebrek is aan doelstellingen, coherentie en structurele oplossingen op het niveau van de wijk. Er rijzen vele vragen met betrekking tot het autoverkeer dat vandaag al verzadigd is (met een verwachte toename van 10 tot 12% van het verkeer), inzonderheid te wijten aan parkeren (tekort van 1.500 parkeerplaatsen) en leveringen. De RLBHG vraagt zich af of het gebruik van het station in verband met goederen in overweging wordt genomen.

Evenwicht tussen Fonsnylaan en Barastraat

De GMC staat erachter dat het RPA het verkeer dat van de Ring komt vlotter wil laten verlopen door het over de grote assen te kanaliseren. Ze vreest evenwel een toename van het verkeer in de wijken, als gevolg van de hoger uiteengezette redenen maar ook door de sluiting van de secundaire oost-westverbinding tussen de Barastraat en de Fonsnylaan, wat zou indruisen tegen de gewestelijke ambitie van Good Move, dat de wijken juist minder druk wil maken.

Urban heeft vragen over de Fonsnystraat, die doorgaand verkeer van vrachtwagens moet verwerken in combinatie met aanzienlijk fietsers- en voetgangersverkeer terwijl de straatbreedte beperkt is. Daarnaast pleit Urban voor een effectenbeoordeling van het wagenpark en van de toegankelijkheid voor de leveringen van de productieve activiteiten in de vierhoek.

IEB is van oordeel dat de geplande bouwdichtheid onvermijdelijk zal leiden tot meer autoverkeer, ook al is de zone goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Deze wijk is echter nu al een van de wijken die binnen het gewest het meest verzadigd is qua auto's en vrachtwagens onderweg van en naar de ring. Overigens stelt het MER vast dat "de perimeter momenteel verzadigd (is) door doorgaand en bestemmingsverkeer. Hoewel er wordt voorzien in verbeteringen om de verkeersstromen en de snelheid op de grote verkeersaders van het RPA te verminderen, heeft het RPA, zoals vertaald in het strategisch luik, niet de intentie om de verkeersproblemen in de perimeter op te lossen [...]. De enige manier is dus de implementatie van maatregelen om het wegverkeer bij het binnenkomen van het Brussels Gewest tegen te houden." Zolang een kilometerheffing en/of een stadstol niet met de nodige daadkracht wordt ingevoerd, zal de verzadiging aanhouden en zal het verkeer met 10 % tot 12 % toenemen; de nu al problematische toestand zal dus nog verslechteren en nog meer verschuiving van verkeer veroorzaken naar de dichtbevolkte wijken in de omgeving.

Een reclamant herinnert eraan dat in het RPA ook is bepaald dat de secundaire oost-westverbinding tussen de Barastraat en de Fonsnylaan via de Argonnestraat en de Blerotstraat wordt afgesloten voor autoverkeer. Deze optie maakt weliswaar een verbetering van de openbare ruimte binnen de perimeter van het RPA mogelijk, maar een nevenverschijnsel zal zijn dat ze het autoverkeer nog meer verplaatst naar de omtrek van het RPA doordat ze met name taxi's – die veel gebruik maken van deze binnenweg – verplicht om te rijden via de Kleine Ring en de Veeartsentunnel en daarbij mogelijk de Fonsnylaan te vermijden via de de Mérodestraat of de Féronstraat, en de Barastraat via de Brogniezstraat en de Herzieningslaan, wat dan weer negatieve gevolgen zal hebben voor die dichtbevolkte wijken. De autodruk daar verhogen druist in tegen de doelstellingen van het plan Good Move, dat het wegverkeer juist over de grote assen wil kanaliseren om de wijken minder druk te maken.

Betrokkene merkt op dat de Veeartsentunnel geregeld dicht zit omdat hij ten zuiden van de Vijfhoek een van de enige drie punten is waar men aan de andere kant van de spoorweg kan geraken (de andere twee zijn de Kleine Ring en de Luttrebrug). Die opstopping veroorzaakt nu al sluipverkeer naar de woonwijken (de Mérodestraat, Engelandstraat). Hij vraagt toe te voegen dat een bestemmingsverkeer in de tunnel, namelijk naar de huizenblokken Tweestations en Frankrijk-Veeartsen (niet goed te bereiken met het openbaar vervoer), de verzadiging van de wegen zal verhogen.

Openbaar vervoer

Een reclamant onderstreept dat de nieuwe vraag naar verplaatsingen met het openbaar vervoer weliswaar niet meer zou mogen bedragen dan 5 % van de theoretische capaciteit van de voertuigen, maar dat het momenteel zeer moeilijk is te schatten hoe groot de reële vraag zal zijn zolang die bepaald wordt door de typologie van de voorzieningen en van de te creëren handelszaken, terwijl die in het stadium van het RPA niet bekend zijn. Het MER verzekert dat de toename van de vraag naar verplaatsingen met het openbaar vervoer zal kunnen worden opgevangen dankzij twee projecten: het automatiseren van de metrolijnen 1 en 5 en het verwezenlijken van de nieuwe metrolijn 3. Over die twee projecten bestaan weliswaar politieke akkoorden, maar hoeveel tijd ze concreet in beslag zullen nemen, hangt af van budgettaire beslissingen. Het automatiseren van de metrolijnen is eerder al uitgesteld bij gebrek aan budget. Metrolijn 3 zou aanvankelijk ingehuldigd worden in 2021 maar ook dat is almaal uitgesteld en de opening is thans, op zijn vroegst, gepland in 2032 (maar alle vergunningen zijn er nog niet en de werf is zo complex dat hij gegarandeerd nog meer vertraging zal oplopen). Welke waarborgen zijn er dat die projecten operationeel zullen zijn wanneer de toename van de vraag naar verplaatsingen als gevolg van het programma van het RPA een feit zal zijn?

Momenteel geeft de aanwezigheid van MIVB-bushaltes in de Overdekte Straat reizigers de kans zonder last van weer en wind over te stappen tussen de MIVB-bussen, de bovengrondse trams, het NMBS-station en het ondergronds vervoer (trams en metro's van de MIVB). IEB geeft aan dat het verplaatsen van de MIVB-bushaltes dat in het RPA staat, de reizigers zal verplichten te voet en onoverdekt een langere afstand af te leggen, soms met bagage. De Engelandstraat is niet aangepast voor het plaatsen van bushaltes (er zijn scholen en kinderdagverblijven).

De aanleg van een nieuw busstation op het Grondwetplein zal een niet te verwaarlozen impact hebben op de organisatie van de Zuidmarkt. Het busstation zou ook in een van de te herverkavelen blokken kunnen komen, maar dat zou een studie van alternatieve scenario's veronderstellen en die zijn er niet.

Urban heeft vragen bij de keuze om van het Grondwetplein een eindhalte te maken terwijl de openbaarvervoeroperatoren een alternatieve oplossing zijn overeengekomen. Het is van oordeel dat het Grondwetplein een aandachtspunt zou moeten zijn, vooral als de vierhoek wordt ontwikkeld.

Een reclamant meent dat de komst van een technische eindhalte van tram 51 (noordelijk deel) in het verlengde van de Europaesplanade buitengewoon nadelig is voor de openbare ruimte in de wijk. Een alternatieve oplossing zou moeten worden gevonden, temeer daar de vereiste werkzaamheden voor die inrichting bovenop de noodzakelijke werven voor metro 3 komen (station Toots Thielemans, tunnel, tunnelmond Lemonnier), die nog jaren gaan duren en de mobiliteit in de wijk een knauw geven.

Samengaan van verschillende gebruikers

De GMC vraagt ervoor te zorgen dat verschillende gebruikers – personen met beperkte mobiliteit, voetgangers, fietsers en openbaar vervoer – de gedeelde ruimten naar behoren samen kunnen gebruiken.

Voetgangers

Lopen en de Kleine Ring te voet oversteken

De GMC vraagt de naleving van het principe STOP2, dat een denkoefening impliceert die om te beginnen berust op de noden van voetgangers. Meer bepaald moet men zorgen voor voldoende brede voetpaden, doorlopende en goed zichtbare inrichtingen voor voetgangers, met inbegrip van doordringbaarheid van grote gebouwen.

Het RPA Zuid overweegt op meerdere plaatsen de aanleg van openbare doorgangen op privéterrein (huizenblokken Tweestations, Frankrijk-Bara, Horta-Bara en Kuifje). Een reclamant vindt dat, gezien de ervaringen in het verleden, het risico reëel is dat die doorgangen geprivatiseerd worden (bijvoorbeeld de doorsteek van Blok 2).

Bewegwijzering - Leesbaarheid voor verplaatsingen

Uitgaande van de vaststelling dat het hele stationsgebied hoofdzakelijk autovrij zal zijn en dat er sprake is van verplaatsingen die lastig kunnen zijn vanwege bagage, leeftijd of af te leggen afstanden, meent de Commissie net als een aantal reclamanten en Brupartners, dat leesbaarheid en eenvoud van de verschillende mogelijkheden een kwestie is die analyse en aandacht behoeft. Een globale visie op de bewegwijzering in en rond het station zal noodzakelijk zijn, ongeacht wie de operatoren zijn.

Aangename verplaatsing voor voetgangers tussen de eindhaltes van de bussen

De eindhaltes van de bussen komen aan weerszijden van het station, verder dan waar ze zich nu bevinden.

