

ONTWERP VAN RICHTPLAN VAN AANLEG (RPA)

"NINOOFSEPOORT" - 1^e lezing (*bis*) - en het

MILIEUEFFECTENRAPPORT (MER).

ADVIES VAN DE GEWESTELIJKE ONTWIKKELINGSCOMMISSIE

12 september 2023

INHOUDSOPGAVE

1. OPMERKINGEN EN ADVIEZEN VAN HET OPENBAAR ONDERZOEK	5
1.1. ALGEMEEN	5
1.1.1. Nut van de RPA-tool	5
1.1.2. Gebrek aan totaalvisie	6
1.1.3. In aanmerking nemen van de andere plannen.....	6
1.1.4. Perimeter	7
1.1.5. Openbaar onderzoek	7
Termijnen – overleg – Participatie	7
Presentatie en inhoud van de documenten	7
1.1.6. MER.....	8
Presentatie van het MER.....	8
Bedoeling van het MER	8
Perimeter	9
Luchtkwaliteit	9
Mobiliteit/openbaar vervoer/parkeren	10
1.1.7. Logistiek.....	11
1.1.8. Opvolgingsindicatoren	11
1.1.9. Beschikbaarheid van de studies	11
1.2. INFORMATIEF DEEL.....	12
1.2.1. Het RPA Ninoofsepoort als onderdeel van het gewestelijk stadsproject – Projecten die voortvloeien uit het gewestelijke stadsvernieuwendbeleid	12
1.2.2. Huisvesting	13
1.3. STRATEGISCH DEEL	15
1.3.1. Punt 1.1.4: Unieke elementen/bakens in het bebouwde kader	15
1.3.2. Punt 1.1.5 Programmering van de stedelijke sokkels: een bewoond en goed uitgerust gewestelijk openbaar centrum.....	15
1.3.3. Productieactiviteiten.....	16
1.3.4. Gemengde huisvesting	16
1.3.5. Aanbod van diensten/voorzieningen	17
1.3.6. Duurzaamheid (afvalbeheer – circulaire economie, waterbeheer ...)	17
1.3.7. Plantkundig erfgoed	19
1.3.8. Site 1: Ninoofsepoortpark	19
Voorzieningen.....	19
Actieve vervoerswijzen en verkeersruimte.....	20
1.3.9. Site 3: Vander Puttenstadion (VDP) – Gebied voor voorzieningen van collectief belang of overheidsdiensten.....	21
Geen voorschriften	21
1.3.10. Site 4: Gebied van het driehoekig perceel	24
1.4. VERORDENEND DEEL	25
1.4.1. Algemene voorschriften	26
1.4.2. Bijzondere voorschriften van het RPA	26
Principe geslacht/bestemming	26

Mobiliteit	27
Openbare voorzieningen	29
Punt 2.2. Grafische voorschriften.....	29
Site 1 Ninoofsepoortpark – bestemming verkeersweg/park.....	29
Site 2 Pierronruimte	30
Site 3: Vander Puttenstadion	31
Site 4: Gebied van het driehoekige perceel – Bouwprofielen	32
Site 5: Blok Ransfortstraat-Delaunoystraat-Ninoofsesteenweg (gebied van de haak).....	35
Site 6: Octrooipaviljoenen: bestemming	37
Site 7: Structurerende ruimten	38
2. HERHALING VAN DE STEDELIJKE CONTEXT ZOALS GEDEFINIEERD IN HET GPDO EN WAAR OOK HET RPA NINOOFSEPOORT BIJ AANSLUIT	42
3. WAT BLIJKT UIT HET OPENBAAR ONDERZOEK VAN 2019.....	43
4. GROTE TENDENSEN VAN HET RPA NINOOFSEPOORT	44
4.1. Aandachtspunten/Perimeter	44
5. EVOLUTIES SINDS HET ONTWERP VAN RPA 2019	46
6. SAMENVATTING VAN DE VEREISTEN IN DE STRATEGISCHE EN VERORDENENDE DELEN PER ZONE van het nieuwe ontwerp van RPA.....	47
7. GROTE TENDENSEN VAN HET RPA NINOOFSEPOORT	48
7.1. Aandachtspunten/Perimeter	48
 2. BIJLAGE BIJ HET ADVIES VAN DE GOC VAN 12 SEPTEMBER 2023.....	 38

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

Gelet op artikel 7 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), zoals goedgekeurd door het parlement op 13 oktober 2017;

Gelet op de hoorzitting van de vertegenwoordiger van het kabinet van minister-president Rudi Vervoort op 31 augustus 2023;

De Commissie brengt op 12 september 2023 het volgende eensluidende advies uit:

1. OPMERKINGEN EN ADVIEZEN VAN HET OPENBAAR ONDERZOEK

1.1. ALGEMEEN

1.1.1. Nut van de RPA-tool

Perspective is van mening dat deze nieuwe versie van het RPA, na het tweede openbaar onderzoek, beter rekening houdt met de belangen van burgers en belanghebbenden.

Veel reclamanten zijn van mening dat, gezien de reeds gedane of geplande overheidsinvesteringen, vrijwel alle opties in het RPA kunnen worden uitgevoerd met behulp van de bestaande plannings- en regelgevingsinstrumenten of instrumenten die momenteel worden herzien (Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP)).

Ze wijzen op de enige uitzondering: de zeer hoge bouwhoogte die (zonder rechtvaardiging) is toegestaan op het driehoekige perceel van de particuliere projectontwikkelaars. Ze zijn van mening dat het niet de rol van de gewestelijke openbare besturen is om speculatie te belonen, en nog minder als dit leidt tot een verslechtering van de leefomgeving. Een reclamant merkt op dat uit de activiteitenverslagen van het bedrijf NAUTEA, eigenaar van het driehoekige perceel, blijkt dat het belangrijkste doel van het RPA was om de bouw van hoge gebouwen op dit hele perceel mogelijk te maken (oorspronkelijk was een GGSV gepland voor hetzelfde doel).

Deze reclamant benadrukt dat de regering, net als in het geval van het RPA Wet, vraagtekens zou moeten plaatsen bij de gegrondheid van een RPA voor een dergelijke situatie, die voornamelijk ten goede komt aan de privésector, en, net als in het geval van de wijk Wet, zou moeten overwegen een gezamenlijke visie te ontwikkelen voor de toekomst van deze wijk.

Deze reclamant betreurt dat het regeringsbesluit tot goedkeuring van het RPA *bis* in eerste lezing tientallen bladzijden bevat waarin wordt aangetoond dat er geen rekening wordt gehouden met de opmerkingen van burgers, verenigingen en officiële instanties. Het is betreurenswaardig dat er niet eerst evenveel werk is besteed aan het opbouwen van een gedeelde visie met diegenen die het meest door deze ontwikkelingen worden getroffen. Hij wijst erop dat het regeringsbesluit tot goedkeuring van het RPA *bis* in eerste lezing geen antwoord geeft op het bezwaar dat het RPA voornamelijk ten goede komt aan de privé-eigenaren van het driehoekige perceel. Hij heeft het over het "indammen van het risico op speculatie", terwijl speculatie al 20 jaar aan de gang is en *de facto* zou worden beloond door een waardeverhoging van het land als gevolg van de voorschriften van het RPA. De genoemde belemmeringen zijn zeer relatief, vooral omdat de geplande 25% sociale

huisvesting andere voordelen voor projectontwikkelaars met zich mee zou brengen. Aangezien een van de twee eigenaren van het perceel ook de ontwikkelaar is van het "Capronnier"-project, valt te verwachten dat hij aan de Ninoofsepoort een vergelijkbaar investeringsproduct zal aanbieden (gebaseerd op de bijdrage en garantie van de overheid via een SVK).

De commissie beschouwt het RPA als een nuttig instrument om openbare groenruimten te garanderen en bepaalde structurerende ruimten opnieuw te definiëren.

Een reclamant die eigenaar is van de locatie (Nautea) is van mening dat het RPA, in tegenstelling tot een BBP, geen richtplan kan zijn. Het RPA mag dus niet worden beschouwd als verordenend, maar moet indicatief zijn en de wensen van de regering vertegenwoordigen, zonder juridisch te worden opgelegd aan de betrokken eigenaars.

Dezelfde reclamant wijst er ook op dat het huidige ontwerp van RPA geen onteigeningsplan bevat, waardoor het onmogelijk is om te bepalen hoe de regering de te onteigenen percelen denkt aan te pakken.

Hij vraagt ook om duidelijk te maken dat het geplande tracé in het ontwerp van RPA alleen de oppervlakte zal bestemmen en niet de ondergrond. Hij wijst er immers op dat dit tracé een deel van de bestaande ondergrond van hun locatie beslaat, waar de toekomstige parkings van het project zullen worden ondergebracht.

De commissie is van mening dat dit RPA, net als de andere RPA's, desgevallend een verordenend deel kan en moet hebben om de rechtszekerheid van de voorgestelde inrichting te garanderen.

1.1.2. Gebrek aan totaalvisie

Veel reclamanten beweren dat het ontwerp van RPA op een fragmentarische manier wordt gepresenteerd, locatie per locatie, zonder een echte algemene visie, en materiële fouten bevat (bijv. inname van de octrooipaviljoenen, namen van de verkeerswegen).

1.1.3. In aanmerking nemen van de andere plannen

Een reclamant is van mening dat van de burgers redelijkerwijs niet kan worden gevraagd om zich uit te spreken over de voorschriften van het RPA met betrekking tot de site Vander Putten zonder de inhoud van het Masterplan dat in 2021 door de stad Brussel voor deze site werd goedgekeurd, toe te lichten.

De gemeente Anderlecht wijst erop dat het feit dat het masterplan van de stad niet in dit dossier wordt vermeld, een vertekend beeld geeft van de gegevens die nodig zijn om zich over het ontwerp van RPA uit te spreken.

Veel reclamanten zijn van mening dat het ontwerp van RPA niet in overeenstemming is met andere doelstellingen die door de regering worden bevorderd, met name via "Good Move" en "Good Living"; de uitvoering ervan zou leiden tot een grotere dichtheid in een gebied dat al dichtbevolkt is, de betonning van open terrein (met name door ondergrondse parkings), de vernietiging van de biodiversiteit van het driehoekige perceel en het genereren van extra autoverkeer in een gebied dat al overbelast is.

De commissie is echter van mening dat dit RPA in overeenstemming is met de gewestelijke plannen, zoals aangegeven in het MER.

1.1.4. Perimeter

De gemeente Anderlecht wijst erop dat de oorspronkelijke perimeter van het ontwerp van RPA "Ninoofsepoort" werd herzien: het gedeelte dat uitkijkt op het grondgebied van Anderlecht en dat het toekomstige "kleine Zennepark" omvat, werd teruggebracht binnen de perimeter van het RPA "Heyvaert". Op die manier bevindt het ontwerp van RPA "Ninoofsepoort" zich nu volledig op het grondgebied van de stad Brussel en de gemeente Sint-Jans-Molenbeek.

Ze benadrukt dus de noodzaak van continuïteit tussen het ontwerp van RPA "Ninoofsepoort" en het RPA "Heyvaert". De gemeente Anderlecht stelt vast dat het RPA het mogelijk maakt om de fysieke oost-westbreuk van het kanaal tot een minimum te beperken en het stedelijk weefsel herop te bouwen.

In haar eerdere adviezen geeft de commissie aan dat de ontwikkeling van een grotere perimeter moet worden gevolgd, met name met betrekking tot mobiliteitskwesaties, waarvan sommige niet alleen binnen de perimeter van het RPA kunnen worden opgelost.

1.1.5. Openbaar onderzoek

Termijnen – overleg – Participatie

De gemeente Anderlecht wijst erop dat het openbaar onderzoek voor het RPA Ninoofsepoort (van 13 februari tot 13 april 2023) samenviel met die voor twee gewestelijke projecten (PLKE, GSV). Ze betreurt dat het gemeentebestuur van Anderlecht en de inwoners zo weinig tijd hebben gekregen om de documenten te raadplegen en hun opmerkingen en standpunten kenbaar te maken.

Bovendien betreurt de gemeente Anderlecht het gebrek aan overleg met haar administratie.

Nautea, eigenaar van de grond in Sint-Jans-Molenbeek tussen de Ninoofsesteenweg, het Auguste Smetssquare en de Nijverheidskaai (driehoekig perceel), is van mening dat verschillende punten in het ontwerp van RPA niet overeenstemmen met de geest van de wet en problematisch zijn voor de realisatie van een kwaliteitsproject op het perceel. Hij vraagt om te worden gehoord.

De Haven van Brussel vraagt als beheerder van de kaaimuren en de waterweg om geraadpleegd te worden wanneer de details van de inrichting worden voorgesteld.

Presentatie en inhoud van de documenten

Een reclamant wijst erop dat het regeringsbesluit tot goedkeuring van het RPA *bis* in eerste lezing enkele onnauwkeurigheden bevat, bijvoorbeeld met betrekking tot de correctie van de namen van de wegen in de nieuwe versie, die duidelijk noch in de tekst noch op de kaarten is gebeurd (er wordt zelfs melding gemaakt van een hoek tussen de Poincarélaan en de Nijverheidskaai, terwijl deze wegen elkaar niet kruisen), of de vermelding van het "parkontwerp", terwijl dit park al is aangelegd.

Andere reclamanten wijzen op bepaalde fouten (cf. 21.000 m³ in plaats van 21.000 m², het niet overeenkomen van de FR en de NL tekst ingevolge de vertaling: pp. 19-23: FietsRPAen en VoetRPAen in plaats van fietspaden en voetpaden (artikel 1.1.6 en 1.2.1)).

Ofwel 25% sociale huisvesting op de totaliteit van het programma van 21.000 m².

De gemeente Anderlecht meldt:

- de lettergrootte is te klein om vlot te kunnen lezen, met name voor de documenten "informatief deel" en "strategisch en verordenend deel";
- een vertaalprobleem: zorgen voor dezelfde inhoud in het Frans en het Nederlands
- een probleem met de nummering in de documenten (punt 2.3 en niet 2.4 van de "schriftelijke voorschriften" in het document "strategisch en verordenend deel").

Afgezien van de materiële fouten die moeten worden gecorrigeerd, heeft de commissie reeds herhaaldelijk kunnen vaststellen dat de regelingen voor het houden van een openbaar onderzoek moeten worden herzien, zowel wat betreft het tijdschema (veelvuldige gelijktijdige aanvragen) als wat betreft de toegang tot de inhoud van complexe dossiers. Hiermee zou rekening moeten worden gehouden bij de volgende hervorming van het BWRO.

Wat de documenten zelf betreft, merkt ze op dat het 201 pagina's tellende besluit voor de goedkeuring van het project, de voorstellen weerlegt die tijdens het vorige onderzoek zijn gedaan. Ze vraagt zich af of dit echt nodig was en of we een "mallemolen" gaan zien waarbij het uiteindelijke besluit dezelfde redenen zal herhalen?

De vertegenwoordiger van het kabinet heeft verduidelijkt dat het goedkeuringsbesluit langer is dan de ontwerpen van de RPA's die niet zijn gewijzigd overeenkomstig de artikelen 30/5 en 30/6 van het BWRO; dat het besluit in kwestie 2 functies vervult: ten eerste bundelt het de observaties en antwoorden van tijdens het eerste openbaar onderzoek, en ten tweede vermeldt het alle elementen die zijn gewijzigd om het tweede openbaar onderzoek te kunnen starten; dat het goedkeuringsbesluit in tweede lezing voor het overige alleen de observaties van tijdens het openbaar onderzoek van 2023 en de antwoorden daarop zal bevatten.

1.1.6. MER

Veel reclamanten zijn van mening dat het milieueffectenrapport (MER) een flauw rapport is, dat de presentatie ervan het moeilijk leesbaar maakt en dat het ernstige tekortkomingen bevat (geen analyse van de landschappelijke effecten, de invloed van de geplande constructies op zonlicht en microklimaat (winden), de biodiversiteit van het driehoekige perceel braakliggende grond); deze tekortkomingen zouden rechtvaardigen dat het openbaar onderzoek wordt heropgestart.

De commissie is het eens met deze opmerkingen.

Presentatie van het MER

Een reclamant wijst erop dat het MER vrijwel onmogelijk te raadplegen is, omdat het geen inhoudsopgave en geen algemene paginering heeft. De 21 verschillende inhoudsopgaven hebben elk hun eigen paginering.