De Commissie deelt de mening van de RLBHG, die adviseert bijzondere zorg te besteden aan de verplaatsing van voetgangers tussen beide en de doorsteek aangenaam te maken via de Overdekte

Straat. Zo bekeken is de afschaffing van de weg die momenteel wordt gebruikt door bussen en taxi's een goede zaak. De wegbedekking en de verlichting zullen eveneens voor comfort moeten zorgen.

Fietsen

Gekoppeld aan de geplande fietsvoorzieningen vraagt de Commissie ervoor te zorgen dat er een fietsverbinding mogelijk wordt doorheen het toekomstige Zennepark. Dat zou niet alleen een aangename parcours bieden maar ook bijkomende sociale controle.

Argonnestraat

Bus

De GMC wijst erop dat De Lijn de eigen bedding in de Argonnestraat, gedeeld met de MIVB, zeer belangrijk vindt omdat ze het mogelijk maakt de structurerende lijn 136 (kernnet A) Alsemberg – Brussel-Zuid (– Dilbeek) met een hoge kwaliteit aan te bieden, net zoals het noodzakelijk is de mogelijke doorgang voor bussen te behouden voor het geval de eindhalte van de tram onder de Argonnetunnel wordt ingericht, en dit ook op marktdagen.

Eindhalte tram 51/53

De Commissie vindt de eindhalte van de tram in de Argonnestraat nadelig voor de openbare ruimte. Zij moedigt de MIVB aan een alternatief te vinden opdat de overdekte straat andere activiteiten als bestemming kan krijgen.

Algemeen gesproken vindt de Commissie dat het voor een beter begrip van de situatie nuttig zou zijn een gedetailleerd plan te hebben, grafisch en/of technisch met het geheel van het Grondwetproject, met inbegrip van het bijkomende tramstation met het station Toots Thielemans, de in- en uitgangen voor voetgangers, enz.

Ruimten onder de straat ("vierhoeken")

De GMC benadrukt hoe groot de kansen zijn die de ruimten onder de straat, de zogeheten "vierhoeken", bieden om iets aan de mobiliteitsbehoeften te doen: busstation, fietsenstalling, catering voor internationale treinen, openbare doorgang voor voetgangers, handelszaken, productieactiviteiten, enz. Zij vraagt aan de bestemming van die ruimten prioriteit te geven in de regelgeving. Niettemin benadrukt zij eveneens de inherente risico's van dit soort ondergrondse ruimten (informeel gebruik, kleine criminaliteit, enz. - cfr. het CCN Noordstation). De Commissie stelt voor de voorgestelde programmavereisten voor het geheel van beide vierhoeken bijeen te brengen om de verwezenlijking van toekomstige programma's meer flexibiliteit en kansen te geven.

De investeringen zijn zeer aanzienlijk, meer bepaald om de voorwaarden inzake brandveiligheid na te leven die Infrabel en de NMBS onder spoorlijnen opleggen.

De MIVB benadrukt dat de verrichte mobiliteitsstudie dus aantoont hoe belangrijk het is dat het RPA bepaalt dat een aanzienlijk gedeelte van de grote vierhoek een busstation als bestemming krijgt en dat het hele Grondwetplein zal moeten worden gebruikt voor haltes en eindhaltes van bussen en trams als de grote vierhoek niet door het busstation benut wordt. Bijkomend dient men te beseffen dat de aanwezigheid van een eindhalte van trams onder de sporen in de Argonnestraat het noodzakelijk maakt dat de inrichting erop voorzien is dat voertuigen van de hulpdiensten te allen tijde

vrije doorgang hebben (in het bijzonder op marktdagen) en dat geldt ook voor bussen van De Lijn die naar de pool Spaak moeten.

Daarnaast herinnert de MIVB eraan dat het ontwerp-RPA net als het Richtschema overweegt de zuidelijke pool van de eindhaltes van de bussen op het Grondwetplein aan te leggen in plaats van in de Overdekte Straat, die een autovrije straat met handelszaken moet worden en met een verbeterde ingang aan de kant van het Zuidstation. Omdat er in vergelijking met het scenario van het Richtschema minder openbare ruimte beschikbaar is, werd de buspool Fonsny daar kleiner gemaakt, met zes plaatsen in plaats van een dozijn, wat neerkomt op 50% minder capaciteit. Het aantal plaatsen voor bussen bij de eindhaltes is daardoor voortaan lager dan wat de openbaarvervoeroperatoren (TEC, De Lijn en MIVB) momenteel nodig hebben.

De Commissie meent dat de inrichtingsmogelijkheden best worden bestudeerd om rekening te houden met de noden van de openbaarvervoeroperatoren en toch een maximum aan openbare ruimte te vrijwaren.

2de pool bussen/taxi's

Reclamanten hadden het over de impact die de aanleg van een 2de openbaarvervoerspoo voor bussen/taxi's langs de Fonsnylaan zou hebben voor het Grondwetplein en vragen zich af of er mogelijke alternatieven zijn. Sommigen hebben eveneens vragen over de elektrificatie van de bussen, wat bij het laden een impact zou hebben op de openbare ruimte.

De Commissie heeft genoteerd dat een tweede OV-pool zou worden gevestigd in de Fonsnystraat, op het Grondwetplein tegelijk voor taxi's en bussen. Dat zal een soort mobiliteitsboog creëren tussen het station en de twee buspolen. De bussen zouden daarbij in de ene of de andere pool komen naargelang van de richting van hun bestemming (nog te bespreken met de operatoren). Goede signalisatie noodzakelijk. –bij een overstap van bus naar bus zal de af te leggen afstand tussen beide stations (oost/west) zeer lang zijn.

De Commissie steunt eveneens het idee om het verkeer van trams/bussen van de Fonsnylaan, kant station, te verplaatsen; dat zou de toegang voor passagiers vergemakkelijken zonder dat zij de rijstrook moeten oversteken, zoals momenteel het geval is.

Daarnaast sluit de Commissie zich aan bij de reclamanten die vrezen dat het sluiten van de Argonnestraat taxi's verplicht een bijkomende lus te maken, meer bepaald via de Kleine Ring, en die zit nu al vol. Zij adviseert met Brussel Mobiliteit te zoeken naar een oplossing om dit probleem te regelen. Aangezien taxi's worden beschouwd als openbaar vervoer, zou voor hen een uitzondering kunnen worden gemaakt in de Argonnestraat, bijvoorbeeld met elektronische herkenning, zoals dat in bepaalde luchthavens al gebeurt voor de toegang van taxi's tot de parking.

Leveringen/distributie

Er zijn bezwaren met betrekking tot het probleem van de leveringen voor het station. Er moeten leveringslussen komen, specifieke uurregelingen om overlast in de openbare ruimte (Europaesplanade) te voorkomen.

De GMC vraagt geen nutteloze conflicten te laten ontstaan tussen taxi's en catering, in de Fonsnylaan en de Frankrijkstraat. Zij is van oordeel dat het leveringspunt aan de kant Fonsny slecht geplaatst is

op de huidige locatie (huidige ingang parking postsorteercentrum). Het is dus van belang daarnaast in de buurt te zorgen voor een zone om te wachten op toegang tot het gebouw en op die manier het blokkeren van vrachtwagens die leveren te vermijden.

Gezien de verwachte toename van de leveringsstromen vraagt de GMC dat er een strategie komt, op wijk- en gewestsschaal en met verordenende voorschriften in het RPA, met betrekking tot het creëren van een leveringshub en het invoeren van een “last mile” systeem per fiets.

Er moeten leveringslussen komen, specifieke uurregelingen om overlast in de openbare ruimte (Europaesplanade) te voorkomen.

De Commissie herinnert eraan dat de distributieproblematiek te berde is gekomen bij het onderzoek van meerdere RPA's, waarbij de GOC vragen had bij de gewestelijke strategie die ten tijde van het GPDO aan distributiecentra (SDC) dacht in noord, zuid, oost en west om verschillende verpakkingslocaties te hebben ten behoeve van stedelijke distributie. Dat heeft een rechtstreekse impact op het niet langer toelaten van vrachtwagens van 32 ton in de stad.

Parkeren

De GMC betreurt het gebrek aan nauwkeurigheid en ambitie van het parkeerluik in zijn geheel: fietsen, deel- en privévoertuigen, haltes en eindhaltes van het openbaar vervoer, particuliere autobussen.

Een reclamant vraagt dat er veel strengere parkeernormen zouden komen.

De GMC vraagt dat het RPA een voorbeeldig instrument zou zijn op het vlak van parkeerbeheer, om openbare ruimten parkeervrij te maken en om aan te zetten tot vervoerswijzen die het STOP-principe naleven, en dat het de quota zou eerbiedigen qua voorbehouden plaatsen voor mensen met een handicap, hoofdzakelijk in de nabije omgeving en bij de toegangen van gebouwen.

Parkeren OV

De GMC vestigt de aandacht op het feit dat de toename van het aanbod van de drie operatoren en de verplichtingen die te maken hebben met elektrische bussen (waarvoor bijkomende laadpunten noodzakelijk zijn), een grotere nood aan ruimte tot gevolg hebben voor de eindhaltes van bussen, een nood die in de RPA-visie geïntegreerd moet worden.

Verplaatsing 2de pool OW: impact op Grondwetplein? Andere oplossingen? Wat met meer elektrische bussen?

De GMC benadrukt en ondersteunt de vraag van de drie operatoren die het noodzakelijk achten te beschikken over twee polen met eindhaltes voor bussen, rekening houdend met de bestemming van de verschillende lijnen. Terwijl de TEC wil beschikken over busperrons aan de kant Fonsny.

Gedeeld gebruik van parkings

De GMC meent dat er een concrete strategie moet komen voor het gedeeld gebruik van parkings. Aangezien de Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening vertraging heeft opgelopen, vraagt zij de verordenende voorschriften inzake parkeren toe te voegen:

- Bij alle nieuwe gebouwen voldoende parkeerplaats waarborgen voor fietsen, voor deelvoertuigen
- voor nieuwe kantoorgebouwen een afzonderlijke toegang tot de parking, gescheiden van de rechtstreekse toegang voor de gebruikers van het gebouw, verplicht maken om het delen van de plaatsen mogelijk te maken
- voor nieuwe kantoorgebouwen ambitieuzer zijn met betrekking tot het aantal plaatsen, terwijl het RPA één plaats per 400 m² kantoorruimte vermeldt
- voor nieuwe woongebouwen de afschaffing van de minimumdrempel van de GSV (1 plaats per woning) verplicht maken.
- Voor het parkeren van fietsen: de aanleg van een beveiligde fietsparkeerplaats "per hoofdkussen" verplicht maken voor woningen en twee parkeerplaatsen per 100 m² kantoor.

Parkeren van deelvoertuigen

De GMC vraagt het verordenend luik van het RPA met betrekking tot voorbehouden plaatsen voor deelmobiliteit op straat en daarbuiten te ontwikkelen.

Korte- en middellangeafstandsbussen

In afwachting van de komst van een internationaal station vraagt de GMC de verbetering van de toegangs- en parkeeromstandigheden voor autocars in het Zuidstation te integreren (actie C.10 van het plan Good Move) en dat op te nemen in de verordenende voorschriften.

Fietsen parkeren

De GMC vraagt betere parkeeromstandigheden.

Ze benadrukt de toenemende en dringende vraag naar beveiligde parkeergelegenheid voor fietsen in Brussel. In de nabijheid van een belangrijk station is deze vraag nog groter als men intermodaliteit tussen openbaar vervoer en fiets mogelijk wil maken.

8. *BLAUW NETWERK EN WATERBEHEER*

Bedding van de Zenne niet zichtbaar genoeg

De RLBHG dringt erop aan dat het denkwerk rond het blauw netwerk een richtsnoer zou vormen in het waterbeheer binnen de Zuidwijk.

Samen met meerdere reclamanten herinnert de RLBHG er meer bepaald aan dat de Zenne en zijn dubbele koker onder de Frankrijkstraat en het Hortaplein lopen. De toekomstige ontwikkelingen zullen met die kokers rekening moeten houden zonder eraan te raken en door de aanwezigheid van die kokers is het huidige rioleringsnetwerk niet volledig. De Raad adviseert dan ook dat in de toekomstige ontwikkelingen indien nodig bijkomende toekomstige ontwikkelingen van het rioleringsnetwerk worden opgenomen door daarvoor de nodige plaats in te ruimen. Ook vraagt de Raad zich af of in bepaalde gevallen de mogelijkheid is onderzocht om kleine netwerken voor het opvangen van regenwater los van de algemene riolering te creëren. Dat regenwater zou in dat geval rechtstreeks naar de Zenne kunnen worden afgevoerd.

Samen met het studiebureau dat belast is met het SVC is er momenteel een evaluatie aan de gang om de Zenne weer open te maken tot de Veeartsenstraat, verder naar het noorden gekoppeld aan

de technische installatie van Vivaqua. Algemeen gesproken wordt het parkontwerp nauwkeurig geanalyseerd in het kader van het SVC, om na te gaan hoe duur het zou zijn bepaalde percelen te verwerven en ze toegankelijk en de moeite waard te maken.

De opwaardering van de Zenne en de heraansluiting van de riolen op de collectoren zijn elementen die in een aantal bezwaren aan bod komen.

Waterbeheer

Met betrekking tot waterbeheer herinnert een reclamant eraan dat het RPA Zuid laag in de Zennevallei ligt, in een gebied met overstromingsgevaar (zie overstromingsgevaarkaart van Leefmilieu Brussel, online). De perimeter van het RPA Zuid is momenteel echter voor 95 % ondoordringbaar en dat vergroot alleen maar het gevaar. Toch plant het RPA geen significante afbouw van die ondoordringbare bodemverharding (in het "voorkeurscenario" is nog altijd 90 % ondoordringbaar), terwijl het MER ervan uitgaat dat de waterbehoefte en de hoeveelheid water die het ontwerpplan met zich meebrengt, zullen verdubbelen in vergelijking met de bestaande situatie. Bovendien noopt de bouw van massieve en hoge gebouwen tot de aanleg van diepe funderingen en, potentieel, nieuwe ondergrondse parkings. Die structuren dreigen een negatieve weerslag te hebben op de natuurlijke afvloeiing of de absorptie van grondwater, en ook dat vergroot weer het overstromingsrisico in de omliggende wijken (laag Sint-Gillis et Kuregem). In bepaalde openbare ruimten, zoals het Hortaplein, verhinderen bodembeporingen weliswaar diepe aanplantingen in de volle grond, maar dat is niet overal het geval: sommige blokken (in het bijzonder Frankrijk-Bara en Tweestations) bieden de mogelijkheid om er parken aan te leggen die beter geconfigureerd, toegankelijker en zelfs groter zijn wanneer de bestaande gebouwen volledig worden afgebroken. Betrokkene herinnert eraan dat het momenteel onbebouwde huizenblok Kuifje ideaal zou zijn voor een nieuwe groene ruimte vlak bij het station.

Brupartners vraagt zich af of de mogelijkheid is onderzocht om in bepaalde gevallen kleine netwerken voor het opvangen van regenwater los van de algemene riolering te creëren. Dat regenwater zou in dat geval rechtstreeks kunnen worden afgevoerd naar de Zenne, die vlakbij stroomt.

De RLBHG herinnert eraan dat de verbetering van het regenwaterbeheer een belangrijk aandachtspunt is, gezien de verzadiging van het niet-ontkoppelde rioleringsnet. Er is sprake van een reële uitdaging binnen deze perimeter, aangezien hij momenteel bovengronds dicht bebouwd is. Bovendien beslaat de spoorweg 25% van de oppervlakte daarvan en is nagenoeg alles gebouwd op een heuse gatenkaas van ondergrondse parkings, collectoren, kokers voor metro, tram en Zenne, enz. Dat alles bevindt zich op amper enkele meters van de watertafel. Water kan dus over een groot gedeelte van het RPA niet in de bodem dringen.

Voor de Commissie dient de problematiek van riolering en waterafvoer deel uit te maken van de denkoefening.

Dat is een krachtig aandachtspunt, het gebied vormt het uiteinde van een zeer belangrijke groene verbinding met de Zennevallei in Anderlecht, met te ontwikkelen biodiversiteit terwijl bepaalde groene zones niet bereikbaar zijn (omdat ze tussen de spoorlijnen liggen). Dit project loopt veel verder door, anders heeft het geen zin zoals het getekend is.

De oevers van de Zenne, zoals de gemeente Sint-Gillis benadrukt, zijn momenteel niet toegankelijk voor publiek en vormen beslist de interessantste plaats qua biodiversiteit; de hoge natuurlijksheidsgraad moet dan ook gevrijwaard worden door uitdrukkelijke voorschriften.

De toename van groene ruimten, zoals hierboven geopperd, moet eveneens het verbeteren van de biodiversiteit ter plaatse in de hand werken.

Natuur en water in de stad

In verband met natuur in de stad is Leefmilieu Brussel van oordeel dat de aanleg van een groene ruimte gepaard dient te gaan met maximale beplanting van zowel openbare als particuliere open en bebouwde ruimten, zoals parken in zakformaat, groendaken, begroeide gevels, enz. In het RPA is begroening opgenomen, meer bepaald via het planten van bomen. Naast bomen planten mag men de rol van begroeide ruimten zonder bomen niet verwaarlozen, evenmin als het behoud van volle grond in de strijd tegen hitte-eilandeffecten en in het kader van het waterbeheer. De voorliggende schetsen vertonen nog altijd veel verharding, meer bepaald de Europaesplanade, terwijl men doordringbare materialen, beplanting met bosjes en solitaire bomen in een grote openbare ruimte kan combineren op basis van het concept "plein-park" (zie bijvoorbeeld het park Dräi Eechelen in het Groothertogdom Luxemburg).

9. HITTE-EILANDEN

Het MER neemt een kaart van Leefmilieu Brussel betreffende de koelte-eilanden over, die aantoont dat de volledige perimeter van het RPA duidelijk wordt gekenmerkt door het hitte-eilandfenomeen: hij ligt in een van de warmste zones van het gewest. Meerdere reclamanten vrezen dat de verdichting die in het RPA gepland is, dit verschijnsel alleen maar zal versterken.

De Commissie maakt zich zorgen over de kwaliteit van het geboden landschap, met te veel verharding. De kwestie moet weliswaar aan bod komen in de strategie van het RPA, maar heeft vooral te maken met het talent van projectontwerpers om ertoe te komen dat deze ruimte op alle vlakken veerkrachtiger wordt.

Zij is van mening dat men de technische modaliteiten moet bepalen om projectontwerpers in staat te stellen hun talent ten volle te benutten (meer bepaald voldoende grond diepte, ...).