Bedoeling van het MER

Een reclamant stelt dat het MER niet aan de verwachtingen voldoet. Het wordt op de titelpagina gepresenteerd als een rapport over de milieueffecten van het gewijzigde parkplan. Onder het punt "Bedoeling van het RPA" staat echter: "De bedoeling van dit rapport is het presenteren en analyseren van de mogelijke gevolgen van de wijzigingen in het ontwerp van het gewijzigde RPA voor 2022 in vergelijking met het ontwerp van het RPA voor 2019". De rol van een MER is niet om

de effecten van twee projecten te vergelijken, waarvan er één wordt opgegeven, maar om het effect van een project te beoordelen ten opzichte van de bestaande situatie. De uitgangssituatie in 2023 is aanzienlijk veranderd sinds 2019, niet alleen op het terrein (het park en de kiosk zijn al verwezenlijkt) maar ook meer in het algemeen (de wijk heeft de gezondheids crisis en de daaruit voortvloeiende economische crisis meegemaakt). De klimaaturgentie, de biodiversiteitscrisis en de energiecrisis hebben de context gewijzigd en de overheid zelf heeft haar doelstellingen bijgesteld. De beoordeling had dus volledig opnieuw moeten worden gedaan om rekening te houden met al deze veranderingen, wat duidelijk niet het geval is.

Een reclamant is van mening dat het MER de gevolgen van de bouw van woontorens in een wijk waar zeer weinig crèches, scholen en groene en openbare ruimten zijn, onvoldoende analyseert.

De commissie is van mening dat het gerechtvaardigd is om niet het hele werk van het vorige MER over te doen, maar om zich te concentreren op de wijzigingen die in het huidige ontwerp zijn aangebracht. Ze vindt echter dat de presentatie wordt bemoeilijkt door het ontbreken van een doorlopende paginering. Ze is het ermee eens dat het MER op ten minste twee punten moet worden aangevuld: het presenteert de (niet-verordenende) kaarten van de hoogtegrenzen, maar trekt er geen conclusies uit. Evenzo geeft het MER (blz. 9 van hoofdstuk II microklimaat) aan dat het "Driehoek"-project gevolgen zal hebben voor de hoeveelheid zonlicht, de wind enzovoort die in hoofdstuk III zullen worden geanalyseerd. In dit hoofdstuk is er echter alleen een letterlijke beschrijving, zonder een kaart die de effecten van een mogelijke toren laat zien.

Perimeter

De Gewestelijke Mobiliteitscommissie vindt de studieperimeter van het effectenrapport beperkt, wat kan leiden tot een onderschatting van de gevolgen van het vastgoeddeel van het RPA voor de mobiliteit. Het MER maakt nochtans al gewag van zorgwekkende niveaus inzake lawaai en luchtvervuiling bij de huidige situatie. De Ninoofsepoort is ook een van de belangrijkste kruispunten van de Kleine Ring.

De commissie deelt de bezorgdheid over de noodzaak om de toegankelijkheid van het openbaar vervoer te verbeteren na de uitvoering van het plan (huisvesting en voorzieningen).

Luchtkwaliteit

De Raad voor het Leefmilieu merkt op dat het MER aangeeft dat de toename van het wegverkeer een negatief effect zal hebben op de luchtkwaliteit: "In deze context zal de toename van het wegverkeer, die gepaard gaat met de verstedelijking van het gebied, nefast zijn voor de luchtkwaliteit en de gezondheid. Zoals reeds aangehaald in het hoofdstuk over mobiliteit, is deze toename echter marginaal en dus niet significant." (MER Hoofdstuk 3, Deel 7 Lucht Klimaat Energie, p. 4).

Ondanks het feit dat het MER deze toename als onbeduidend heeft omschreven, merkt de Raad voor het Leefmilieu op dat de luchtkwaliteit in het gebied rond de Ninoofsepoort momenteel zeer ongezond is (zie metingen Irceline2 en de studie Curieuzenair3) en dus nog verder zou kunnen verslechteren, op een moment dat de luchtkwaliteitsnormen van de WHO op het punt staan te worden aangescherpt. Het RPA heeft daarom een negatief effect op de luchtkwaliteit en de gezondheid van de burgers.

De commissie is van mening dat de aanplant van hoogstammige bomen die voor het nieuwe park op het programma staan, de luchtkwaliteit zullen helpen verbeteren.

Mobiliteit/openbaar vervoer/parkeren

Het MER gaat niet in detail in op mobiliteit en parkeren, in de eerste plaats vanwege de zeer beperkte studieperimeter van het onderzoek, die betrekking heeft op een van de belangrijkste kruispunten van de Kleine Ring. De Gewestelijke Mobiliteitscommissie betreurt het gebrek aan consistentie tussen de bevindingen en aanbevelingen in het MER.

Een reclamant betreurt het dat de kwestie van het openbaar vervoer zeer oppervlakkig werd behandeld. Het MER bevat zelfs feitelijke onjuistheden (het eindstation van bus 89 bijvoorbeeld is niet Machtens maar wel Westland Shopping Center). Noch het RPA noch het MER houden rekening met het feit dat de dienstverlening op de verbinding onlangs aanzienlijk is veranderd: tram 51 stopt nu bij het Zuidstation in plaats van bij Van Haelen, en bus 89 stopt bij de Beurs in plaats van aan het Centraal Station. De verbinding tussen de bussen 86 en 89 op het Hertoginneplein bemoeilijkt de toegang tot het "hoger gelegen" deel van Molenbeek. In plaats van nieuwe ondergrondse parkings te plannen, zouden we de verplaatsingsomstandigheden moeten verbeteren voor de vele inwoners die afhankelijk zijn van het openbaar vervoer.

De Gewestelijke Mobiliteitscommissie stelt net als de vele reclamanten voor dit nieuwe project vast dat het milieueffectenrapport het extra verkeer vermeldt dat zal worden gegenereerd door de woningen en voorzieningen bij het Vander Puttenstadion en dat het aanbeveelt om het parkeren te beperken.

Wat de mobiliteit betreft, vraagt de commissie zich af of er alternatieven worden overwogen voor de recente afschaffing van de zuidelijke verbinding van tramlijn 51, die leidt naar belangrijke gewestelijke voorzieningen zoals het crematorium, een afschaffing die officieel werd met de ingebruikname van het eindstation van tram 18 (vroeger 51) bij Albert.

Tijdens de hoorzitting heeft de vertegenwoordiger van het kabinet verklaard dat lijn 51 in dienst blijft tussen de haltes STADION en ZUIDSTATION; dat de verbindingen met de gemeenten in het zuiden van het gewest dan worden verzorgd door de trams 3, 4, 82 en gedeeltelijk 81 en dat op termijn metro 3 de belangrijkste verbinding zal vormen met het zuiden van de stad en de toekomstige HUB Albert; dat voor de MIVB het traject van tram 51 niet optimaal was; dat de lijn te lang was, wat talrijke storingen op de lijn veroorzaakte; dat het opsplitsen van de lijn het mogelijk zou moeten maken om de impact van incidenten op de weg naar het einde van de lijn te verminderen; dat in afwachting van de volledige implementatie van het netwerk (metro 3); dat de situatie inderdaad niet ideaal is, maar dat het ontwerp van het RPA Ninove helaas geen invloed heeft op deze beslissing.

De commissie is van mening dat deze overstap pas mag plaatsvinden nadat de Noord-Zuidmetroverbinding in gebruik is genomen.

De commissie is van mening dat het probleem van de bereikbaarheid met het openbaar vervoer wat betreft deze zone hier schuilt en dat we niet tevreden kunnen zijn over dit gebrek aan toegankelijkheid in een centraal gebied. Dit is een probleem voor zowel bewoners als studenten.

Ze begrijpt dat dit aspect niet kan worden behandeld in het kader van een RPA, maar het moet worden vermeld.

Een ander cruciaal punt is het fietsverkeer, dat langs het kanaal extreem gevaarlijk en onoverzichtelijk is, voor zowel fietsers als voetgangers. Dit is een groot, cruciaal en urgent probleem. We moeten de

ruimte delen. Er zijn meer dan 6000 fietsen per dag in een ruimte die zo'n grote verkeersstroom niet kan verwerken.

1.1.7. Logistiek

In het kader van duurzame mobiliteit en haar Masterplan legt de Haven van Brussel de nadruk op plannen om "stedelijke overslagpunten" (SOP) te installeren "op bepaalde strategische locaties langs het kanaal, in het bijzonder op de rechteroever (Nijverheidskaai) - stroomopwaarts van de sluis van Molenbeek, aangewezen als een strategische locatie voor een SOP. Er wordt ook een stroomafwaartse optie bestudeerd. Praktisch gezien zou dit betekenen dat 4-5 bakfietsen (fietsen van het type "Urbike") toegang krijgen tot de ruimte langs het kanaal en daar kunnen parkeren terwijl de lading van het schip wordt gelost.

De Haven van Brussel vraagt dus dat het ontwerp van het RPA de toekomstige implementatie van een SOP omschrijft en mogelijk maakt via haar ontwikkelingsprojecten in het gebied (d.w.z. deze ruimte vrij laten van obstakels en eventueel zorgen voor een signalatievoorziening tijdens overslag, bedoeld voor fietsers en voetgangers op die plek).

De commissie steunt de aanvraag van de haven.

1.1.8. Opvolgingsindicatoren

Leefmilieu Brussel (LB) wijst erop dat, naast de kwestie van de groene daken, de belangrijkste uitdaging van dit ontwerp van RPA zal zijn om te voorzien in voldoende open ruimten van goede kwaliteit.

LB is verheugd over de aanwezigheid van opvolgingsindicatoren en stelt voor de volgende relevante indicatoren in aanmerking te nemen:

- het gemiddelde aantal bezoekers van het park van de Ninoofsepoort;
- de benadering van het aantrekkingsgebied (perimeter van de inwoners/bewoners die van verder komen).

De commissie juicht de invoering van een opvolgingsproces toe.

1.1.9. Beschikbaarheid van de studies

Veel reclamanten wijzen er net als de commissie op dat de haalbaarheidsstudie voor de aankoop van het driehoekige perceel, waarnaar in het regeringsbesluit wordt verwezen, niet bij het dossier was gevoegd (of slechts een deel ervan) en dat bovendien de motivering van de regering om te besluiten dat er geen redenen voor aankoop waren, niet was toegelicht (de geschatte waarde van de grond - 625 tot 1250 euro per vierkante meter - leek helemaal niet onevenredig ten opzichte van het belang van de uitbreiding van het park).

De commissie heeft de vertegenwoordiger van het kabinet Vervoort gehoord, die de volgende redenen opgaf om de grond niet te kopen: dat het gewest verschillende schattingen voor het terrein heeft

opgevraagd (studiebureau, Gewestelijk Aankoopcomité); dat om redenen van handelsgeheim niet alle studies ter inzage beschikbaar zijn (zie e-mail Perspective 24.08.2023); dat men er rekening mee moet houden dat de studies al enige tijd geleden zijn uitgevoerd en dat de cijfers moeten worden aangepast aan de huidige index; dat in het geval van een aankoop door het gewest voor de aanleg van een groene ruimte, er naast de aankoop van de grond nog tal van andere investeringen nodig zouden zijn, zoals de afbraak van de funderingen die gebouwd werden naar aanleiding van het kantoorproject, een eventuele bodemsanering voor de aanleg van een park, inrichtingswerkzaamheden ...

Naar aanleiding van deze resultaten vond de Brusselse regering het niet de moeite waard om tot aankoop van de grond over te gaan. Er zijn een aantal groenprojecten gestart in het gebied (onder andere via het SVC nr. 5) en de wens is in de eerste plaats om af te maken wat er gepland is en om het grote park Ninoofsepoort te voltooien.

De commissie deelt deze mening: de investering die nodig is om het huidige park te voltooien is al aanzienlijk, en de schatting van 2,5 tot 5 miljoen euro voor de aankoop van de grond is zeker een lage schatting, want als we rekening houden met het bouwpotentieel, komen we op een veel hoger bedrag uit.

1.2. INFORMATIEF DEEL Het RPA Ninoofsepoort als onderdeel van het gewestelijk stadsproject – Projecten die voortvloeien uit het gewestelijke stadsvernieuwingsbeleid

Op pagina 16 geeft het RPA aan dat het stadsvernieuwingscontract 2017-2024 "Heyvaert - Poincaré" twee projectassen beoogt binnen de perimeter van het RPA: het kleine Zennepark en het Vander Puttenstadion. Er staat in dat het doel van deze tweede as is: "om de bestaande voorziening om te zetten in een gewestelijke infrastructuur".

Dit begrip "gewestelijke infrastructuur" vloeit voort uit de eerste versie van het SVC-programma Heyvaert-Poincaré, dat tot doel had een sportfaciliteit te ontwikkelen die aan de behoeften van het hele gewest zou voldoen (erkend stadion voor wedstrijden op internationaal niveau). In de gewijzigde versie van het programma wordt deze ambitie echter teruggeschroefd en ligt de nadruk meer op het optimaliseren van het bestaande (voornamelijk buiten) aanbod.

De stad vraagt om het RPA in overeenstemming te brengen met de ambities beschreven in het gewijzigde programma van het SVC (dat momenteel wordt verwezenlijkt), zodat ze niet gedwongen wordt om op deze locatie een gewestelijk stadion te bouwen.

Op dezelfde pagina 16 staan twee verwijzingen naar het park naast het gebouw van het Institut des Arts et Métiers. Er moet worden opgemerkt dat deze oversteek tussen de Dauwstraat en het kleine Zennepark, gepland op de plaats van de speeltuin, enkel zal worden verwezenlijkt in overeenstemming met de voorwaarden van het Openbaar Onderwijs sinds februari 2021.

Tijdens de hoorzitting met de vertegenwoordiger van het kabinet wees de commissie erop dat het RPA-gebied ook valt onder het SVC nr. 5, het stadsvernieuwingscontract, en dat het nuttig zou zijn om de belangrijkste projecten en hun interactie met het RPA te laten zien, aangezien de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie zich niet bezighoudt met SVC-projecten.

Tijdens de hoorzitting legde de vertegenwoordiger van het kabinet uit:

Dat de perimeter van het RPA-project gedeeltelijk binnen de perimeter van het SVC5 "Heyvaert-Poincaré" valt; dat het programma voor het SVC5 en zijn MER in december 2017 werd goedgekeurd en het besluit dat de ontwikkeling van het RPA Niove initieert in mei 2018 werd gepubliceerd; dat gezien de parallelle ontwikkeling van het SVC en het RPA, de twee projecten natuurlijk interacties en synergieën vertonen;

Dat de projecten van het SVC nr.5 die rechtstreeks verband houden met de perimeter van het ontwerp van het RPA zijn:

1. Het kleine Zennepark (LB): park in een dichte stedelijke omgeving waaromheen woningen, productieactiviteiten en voorzieningen zullen worden gebouwd, rekening houdend met het feit dat de toegang tot het park via het perceel van het Vander Puttenstadion moet lopen; dat het plan voor het autoverkeer rond het Ninoofsepoortpark wordt bestudeerd en aangepast om een ononderbroken en comfortabele wandeling tussen het toekomstige kleine Zennepark en het Ninoofsepoortpark mogelijk te maken; dat minimale vrije afmetingen vereist zijn om het openbare karakter van deze toegang te garanderen en de doorgang van hulpvoertuigen mogelijk te maken.

2. De bouw van een klein project van zes woningen en een voorziening op de benedenverdieping op de hoek van de Heyvaertstraat en het Ninoofsepoortpark (Molenbeek): dat het gaat om een constructie op een locatie waarvan de hoek onbebouwd is en die het mogelijk zal maken om via een architecturaal object het kleine Zennepark, het Ninoofsepoortpark en de Heyvaertstraat met elkaar te verbinden; dat op de benedenverdieping een voorziening voor de gebruikers van de parken zal worden ondergebracht.

3. De studie voor de herinrichting van het Vander Puttenstadion (Brussel-Stad) (projecten gefinancierd door de BGHM, Beliris en de Stad Brussel; het SVC zal een deel van de buitenruimten financieren): het project omvat de bouw van lokalen voor het onderhoud van de toekomstige parken;

4. De heraanleg van de berm van de "Kleine Ring" tussen de Ninoofsepoort en het Zuidstation (BM) (project wordt momenteel besproken, maar het programma moet nog worden opgestart):

Dat het project voor de reactivering van de berm aanvankelijk alleen gericht was op het kruispunt van de Bergensesteenweg en de Poincarélaan; dat de perimeter nu is uitgebreid tussen de Ninoofsesteenweg en de Lemonnierlaan; dat de componenten van het project uiteraard zachte mobiliteit, groenvoorzieningen en activiteiten ter verbetering van het buurtleven zijn; dat de in het ontwerp van RPA Ninove geplande ruimten, voorzieningen en bevordering van actieve vervoerswijzen volledig in overeenstemming zijn met deze aanpak en het mogelijk zullen maken om al deze ingrepen met elkaar in verband te brengen; dat de in het ontwerp van RPA voorgestelde activering van de octrooipaviljoenen ook in overeenstemming is met de wens om de bermen van de laan te activeren en uit te rusten.