De Commissie vraagt dan ook dat de verordenende voorschriften volle grond met toereikende diepgang vermelden om het planten van voldoende hoogstammige bomen mogelijk te maken. Een bodematlas zou dus noodzakelijk zijn om een betere kennis van de situatie te krijgen en zou de mogelijkheden voor "urban mining" kunnen aantonen. In steden bevat de ondergrond inderdaad heel wat exploiteerbare rijkdommen.

De Commissie benadrukt dat het ter hoogte van de markt weliswaar moeilijk is alle functies te combineren. Maar een evaluatie betreffende de afmetingen tussen de bomen was al gebeurd in het RS, met de concessiehouder van de markt, omtrent de mogelijkheid om bomen te planten zonder de toegang tot de markt en het verwijderen van de kramen te belemmeren. De concessiehouder bevestigde toen dat zulks mogelijk was.

Op het niveau van het SVC is contact opgenomen met de gemeente Sint-Gillis om de markt te versterken qua ruimte, verkeerslussen, aanbod, productengamma. Het RPA kan het algemeen kader geven voor het inrichten van openbare ruimten.

10. *HERNIEUWBARE ENERGIE/WARMTENET*

In verband met het potentieel qua hernieuwbare energie herinnert Leefmilieu Brussel eraan dat het MER melding maakt van te nemen maatregelen in de fasen na het RPA (verkavelingsvergunning, stedenbouwkundige vergunning, enz.) op het vlak van vernieuwende en duurzame technologieën zoals geothermie, stedelijke warmtenetten per huizenblok, synergieën tussen behoeften aan warmte en koelte, of installaties die plaatselijk warmte produceren of nodig hebben. Vergunningen, die zich op de schaal van gebouwen situeren, lijken LB hiervoor evenwel niet het aangewezen echelon, aangezien dit een aanpak op wijkniveau vergt. Bovendien verplicht het Nationaal Energie- en Klimaatplan, dat eind december 2019 door de regering is aangenomen, ertoe: "Een technische en economische haalbaarheidsstudie te overwegen uit te voeren voor elk nieuw wijkproject of grote vastgoedprojecten voor het opzetten van een warmtenet". Dit roept de volgende bedenkingen op:

- precies op de schaal van het RPA krijgt het verrichten van een dergelijke studie echt zin, niet op de schaal van individuele vergunningen (men kent de perimeters van de toekomstige vergunningen niet en die zouden ongeschikt kunnen zijn om een warmtenet te overwegen);
- deze denkoefening dient voorafgaand aan individuele vergunningsaanvragen te gebeuren; Leefmilieu Brussel begrijpt niet al te goed hoe het RPA zou kunnen garanderen dat ze gebeurt bij het indienen van aanvragen voor een SV/MV terwijl ze slechts zin heeft vanaf de schaal van een huizenblok. In die zin vermeldt hoofdstuk 3 van het MER: "Er is dus wel degelijk geothermisch potentieel, maar het moet verder worden uitgewerkt en er moet een uitvoerige haalbaarheidsstudie worden uitgevoerd" (blz. 1240)

Tot besluit pleit Leefmilieu Brussel op grond van deze elementen voor het verrichten van een technisch-economische haalbaarheidsstudie voor de aanleg van een warmtenet op het niveau van het RPA; volgens LB zijn er in het ontwerp-RPA voldoende gegevens wat de programmering betreft om een dergelijke studie te verrichten op dat niveau (cfr. meer bepaald al de gegevens die zijn gebruikt om de spreiding van de uitstoot van CO₂-equivalent te berekenen per bestemming, naar gelang van de overwogen varianten, en de gegevens over de programmering per huizenblok). Minimaal vindt Leefmilieu Brussel dat het RPA in zijn strategisch en/of verordenend luik een bepaling zou moeten bevatten die het verrichten van een dergelijke studie voorafgaand aan het afleveren van om het even welke vergunning waarborgt. LB vermeldt deze vaststelling in het MER: "Het strategisch luik weerspiegelt geen specifieke ambitie op het gebied van energieprestaties van nieuwe gebouwen of renovatie". Het lijkt dan ook opportuun dat dit luik verwijst naar de doelstellingen van de renovatiestrategie tegen 2050, zoals bepaald in artikel 2.1.2 van het BWLKE.

De Commissie legt er de nadruk op hoe noodzakelijk het is op het niveau van het RPA rekening te houden met de aandachtspunten op het vlak van klimaat en energie en sluit zich helemaal aan bij de bedenkingen van Leefmilieu Brussel i.v.m. warmtenetten. Ze is van oordeel dat het RPA rekening moet houden met de mogelijkheden qua beheer op wijkniveau en niet louter op het niveau van individuele

panden. Gecombineerd energiebeheer kantoren/woningen zou een niet te verwaarlozen besparing mogelijk maken. Het MER heeft trouwens een nogal doorgedreven analyse van het energiepotentieel verricht en die gaat in dezelfde richting. Als de regering werk wil maken van de energietransitie, zal zij de nodige middelen moeten ontwikkelen om eigenaars van onroerend goed te dwingen hierin mee te gaan.

11. MER

De gemeente Anderlecht benadrukt dat zij sinds februari 2020 geen toegang heeft gehad tot alle correcties die aan het MER en aan de verordenende voorschriften zijn aangebracht. Zij geeft aan dat het primordiaal is te kunnen nagaan welke impact dit plan en de gecombineerde effecten qua densiteit ervan zullen hebben op de naburige wijken en op het gemeentelijk beheer (mobiliteit, parkeren, beheer van openbare ruimte, veiligheid).

De Commissie meent inderdaad dat een analyse van de impact van de densiteit van het RPA en van de gecumuleerde effecten ervan op de naburige wijken nuttig zou zijn. De bevolkingstoename die in dit ontwerp-RPA voorzien wordt, zal in combinatie met de andere projecten in de omgeving beslist een weerslag hebben op verschillende vlakken, met name, zoals de gemeente benadrukt, mobiliteit, parkeren, beheer van openbare ruimte en veiligheid.

Leefmilieu Brussel werd bij de uitwerking van het MER betrokken. Het kreeg meermaals de kans om de nodige opmerkingen te maken zodat een volledig effectenrapport kon worden opgesteld, conform de geldende regelgeving. Bij lezing van de definitieve documenten wijst zij op de volgende elementen:

Hoofdstuk 2: diagnose

De kaart met het infiltratiepotentieel, opgenomen onder 5.3.4 (blz. 328) vraagt enig voorbehoud: aangezien de methodologie gebaseerd is op grond van beperkte hypothesen, is ze slechts geldig op de schaal van het Gewest maar niet voor een interpretatie op perceelsniveau.

Hoofdstuk 3: effecten

Bij de lezing van de hele studie van het RPA betreurt Leefmilieu Brussel dat het MER geen vergelijking biedt qua koolstofafdruk van de verschillende scenario's. Met deze analyse had men rekening kunnen houden bij het bepalen van het voorkeursscenario en in de definitieve aanbevelingen. Voor de toekomst denkt Leefmilieu Brussel dat de analyse van de koolstofafdruk en het bepalen van een "koolstofarm" alternatief elementen zijn waarmee men binnen RPA's beter kan inspelen op de aandachtspunten inzake klimaat.

Hoofdstuk 4: Conclusies – Aanbevelingen – WATER

Op blz. 1513 bevestigt het MER dat "de infiltratie bevorderd moet worden, maar deze zal weinig efficiënt zijn gezien de nabijheid van de ondergrondse watermassa en het bijzonder grote aantal ondergrondse werken". Leefmilieu Brussel wil die bewering nuanceren, omdat men weet:

a. Wat de nabijheid van de watertafel betreft, is wat gevraagd wordt dat men 1 meter afstand houdt tussen de onderkant van een bouwwerk en de hoogte van de watertafel (de gegevens over de diepte van de watertafel laten zien dat aan dit criterium in het grootste deel van de perimeter toch zal kunnen worden voldaan);

b. De aanwezigheid van een onderliggende watertafel gaat niet zozeer de infiltratie verhinderen maar vooral het infiltratievermogen (K_s) vertragen, maar dat kan gecompenseerd worden door de infiltratieoppervlakten te vergroten;

c. De aanwezigheid van concessiehouders betekent evenmin de facto dat infiltratie onmogelijk is, ze betekent dat men anders te werk moet gaan (bijvoorbeeld, voor distributienetten, een minimale diepte naleven tussen de concessiehouder en het voorziening voor de bescherming tegen vorst, enz.). Er bestaan integendeel voorbeelden van metropolen waar de concessiehouders (met uitzondering van gas) bij voorkeur in de infiltratievoorzieningen worden aangebracht (dat vergemakkelijkt interventies achteraf omdat men de verharding niet hoeft op te breken).

Op blz. 1532, in verband met de in het RPA geplande maatregelen om de effecten met betrekking tot hydrologie en riolering te vermijden:

a. Betreffende de voorgestelde "aanleg van een gescheiden rioolnet" vestigt Leefmilieu Brussel er de aandacht op dat dit beperkt moet worden tot de nabijheid van de Zenne (bijvoorbeeld op plaatsen waar infiltratie niet mogelijk is), want men moet vermijden lange afvoerleidingen te trekken, die concentratie van verontreinigende stoffen in de buizen tot gevolg zullen hebben. Daarnaast hangt aan dit soort infrastructuur een niet te verwaarlozen prijskaartje in vergelijking met gedecentraliseerde buffer- en infiltratievoorzieningen, waaraan Leefmilieu Brussel de voorkeur geeft.

b. Betreffende de voorgestelde "invoering van extensieve groendaken die het vasthouden en verdampen/transpireren van het regenwater bevorderen", zoals ARIES verderop nog vermeldt: als het vasthouden en de evapotranspiratie van regenwater de bedoeling is, dan moeten die daken een toereikende substraatlaag hebben en dus semi-intensief zijn in plaats van extensief. Is begroening niet te verwezenlijken, dan is het aanbrengen van "bergende" daken eveneens mogelijk, om regenwater langer vast te houden.

c. Betreffende de voorgestelde "opvang en het hergebruik van het regenwater van de publieke ruimtes door de aanleg van bassins en de voorziening van andere inrichtingen die het blauwe netwerk bevorderen", dient men eveneens het groene netwerk te vermelden; voorzieningen voor waterbeheer moeten immers prioritair beplant worden.

d. Betreffende de voorgestelde "buffering, in laatste instantie, van het regenwater voor het in de Zenne terechtkomt, tegen een beperkt debiet (maximum 5 l/s/ha)": er hoeft a priori geen beperkt debiet te worden vastgelegd. In geval van lozing zal de toelating van de beheerder van de Zenne (LB – Dienst Hydrografisch Netwerk) moeten worden gevraagd en de beheerder zal, indien nodig, een beperkt debiet vastleggen. Een debiet beperkt tot 5 l/s/ha vastleggen is een vrij sterke beperking die niet echt aanmoedigt om helder water in de Zenne te lozen.

Betreffende de aanbevelingen 2.4.6: riolering en oppervlaktewater, blz. 1561:

a. Voorstel 6.6 over de verzadiging van het rioolnet lijkt voor Leefmilieu Brussel een heel interessant voorstel dat ondersteuning verdient.

b. Voor voorstel 6.7 adviseert LB in de omschrijving van het effect infiltratiewerken niet tegenover bufferwerken te plaatsen. De meeste infiltratiewerken (wadi, bergingskrat) zijn immers eveneens bufferwerken.

c. De aanbevelingen omvatten twee maatregelen 6.7. De tweede, op blz. 1563, roept overigens vragen op over het openmaken van de waterloop, aangezien dat veronderstelt dat de Frankrijkstraat, een deel van het Zuidstation, het Baraplein ... opgebroken moeten worden.

d. Gezien het diagnoseblaadje waarin een reeks zwarte punten in de zone wordt benoemd, met lozing van afvalwater uit niet aangesloten riolen of aan te passen stormoverlaten, verbaast het Leefmilieu Brussel niet dat er daarover specifieke aanbevelingen zijn.⁷

Deze zwarte punten brengen projecten om de Zenne stroomafwaarts weer open te maken en op te waarderen in het gedrang.

De aanbevelingen inzake energie (2.4.8: Energie, blz. 1567), en meer bepaald de aanbevelingen 8.1, 8.2 en 8.3 van het MER, hebben het over "gratis uitwisselingen tussen warmte en koude"; voor Leefmilieu Brussel zouden die uitwisselingen evenwel op basis van een commerciële overeenkomst kunnen plaatsvinden:

LB suggereert dan ook de term "gratis" te schrappen.

Voor de aanbeveling 8.7 geeft Leefmilieu Brussel aan dat gevels beter isoleren niet altijd de relevantste oplossing is om de koolstofafdruk van een gebouw te verkleinen wanneer het reeds een zekere energieprestatie heeft (bijvoorbeeld een recent gebouw): dit moet geval per geval bestudeerd worden in het kader van de vergunningsaanvragen.

Leefmilieu Brussel vraagt dat de in deze aanbeveling genoemde maatregelen bij wijze van voorbeeld worden gegeven, door duidelijk te schrijven "maatregelen zoals".

De Commissie vraagt dit punt in overweging te nemen.

Bijwerking MER en RPA

De RLBHG wijst op een gebrek aan samenhang en bijwerking tussen enerzijds de plannen zoals ze in het MER voorliggen en anderzijds de laatste versie van het RPA Zuid en meerdere plannen en programma's in deze zone (DWC Zuid, SVC, LMC van Sint-Gillis, uitvoering van de maas VoorpleinEN). Volgens de RLBHG zijn bepaalde statistische gegevens die voor de effectenstudie van het MER geselecteerd zijn, aan het verouderen of zelfs ronduit voorbijgestreefd (daterend uit de periode vóór de Covid-19-pandemie) en zijn ze dus niet meer geldig voor de plannen die aan het openbaar onderzoek worden voorgelegd. In de ogen van de Raad heeft deze gebrekkige kijk op het geheel eveneens een weerslag op de verschillende bouwprojecten die met het RPA te maken hebben (bijvoorbeeld: postsorteercentrum Fonsny versus Frankrijk-Bara, die negatieve effecten op elkaar dreigen te veroorzaken), evenals op de verschillende RPA's en BBP's waarover te verticaal is gedacht (bijvoorbeeld de 4.000 nieuwe woningen in het BBP Biestebroek op minder dan 1 km van het Zuidstation, waardoor een tekort aan voorzieningen en groene ruimte ontstaat). In dat verband benadrukt de Raad dat het MER erkent dat het ontwerp-RPA Zuid niet zal kunnen voldoen aan de vraag naar kinderdagverblijven, scholen en groene ruimte.

Een reclamant laat optekenen dat het MER niet is bijgewerkt op basis van de jongste versie van het RPA die aan onderzoek is voorgelegd, meer bepaald betreffende de blokken Kuifje en Frankrijk-Veeartsen. Wat verklaart dat de plannen in het MER niet overeenstemmen met de plannen van het

strategisch luik en het informatief luik. De voorgestelde projecten, plannen, programma's zijn niet identiek en dat bemoeilijkt het vormen van een standpunt over het RPA. Het MER moet dus bijgewerkt worden en het RPA moet voor een nieuw openbaar onderzoek voorgelegd worden.

Een reclamant stelt vast dat het RPA berust op demografische gegevens van 2016, die uitgingen van een toename met 6.000 inwoners per jaar. Het MER dateert van maart 2021 en gebruikt de demografische gegevens van het BISA van 2016. Maar van de 10.000 nieuwe inwoners per jaar die in 2012 werden aangekondigd, zijn de vooruitzichten daarna gedaald tot 5.000 en vervolgens tot 3.600. Momenteel, tussen nu en 2070, gaat het BISA uit van een gemiddelde groei met 1.900 personen per jaar, dat neerkomt op minder dan 1.000 huishoudens. Dat is bepaald problematisch voor een plan dat als eerste doelstelling de bouw van 2.000 nieuwe woningen heeft om met name in te spelen op de demografische boom.

Meerdere reclamanten benadrukken dat andere statistische gegevens die voor de effectenstudie van het MER geselecteerd zijn, verouderen of ronduit voorbijgestreefd zijn. Zo dateren de gegevens die de behoefte aan kantoren kwantificeren al van 2017. Globaal dateren deze gegevens van de periode vóór de covid-19-pandemie, waaruit voor deze sector aanzienlijke veranderingen voortvloeien. De pandemie is weliswaar nog niet achter de rug en de omvang van bepaalde evoluties is nog niet bekend, maar uit talrijke vaststellingen die in een aantal artikels en publicaties zijn verschenen kan men duidelijke trends en evoluties afleiden, in het bijzonder betreffende de veel grotere toevlucht tot telewerken. De pandemie heeft dus blijvende en structurele gevolgen die meegerekend moeten worden. Globaal zou men eruit kunnen afleiden: minder nood aan kantoren, handelszaken en hotels, meer behoefte aan groene ruimte, zowel openbaar als privé.

Een reclamant laat ook optekenen dat de territoriale observatieperimeter (TOP) van het MER niet de zone rond het Biestebroekbekken omvat, waar nochtans nieuwe, dicht bebouwde verkavelingen (zullen) worden ontwikkeld (4.000 nieuwe woningen in aanbouw of aangekondigd) en die weinig (zone B) of slecht (zone C) worden bediend door openbaar vervoer maar wel op de voornaamste verkeersas naar het Zuidstation en de Kleine Ring liggen. Het zou noodzakelijk zijn in het MER de effecten van de vastgoedontwikkelingen op het wegverkeer in de zone van het RPA Zuid en de omgeving ervan te bestuderen.

Volgens de gemeente Anderlecht laat de chronologie van de studies en de projecten niet toe uit te komen bij een RPA dat de bestaande beperkingen eerbiedigt (landschappelijk, de Zenne, verontreiniging en lawaai).

Alternatieve scenario's in het MER

Een reclamant meent dat het MER van het RPA weliswaar alternatieven analyseert voor het hele programma van een woonvriendelijk station, maar project per project niet veel alternatieve scenario's bestudeert.

Gecumuleerd effect van de plannen en programma's

De GMC vraagt de gecumuleerde effecten van de verschillende goedgekeurde RPA's en van de lopende projecten en programma's in de zone, zoals dat van het Biestebroekbekken (4.000 woningen), het wijkcontract Zuid, het stadsvernieuwingscontract SVC 7 of de uitwerking van het

Lokaal Mobiliteitscontract van Sint-Gillis en de uitvoering van de maas VoorpleinEN, op de mobiliteit te bestuderen.

De gemeente Sint-Gillis vraagt het MER bij te werken en daarbij rekening te houden met de recente evoluties qua werkorganisatie als gevolg van de gezondheidscrisis. Een aanpassing op het vlak van kantoor- en woonoppervlakte blijkt noodzakelijk.