De commissie beoordeelt de consistentie van de RPA- en de SVC-projecten.

1.2.2. Huisvesting

Het ontwerp van RPA heeft het over "openbare huisvesting" (voor het perceel van het stadion) en "sociale huisvesting of vergelijkbaar" voor het driehoekige perceel.

De Adviesraad voor huisvesting (ARH) is van mening dat deze termen te vaag zijn en niet overeenkomen met een duidelijk omschreven type huisvesting. Deze termen moeten worden verduidelijkt en er moet worden gepraat over sociale huurwoningen zoals gedefinieerd in de Huisvestingscode.

De BGHM onthoudt zich voor dit advies.

Veel reclamanten stellen vast dat het nieuwe ontwerp van RPA geen enkele garantie meer biedt dat er sociale woningen zullen worden gebouwd op de site Vander Putten (geen bestemmingen als woning, geen minimumoppervlakte). Er moeten opnieuw garanties worden vastgelegd om ervoor te zorgen dat dit project, dat sinds 2009 werd beloofd in het kader van het Huisvestingsplan en dat de onteigening door de BGHM van de gronden die deel uitmaken van het park rechtvaardigde, zal worden uitgevoerd. Ze vragen dat de geplande sociale woningen op de site van het Vander

Puttenstadion sociale woningen zijn, met een kwaliteitsvolle architectuur, een redelijke grootte (max G+3) en dat ze zo gelegen zijn dat ze het park niet overschaduen.

De ARH stelt voor om een aantal sociale huurwoningen te garanderen voor het perceel van het Vander Puttenstadion en voor het driehoekige perceel. Hoewel het RPA 2019 geen melding maakte van de soorten woningen die zouden worden gecreëerd, resulteerde daar al impliciet uit dat er ongeveer 100 sociale woningen zouden worden gecreëerd op de perimeter van het perceel Vander Putten. In feite voorzag het richtplan van 2013 in de creatie van 107 woningen door de BGHM op het perceel dat vervolgens een park werd; de geplande bouwlijn op het perceel Vander Putten werd publiekelijk aangekondigd als zijnde bestemd voor de BGHM, ter compensatie van de creatie van het park in plaats van woningen op haar eigen perceel. Uit de notulen van de tussenkomsten van de omwonenden en van Perspective tijdens de informatiesessies over het RPA 2019 blijkt dat alle verwijzingen naar deze bouwlijn betrekking hebben op sociale huisvesting. In de versie van 2023 van het RPA is echter alleen "openbare" huisvesting gepland op het perceel Vander Putten, en het quotum van 25% van de maximale vloeroppervlakte op de driehoek (21.000 m²), bestemd voor sociale huisvesting of vergelijkbaar, komt slechts overeen met ongeveer 40 sociale woningen of vergelijkbaar. Daarom moet een minimumpercentage sociale huurwoningen worden gegarandeerd op het perceel van het Vander Puttenstadion en op het driehoekige perceel, wat overeenkomt met een aantal sociale woningen dat gelijk is aan wat impliciet gepland was voor 2019, namelijk ongeveer 100.

Reclamanten beweren dat het argument van het gebrek aan sociale woningen om de natuur te vernietigen niet meer hoorbaar is: het programma om 19.000 m² woningen te bouwen met 25% sociale woningen of vergelijkbaar (d.w.z. 4000 m²) zinspeelt niet eens op een oplossing; te hoge huren, overbevolkte zone met te weinig groenvoorzieningen; hoe zit het met het gebruik van de miljoenen m² leegstaande kantoren, leegstaande woningen. Ze roepen op tot het beschermen van de "levende bodem" van Brussel.

De voorwaarden voor een gunstig advies van de gemeente Molenbeek zijn onder andere de volgende:

- de vastgoedontwikkeling op het driehoekige perceel beperken tot 21.000 m², maar zoveel mogelijk actieve functies integreren, zoals gemeenschapsvoorzieningen of openbare diensten, productieve en commerciële activiteiten, zodat het programma voldoet aan de behoeften van de wijk en haar bewoners;
 - een gemengd woningbouwproject voorstellen, met ten minste 20% driekamerwoningen;
 - clustering van sociale woningen vermijden;
- de toegestane bouwhoogte beperken tot G + 8 verdiepingen.

Naast de vele reacties van de reclamanten tijdens het openbaar onderzoek, had de commissie ook een aantal vragen: hoe zal worden voorzien in sociale huisvesting of vergelijkbare woningen? Als het gaat om sociale woningen die moeten worden aangekocht door de BGHM, wat is dan de aankoopprijs (marktprijs, kostprijs, openboekprijs ...)? ? Als dit gesubsidieerde woningen zijn die door Citydev moeten worden aangekocht, zal dit dan de prijs zijn die is vastgelegd in het besluit stedenbouwkundige lasten? Worden er naast deze verplichting ook stedenbouwkundige lasten in rekening gebracht?

Tijdens de hoorzitting heeft de vertegenwoordiger van het kabinet erop gewezen dat het RPA geen definitie geeft van sociale of gelijkgestelde huisvesting, maar dat een verduidelijking mogelijk is om de begrippen inzake huisvesting te definiëren in overeenstemming met de ontwerpen van de RPA's die recentelijk in eerste lezing zijn ingediend (verwijzing naar de definities in de Brusselse Huisvestingscode);

dat de doelstelling van het gewest 25% sociale en soortgelijke woningen is; dat in overeenstemming met wat wordt toegepast in het kader van de uitvoering van het RPA Heyvaert, de openbare huisvesting die wordt gecreëerd door het opleggen van het RPA kan worden beschouwd als een stedenbouwkundige last en dat de identiteit van de operator en de verwezenlijkingen, bovenop de stedenbouwkundige last, in een latere fase van de ontwikkeling van het project zullen worden besproken.

De commissie stelt ook vast dat het meest waarschijnlijke scenario, volgens het MER van het programma van 21.000 m², de verwezenlijking is van 2000 m² voorzieningen (verplicht) en 18.000 m² huisvesting (inclusief 5250 m² publieke huisvesting), voor de rest van de handel. Het MER presenteert een optie voor bouwgroottes met een gesloten bouwblok met G+5 en in de noordelijke punt en een toren van G+15. De commissie plaatst vraagtekens bij het feit dat er geen voorstel is voor ruimtelijke alternatieven in het MER voor de verwezenlijking van deze 21.000 m².

Als reactie op deze vragen antwoordde de kabinetsvertegenwoordiger dat de voorschriften van het RPA strikt genomen een veel breder scala aan stedelijke vormen toelaten dan in het MER wordt gepresenteerd (oneindig aantal voorstellen); maar dat het doel van het MER is om, via de analyse van de bestaande rechtstoestand, het RPA 2019 en het RPA 2022, conclusies te trekken en aanbevelingen te doen voor het opstellen van de RPA-documenten (daarom wordt het parallel aan het RPA-project opgesteld) en dat het dus vier scenario's zijn die door het MER worden bestudeerd.

Hij gaf ook aan dat de thema's die in het MER worden geanalyseerd zijn: programma en functie, dichtheid, open ruimten, sociale en economische domeinen, mobiliteit, de geluids- en trillingsomgeving, hydrologie, biologische diversiteit, lucht, klimaat, energie, bodem, de mens en het microklimaat, en dat om deze thema's te analyseren en bij gebrek aan een concrete aanvraag voor een SV op deze zone, door het opvolgingscomité gezamenlijk werd beslist om de versie te analyseren die in het MER is opgenomen.

De exacte stedelijke vorm die het project zal aannemen zal worden geanalyseerd "tijdens de aanvraagprocedure voor de stedenbouwkundige vergunning".

1.3. STRATEGISCH DEEL

1.3.1. Punt 1.1.4 Unieke elementen/bakens in het bebouwde kader

De gemeente Anderlecht is van mening dat in dit punt 1.1.4 de volgende twee gebouwen moeten worden opgenomen als "Gebouw met erfgoedwaarde" (of een andere geschikte benaming in verband met erfgoed):

- Het voormalige onderstation van de elektriciteitscentrale, gelegen aan de Slachthuislaan nr. 9 en opgenomen in de inventaris van het "Iris monument";
- De ommuring van de site "Vander Puttenstadion".

De gemeente Anderlecht heeft informatie ingewonnen bij de Directie Cultureel Erfgoed (DCE) en meldt dat de site Vander Puttenstadion de voormalige site van de slachthuizen van de stad Brussel is. De site werd omringd door een muur die er vandaag nog steeds staat en die door de DCE als object met erfgoedwaarde wordt beschouwd.

De commissie is van mening dat de muur geen enkele bijzondere erfgoedwaarde heeft.

1.3.2. Punt 1.1.5 Programmering van de stedelijke sokkels: een bewoond en goed uitgerust gewestelijk openbaar centrum

De gemeente Anderlecht benadrukt dat het RPA voorziet in lokale en zelfs supralokale voorzieningen.

Analyse MER

Aangezien deze gegevens niet worden vermeld in het MER, is de gemeente Anderlecht van mening dat de aantrekkelijkheid en de mogelijke effecten (positief, negatief, neutraal of zelfs onbestaand) van deze voorzieningen op het grondgebied moeten worden gemeten, met name op het gebied van:

- Ruimtelijke inname (*cf.* groene ruimten);
- Mobiliteit op de locatie, met name het aanbod inzake openbaar vervoer.

Het is de bedoeling om te bepalen of het huidige openbaar vervoersaanbod voldoende is of dat het moet worden uitgebreid. Als het moet worden uitgebreid, moet Perspective deze informatie doorgeven aan de bevoegde autoriteit/instantie.

Opgemerkt moet worden dat de kanttekening bij het creëren van voorzieningen en de gevolgen voor het openbaar vervoersaanbod ook van toepassing is op het creëren van extra woningen.

De commissie deelt de zorg om het openbaar vervoersaanbod uit te breiden.

1.3.3. Productieactiviteiten

Brupartners herhaalt het belang van het behoud van de zones voor productieactiviteiten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, in het bijzonder voor kleinschalige actoren. Er wordt in dit opzicht verwezen naar de vraag naar percelen van 400 m² voor de vestiging van productieactiviteiten.

Brupartners is daarom van mening dat het ontwerp van RPA "Ninoofsepoort" ambitieuzer zou kunnen zijn op het gebied van productieactiviteiten. Des te meer omdat deze locatie ideaal is om banden te smeden met het nabijgelegen Institut des Arts et Métiers en de Fonderie.

In een context van gemengde functies die leidt tot het naast elkaar bestaan van productieactiviteiten en woningen, verzoekt Brupartners echter om van bij het begin na te denken onder welke voorwaarden de verschillende functies met elkaar verenigbaar zijn en om rekening te houden met de verschillende typologieën van productieactiviteiten.

De commissie is van mening dat de beperkte ruimte het niet mogelijk maakt om alle functies die nuttig zijn voor de stad naast elkaar te plaatsen.

1.3.4. Gemengde huisvesting

Hoewel Brupartners van mening is dat een RPA niet het instrument is om het type woningen te bepalen dat op een locatie moet worden ontwikkeld, dringt men aan op de noodzaak van een mix in het type woningen dat binnen een bepaalde perimeter wordt voorgesteld.

Hoewel Brupartners verheugd is over de verbetering op dit gebied ten opzichte van het ontwerp van RPA dat in 2019 werd voorgelegd, wordt het verzoek herhaald om het aandeel dat aan sociale huisvesting moet worden besteed duidelijk te definiëren. Het is van mening dat dit aandeel minstens vergelijkbaar moet zijn met het aandeel dat informeel werd overwogen in het kader van het RPA 2019, want ook al wordt er geen enkele melding gemaakt van de soorten woningen die zouden worden gecreëerd, toch resulteerde al impliciet uit het RPA 2019 dat er ongeveer 100 sociale woningen zouden worden gecreëerd op de perimeter van het perceel Vander Putten. In feite

voorzag het richtplan van 2013 in de creatie van 107 woningen door de BGHM op het perceel dat vervolgens een park werd; de geplande bouwlijn op het perceel Vander Putten werd publiekelijk aangekondigd als zijnde bestemd voor de BGHM, ter compensatie van de creatie van het park in plaats van woningen op haar eigen perceel. Uit de notulen van de tussenkomsten van de omwonenden en van Perspective tijdens de informatiesessies over het RPA 2019 blijkt dat alle verwijzingen naar deze bouwlijn betrekking hebben op sociale huisvesting. In de versie van 2023 van het RPA is echter alleen "openbare" huisvesting gepland op het perceel Vander Putten, en het quotum van 25% van de maximale vloeroppervlakte op de driehoek (21.000 m²), bestemd voor sociale huisvesting of vergelijkbaar, komt slechts overeen met ongeveer 40 sociale woningen of vergelijkbaar.

Bovendien dringt Brupartners in het bijzonder aan op een diversiteit aan woningtypes binnen de hoge gebouwen die voor de locatie gepland zijn. Het is immers van mening dat deze sociale gemengdheid niet alleen op de locatie, maar ook in de gebouwen zelf tot stand moet worden gebracht.

De commissie is het met Brupartners eens dat er een mix van woningtypes moet komen en dat sociale huisvesting gegarandeerd moet worden op het perceel Vander Putten.

1.3.5. Aanbod van diensten/voorzieningen

Brupartners verwelkomt de wens om het aanbod aan diensten en faciliteiten uit te breiden.

Brupartners herinnert er in dit opzicht aan er in 2019 op te hebben aangedrongen dat er zou worden nagedacht over collectieve diensten en voorzieningen die het welzijn en de sociale verbondenheid van een wijk bevorderen. Het dringt er nog eens op aan dat deze tegelijk met de woningen moeten worden ontwikkeld en toegankelijk moeten zijn voor zowel de bewoners die zich op de locatie zullen vestigen, als voor de huidige bewoners van de wijk. Zo moet het ontwerp van RPA voor Brupartners de creatie van kinderopvangplaatsen, de ontwikkeling van zorgdiensten (zoals een medisch centrum of dokterspraktijk ...), culturele ruimten, ... omvatten. Het lokale gebruik moet worden bevorderd om de bewoonbaarheid van de wijk te versterken en om te waarborgen dat de bewoners de locatie kunnen doorkruisen.

De commissie steunt het punt van Brupartners en dringt aan op de noodzaak om te innoveren door samen te werken met de actoren op het terrein (inclusief het slachthuis, bijvoorbeeld).

1.3.6. Duurzaamheid (afvalbeheer – circulaire economie, waterbeheer ...)

Brupartners vraagt dat dit ontwerp van RPA de ambitie zou hebben om een duurzaam project te ontwikkelen (beheer van afvalstoffen, van water ...) en op de circulaire economie gericht is. In dat opzicht vraagt het dat voor een zekere omkeerbaarheid van de bestemmingen zou kunnen worden gezorgd.

De commissie is het eens met Brupartners.

De Raad voor het Leefmilieu is verheugd te constateren dat enkele van de aanbevelingen uit zijn vorige advies (met betrekking tot het zorgen voor sociale woningen en het activeren van het gelijkvloers van toekomstige gebouwen op het driehoekige perceel) in aanmerking zijn genomen.

Het nieuwe ontwerp van RPA gaat echter niet in op de volgende kwesties die in het vorige advies van de Raad voor het Leefmilieu werden aangehaald:

- Het gebrek aan mogelijkheden om productieactiviteiten op te zetten.
- Het niet dieper ingaan op het denkwerk over de duurzaamheid van de wijk.

De raad is van mening dat het nieuwe ontwerp van RPA niet alle productieactiviteiten zou mogen uitsluiten in deze van oudsher industriële zone in de buurt van het kanaal, een transportas die het verdient om beter benut te worden. Een Gewest dat meer zelfvoorzienend en circulair moet worden, heeft locaties met productieactiviteiten nodig.