De gemeente Anderlecht herinnert eraan dat een ontwerp van SVC 7 gepland is voor de uitvoering van dit ontwerp-RPA. Zij vraagt zich af of het niet verstandiger was geweest met dit ontwerp van SVC 7 te starten na de definitieve goedkeuring van het RPA Zuid.

De Commissie is van mening dat het MER bijgewerkt en vervolledigd moet worden.

Bodematlas

De Commissie acht het noodzakelijk het MER te vervolledigen met een bodematlas. Dat zou niet alleen nuttig zijn met het oog op aanplantingen in volle grond maar ook om eventuele mogelijkheden voor "urban mining" aan te tonen. In steden bevat de ondergrond inderdaad heel wat exploiteerbare rijkdommen.

12. LOGISTIEK/WERF

Het Zuidstation is het grootste station van het land en zal dat tijdens de werkzaamheden blijven; de GMC vraagt dan ook het comfort en de veiligheid van de reiziger in die periode te garanderen.

Technische eindhalte van tram 51

Een reclamant benadrukt dat de technische eindhalte van tram 51 (noordelijk deel) op de Europaesplanade buitengewoon nadelig is voor de openbare ruimte in de wijk. Een alternatieve oplossing zou moeten worden gevonden, temeer daar de vereiste werkzaamheden voor die inrichting bovenop de noodzakelijke werven voor metro 3 komen (station Toots Thielemans, tunnel, tunnelmond Lemonnier), die nog jaren gaan duren en een weerslag zullen hebben op de mobiliteit in de wijk.

Gezien de nabijheid van het Biestebroekbekken en de troeven daarvan, namelijk de aangepaste overslagkaaien; zones voor opslag van materialen en een overslagplatform om het transport van materialen op laadborden te vergemakkelijken, adviseert de GMC de binnenvaart te gebruiken voor het verwijderen van werfafval en ook de aanvoer van bouwmaterialen voor deze werven toe te voegen. Zij vraagt de effecten van het gebruik van de binnenvaart qua mobiliteit te beoordelen en ook de milieueffecten, de sociale en economische effecten, om in het geval van een positief oordeel het gebruik van de waterloop op te nemen in de vorm van een voorschrift in het RPA Zuid en de toekomstige uitvoeringsinstrumenten die eruit zullen voortvloeien, zoals stedenbouwkundige vergunningen, milieu- en werfvergunningen.

De Commissie neemt er akte van dat het gekozen transportschema geen andere oplossing mogelijk maakt, in tegenstelling tot wat gold toen de studie van het RPA startte. Terwijl bovendien het fundamentele aandachtspunt betrekking heeft op het vastgoed dat eigendom is van de NMBS.

13. VRAGEN OVER DE KOSTEN

Een reclamant benadrukt dat het ontwerp van RPA geen financiële analyse van het ontwerp bevat t.o.v. de bestaande terreinen en de voorgestelde alternatieven (terreinen; uitwisseling van terreinen, overdracht naar publiek of privaat domein, ...). Gezien de omvang van het programma van het RPA zou het nuttig geweest zijn te beschikken over een aantal economische gegevens betreffende het budget, de kosten van de verrichtingen, het geraamde bedrag en de bestemming van de stedenbouwkundige lasten. Het MER en het strategisch luik hebben het evenmin over de kosten voor het saneren van de bodem.

Meerdere reclamanten en de gemeente Anderlecht betreuren dat het ontwerp van RPA geen financiële analyse van het ontwerp bevat t.o.v. de bestaande terreinen en van de voorgestelde alternatieven (terreinen; uitwisseling van terreinen, overdracht naar publiek of privaat domein, ...). Zoals vermeld tijdens de technische vergaderingen, verzet de gemeente Anderlecht zich tegen onteigeningen en tegen het opnieuw overnemen van het beheer van openbare ruimte op privépercelen.

Het RPA gaat uit van de hypothese dat het opvangen van talrijke nieuwe inwoners door meer maatschappelijke functiegemengdheid in het leven te roepen de hele wijk en de huidige bewoners ten goede zal komen. Maar volgens IEB dreigt dat proces vooral de vastgoedprijzen te doen stijgen (wat nu al aan de gang is) en de druk op de nu reeds ontoereikende voorzieningen (scholen, kinderdagverblijven, groene ruimte) op te voeren.

De Commissie stelt inderdaad vast dat het ontbreken van enige greep vanuit de overheid de verrichtingen complexer maakt (als men niet aan privé-eigendom raakt) of duurder indien de percelen door de openbare sector moeten worden aangekocht.

Net als Urban wijst de Commissie op de aanzienlijke toename van de vergunde bebouwbare oppervlakte en de verhoogde vastgoedwaarde die dit voor bepaalde percelen met zich meebrengt. Die zou gepaard kunnen gaan met de verbetering van het leefklimaat.

14. FASERING EN OPERATIONALISERING

Na lezing van de RPA- en MER-documenten meent Leefmilieu Brussel dat het van essentieel belang is na te denken over de operationalisering ervan en over de wijze waarop de ambities ervan kunnen worden geconcretiseerd. De Zuidwijk wordt immers gekenmerkt door vastgoed dat nagenoeg uitsluitend privé-eigendom is en blootstaat aan forse speculatieve druk. De uitvoering van het RPA is dan ook afhankelijk van een gecoördineerd optreden van de betrokken privé-eigenaars en van de – gewestelijke en lokale – overheidsactoren.

In dat kader zal de bestemming van de stedenbouwkundige lasten van de verschillende projecten in de perimeter een echt aandachtspunt vormen

Perspective.brussels vraagt te beginnen met het uitrollen van de operationele instrumenten zodra dat mogelijk is, naar gelang van de zichtbare veranderingen op het terrein. Het SVC 7 zal een belangrijke rol spelen bij de gedeeltelijke verwezenlijking van de ambities van de opzet van het RPA. Daarnaast moeten de noodzakelijke financiële en menselijke middelen er zijn om het stedelijk project in zijn geheel doeltreffend te beheren, met het engagement van de verschillende Brusselse actoren.

Het gaat daarbij onder meer om het uitwerken van een fasering en een kalender met daarin de openbare en particuliere projecten, om het vastleggen van te verrichten bijkomende studies, het ramen en vastleggen van de noodzakelijke budgetten, het coördineren van de verschillende interveniënten qua bouw en beheer, het eventueel verwerven van strategische gronden en gebouwen, het benadrukken van communicatie en participatie op het terrein.

Net als Leefmilieu Brussel juicht de Commissie de ambitie toe om een projectteam in het leven te roepen voor de Zuidwijk. Dat team zal er bovendien op moeten toezien dat alles naar behoren aansluit op de talrijke lopende projecten in het gebied: SVC 4 en 7, DWC Zuid, LMC Kuregem en VoorpleinEN, enz., die een belangrijke rol spelen bij het uitvoeren van de visie van het RPA en de financiering van de overheidsverrichtingen.

Het RPA maar ook het MER schuiven regelmatig belangrijke kwesties door naar de afgifte van stedenbouwkundige en milieuvergunningen. Daarom is het van essentieel belang dat het RPA via het bestaande kader op de juiste wijze wordt uitgevoerd, zodat de projectbeheerders de best mogelijke begeleiding krijgen om ervan tevoren voor te zorgen dat deze ambities daadwerkelijk worden verwezenlijkt. De technische nota's bij de vergunningsaanvragen, zoals het verordenend luik ze oplegt en waarin wordt uiteengezet op welke manier de projecten voldoen aan de milieuaspecten, lijken dan ook in te spelen op dit aandachtspunt inzake operationalisering van de ambities.

Net als Leefmilieu Brussel is de Commissie voorstander van overgangsfasen met tijdelijk gebruik bij wijze van proef, zoals vermeld in het ontwerp-RPA/besluit, met een voorkeur voor gebruik dat kan bijdragen aan de opbouw van een definitief programma, gekoppeld aan de bestaande noden en dynamieken in de omliggende wijken en bevorderlijk voor de maatschappelijke dimensie en de circulaire economie.

Het RPA en de toekomstige ontwikkelingen ervan moeten, naast een ambitieuze communicatiestrategie, mikken op reële participatie van de betrokken bevolkingsgroepen.

15. VERORDENEND LUIK

Los van de opmerkingen van de Commissie die in haar advies vermeld staan, is zij niet in staat geweest de bezwaren te behandelen die verband houden met de formuleringen van de verschillende voorschriften met betrekking tot het verordenend luik. De Commissie vraagt in het algemeen dat de algemene en bijzondere voorschriften worden herzien en aangepast wanneer de opmerkingen in haar advies of de opmerkingen van reclamanten dit vereisen. Ze dringt aan op de noodzakelijke samenhang in de teksten.

5. BESLUIT/AANBEVELINGEN VOOR EEN NIEUW ONTWERP-RPA

De Commissie heeft akte genomen van de wens van de regering om haar versie te herzien na afloop van het huidige raadplegingsproces en het ontwerp vervolgens opnieuw voor openbaar onderzoek voor te leggen. In dat kader suggereert de Commissie een te volgen methodologie om het dossier opnieuw te onderzoeken:

- *Een ambitieus project ontwikkelen vanuit participatieve workshops met het oog op integratie van de talrijke aandachtspunten en schalen die in dit deel van de stad spelen.*

- *Op federaal niveau de nodige stappen zetten om het Zuidstation, als centraal punt in de zone en als grootste station van het land, net als andere stations substantieel te renoveren op een manier die strookt met de ambities van deze symbolische toegangspoort. Het Zuidstation moet er als station uitspringen, met een gewaarborgde combinatie van functies, een functionele en symbolische zichtbaarheid, evidente verbindingen voor alle wijken, met inbegrip van de Horta-kant.*
- *Een narratief uitwerken waarin de immateriële en culturele dimensie verwerkt zit, samen opgebouwd met de publieke en particuliere actoren (stakeholders), waaronder de inwoners, verenigingen en andere interveniënten; de Commissie meent dat de ontwikkeling van het gebied niet alleen een vermenging van functies moet verwezenlijken door meer woongelegenheid en dienstverlening. Het gaat niet louter om een herinrichting van het grondgebied, de "hardware", maar ook om het verlenen van een stedelijk imago aan het gebied, een "software". Dit moet aanwezig zijn, niet alleen in de esthetiek en de algemene aankleding van de wijk, maar ook in de evenementen (festiviteiten, beurzen, festivals, ...) en in de keuze van de sociale en culturele voorzieningen: een aan te grijpen kans is de kandidatuur van Brussel als Europese Culturele Hoofdstad 2030.*
- *Het MER bijwerken (veel gegevens dateren nog van voor de gezondheidscrisis, intussen is er een veralgemening van telewerken en buigt de demografische tendens af), een koolstofbalans van het RPA opstellen voor het wordt aangenomen (met analyse van een scenario waarbij er niets verandert) en een analyse van de bodem en van de ondergrondse infrastructuurprojecten (nood aan voorbehouden ruimte voor potentiële projecten, meer bepaald de verbinding Zuid-Europese wijk);*
- *Bemiddelen om te beslissen over plaatsen waar de handel geconcentreerd zal worden en voldoende actief zal zijn om de continuïteit met de Zuidmarkt te verzekeren; deze markt zou een permanentie kunnen hebben in de stationsgebouwen zelf; tegelijk zouden de handelszaken in het station zoveel mogelijk naar buiten kunnen worden geopend.
Voor kleine ambachtelijke handelszaken met plaatselijke productie zou plaats zijn rond het station, gekoppeld aan toekomstige, nog te plannen grote voorzieningen, bijvoorbeeld op het einde van de Jamarlaan en gekoppeld aan de Europaesplanade (bv. een museum rond iets als immigratie, diversiteit, ambacht, mode, enz.);*
- *Het project faseren: gezien de complexiteit en het belang ervan voor het gewest, moet dit project over een lange periode en in fasen worden opgezet. Uiteraard zullen slechts enkele huizenblokken op korte of middellange termijn veranderingen ondergaan. Het RPA is, voor de huizenblokken die niet snel veranderingen zullen ondergaan, een soort van langetermijnvisie, met alle daaraan verbonden onzekerheden. Dat in het achterhoofd houden is essentieel, evenals zorgen voor het beheer in de overgangsfase.*
- *Dit ontwerp opnieuw bekijken en daarbij rekening houden met de volgende elementen:*

- *het station als toegangspoort, waarlangs men de Europese hoofdstad binnenkomt, maar ook als plek van de meest kosmopolitische markt van de stad. De hoofdstad van Europa vertegenwoordigt de stedelijke kant van Europa.*
- *de perimeter van het ontwerp laat niet toe de aansluitingen en verbindingen die met de aangrenzende wijken moeten worden gecreëerd, optimaal te benutten. De Commissie stelt voor de stedenbouwkundige en landschappelijke reflectie het strikte grondgebied van het RPA Zuidwijk te laten overstijgen en daarbij ook het Zuidpaleis/de Centrumlanen en de slachthuizen van Anderlecht mee in aanmerking te nemen. Gezien de operationele moeilijkheden van de perimeter, adviseert de Commissie een uiterst volledig follow-upproces binnen de gehele "observatieperimeter". Het zal er ook op aankomen om de coherentie van de inrichting te waarborgen door middel van particuliere en publieke stedenbouwkundige vergunningen.*
- *met de lessen die we uit de coronacrisis hebben getrokken moet eveneens rekening worden gehouden, met name wat betreft de behoeften aan m² voor kantoren. De ontwikkeling van telewerk heeft gevolgen voor de behoefte aan leefruimten in de ruimten die bestemd zijn voor kantoren, zowel thuis als op de werkplek.*
- *De verdichting, de bouwhoogten en de skyline van de stad:*
De Commissie wijst erop dat het V/T-niveau hoog is en een gevaar voor oververdichting inhoudt. De keuze van de (juiste) dichtheid is daarom een essentiële parameter voor de volledige programmering en de gevolgen daarvan. De Commissie stelt voor de omvang van de toename van de huidige dichtheid te beperken. Zij heeft akte genomen van de regeringsbeslissing om de toren in het blok "Kuifje" te laten vallen en vraagt hetzelfde voor de torens die gepland waren in het blok Bara-Horta (en daarnaast de voorkeur te geven aan reconversie van de bestaande panden). Wat de oprichting van de torens in de perimeter betreft, zou de Commissie graag zien dat de regering een standpunt inneemt over de te behouden uitzichten en de gevolgen van de torens, met name op het gebied van de stedelijke perspectieven. De Commissie vestigt er de aandacht op dat het nodig is het Zuidstation vanuit het stadscentrum zichtbaar te maken en omgekeerd. Zij is van mening dat, gezien de vraag om het totale aantal m² (V/T) te verminderen, de hoge bouwprofielen in alle huizenblokken niet langer gerechtvaardigd zijn.
- *Groene en blauwe ruimte:*
De Commissie vraagt aandacht voor de kwaliteit en de toegankelijkheid van de groene en blauwe ruimten en hun verbindingen. De Commissie vraagt daarom andere mogelijkheden te bestuderen om een openbaar park aan te leggen dat betere gebruiksmogelijkheden biedt (groter van omvang, betere toegankelijkheid).
- *De ontwikkeling van een project dat daadkracht aan de dag legt op alle milieuvlakken, gebaseerd op de potentialiteiten die het MER vermeldt, bijvoorbeeld op het vlak van energie, met behulp van het instrument "be sustainable" dat het mogelijk maakt enerzijds een initiële diagnose en anderzijds de ambities van het project aan de hand van de 10 "compass"-thema's uit te werken .*
- *De circulariteit van de renovatie van de wijk:*
De Commissie herinnert aan haar advies over de andere RPA's inzake circulaire economie. Zij is van mening dat de andere gewestelijke plannen en strategieën op het gebied van milieu en circulaire economie onvoldoende zijn opgenomen in dit RPA. De toenemende

bekommernis inzake circulaire economie, het hergebruik van bouwmaterialen en meer in het algemeen de reconditionering van gebouwen in plaats van de totale sloop/heropbouw maakt deel uit van het denkkader. De toekomstige gebouwen moeten zich in ieder geval houden aan enerzijds het principe van modulariteit van de functies in de tijd en anderzijds de keuze van materialen en bouwtechnieken om het hergebruik van bouwmaterialen te stimuleren (het principe van "Urban Mining"). In dit verband vraagt de Commissie een inventaris of een atlas van de materialen.

- Mobiliteit/kwaliteit van de openbare ruimte:

Mobiliteit staat centraal bij het bestuderen van de herinrichting van straten met het oog op een meer gebruikersvriendelijkheid. De verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimten moet deel uitmaken van de denkoefening, en dit om de investeringen te stimuleren. Het inplanten van woningen is een goed idee, maar als de leefomgeving van zo'n lage kwaliteit blijft als vandaag, zal niemand er komen wonen. De Commissie is van mening dat dit een groot probleem is met implicaties voor de gebruikersvriendelijkheid van de wijk. Daarnaast dient men de openbare ruimte op te vatten in de zin van het eerste [gewestelijk plan ter bestrijding van geweld tegen vrouwen 2020-2024](#) waarmee de Brusselse regering in juli 2020 is begonnen.

- Het Beeldkwaliteitsplan/Landschapskwaliteitsplan:

De Commissie is van mening dat de ontwikkeling van een "Beeldkwaliteitsplan" voor de openbare ruimte een conditio sine qua non is. En dit om de kwaliteit van groene en openbare ruimten van voldoende afmetingen te verzekeren en vooral om te zorgen voor samenhang in de concrete inrichting (stadsmeubilair, openbare verlichting, gevelbegroening en eerbied voor het stedenbouwkundig en bouwkundig erfgoed). De verschillende parcours zijn niet duidelijk genoeg aangeduid.