Waterbeheer

De Raad voor het Leefmilieu betreurt dat het nieuwe ontwerp van RPA niet ambitieuzer en concreter is wat betreft de duurzaamheid van de wijk, met name op het gebied van regenwaterbeheer en groene daken.

De Raad voor het Leefmilieu merkt op dat de perimeter van het RPA gevoelig is, omdat deze niet alleen het kanaal en de Zenne omvat (die de locatie ondergronds doorkruisen onder het westelijke deel van de Kleine Ring), maar ook een overlaat en grondwater zeer dicht bij de grond. De Raad betreurt dat de kwestie van waterinfiltratie niet beter wordt aangepakt in het ontwerp van RPA, gezien de aanzienlijke waterondoorlaatbaarheid die het gevolg zou zijn.

In deze zone, die al enorm verhard is, zal het RPA de situatie waarschijnlijk nog verergeren, met zeer uitgebreide "potentiële" zones voor ondergronds parkeren. In het geval van het driehoekige perceel is het gebied dat door deze zones wordt ingenomen groter dan het gebied dat bestemd is voor oppervlakteontwikkeling: "Binnen het zo geherdefinieerde privédomein, en met inbegrip van het gedeelte bestemd voor uitbreiding langs de Ninoofsesteenweg, zal minimaal 25% van de oppervlakte onbebouwd zijn. Ondergronds kan het hele perceel worden bebouwd" (blz. 38 van het strategisch-verordenend deel van het ontwerp van RPA).

Het RPA verwijst naar de mogelijkheid om een geïntegreerd regenwaterbeheersysteem in te voeren om het beter te scheiden van afvalwater. De nabijheid van het kanaal en de Zenne biedt immers de mogelijkheid om een dergelijk beheersysteem op te zetten. De Raad is daarom van mening dat het RPA dit verplicht moet stellen en niet alleen de mogelijkheid moet overwegen.

De Raad vestigt de aandacht op het feit dat VIVAQUA begin 2019 een pompstation in gebruik heeft genomen ter hoogte van de kaaïen om lozingen van de rioleringen in de Zenne te voorkomen (tussen de Nijverheidskaai en de Slachthuislaan). Dit pompstation is essentieel om de Zenne te beschermen. De Raad voor het Leefmilieu vraagt daarom dat de ontwikkelingen die worden verwezenlijkt in het kader van het RPA de toegankelijkheid van deze faciliteiten garanderen: pompstations, kraankamers ...

Tot slot betreurt de Raad voor het Leefmilieu dat het ontwerp van RPA niet meer ingaat op het kanaal, dat het verdient om landschappelijk en recreatief ontwikkeld te worden, ook al is het een wijk die gevormd is door de aanwezigheid van het kanaal.

De Raad voor het Leefmilieu beveelt aan om het verlagen van de kaaïen op te nemen in het verordenend deel.

De commissie is het eens met de Raad voor het Leefmilieu.

Vervoer toekomstige werkzaamheden

In het kader van toekomstige werkzaamheden vraagt de Haven van Brussel om het gebruik van de waterweg als transportmiddel te bevorderen wanneer de geplande werkzaamheden dit transportmiddel relevant maken.

De commissie is van mening dat dit het onderzoeken waard is.

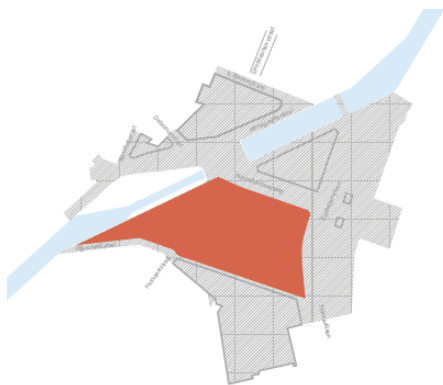
1.3.7. Plantkundig erfgoed

De Raad voor het Leefmilieu merkt op dat twee van de vier opmerkelijke bomen binnen de perimeter van het RPA, al zijn gekapt (Canadapopulier - Inventaris van het Natuurlijk Erfgoed (heritage.brussels)) (Esdoornbladige plataan - Inventaris van het Natuurlijk Erfgoed (heritage.brussels)).

De bomen die nog aanwezig zijn op de site Vander Putten zouden rechtstreeks bedreigd worden door dit ontwerp van RPA, dat de bouw van een ondergrondse parkeergarage op de site zou toestaan. De Raad voor het Leefmilieu wil er ook op wijzen dat de perimeter van dit RPA aan de rand van drie zeer dichtbevolkte wijken ligt, waar natuur en ademruimte zeldzaam en kostbaar zijn voor zowel mens als dier.

De commissie is van mening dat het nuttig zou zijn om de mogelijkheid te bestuderen om de bomen die in het park moeten worden gekapt te verplaatsen om warmte-eilanden te helpen bestrijden en water te filteren.

1.3.8. Site 1: Ninoofsepoortpark



Voorzieningen

Deze parkprojecten (Ninove/kleine Zenne) moeten worden aangevuld met lokale en gewestelijke faciliteiten. Nieuwe gebouwen binnen de perimeter moeten bij voorrang worden gebruikt voor voorzieningen van openbaar belang of openbare diensten, commerciële activiteiten, economische activiteiten ... aangezien er ook een tekort is aan deze functies in de omliggende wijken. Pas in een later stadium moeten er extra woningen worden gebouwd. Nieuwe gebouwen moeten verbonden

zijn met de openbare ruimte door actieve gevels te creëren. De gemeente vraagt om op het gelijkvloers alleen in actieve functies te voorzien.

Voor de gemeente Molenbeek zou het park nauwer verbonden moeten zijn met het kanaal. De toegankelijkheid van het water zou op deze locatie kunnen worden verbeterd. Het zou interessant zijn om het sluisgebied in het ontwerp te integreren; het water is hier bijzonder zichtbaar, maar vandaag de dag is dit gebied bijzonder gesloten en past het niet in de omringende context. In vergelijking met 2019 is de sluis nog meer afgesloten van de openbare ruimte. Het is dus nodig om de sluislocatie open te stellen voor de buurt.

Als journalist en auteur van verschillende boeken over Brussel, en met een genuanceerde kijk op het oude Molenbeek, leidt een reclamant-gids veel mensen langs de Ninoofsepoort. Hij wijst erop dat de herontwikkeling van de Ninoofsepoort met zijn nieuwe park een echt succes is in deze dichtbevolkte gebieden. De verbinding via de voetgangersbrug over het kanaal nodigt uit tot een bezoek voor toeristen van het nabijgelegen hotel. Hij is van mening dat er op deze locatie geen plaats is voor woontorens, maar wel voor een meer uitgebreide openbare ruimte met symbolische elementen (aanwezigheid van de Zenne).

Ten zuiden van de perimeter maakt een deel van het kleine Zennepark deel uit van een toekomstige ruimte die de Ninoofsepoort verbindt met de slachthuizen van Anderlecht. De gemeente Molenbeek vindt het essentieel om de verbinding tussen het park van de Ninoofsepoort en het kleine Zennepark te garanderen, zodat er een duidelijke visuele verbinding ontstaat. Er moet een verband met mobiliteit en biodiversiteit worden gegarandeerd. Het is essentieel om een maximale voetgangersdoorgang te creëren tussen de twee parken, zodat deze als een nieuwe groene ruggengraat vormt die actieve mobiliteit ondersteunt. De gemeente verwacht dat de verschillende groengebieden op een kwaliteitsvolle manier met elkaar worden verbonden, maar vreest dat de geplande bouw bij het Vander Puttenstadion deze doorgang zal belemmeren.

De commissie is van mening dat er een verbinding moet komen tussen de groene ruimten, het parkgebied rond de octrooipaviljoenen en het Ninoofseplein, evenals een betere toegang tot de sluis. Kortom, een geïntegreerde kijk op het lokale ecosysteem.

Actieve vervoerswijzen en verkeersruimte

De Gewestelijke Mobiliteitscommissie herinnert eraan dat de openbare ruimten bij de Ninoofsepoort en de omgeving ervan complex zijn en niet veilig of aangenaam zijn voor voetgangers, fietsers en gebruikers van het openbaar vervoer. De commissie dringt erop aan om van de kanaalas een sterke, veilige en comfortabele verkeersas voor deze verplaatsingswijzen te maken.

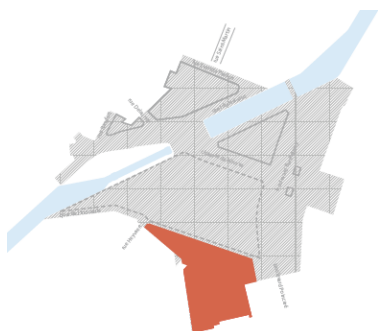
De gemeente Anderlecht wijst erop dat er in de bestaande situatie een spontane oversteekplaats bestaat. Deze loopt door de kromming van het park en verbindt de haltes "Driehoek" en "Arts et Métiers" (zie luchtfoto's op de website van Brugis); ze is van mening dat deze bestaande oversteekplaats voor voetgangers niet mag worden verwaarloosd.

Wat het gebruik van het park betreft, wijst LB erop dat de uitgang voor de fietsers van het kleine Zennepark op het Ninoofsepoortpark ze aanzet om door het poortpark te gaan om zo snel mogelijk de brug van het kanaal te bereiken. Het zou nuttig zijn om bij toekomstige ontwikkelingen van de linkerweg (Nijverheidskaai) naast het park, fietsers aan te moedigen om deze te gebruiken.

LB stelt voor om de bijkomende weg die aan het park grenst, in de parkzone op te nemen en niet langer als weg op het plan in het verordenend deel. Deze weg wordt momenteel niet voor dit doel gebruikt. Deze wijziging zal incidentele mogelijkheden voor verhuizingen of brandtoegang op geen enkele manier belemmeren, maar zal incidentele gebruikers ervan bewust maken dat ze zich in een park bevinden en zal de veiligheid van parkgebruikers garanderen.

De commissie is het eens met deze suggesties.

1.3.9. Site 3: Vander Puttenstadion (VDP) – Gebied voor voorzieningen van collectief belang of overheidsdiensten



De stad Brussel steunt de belangrijkste principes uit het strategisch deel voor het Vander Puttenstadion, met betrekking tot voetgangersverbindingen, actieve gevels, de significante hoek, het uitlijnen van lindebomen en parkeren. De stad Brussel heeft echter een paar opmerkingen.

Geen voorschriften

De stad wil erop wijzen dat er, in tegenstelling tot de eerste versie van het RPA, geen formele voorschriften meer zijn voor bouwzones of afmetingen. Bij gebrek aan regels in het RPA moet de hoogte van de verschillende gebouwen en hun grondinname voldoen aan de bepalingen van de GSV. Het zal belangrijk zijn om een goede balans te vinden tussen alle functies waarin moet worden voorzien (huisvesting, binnen- en buitensportfaciliteiten).

Waterbeheer

Hoewel geïsoleerde constructies zijn toegestaan, stelt de stad vast dat de ontwikkeling van onbebouwde zones wel niet wordt gespecificeerd. Ze zouden dus bijna volledig kunnen worden verhard, wat in strijd zou zijn met een kwalitatieve landschapontwikkeling, in samenhang met het Ninoofsepoortpark. Het is dus belangrijk om de ontwikkelingskenmerken van onbebouwde zones zo te definiëren dat overmatige verharding wordt vermeden. Bovendien mist het nieuwe RPA ambitie op het gebied van regenwaterbeheer en hergebruik. Hoewel het voorschrift AV.0.6. hier kort naar verwijst, is het belangrijk om te specificeren dat al het regenwater ter plekke moet worden beheerd om lozing in het rioleringsnetwerk te voorkomen, waarbij neerslag met een terugkeertijd van 100 jaar wordt nagestreefd.

In dit opzicht steunt de stad de aanbevelingen van het adviesbureau Aries: "Het Vander Puttenstadion zou ook de nabijheid met het Ninoofsepoortpark kunnen benutten om het teveel aan regenwater bovengronds op te slaan (temporisatie & filtratie) alvorens het in het kanaal te lozen. Op die manier zouden het ludieke aspect en de biodiversiteit worden gekoppeld aan het aspect technische noodzaak".

Continuïteit van groene ruimten

De gemeente Molenbeek is van mening dat de sportvelden en het Vander Puttenstadion de ontbrekende schakel zijn tussen de verschillende groene ruimten in en rond de perimeter van het RPA. Dit gebied zou beter moeten worden verbonden met het Ninoofsepoortpark. De gemeente probeert deze zone te integreren in het groene geheel van het Ninoofsepoortpark en het kleine Zennepark, aangezien deze verschillende zones elkaar aanvullen. Dit kan een grote, uniforme groene ruimte creëren. Dit zal de negatieve impact van nieuwe gebouwen aan de zuidelijke rand van het park beperken.

Hoewel de gemeente Molenbeek de creatie van openbare huisvesting goedkeurt, vreest ze dat de bijkomende 12.500 m² woningen de toekomstige verbinding met de aangrenzende groene ruimten zullen belemmeren. Bovendien zal zo'n zwaar programma de verbinding tussen het Ninoofsepoortpark en het kleine Zennepark verhinderen, waardoor de bestaansreden van het hele lineaire park in gevaar komt. Volgens haar is het absoluut noodzakelijk om het programma voor deze zone te beperken, zodat deze ruimte niet wordt afgesloten en kan worden opengesteld voor het Ninoofsepoortpark en het kleine Zennepark, twee vereisten die expliciet worden genoemd in het ontwerp van het RPA zelf. De minimale kenmerken van de doorgang tussen het Ninoofsepoortpark en het kleine Zennepark moeten worden geschrapt.

Voor de gemeente Molenbeek mag deze zone in geen geval worden bebouwd en dat deel van de verordening moet dienovereenkomstig worden aangepast. Het is essentieel dat de verbinding tussen de twee groene ruimten niet door een ontwikkeling wordt verstoord. Het is onaanvaardbaar dat de toegang tot het kleine Zennepark onder het ontwerp van het RPA valt. De ervaring van de gemeente leert dat een overdekte toegang tot een park altijd leidt tot veiligheids- en onderhoudsproblemen en uiteindelijk zal leiden tot de sluiting van deze toegang. Het plan moet worden aangepast zodat de verbinding tussen de twee parken niet langer wordt ingekleurd als een zone met een hoog niveau van gemengd gebruik en zones voor gemeenschapsvoorzieningen of overheidsdiensten, maar als een parkzone waar elke vorm van bebouwing verboden is.

Hoewel de gemeente Molenbeek het behoud van de bestaande lindebomen als een positieve stap beschouwt, vreest ze dat dit, gezien het uit te voeren programma, *de facto* een barrière tussen de verschillende groene ruimten zal creëren. Ze is van mening dat de verordening voor deze locatie momenteel een kwalitatieve ontwikkeling van de hele Ninoofsepoort en omgeving in de weg staat en daarom moet worden herschreven.

De gemeente Anderlecht vermeldt dat het aan de noordzijde de bedoeling is om de locatie te openen naar het gewestelijk park toe, dat zal worden opgenomen in een netwerk van groene ruimten, vooral door de geplande aanleg van een park langs de oude bedding van de Kleine Zenne. (cf. RPA "Heyvaert").

Voorzieningen

De gemeente Molenbeek is van mening dat de prioriteiten voor dit perceel moeten worden omgekeerd: de prioriteit ligt niet bij het creëren van extra woningen, maar bij het creëren van sportfaciliteiten die verbonden zijn met het Ninoofsepoortpark, waaraan de wijk meer behoefte heeft. Dit is ook terug te vinden in de analyse van 2016.

Het RPA stelt voor dat het Vander Puttenstadion evolueert van een lokale naar een bovenlokale voorziening. De gemeente wijst erop dat, aangezien dit niet werd vastgelegd in de verordenende voorschriften, gevreesd moet worden dat er alleen woningen zullen worden gecreëerd.

De commissie vroeg zich af of er bij de programmering van het RPA Ninove rekening was gehouden met een feit dat de facto verband hield met het Zuidpaleis en de verwachte noodzaak om de sport- en aanverwante voorzieningen die bijna de helft van de oppervlakte innemen, te verplaatsen.

Het antwoord dat ze tijdens de hoorzitting kreeg, was dat dit precies het soort flexibiliteit is dat het RPA 2022 beoogt te bieden; dat in feite, door het afschaffen van het opleggen van minimaal te ontwikkelen oppervlakten per programma, een grotere ontwikkelingsflexibiliteit wordt toegestaan voor deze locatie, waarvan de openbare belangen belangrijk zijn.

Openbare huisvesting

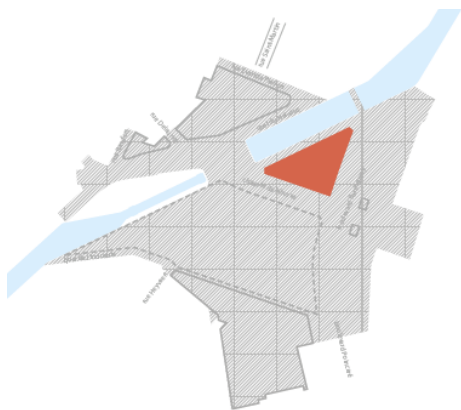
Het Vander Puttenstadion vereist de bouw van openbare huisvesting, maar de regelgeving specificeert de typologie van deze huisvesting niet. "Openbare huisvesting" is huisvesting van om het even welke categorie, met inbegrip van openbare huisvesting gehuurd, gekocht of gebouwd door of voor een openbare vastgoedbeheerder, en wordt opgesomd in artikel 2, §2 van de Brusselse Huisvestingscode. Het is de bedoeling dat de openbare beheerder een reeks woningen aanbiedt die voldoen aan de huidige behoeften van de burgers. Tijdens de operationele fase zal hier dus voldoende aandacht aan moeten worden besteed.

De commissie wijst erop dat het RPA van 2019 voor site 3 (Vander Putten) voorzag in een woonzone om de verwezenlijking van sociale huisvesting te garanderen (ter compensatie van de overdracht van de grond die toebehoort aan de BGHM voor het park). Het Project van 2023 heeft deze geschrapt voor een zone met openbare voorzieningen en woningen (met een maximum van 12.500 m² woningen). Dus vraagt ze zich af waarom er geen minimum aan sociale woningen is?

Het antwoord van de kabinetsvertegenwoordiger was dat de site van het Vander Puttenstadion eigendom is van de stad Brussel, die het op korte termijn wil ontwikkelen, en dat het, gezien de balans van de woningbouw in het gebied en de ontwikkeling van een masterplan door de stad Brussel, billijk leek om de stad de verdeling van de woningen onafhankelijk en verantwoordelijk te laten beheren. Hij wees er ook op dat er momenteel een overeenkomst is tussen de BGHM en de stad Brussel waarin een specifiek aantal wooneenheden is vastgelegd. Hij wees er ook op dat de stad niet alleen behoefte heeft aan openbare huisvesting, maar ook aan sportfaciliteiten (vooral na de verplaatsing van de activiteiten van het Zuidpaleis). Het kabinet was daarom van mening dat het in het belang van de gemeente was om deze twee programma's met elkaar in evenwicht te brengen.

De commissie wil dat er een quotum voor sociale huisvesting wordt vastgelegd.

1.3.10. Site 4: Gebied van het driehoekig perceel



Open ruimten

De Raad voor het Leefmilieu vraagt op zijn minst dat de verlaagde kaaïen toegankelijk zijn voor het publiek en dat ze geen deel uitmaken van het onbebouwde, mogelijk geprivatiseerde deel van het driehoekige perceel. Naast het opnemen van de verlaging van de kaaïen in het verordenende deel, moet het strategische deel van het ontwerp van RPA zorgen voor de continuïteit van de open ruimte van het driehoekige perceel met de verlaagde kaaïen in het bijzonder, alsook met de andere directe omgeving van het perceel.

De commissie steunt de Raad voor het Leefmilieu, maar dringt aan op de noodzaak om in dit gebied te voorzien in bestemmingen met een zekere aantrekkingskracht (horeca, winkels, voorzieningen), met name voor sociale controle.

Fietsinfrastructuren (zichtbaarheid)

De Raad voor het Leefmilieu neemt nota van het feit dat het MER aangeeft dat het driehoekige perceel meer verkeer zal genereren. Het MER geeft ook aan dat de fiets- en voetgangersinfrastructuur van zeer hoge kwaliteit is. De Raad voor het Leefmilieu is echter van mening dat het deel van deze infrastructuur dat het kanaal verbindt met de Kleine Ring en het park niet herkenbaar is. Bovendien hebben fietsers geen voorrang op gemotoriseerd verkeer. Met deze tekortkomingen moet rekening worden gehouden in het RPA.

Perspective benadrukt, net als de reclamanten, dat de fietsinfrastructuur in de omgeving van het RPA Ninove van groot belang is, aangezien de zone doorkruist wordt door het FietsGEN dat loopt langs de Ninoofsesteenweg, het kanaal en de R20. Deze fietsinfrastructuur is slechts gedeeltelijk voltooid. Bovendien voldoen de bestaande fietspaden niet aan de eisen voor fietsinfrastructuur zoals vastgelegd in het Fietsvademeccum van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het is dus belangrijk dat het RPA alle mogelijkheden biedt om hoogwaardige fietsvoorzieningen te faciliteren. Het strategische deel van het RPA kan het belang van de fietsinfrastructuur beter benadrukken en de kaarten met betrekking tot de toegang voor gemotoriseerd verkeer aanpassen, zodat de documenten andere planningsvoornemens om de fietsinfrastructuur te verbeteren niet beperken.

In het MER staat, zoals de reclamanten benadrukken, dat "de perimeter een goed uitgerust strategisch fietsknooppunt is dat in overeenstemming is met het toenemende gebruik ervan". Het RPA is daarom van plan om "de ontwerpopties voor de huidige openbare ruimten te bekrachtigen", aangezien "de perimeter heeft geprofiteerd van een recente herontwikkeling die voorziet in doorlopende wegen van goede kwaliteit voor actieve vervoerswijzen". Deze reclamanten zijn het niet helemaal eens met deze positieve bevinding, met name wat betreft de "fietsnelwegen" langs het kanaal (Henegouwenkaai - Ninoofsesteenweg).

Ze hadden al aangedrongen op de noodzaak om zo recht en herkenbaar mogelijke fietspaden aan te leggen en ze hadden ook aangedrongen op de scheiding van ruimten voor fietsers en voetgangers om conflicten te beperken. Dit geldt tegenwoordig nog des te meer, gezien de toename met 42,7% tussen 2021 en 2022 van het aantal fietsers. Bovendien zal het gebruik van deze belangrijke gewestelijke as verder toenemen door de bouw van nieuwe woningen en openbare voorzieningen binnen de perimeter, de ontwikkeling van het fietsnetwerk en efficiëntere elektrische fietsen.

De commissie deelt de zorg om te voorzien in een inrichting die de veiligheid van fietsers en veilige parkeerplaatsen garandeert.

Ondergrondse parking

Zoals aangegeven in het MER, merkt de Raad voor het Leefmilieu op dat de toegang tot een ondergrondse parkeergarage voor het driehoekige perceel problematisch is, omdat de toegang via assen moet lopen die intensief worden gebruikt door alle vervoerswijzen, waaronder de tram. De Raad voor het Leefmilieu plaatst daarom vraagtekens bij de beslissing om de ingang van deze parking aan de kant van de Kleine Ring te vestigen, terwijl het MER een ingang via de Ninoofsesteenweg aanbeveelt.

De commissie is het eens met het advies van de Raad voor het Leefmilieu.

1.4. VERORDENEND DEEL

De commissie merkt op dat de preambule het principe van impliciete opheffing vermeldt.

In het algemeen wil de commissie de aandacht vestigen op het feit dat het verordenende deel van het ontwerp van RPA te normatief is. Aangezien dit een plan is waarvan niet kan worden afgeweken, verdient het de voorkeur het verordenende deel te beperken tot voorschriften die geen ruimte laten voor beoordeling, of een strikt afgebakende marge voor beoordeling, anders zou er rechtsonzekerheid kunnen ontstaan of het verordenende deel zou kunnen worden verzwakt door de interpretatie die eraan zou kunnen worden gegeven. Bij wijze van voorbeeld merkt de commissie op dat het RPA Heyvaert reeds aanleiding geeft tot talrijke interpretatieverschillen en dat het betreurenswaardig zou zijn om deze complexe situaties tot alle RPA's veralgemenen. De commissie verzoekt de regering daarom lering te trekken uit de tenuitvoerlegging van de RPA's die al van kracht zijn, zodat dezelfde patronen niet worden herhaald.

De commissie stelt ook vast dat wordt verwezen naar de GSV en het GBP die momenteel van kracht zijn. Deze twee instrumenten zullen echter evolueren, net als de definities ervan. De herzienings- en

opheffingsprocedures zijn al volop bezig. De commissie is met name van mening dat het verwijzen naar de definities van plannen en verordeningen die van kracht waren op de dag van de goedkeuring ervan, een bron van aanzienlijke rechtsonzekerheid is en moet worden vermeden.

Tot slot stelt de commissie vast dat in het ontwerp van RPA bepalingen van de GSV en het GBP zijn overgenomen, waardoor het moeilijk is om de verschillende instrumenten te lezen, aangezien het RPA niet bedoeld is om deze laatste te vervangen, zoals vermeld in algemeen voorschrift 0.7. De commissie kan de regering alleen verzoeken om in het RPA alleen regels te formaliseren die nieuw zijn en/of verschillen van de regels die al zijn vastgelegd in het GBP of de GSV, zodat ze gemakkelijker leesbaar zijn.

1.4.1. Algemene voorschriften

Parkeren

Het ontwerp van RPA voorziet in het algemeen voorschrift (AV 0.9) in de mogelijkheid om, indien aan bepaalde voorwaarden is voldaan, af te wijken van de GSV inzake het aantal parkeerplaatsen buiten de straat voor flatgebouwen, sociale woningen en dergelijke, alsook voor flatgebouwen, studio's, bejaardenwoningen en studentenwoningen die toebehoren aan een publiekrechtelijke rechtspersoon of een rechtspersoon van openbaar belang.

Perspective is niet gekant tegen deze flexibiliteit, maar wil erop wijzen dat het wenselijk kan zijn om voor ondergrondse parkeerplaatsen te zorgen ter vervanging van bovengrondse parkeerplaatsen op het openbaar domein in de willekeurige zones van het RPA. Daarom moet worden onderzocht of het goed zou zijn om een aanvullende voorwaarde op te nemen dat de afwijking van de GSV-voorschriften voor het aantal parkeerplaatsen alleen kan worden toegestaan als kan worden aangetoond dat de ondergrondse parkeerplaatsen niet functioneel zijn als vervanging voor parkeerplaatsen op het omliggende openbare domein.

Eerst merkt de GOC op dat AV 0.9 identiek is aan artikel VIII.7 van de GSV (Bijzondere gevallen). Formeel gezien is er dus geen sprake van een afwijking van de GSV van 2006, waarnaar in het ontwerp van RPA wordt verwezen.

Bovendien is de manier waarop we over mobiliteit denken onverbiddelijk aan het veranderen, en het ontwerp van de GSV Good Living dat door de regering werd aangenomen, voorziet erin dat het aantal parkeerplaatsen voor auto's het voorwerp uitmaakt van een gemotiveerd voorstel door de aanvrager.

Dit algemeen voorschrift lijkt dus geen voorwerp te hebben.

Niettegenstaande deze verduidelijking vestigt de commissie de aandacht op de moeilijkheden die kunnen voortvloeien uit de toevoeging van subjectieve voorwaarden aan de afwijking, zoals voorgesteld door Perspective.

Het zou betreurenswaardig zijn om in het verordenende deel van het RPA een voorwaarde op te nemen die op zijn zachtst gezegd subjectief is en die tot doel heeft een gebrek aan efficiëntie in de omliggende parkeergebieden aan te tonen. Als dit punt moet worden opgenomen in het RPA, stelt de GOC voor om het op te nemen in het strategische deel van het RPA en niet in het verordenende deel, om het RPA of toekomstige projecten niet te ondermijnen.

1.4.2. Bijzondere voorschriften van het RPA

Principe geslacht/bestemming

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 [hier](#)
[www.crd-goc.brussels](#) [hier](#)

Vanuit het oogpunt van gender en mobiliteit vindt de Gewestelijke Mobiliteitscommissie het belangrijk op te merken dat de bestemming en de indeling van de gebouwen in de zone van invloed zijn op de mobiliteit van vrouwen. Ze hebben een impact op het bezoek aan/gebruik van de plaatsen en het gastvrije aspect van die plaatsen, waardoor het gevoel van veiligheid toeneemt of afneemt, wat dan weer de mobiliteit van vrouwen in een gebied bevordert of belemmert. Bijgevolg nodigt de commissie in dit advies uit om een onderzoek te voeren naar de bestemming van de infrastructuur in het gebied. In dit verband formuleert de commissie de volgende aanbevelingen:

- In het huisvestingsproject goede praktijken integreren betreffende de genderspecifieke benadering van huisvesting, met name wat betreft architectuur en gemeenschappelijke ruimten, waaronder de bestemming van de ruimten op de begane grond en inzonderheid hun impact op de mobiliteit.
- Een prominente plaats geven aan collectieve voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen en openbare diensten die bij voorrang tegemoetkomen aan de behoeften van vrouwen en andere wijkbewoners. De mobiliteit van vrouwen wordt immers bemoeilijkt door het feit dat de zorgtaken nog steeds grotendeels op hun schouders rusten (wat hun verplaatsingsketen complexer maakt); buurtvoorzieningen en nabijheidsdiensten kunnen hun mobiliteit bevorderen en hun aanwezigheid in de wijk versterken.
- Bij de renovatie en uitbreiding van het stadion een genderspecifieke aanpak hanteren. De deelname van vrouwen en meisjes aan sport ligt vandaag nog steeds beduidend lager vergeleken bij mannen. Als gevolg daarvan komen overheidsinvesteringen in sport grotendeels ten goede aan mannen. Als gemengdheid in de sport kan worden bereikt door allerlei acties op die plaatsen nadat ze zijn opengesteld voor het publiek, kan daar ook aan de basis voor worden gezorgd, in de architectuur van de locatie.
- Een genderspecifieke benadering van groene ruimten integreren.

De commissie is van mening dat deze kwestie buiten het kader van dit RPA valt en een diepgaand onderzoek vereist: er wordt gepleit voor ruimten die de integratie van verschillende bevolkingsgroepen (leeftijd, geslacht ...) mogelijk maken in plaats van te kiezen voor een scheiding.

Mobiliteit

Algemeen

De perimeter van het RPA ligt op een belangrijk kruispunt van verschillende fietsnetwerken (ICR, fietssnelweg en EuroVelo). De Gewestelijke Mobiliteitscommissie benadrukt dat het gebruik van de fiets aan een sterke opmars bezig is en de creatie van nieuwe woningen en nieuwe openbare voorzieningen zal het aantal verplaatsingen per fiets binnen deze zone doen toenemen. Het RPA beperkt zich ertoe de huidige situatie te bekrachtigen. De bestaande inrichting (ontworpen in 2015) komt onvoldoende tegemoet aan de ambities van het plan Good Move of aan de aanbevelingen van de gidsen voor fietsinrichtingen en zal niet toelaten een correct antwoord te bieden op de verwachte toename van het aantal verplaatsingen per fiets.

De Gewestelijke Mobiliteitscommissie vraagt dat het verordenende deel van het richtplan van aanleg structurele wijzigingen zou bevatten om het verkeer van de actieve vervoerswijzen en van de gebruikers van het openbaar vervoer te verbeteren. De commissie vraagt om de verbeteringen

op het vlak van veiligheid en de ruimte van de voetgangerswegen in het verordenende deel van het plan te bevestigen.

De Raad voor het Leefmilieu stelt vast dat het RPA zeer weinig verordenende bepalingen bevat met betrekking tot mobiliteit, het enige deel dat bindende kracht heeft. Het meeste over mobiliteit en parkeren wordt toegelicht in het strategische deel. Het MER gaat niet in detail in op mobiliteit en parkeren, in de eerste plaats vanwege de zeer beperkte studieperimeter van het onderzoek, die betrekking heeft op een van de belangrijkste kruispunten van de Kleine Ring.

Gezien de omvang van de ondergrondse parkeergarages die door het RPA worden toegestaan, wil de Raad voor het Leefmilieu de aandacht vestigen op de noodzaak om de impact ervan grondiger te bestuderen. Het RPA vermeldt inderdaad weinig structurele veranderingen in de mobiliteit in het verordenende deel, ondanks het feit dat dit een zeer complex en chaotisch verkeerspunt is, waar nog veel bewoners en bezoekers zullen bijkomen.