- Reconversie van de kantoorgebouwen waar de NMBS en Infrabel weggaan
De Commissie merkt op dat de eigenaar van een gebouw volgens de voorschriften van het huidige ontwerp niet verplicht is er iets anders van te maken dan kantoren. Zij vraagt regels die het omzetten van deze panden in woningen en voorzieningen opleggen.
- Woningen binnen ieders bereik:
De Commissie is van mening dat het woonklimaat rond een station zeer vluchtig en gediversifieerd is. Er is een specifiek woonbeleid nodig dat de complexiteit van de woongelegenheden in dit kader (met inbegrip van de hotels) omvat. Er moet worden voorzien in woningen die tegemoetkomen aan "zwakkere" behoeften en functies, met name: Betaalbare woongelegenheden (rekening houdend met tijdelijke bijzondere gevallen zoals nieuwkomers en opnieuw te huisvesten daklozen),
- Gezinswoningen,
- Aangepaste woningen voor ouderen.
- Gezien de veralgemeende crisis op het vlak van toegankelijke woningen, vraagt de Commissie te zorgen voor een minimaal quotum van toegankelijke woningen (ten minste in het strategisch luik, en zelfs in het verordenend luik, zoals gepland in het RPA Heyvaert).
- Voorschriften:
- De Commissie stelt voor dat de regering de formulering of de opstelling van de voorschriften herzien om ze zoveel mogelijk in overeenstemming te brengen met die van

het GBP (een vereenvoudigde opstelling in dezelfde volgorde als in het GBP, een lijst van voorschriften die afwijken van de huidige regels en een verklarend luik). De voorschriften moeten worden gewijzigd om in te spelen op zowel de algemene als de specifieke opmerkingen van de Commissie, in het bijzonder de vrijwaringsclausule (AV12) die herzien is in vergelijking met het GBP: noodzakelijk acht de Commissie de correctie die de afbraakheropbouw van gebouwen waarvan de bestemming niet overeenstemt met de voorschriften van het RPA niet meer toelaat

6. BIJLAGE 1: TER HERINNERING: DE STEDELIJKE CONTEXT ZOALS GEDEFINIEERD IN HET GPDO EN WAARIN OOK HET RPA ZUID KADERT

Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling, goedgekeurd op 12 juli 2018 (GPDO), structureert zijn territoriaal beleid rond vier prioritaire assen:

Het grondgebied inzetten om het kader van de territoriale ontwikkeling vast te leggen en nieuwe wijken te creëren. Dit dient te gebeuren in het kader van een polycentrische structuur en op verschillende schaalniveaus, door het mobiliseren van het vastgoedpatrimonium en het beheersen en verdelen van de bevolkingsgroei binnen het grondgebied, waarbij voorrang wordt gegeven aan openbare huisvesting

Het grondgebied inzetten voor de ontwikkeling van een aangename, duurzame en aantrekkelijke leefomgeving met behoud van het evenwicht tussen de wijken en door middel van nieuwe voorzieningen, hoogwaardige openbare ruimten en groene ruimten, en terzelfder tijd het erfgoed promoten door het natuurlijke landschap en het groene en blauwe netwerk te versterken;

Het grondgebied inzetten voor de ontwikkeling van de stedelijke economie, door het versterken van de economische assen, (concurrentiepolen met internationale uitstraling), en tegelijk de lokale economie ondersteunen;

Het grondgebied inzetten om multimodale verplaatsingen te bevorderen door de toegangspoorten tot het gewest te verbeteren (internationale en nationale schaal) en door de infrastructuur van het openbaar vervoer en de mobiliteitsdoorgangen te versterken (grootstedelijk, gewestelijk en lokaal niveau, met de nadruk op multimodale knooppunten [spoor, openbaar vervoer, weg, actieve vervoerswijzen]), inclusief voor de intraregionale logistiek door het verminderen van de mobiliteitsbehoeften (zie Gewestelijk Mobiliteitsplan);

Het overleg met verschillende actoren op verschillende niveaus is essentieel, met gewestelijke instrumenten die een dynamische en samenhangende planning mogelijk maken voor een gewestelijke ontwikkeling die de burgers verbindt, en is belangrijk voor het welslagen van het GPDO. Het GPDO legt tien prioritaire ontwikkelingspolen vast en de wijk van het Brusselse Zuidstation hoort daarbij, met het oog op de ontwikkeling van deze internationale toegangspoort tot Brussel, een van de voornaamste internationale stations van Europa en het grootste van België.

7. BIJLAGE 2: TER HERINNERING: HET ADVIES VAN DE GOC OVER RPA'S

In het algemeen moeten alle gewestelijke doelstellingen en voorschriften zoals gedefinieerd in de verschillende plannen (GPCE, Natuurplan, Energie- en klimaatplan, Geluidsplan, Good Move enz.) transversaal worden geïntegreerd in alle strategische en operationele overwegingen en hun modaliteiten (aanbestedingen, wedstrijden enz.) en dus ook in de RPA's.

De Commissie stelt voor een gemeenschappelijke verklarende woordenlijst voor alle RPA's op te stellen om alle gebruikte begrippen te verduidelijken.

De Commissie neemt het grootste deel van het algemene advies van de vorige Commissie van 24 oktober 2019 betreffende het RPA over, maar past het aan naargelang de noden van dit RPA.

Ze herinnert aan de belangrijkste punten:

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur, 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat, 59
1000 Brussel

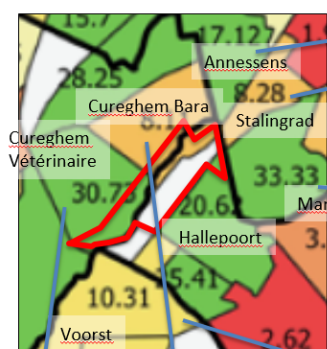
T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels
www.crd-goc.brussels

[ici](#)
[ici](#)

- **Perimeter:** het is belangrijk er twee te onderscheiden, een strategische en een reglementaire. De strategische perimeter moet rekening houden met de stedelijke context en met de projecten in de omgeving en hun banden met het RPA;
- **Operationeel luik:** ontbreekt te vaak in het ontwerp. Aspecten zoals governance en burgerparticipatie in alle fasen van het proces, uitvoering en fasering moeten worden aangekaart, net als een (betere) eerste benadering van de kosten voor het bouwrijp maken en de mogelijke financiële constructies (PPP, enz.);
- **Openbare huisvesting:** het openbare karakter van de grond (erfpacht, oppervlakte enz.) behouden om speculatie te vermijden en een hoge productie van sociale woningen en gemiddelde woningen te realiseren.
- **Voorzieningen:** gebruik maken van de aanwezigheid van openbare grond om openbare voorzieningen te ontwikkelen waardoor deze wijken snel identificeerbaar kunnen worden gemaakt door middel van een thema met een brede uitstraling;
- **Tijdelijk gebruik:** moet een wezenlijk deel zijn van het ontwerp en kan betrekking hebben op zowel bebouwde als onbebouwde ruimten;
- **Groene ruimten:** de bescherming van de natuur en de biodiversiteit, zoals gevraagd door het GPDO, moet een prioriteit zijn van de RPA's, net als de implementatie van groene en blauwe netwerken, wat met name een voorafgaande grondige diagnose van de bestaande situatie en maatregelen voor het behoud en de ontwikkeling van de natuur (zoals de Biotoopcoëfficiënt per Oppervlak, waarnaar niet duidelijk verwezen wordt) impliceert;
- **Duurzaamheid:** zwakte van de aspecten met betrekking tot duurzame ontwikkeling van de doelstellingen en ontwikkelingen die door de RPA's worden voorgesteld, net als de veerkracht ten aanzien van de klimaatverandering. De Commissie beveelt aan het door Perspective, Leefmilieu Brussel (LB) en Urban ontwikkelde referentiekader voor "duurzame wijken" (Be Sustainable) duidelijk te integreren, zowel voor de RPA's als voor toekomstige projecten in hun perimeters;
- **Mobiliteit:** in een polycentrisch en multipolair gebied moet de bereikbaarheid ook multipolair en multimodaal zijn. De Commissie dringt erop aan dat in de RPA's principes worden opgenomen die rekening houden met veranderingen in de mobiliteitspraktijken (delen van parkeerplaatsen, autodelen, toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit, voorrang voor actieve vervoerswijzen enz.);
- **Verordenend luik:** wat niet essentieel is, moet worden opgenomen in het strategische luik, dat bindend blijft voor de vergunnende overheden. Dit gezien de rigiditeit van de regelgeving, waarvan niet kan worden afgeweken bij het onderzoek van specifieke projecten.

8. BIJLAGE 3: TOESTAND VAN DE OPENBARE/SOCIALE HUISVESTING IN DE OMGEVING VAN HET RPA

Focus RPA Zuid



2090 privé-huishouden
173 huisvestingen met
sociaal oogmerk

54 BGHM
8 FdL leningen
24 SVK
0 FdL

87 gemeente/OCMW

6513 privé-huishouden
1343 huisvestingen met sociaal oogmerk

478 BGHM
66 FdL leningen
124 SVK
110 FdL

550 gemeente/OCMW

15 Duurz.Wijkcontract koopwoningen

5114 privé-huishouden
415 huisvestingen met sociaal oogmerk

108 BGHM
103 FdL leningen
124 SKV
16 FdL
64 gemeente/OCMW

4492 privé-huishouden

769 huisvestingen met sociaal oogmerk

257 BGHM
31 FdL leningen
147 SVK
59 FdL

262 gemeente/OCMW

13 Duurz.Wijkcontract koopwoningen

6162 privé-huishouden

2054 huisvestingen met sociaal oogmerk

1758 SLRB

9 FdL leningen
111 SVK
3 FdL

173 gemeente/OCMW

5696 privé-huishouden

587 huisvestingen met sociaal oogmerk

139 BGHM

147 FdL leningen

124 SVK

26 FdL

80 gemeente/OCMW

12 FdL koopwoningen

27 Duurz.Wijkcontract koopwoningen

32 Citydev

4165 privé-huishouden

1280 huisvestingen met sociaal oogmerk

827 BGHM

116 FdL leningen

126 SVK

36 Fonds du Logement (FdL)

37 gemeente/OCMW

19 FdL koopwoningen

119 Citydev

Bron Referent Huisvesting

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur, 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat, 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels
www.crd-goc.brussels

ici
ici