Openbaar vervoer

De studie over de toegankelijkheid met het openbaar vervoer bevat fouten (bv. de eindhalte van bus 89) en houdt geen rekening met de wijzigingen zoals de splitsing van tram 51. De studie beschouwt het tramnet uitsluitend als een verbinding met de metro en de stations, terwijl de tram ook een vervoermiddel is naar het noorden of het zuiden van het gewest.

Fietsen/en fietsenstalling

De Gewestelijke Mobiliteitscommissie dringt erop aan dat het RPA zich uitdrukkelijk daadkrachtiger zou opstellen bij de ontwikkeling van het fietsnetwerk en met name bij de duidelijke afscheiding van de grote fietsers- en voetgangersstromen waarvan de snelheden op het PLUS-fietsnetwerk niet bijzonder compatibel zijn. Deze opmerkingen gelden inzonderheid voor de fietssnelweg langs het kanaal (Henegouwenkaai - Ninoofsesteenweg) waarvan de huidige kenmerken niet voldoen aan de voor een fietssnelweg vereiste kwaliteit.

De commissie vraagt om de verbeteringen op het vlak van veiligheid en de ruimte van de voetgangers- en fietserswegen in het verordenende deel van het plan te bevestigen.

In de algemene voorschriften van het RPA is er sprake van beveiligd fietsparkeren, zij het op zeer ontwijkende wijze. Bij gebrek aan specifieke voorschriften in het RPA zijn de regels van de GSV van toepassing.

De Gewestelijke Mobiliteitscommissie vraagt dat het RPA in zijn specifieke voorschriften de normen zou opnemen die toepasselijk zijn voor fietsparkeren binnen gebouwen waarin het toekomstige plan "Good Living" voorziet, met dien verstande dat de normen van de GSV van toepassing zijn op de perimeter van het RPA indien ze ambitieuzer zijn dan die welke in de specifieke voorschriften van het RPA worden genoemd.

Het RPA bepaalt ook dat de ondergrondse parkeergarages plaats moeten bieden aan voertuigen voor actieve mobiliteit. Vanwege hun mindere toegankelijkheid en het onveiligheidsgevoel waartoe ondergrondse parkeergarages aanleiding kunnen geven (vooral voor vrouwen), vraagt de Gewestelijke Mobiliteitscommissie dat het RPA bij nieuwe constructies voorrang zou geven aan fietsenstallingen op de benedenverdieping.

Naast de behoefte aan fietsenstallingen voor de toekomstige bewoners van de RPA-perimeter wijst de Gewestelijke Mobiliteitscommissie op de mogelijkheid die een RPA biedt om een grote fietsparking te creëren voor de bewoners van de dicht bevolkte wijken die aan de perimeter van het

RPA grenzen en waar het moeilijk is om een fiets veilig te stallen. De Gewestelijke Mobiliteitscommissie vraagt om de behoefte aan veilige fietsenstallingen binnen een ruimere perimeter rond het RPA evenals de haalbaarheid van een fietsenstalling voor de wijk binnen het RPA te bestuderen.

Autoparkeren

De Gewestelijke Mobiliteitscommissie betreurt het gebrek aan samenhang tussen de vaststellingen en de aanbevelingen van het MER alsook het gebrek aan duidelijkheid over de status - indicatief of verplicht - van sommige bepalingen.

Ze vraagt om het verordenende deel aan te vullen met voorschriften op het vlak van parkeren door lagere drempels op te leggen voor parkeerplaatsen voor auto's per woning.

De commissie is het eens met de Gewestelijke Mobiliteitscommissie, behalve wat betreft het parkeren, aangezien de nieuwe GSV-normen zullen gelden binnen de RPA-perimeter.

Openbare voorzieningen

Wat betreft de ruimtelijke invulling van de openbare voorzieningen in het RPA vraagt Nautea om voldoende flexibiliteit in de regelgeving. Daarom acht ze het wenselijk te bepalen dat:

- Openbare voorzieningen van 2000 m² mogen worden gebouwd in twee of meer niet aaneengesloten ruimten, op voorwaarde dat de som van de vloeroppervlakken van deze ruimten minimaal gelijk is aan 2000 m²;
- Openbare voorzieningen kunnen op meerdere verdiepingen worden gebouwd.

De commissie is het eens met het advies van Nautea.

Punt 2.2. Grafische voorschriften

De gemeente Anderlecht is van mening dat het voor Punt 2.2.2. "Verordenende kaart (RPA en GBP)" en de "Site 3: Vander Puttenstadion", moet worden verduidelijkt of het Gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing ter hoogte van de site van het "Vander Puttenstadion" al dan niet behouden moet blijven.

Als het GCHEWS niet wordt gehandhaafd, moet worden uitgelegd waarom dit wel moet gebeuren op het gedeelte van het Ninoofsepoortpark, op de structurerende ruimte van de Nijverheidskaai en op de zone met een sterk gemengd karakter (zie samenhang van de ruimte).

De commissie deelt het advies van de gemeente Anderlecht.

Site 1 Ninoofsepoortpark – bestemming verkeersweg/park

De Gewestelijke Mobiliteitscommissie stelt vast dat het verordenende deel van het RPA een wegengebied behoudt langs de volledige zuidelijke rand van het park tussen de Heyvaertstraat en de Kleine Ring. Deze weg, waarvan het noordelijk uiteinde feitelijk is verdwenen door de vervanging ervan door het park, is bedoeld als toegang voor voertuigen van de hulpdiensten of voor verhuizingen. Net als de Raad voor het Leefmilieu en veel reclamanten vraagt ze zich af hoe de veiligheid op de secundaire verbinding zal worden gewaarborgd. Langs deze weg ligt een speelplein voor kinderen. De Gewestelijke Mobiliteitscommissie is van mening dat het behoud van de bestemming als wegengebied voor de doorgang van voertuigen ertoe zal leiden dat de ruimte wordt omheind en bijgevolg dat de oppervlakte van het park zal worden verkleind. Bovendien brengt dit het risico met zich mee dat deze weg op een dag kan dienen om opnieuw een rechtstreekse verbinding voor het autoverkeer tussen de Kleine Ring en de Heyvaertstraat tot stand te brengen. Veel reclamanten, waaronder de Gewestelijke Mobiliteitscommissie, stellen voor om dit gebied een nieuwe bestemming te geven als groene ruimte.

De commissie sluit zich aan bij het advies van de Gewestelijke Mobiliteitscommissie.

Site 2 Pierronruimte

De gemeente Molenbeek benadrukt dat in het noorden de Pierronruimte die haar functie behoudt als verbindingspark met een lokaal gebruik, de mogelijkheid moet bieden om de wijk Brunfaut te verbinden met de hele zone van de Ninoofsepoort. Deze vormt momenteel een aanvulling op het Ninoofsepoortpark wat betreft sport- en vrijetijdsvoorzieningen voor jongeren, kinderen en ouderen. Het ontwerp van RPA voorziet in de mogelijkheid om een volume te creëren voor gemeenschapsvoorzieningen of openbare diensten die het bebouwde gebied kunnen vervolledigen. Aangezien er geen specifiek project loopt met betrekking tot de aanlegbaarheid van de groene ruimte, wordt de huidige voorziening gehandhaafd. Wanneer wordt nagedacht over de transformatie van de bouwlijn, moet ervoor worden gezorgd dat het nieuwe project aansluit bij de activiteiten van de Pierronruimte. Het is essentieel dat de openbare ruimte en de oppervlakte van het Pierronpark niet aanzienlijk worden verkleind. De gemeente is ook van mening dat het de moeite waard kan zijn om de mogelijke uitbreiding van het Pierrongebied richting het kanaal te bestuderen om de opeenvolging van groene en open ruimten binnen de perimeter te versterken.

De Raad voor het Leefmilieu zet vraagtekens bij de geplande constructie in het ontwerp van RPA op de Pierronruimte en vraagt te overwegen om de ruimte te behouden als een park/open ruimte zoals nu het geval is.

Veel van de reclamanten vragen dat de rij met grote bomen die langs de groene ruimte loopt in zijn geheel behouden blijft, wat zou betekenen dat de bebouwbare oppervlakte kleiner wordt en de toegang tot een mogelijke ondergrondse parkeergarage aan de kant van de Delaunoystraat geschrapt wordt. Deze parking valt overigens niet te rechtvaardigen, gezien de onmiddellijke nabijheid van de Brunfautparking en een halte van het openbaar vervoer.

De commissie merkt op dat het ontwerp van RPA terminologie gebruikt die niet gedefinieerd is en veel ruimte laat voor eigen interpretatie (vegetatie, recreatieve voorzieningen ...). Ze vraagt de regering om termen te gebruiken die al gedefinieerd zijn in wettelijke en verordenende instrumenten. Gebeurt dit niet, dan vestigt ze de aandacht van de regering op het feit dat het gezond verstand zal gelden.

Er wordt ook opgemerkt dat termen uit het GBP worden gebruikt die regelmatig tot discussie leiden ("over het algemeen vrij weinig"). Ze verzoekt de regering om een maximale vloeroppervlakte in

overweging te nemen voor gebouwen in de betreffende zone, om zo iedere discussie over de verdichting van de zone, met name in de voorzieningenzone in overdruk, te vermijden.

Site 3: Vander Puttenstadion

De gemeente Molenbeek heeft voorwaarden verbonden aan haar positief advies over het ontwerp van RPA, waaronder de beperking van het programma voor de Vander Puttensite om deze zone open te stellen voor de omliggende groene ruimten en om het op te nemen in de verordening om het bovenlokale karakter ervan te verankeren.

De Raad voor het Leefmilieu is van mening dat vooral vormen van actieve mobiliteit moeten worden aangemoedigd. Bij het Vander Puttenstadion zullen de huizen en faciliteiten veel extra verkeer genereren. Aangezien het MER oproept om parkeren te beperken, zou het RPA een nog lagere limiet kunnen opleggen voor het aantal parkeerplaatsen in verhouding tot het aantal wooneenheden.

Punt 2.3.2. Bijzondere voorschriften

Punt C: zones voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten

In het RPA van 2019 werd deze zone opgedeeld in twee verschillende bestemmingszones: een woonzone en een zone van collectief belang of voor openbare dienstverlening. Op dit moment is de zone volledig gewijd aan faciliteiten van openbaar belang of openbare diensten. De functie "wonen" is er toegestaan, maar met een maximaal vloeroppervlak van 12.500 m².

De gemeente Anderlecht wijst erop dat het punt C1 deze ruimte bestemt voor openbare huisvesting voor een maximale oppervlakte van 12.500 m² en dat het MER vermeldt dat dit overeenkomt met ongeveer 125 wooneenheden. Ze is van mening dat, met de toevoeging van de geplande gebouwen voor de sportfaciliteiten en winkels die in de zone zijn toegestaan, de V/T-dichtheid van 1,56 overeenkomt met redelijke verhoudingen voor de locatie.

Ze betreurt echter dat er geen hoogtebeperkingen meer zijn in deze versie van het ontwerp van RPA, wat jammer is voor de levenskwaliteit van de bewoners van de omliggende gebouwen (cf. licht, uitzicht, windeffecten ...). Daarom vraagt de gemeente Anderlecht dat nieuwe gebouwen op de Vander Puttensite in de buurt van de gebouwen in de Waskaarsstraat aanzienlijk naar achteren worden geplaatst en dat hun hoogte wordt beperkt;

De gemeente Anderlecht noteert dat deze opmerking ook geldt voor het behoud van de kwaliteit van het geplande gedeelte van het Kleine Zennepark dat naar het Dauwpark leidt (zie RPA "Heyvaert").

De stad steunt de intentie van het RPA om alleen de bestemming "zone van openbaar belang of openbare dienstverlening" te behouden. De stad wil namelijk een zekere vrijheid behouden op het vlak van sportvoorzieningen in deze zone, omdat er op middellange of lange termijn waarschijnlijk geen huisvestingsproject zal komen.

Rekening houdend met de huidige oppervlakten van de sportinfrastructuren en de voorgestelde oppervlakten in het kader van het Masterplan voor het Vander Puttenstadion, vraagt de stad om de volgende minimumoppervlakten expliciet op te leggen:

- 2600 m² aan buitensportfaciliteiten: Agora-Space, Street-Workout, Skatepark (overeenkomstig de huidige oppervlakten);
- 3900 m² aan binnensportfaciliteiten;

De stad benadrukt eveneens dat in de voorschriften een minimale oppervlakte van 608 m² voor een polyvalente zaal moet worden opgenomen, wat overeenkomt met de huidige "la Clé" zaal op de site van het Vander Puttenstadion.

Tot slot voorziet het nieuwe voorschrift in zijn huidige vorm niet in de mogelijkheid om een wooneenheid te integreren voor een eventuele conciërge voor de sportafdeling. Het zou daarom belangrijk zijn om hierover een verduidelijking toe te voegen.

De commissie vraagt om te garanderen dat de faciliteiten toegankelijk zullen zijn voor de buurt.

Site 4: Gebied van het driehoekige perceel – Bouwprofielen

Nautea benadrukt dat de infiltratie van water op hun grond niet mogelijk is (ondergrondse parkeergarage) en zou graag zien dat in het ontwerp van RPA deze technische beperking van het perceel expliciet wordt erkend door te vermelden dat de infiltratie van water op hun grond niet mogelijk is en dat alternatieven, in overeenstemming met duurzaam regenwaterbeheer, kunnen worden overwogen.

De commissie wijst erop dat het MER (blz. 27 en 28) verwijst naar hoogtegrenskaarten uit de jaren zeventig (die nooit werden geformaliseerd in een besluit en dus indicatief zijn), maar ze toont niet aan hoe het project (met name de toren) afwijkt van deze aanbevelingen. Misschien stond er meer informatie in het eerste MER, maar dit document is niet meer beschikbaar. Het ziet er ook niet naar uit dat het MER de schaduw- en windeffecten van deze toren heeft gemeten (geen kaarten).

Ze heeft kennis genomen van de antwoorden van de vertegenwoordiger van het kabinet, in die zin dat de kaarten van de grenshoogten zijn opgenomen in het hoofdstuk van de diagnose van de bestaande situatie van het MER dat tot doel heeft een overzicht te geven van alle informatie, studies en documenten die betreffende de locatie zijn uitgevoerd; dat met betrekking tot de in deze kaarten opgenomen uitzichten die de locatie van het RPA doorkruisen, het perceel van de Driehoek de volgende gevolgen heeft voor de doorkijk. Uitzichten op de Basiliek van Koekelberg:

Het uitzicht vanaf het balkon op het Poelaertplein. Het perceel van de Driehoek ligt precies in het verlengde van de Brunfauttoren. Aangezien de voorgestelde gebouwen lager zouden zijn dan de Brunfauttoren (= 22 verdiepingen), wordt er geen extra obstructie voor de basiliek verwacht. Hiermee zal ook rekening worden gehouden bij de analyse van de aanvragen van de SV op deze site;

Uitzicht op het stadhuis vanaf de Kunstberg:

Het perceel van de Driehoek ligt achter en vrij ver links van het stadhuis. Dezelfde redenering geldt als voor de Brunfauttoren: het G+14-project is lager dan de toren en bevindt zich in deze as links van de Brunfauttoren, en dus verder weg van de stadhuistoren;

De impact van de ontwikkeling op het perceel van de Driehoek met betrekking tot het microklimaat (schaduw, wind, koelte-eiland ...) is geanalyseerd in het hoofdstuk over de impact van het RPA-project. Het MER beperkt zich feitelijk tot de potentiële risico's die verband houden met de projecten en biedt geen kaart van schaduwwerking of luchtstromingsdynamiek. Gezien de vele stedelijke vormen die worden mogelijk gemaakt door het RPA, beveelt het MER echter aan om impactstudies te bestellen van aerodynamische effecten en van zoninval bij het aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen voor deze site. Men is echter van mening dat de verwachte effecten van het ontwerp van RPA 2022 minder groot zijn dan die van het ontwerp van RPA 2019 (lagere toren).

De commissie wijst erop dat het begrip "nieuwbouw" niet is gedefinieerd. Ze verzoekt de regering te verduidelijken of uitbreidingen onder voorschrift D.6 vallen.

De commissie verzoekt de regering ook om de grondoppervlakte te beperken tot 0,75 exclusief het gedeelte bestemd voor de verbreding van de weg en dit gedeelte niet mee te rekenen bij de berekening van de onbebouwde oppervlakte voor zover dit gedeelte niet noodzakelijk bestemd is als open terrein.

Bouwprofielen

De gemeente Molenbeek wijst erop dat de voorgestelde volumes gerechtvaardigd zijn door te kijken naar de Brunfautoren, die momenteel wordt verhoogd. Ze is van mening dat een bepaalde bouwhoogte niet kan worden gerechtvaardigd op basis van een volume uit een ander tijdperk, dat moet worden beschouwd als een historische vergissing in een buurt die verder wordt gekenmerkt door laagbouw. De gemeente is van mening dat het creëren van vuurtorens in het stedelijke landschap op deze locatie geen toegevoegde waarde biedt, omdat er al genoeg stedelijke vuurtorens (hoogbouw) zijn en een overvloed aan stedelijke vuurtorens contraproductief is voor een goede stedelijke ontwikkeling. Ze wijst er ook op dat er langs het kanaal in de gemeente Sint-Jans-Molenbeek al een aantal extra vuurtorens gepland zijn, zoals de KBC-site aan de Havenlaan. De Raad voor het Leefmilieu merkt op dat de maximale afmetingen die in het ontwerp van RPA worden toegestaan, waarschijnlijk van invloed zullen zijn op de zoninval van het park op de Vander Puttensite, en in het bijzonder op de speeltuin, evenals op de heringerichte openbare ruimte bij de brug en op de Henegouwenkaai. Aangezien er geen definitieve plannen zijn om zich te vestigen binnen de perimeter van het RPA, vestigt men de aandacht op de volgende overweging in het MER: "Gezien de baan van de zon zou de impact merkbaar moeten zijn voor het nieuwe project zelf en niet voor de omwonenden. Het bestuur moet deze kwestie van nabij opvolgen en moet de nodige maatregelen nemen bij het aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen" (MER Hoofdstuk 3, Deel 10 Microklimaat, p. 7).

De gemeente Molenbeek is van mening dat de ontwikkeling van 21.000 m² op deze site zal resulteren in een bovengrondse vloer-/terreinoppervlakteverhouding van ongeveer 5,5. Het gemiddelde voor projecten van deze omvang in de gemeente ligt de afgelopen 15 jaar echter rond de 3,25. Deze V/T-verhouding is de absolute bovengrens voor dergelijke projecten. De gemeente is dan ook tegen de bouw van hoogbouw op het driehoekige perceel en adviseert de bouw van een actief gebouw met een beperktere hoogte.

De gemeente wijst erop dat het RPA vereist dat de hoogste gebouwen zich op een bepaalde afstand van het Ninoofsepoortpark bevinden. Ze is van mening dat dit niet duidelijk of voldoende is en dat de oriëntatie van de nieuwe gebouwen eerder een probleem zal vormen voor de Pierronruimte en de Bellevuesite. Ze wijst erop dat er met deze sites geen rekening wordt gehouden. De gemeente vraagt dat er rekening wordt gehouden met de mogelijke impact van de voorgestelde volumes op de zoninval (vooral aan de overkant van het kanaal), en ook met de impact van deze volumes op windvlagen, en in het bijzonder op het nieuwe park en de omliggende openbare ruimten. Ze vraagt om de toegestane volumes te beperken tot G + 8 verdiepingen.

De geschiedenis van het dossier heeft geleid tot een aanzienlijke vermindering van het aantal geplande gebouwen, aangezien een tweede driehoekige kantoorgebouw werd opgenomen in het GBP. Bovendien heeft het tweede ontwerp van RPA de bebouwbare oppervlakte op het driehoekige blok teruggebracht van 35.000 tot 21.000 m². De vergelijking van de gemeente met een gemiddelde dichtheid van 3,25 is daarom niet relevant. Het verdelen van de 21.000 m² over een uniform bouwprofiel zou resulteren in een gesloten bouwblok in Haussmann-stijl. De mogelijkheid om een hoger gebouw te bouwen, betekent dat de rest van het blok in verschillende kleinere volumes

gebouwd kan worden. Bovendien wordt de gemengdheid gegarandeerd door de opgelegde faciliteit van 2000 m² en winkels.

Kwaliteit/activering van de openbare ruimte

Nautea wijst erop dat een bouwlijn die meer dan 5 m inspringt ten aanzien van de bestaande bouwlijn langs de Ninoofsesteenweg het richtplan zou beperken ten koste van de open ruimte. Men is van mening dat deze open ruimte nodig is voor de lucht- en lichtinval in het project en voor het creëren van open perspectieven tussen het park en het kanaal. Het bedrijf is ook bezorgd over de status van zijn perceel en vraagt om opheldering. Het gaat ervan uit dat deze ruimte door onteigening of overdracht onder licentie wordt geïntegreerd in het openbaar domein.

De commissie beveelt de regering aan aandacht te besteden aan deze kwesties met betrekking tot eigendomsrechten, aangezien de wijziging van het Burgerlijk Wetboek het nu mogelijk maakt om eigendommen ook verticaal te scheiden.

Met het oog op de activering van het openbaar domein wil Nautea dat de terrassen vrijdragend zijn (meer dan 1 m) langs de gevels, langs de Ninoofsesteenweg, boven het toekomstige openbaar domein. Deze terrassen zullen het straatbeeld aan de parkzijde verlevendigen. En omdat dit de zuidkant van het project is, kunnen de vrijdragende terrassen ook voor welkome schaduw zorgen in de zomer.

De commissie is van mening dat voor het verzoek van Nautea een technische haalbaarheidsstudie nodig is (bijv. vrachtwagenverkeer vs. terrassen op de 1e verdieping).

Sociale/openbare/aangepaste huisvesting

De gemeente Molenbeek is van mening dat het noodzakelijk is om een gemengd programma te plannen wat het type woningen betreft, waarbij grote wooneenheden worden aangemoedigd. Een minimum van 20% grote wooneenheden, d.w.z. woningen met drie of meer slaapkamers, moet verplicht zijn.

De gemeente is blij met haar verbintenis om een minimum van 25% sociale wooneenheden te ontwikkelen. De tekst zou een verplichting moeten bevatten om het aanbod van sociale wooneenheden te spreiden over het hele gebouw, zodat er geen clusters ontstaan.

De commissie is het eens met het advies van de gemeente wat betreft grote woningen, maar is van mening dat het om redenen van goed beheer van het woningbestand door de overheidsbeheerder moeilijk is om sociale wooneenheden te spreiden.

Fietsenstalling

Fietsgroepen wijzen erop dat het gebrek aan veilige fietsenstallingen een groot obstakel is om een fiets aan te schaffen, en dus om er een te gebruiken. Het is dus essentieel om te anticiperen op de kwestie van veilige fietsenstallingen, zowel in het geval van woningen als in het geval van publieke voorzieningen.

In dit opzicht wijzen ze erop dat het ontwerp van RPA te vaag is. In de algemene voorschriften stelt het RPA enkel dat "in de inrichting van de gebouwen parkeerplaatsen voor actieve vervoerswijzen vervat zitten". Indien er geen specifiek voorschrift wordt vermeld in het RPA, zijn de regels van de GSV van toepassing. De regels in de huidige GSV zijn verouderd en de opname van ambitieuzere

normen is afhankelijk van de goedkeuring van een nieuwe GSV, die al enkele jaren op zich laat wachten.

Ze bevelen dus aan om in het RPA de fietsparkeernormen op te nemen waarin momenteel is voorzien in het toekomstige "Good Living", en daarbij te specificeren dat de GSV-normen voor fietsparkeren prevaleren als deze ambitieuzer zijn dan de normen in het RPA.

Naast de parkeerbehoefte voor de nieuwe gebouwen biedt het RPA een reële opportuniteit om een veilige, grote fietsenstalling te ontwikkelen voor de bewoners die in de directe omgeving van de betreffende perimeter wonen.

Bovendien voorziet het strategische deel van het RPA in ondergrondse parkeergarages (voor wooneenheden of publieke voorzieningen) met ruimte voor de actieve mobiliteit. Voor de bestaande ondergrondse parkeergarages is dit inderdaad een wenselijke oplossing. Maar vanwege de mindere toegankelijkheid ervan en het onveiligheidsgevoel waartoe ondergrondse parkeergarages aanleiding kunnen geven (vooral bij vrouwen), vragen ze dat het RPA bij nieuwe constructies voorrang zou geven aan fietsenstallingen op de benedenverdieping.

De commissie deelt deze urgente en onmisbare eis.

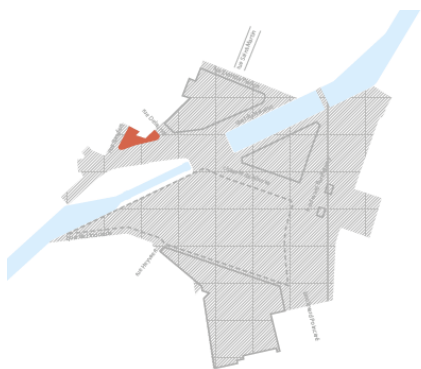
Parkeren

De gemeente Molenbeek stelt vast dat de parkeerplaatsen zich ondergronds bevinden en dat de toegang tot de ondergrondse parkeergarage zich aan de kant van de Poincarélaan bevindt.

De Gewestelijke Mobiliteitscommissie stelt vast dat het MER de ondergrondse parking onder het driehoekige perceel enerzijds als "onmisbaar" voorstelt, maar anderzijds benadrukt dat "de toegang tot een ondergrondse parkeergarage zeer problematisch blijft gezien de nieuwe ontwikkelingen rondom de driehoekige zone". In het rapport staat ook te lezen dat de toegang tot een ondergrondse parkeergarage voor dit perceel, aan welke kant ook, problematisch is. Het gaat om zeer drukke verkeersaders waar soms alle vervoermiddelen, met inbegrip van tram, rijden. De Gewestelijke Mobiliteitscommissie vraagt zich af waarom er beslist werd om de ingang aan de ringweg te vestigen, terwijl in het MER de Ninoofsesteenweg werd aanbevolen. De aanbeveling om de ingang van de parkeergarage te combineren met een "parallelweg voor fietsers en voetgangers" levert een probleem op. De "parallelweg" is in principe tijdelijk en het is niet zeker dat deze inrichting volstaat om files te vermijden die de enige rijstrook op de Ninoofsesteenweg kan genereren. Tot slot lijkt de combinatie van garage-ingangen en een fietsers- en voetgangersweg niet te stroken met de bedoeling om zwakke weggebruikers beter te beschermen.

De commissie pleit voor veilige fietsenstallingen

Site 5: blok Ransfortstraat-Delaunoystraat-Ninoofsesteenweg (gebied van de haak)

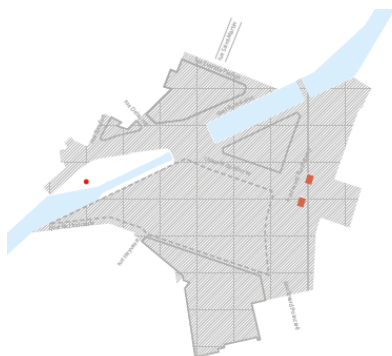


De gemeente Molenbeek wijst erop dat een wijziging van het tracé langs de Ninoofsesteenweg op de hoek met de Delaunoystraat wordt voorgesteld om de bouw van deze hoek mogelijk te maken, wat momenteel onmogelijk is. Ze vindt dat het mogelijk moet zijn om het maaiveld aan te passen aan het nieuwe tracé om voetgangers meer ruimte te geven. De gemeente vraagt om te voorzien in de herplanting van twee hoge bomen elders op het terrein ter compensatie van de twee recent geplante bomen die zullen moeten worden geveld. Ze wil ook dat de nieuwe structuren goed in het bestaande stedelijke weefsel passen.

De commissie is het met de gemeente eens dat de bomen moeten worden verplant.

Bovendien verzoekt de commissie de regering om een vereenvoudigingsoperatie uit te voeren die tot doel heeft de bepalingen of voorwaarden van het GBP uit te sluiten die de regering niet wenst toe te passen op de betrokken zone, in plaats van de bepalingen van het GBP te herschrijven die de regering wenst toe te passen op het recht van de zone, teneinde de lezing van het RPA te vereenvoudigen. Het zou bijvoorbeeld voldoende zijn om te stellen dat handel in de zone verboden is.

Site 6: Octrooipaviljoenen: bestemming



Parkgebied

Net zoals bij het vorige openbaar onderzoek van het RPA Ninove 2019 herhaalt de stad Brussel haar verzoek om een parkgebied in te delen rond deze paviljoenen, rekening houdend met het Ninoofseplein binnen deze perimeter, om zo het bouw- en groenpatrimonium, dat meer aandacht verdient, te beschermen en te benadrukken. Dit versterkt eveneens de groene continuïteit, verbonden met het nieuwe Park van Ninove, aan weerskanten van de Kleine Ring en in de richting van het centrum van Brussel.

Wat betreft pagina 14: het deel dat het Kleine Zennepark verbindt met de Dauwstraat zal alleen worden aangelegd in overeenstemming met de voorwaarden van het Openbaar Onderwijs, aangezien dit deel van het park zich op de ontspanningsruimte van de Campus Arts et Métiers bevindt.

Voorzieningen

De stad stemt in met de intentie van het RPA om aan de Paviljoenen het collectieve gebruik van deze twee gebouwen te geven door hun herbestemming als gemeenschapsvoorzieningen, restaurants of cafés te vergemakkelijken.

De Raad voor het Leefmilieu merkt op dat de buurten die grenzen aan de perimeter van het RPA niet over collectieve voorzieningen beschikken. De bestemming van de twee octrooipaviljoenen als HORECA lijkt overdreven, terwijl er eveneens hiervoor net een kiosk in het park is gebouwd. Een van de octrooipaviljoenen zou bestemd kunnen worden voor functies die de hele gemeenschap ten goede komen (culturele activiteiten bijvoorbeeld).

Hij vraagt dat het RPA voorziet in een multifunctionele ruimte (opslag van materiaal, kleedkamers ...) die gereserveerd is voor beheerders die verantwoordelijk zijn voor het onderhoud van openbare ruimten. De lokalen van de octrooipaviljoenen die momenteel in gebruik zijn, zijn ongeschikt voor een dergelijk gebruik.

De commissie wijst erop dat in de bestaande situatie de twee octrooipaviljoenen faciliteiten van openbaar belang en openbare dienstverlening zijn. Het ontwerp van RPA biedt dus de mogelijkheid om de functie van deze twee octrooipaviljoenen open te stellen als winkels en het gebruik ervan te beperken als restaurant of café.

De commissie herinnert eraan dat de HoReCa-bestemmingen zijn opgenomen in het besluit betreffende de bestemmingswijzigingen en verzoekt de regering om het veld van mogelijkheden open te stellen, met

name voor een degustatieruimte, aangezien de oppervlakte van deze octrooipaviljoenen zich leent voor dit type voorziening, dat noch in het concept van een restaurant, noch in het concept van een café is opgenomen.

Biodiversiteit

De Raad stelt vast dat de term "biodiversiteit" slechts twee keer voorkomt in het RPA en dat biodiversiteit niet als zodanig wordt behandeld. De Raad is ook van mening dat de studies van het MER tekortschieten op het gebied van biodiversiteit. Het kanaal is een corridor voor biodiversiteit en elk deel ervan speelt een rol bij deze functie. Er werden reigers, zwanen en verschillende vissoorten waargenomen en er werd ook een vos gezien in het park. De Raad vraagt daarom dat het RPA bijdraagt aan het activeren van het biodiversiteitspotentieel van het gebied.

De commissie deelt dit standpunt.

Site 7: Structurerende ruimten

De commissie stelt vast dat deze bepaling identiek is aan de specifieke bepaling 24 van het GBP en plaatst vraagtekens bij de relevantie ervan. Het zou voldoende zijn om voor de structurerende gebieden naar het GBP te verwijzen, wat de leesbaarheid ten goede zou komen.

BESLUIT:

Onder voorbehoud van de gerichte opmerkingen geformuleerd in het advies is het algemene oordeel van de commissie positief, gezien de opmerkelijke evolutie van het project. Ze is verheugd over het antwoord van de regering op de verschillende opmerkingen en klachten die in het kader van het eerste ontwerp zijn geuit.

Er zijn echter belangrijke aspecten die buiten de strikte grenzen van het ontwerp van RPA vallen, in het bijzonder de mobiliteitsaspecten (fietsverkeer, verbeterd openbaar vervoer ...) waarvoor dringend oplossingen nodig zijn.

De commissie is van mening dat het gebrek aan toegankelijkheid van het stadscentrum voor deze centrale zone van het GPDO onaanvaardbaar is. Ze begrijpt dat dit aspect niet kan worden behandeld in het kader van een RPA, maar het moet wel worden vermeld.

De commissie dringt aan op de kwestie van water op de locatie. De grondbedekking moet waterdoorlatend genoeg zijn om water te absorberen, wat beton niet is. De aanwezigheid van het kanaal biedt ook mogelijkheden om water en frisheid naar de locatie te brengen.

De commissie is van mening dat het, gezien de urgentie van de klimaatverandering, beter is om grote bomen te planten die onmiddellijk voor schaduw zorgen.

Ze stelt voor om het RPA te gebruiken voor experimenten, zowel op het gebied van ontwikkeling als burgerparticipatie, om ervoor te zorgen dat mensen met verschillende achtergronden betrokken worden bij het plan.

RPA Ninoofsepoort

BIJLAGE BIJ HET ADVIES VAN DE GOC VAN 12 SEPTEMBER 2023

Inhoudsopgave

1. OPMERKINGEN EN ADVIEZEN VAN HET OPENBAAR ONDERZOEK	5
1.1. ALGEMEEN	5
1.2. INFORMATIEF DEEL.....	12
1.3. STRATEGISCH DEEL	15
1.4. VERORDENEND DEEL	25
2. HERHALING VAN DE STEDELIJKE CONTEXT ZOALS GEDEFINIEERD IN HET GPDO EN WAAR OOK HET RPA NINOOFSEPOORT BIJ AANSLUIT	42
3. WAT BLIJKT UIT HET OPENBAAR ONDERZOEK VAN 2019.....	43
4. GROTE TENDENSEN VAN HET RPA NINOOFSEPOORT.....	44
4.1. Aandachtspunten/Perimeter	44
5. EVOLUTIES SINDS HET ONTWERP VAN RPA 2019	46
6. SAMENVATTING VAN DE VEREISTEN IN DE STRATEGISCHE EN VERORDENENDE DELEN PER ZONE van het nieuwe ontwerp van RPA.....	47
7. GROTE TENDENSEN VAN HET RPA NINOOFSEPOORT.....	48
7.1. Aandachtspunten/Perimeter	48

2. HERHALING VAN DE STEDELIJKE CONTEXT ZOALS GEDEFINIEERD IN HET GPDO EN WAAR OOK HET RPA NINOOFSEPOORT BIJ AANSLUIT

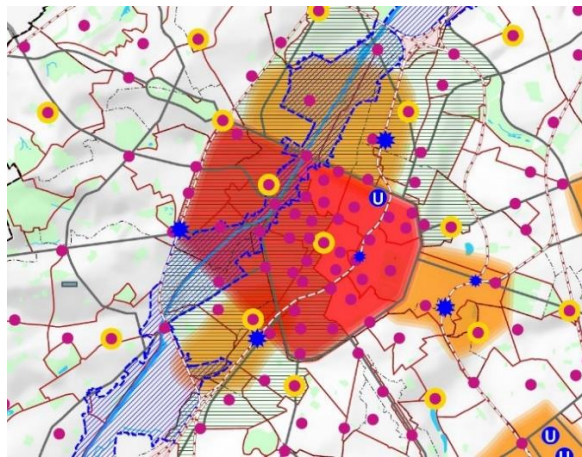
Het GPDO beoogt de mobilisering van het gebied:

1. Om **het kader voor territoriale ontwikkeling op te bouwen** en nieuwe wijken te ontwikkelen. 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.
2. Om een aantrekkelijke, duurzame en **aangename leefomgeving te ontwikkelen**, met behoud van het evenwicht tussen de wijken en door middel van nieuwe voorzieningen, hoogwaardige openbare ruimten en groene ruimten, en tegelijk het erfgoed te promoten door het natuurlijke landschap te versterken, in stand te houden en te verbeteren.
3. Om de **stedelijke economie te ontwikkelen**, door het versterken van de economische assen, (concurrentiepolen met internationale uitstraling), en tegelijk de lokale economie te ondersteunen.
4. Om **de multimodale verplaatsingen te bevorderen** door de toegangspoorten tot het gewest (op internationale en nationale schaal) en de mobiliteitsstructuur te versterken, door het bepalen van een "macrostructuur" voor de netwerken – de mobiliteitscorridors (grootstedelijke - gewestelijke - schaal) en door het accent te leggen op lokale verplaatsingen met erkenning van de doorslaggevende rol die er in deze voor de multimodale knooppunten (spoor, weg, actieve modi ...) is weggelegd, ook op het gebied van de intraregionale logistiek.
5. Om te komen tot **overleg met de verschillende actoren** op verschillende niveaus, gewestelijke instrumenten die een dynamische en samenhangende planning mogelijk maken voor een gewestelijke ontwikkeling die de burgers verbindt, zijn belangrijke elementen voor het welslagen van het GPDO.

Het RPA beoogt mee te gaan in de richtsnoeren van het GPDO en geeft de grote aanlegprincipes aan zoals de programmering van de bestemmingen, de structurering van de wegen, openbare ruimten en het landschap, de kenmerken van constructies, de bescherming van het erfgoed, mobiliteit en parkeren langs en buiten de openbare weg.

Een van de doelstellingen van het RPA van de Ninoofsepoort is de ontwikkeling van de residentiële diversificatie om de aantrekkingskracht van desbetreffende perimeter, de gemengdheid en de sociale cohesie alsook de leefomgeving van de bewoners te verbeteren.

Ook wordt gestreefd naar het creëren van voorzieningen van collectief belang, openbare diensten en groene ruimten.



Armature spatiale	Ruimtelijke ruggengraat
Centre de quartier	Wijkcentrum
Centre interquartier	Interwijken centrum
Centre urbain	Stedelijk centrum
Hypercentre ville	Hyperstadscentrum

In de context van het GPDO bevindt dit RPA zich in het hypercentrum of stadscentrum, waarvan de contouren worden bepaald door de vijf hoofdstations van het gewest: Noordstation, Leopoldstation, Schumanstation, Zuidstation en Weststation. Dit stadscentrum speelt een rol op internationaal, gewestelijk en lokaal niveau met bijzondere kenmerken die het onderscheiden van de algemene kenmerken van het gebied.

Zo is de Ninoofsepoort meer specifiek gelegen op de kruising tussen het westen en oosten van de stad, daar waar het kanaal een bocht maakt en de sluis is, en situeert deze zich zowel aan de rand van het stedelijke epicentrum als op het tracé van de "Poorten" dat de Kleine Ring vormt.

Het richtplan van aanleg van de Ninoofsepoort bevindt zich op het grondgebied van zowel de stad Brussel als de gemeente Sint-Jans-Molenbeek.

Voor het kanaalgebied, stelt het RPA voor om:

- o de huisvesting binnen dit gebied te versterken;
- o de economische en havenactiviteiten te behouden en te ontwikkelen;
- o het potentieel en de aantrekkelijkheid van de gebieden te optimaliseren en de kwaliteit van de openbare ruimten te versterken.

Voor de Ninoofsepoort stelt het RPA voor om:

- o 370 nieuwe wooneenheden van uiteenlopende types te ontwikkelen;
- o sportvoorzieningen en een groene ruimte te creëren;
- o een nieuwe brug over het kanaal te bouwen, specifiek bestemd voor de actieve modi.

3. WAT BLIJKT UIT HET OPENBAAR ONDERZOEK VAN 2019

De klachten/opmerkingen hadden betrekking op:

- de te grote dichtheid, over de hele locatie;
- de mobiliteit: parkeren, actieve vervoerswijzen en autoverkeer;
- de cluster van iconische gebouwen: dichtheid, bouwprofielen, ingangen van de parkings en toegenomen verkeer, sociale mix van de wooneenheden, gevolgen voor het microklimaat;
- de te weinig talrijke groene ruimten;
- de duurzaamheid, die niet genoeg ter sprake kwam;

- Voorbeelden van brieven: tegen de torens, de ondertekenaars hekelen een RPA "op maat", te hoge dichtheid, hebben het over een gebrek aan samenhang in de stedenbouwkundige visies, aantasting en insluiting van het park, perspectief Poelaert/Koekelberg, stellen voor dat de overheid het perceel zou kopen van Besix, zo niet, dan moeten de torens lager zijn (max. 9 verdiepingen, dus op één lijn met het hotel Bellevue), een gemengd gebruik van deze gebouwen garanderen, gericht op de wijk, een voorziening, het bouwprofiel van de gebouwen van de BGHM verkleinen (afgestemd op de Nijverheidskaai 27, 28);
- algemene opmerkingen;
- procedurekwesties;
- perimeter;
- strategisch deel;
- verordenend deel;
- MER.

De adviezen van de verschillende instanties gingen over dezelfde onderwerpen en richtten zich op aspecten die binnen hun bevoegdheid vallen.

4. GROTE TENDENSEN VAN HET RPA NINOOFSEPOORT

4.1. AANDACHTSPUNTEN/PERIMETER

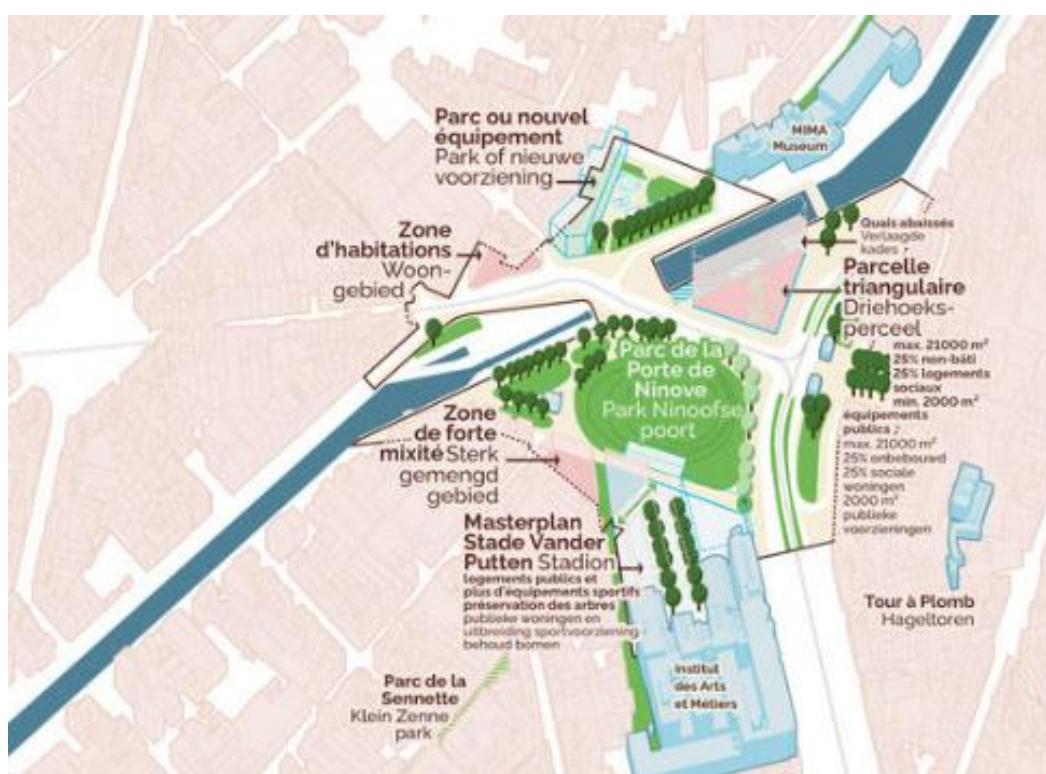
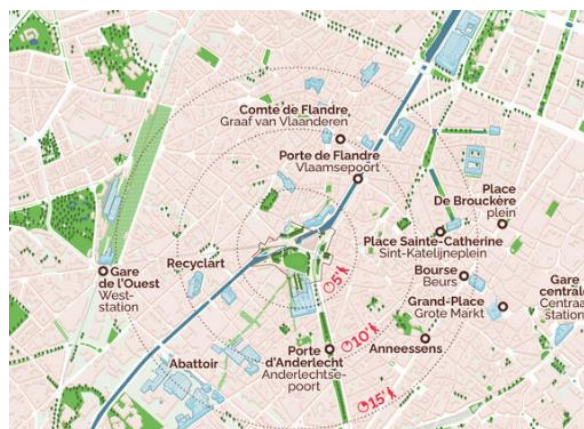
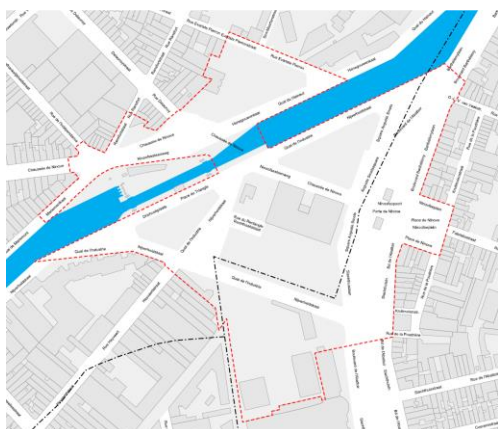
De beoogde doelstellingen zijn:

- een allesomvattend stedenbouwkundig kader ontwerpen dat van de Ninoofsepoort een gewestelijke openbare ruimte maakt waar verschillende vormen van mobiliteit en gebruik samenkomen;
- een grote open ruimte inrichten met een "cluster" van iconische hoge gebouwen;
- een gebouwde omgeving creëren met actieve gevels rond deze open ruimte om het kanaal te integreren in een openbare ruimte met bovenlokale omvang;
- een gewestelijke openbare ruimte programmeren waarin de voorkeur uitgaat naar een sociale mix en diverse soorten gebruik;
- de verbindingen tussen de Ninoofsepoort en de bestaande en toekomstige netwerken (wandelpad langs het kanaal, Park van de Kleine Zenne) benadrukken;
- de fysieke breuklijn van oost naar west van het kanaal tot een minimum beperken door het op te nemen in een eenvormige openbare ruimte die wordt gedefinieerd door de inrichting van haar centrum en haar perifere wanden;

Concreet wordt de gewestelijke ambitie op verschillende manieren ingevuld:

- de omvang van de uitgestrekte open ruimte op gewestelijk niveau en de aansluiting met het kanaal;
- de aard van de openbare programma's, zowel in de open ruimten als aan de basis van de cluster van hoge iconische gebouwen;

- de aansluiting met een bebouwd kader dat zorgt voor de encensering van de cluster van hoge iconische gebouwen;
- de bovenlokale opleving van het Vander Puttenstadion en de aansluiting op de open ruimte van het nieuwe gewestelijke park;
- het creëren van betaalbare openbare huisvesting;
- de Ninoofsepoort als kruispunt en schakel tussen verschillende mobiliteitsvormen.



Het RPA wordt net als de ontwikkeling van de Heyvaertwijk mee ondersteund door een stadsvernieuwingscontract voor de zone Heyvaert/Poincaré.

Het ontwerp van RPA omvat:

- een inleidend verslag;
- een strategisch deel;
- een verordenend deel;
- een MER.

5. EVOLUTIES SINDS HET ONTWERP VAN RPA 2019

De wijzigingen aan het huidige RPA zijn zowel gebaseerd op lopende projecten (het Park van de Kleine Zenne, de ontwikkeling van het Masterplan van de stad Brussel voor het Vander Puttenstadion en het RPA Heyvaert) als op de adviezen van het eerste openbaar onderzoek.

De volgende richtlijnen werden opgesteld:

- Het driehoekige perceel:
 - Een vermindering van 40% qua dichtheid en een vermindering van de maximale hoogte;
 - De integratie van uitgebreide voorzieningen op het perceel van ongeveer 2000 m²;
 - Een woningaanbod garanderen dat voldoet aan de behoeften van de naburige wijken;
 - De garantie van een aanbod van minimaal 25% sociale huisvesting of vergelijkbare huisvesting.
 - De garantie voor kwaliteitsarchitectuur en een hoog prestatieniveau op het gebied van duurzaamheid.
 - Optimale integratie van het gebouw in zijn omgeving op het gebied van landschapsarchitectuur, bioklimatologisch ontwerp en mobiliteit.
- Perceel Vander Putten en wooneenheden BGHM:

De indelingen zijn niet langer strikt gespecificeerd, maar de belangrijkste principes en invarianten van het RPA Ninoofsepoort 1 zijn behouden. De bestemmingen zijn bevestigd, met specifieke vermelding van de openbare huisvesting.

Voor de duidelijkheid is het RPA opgedeeld in zeven delen:

- 1/ Het Ninoofsepoortpark;
- 2/ Pierronruimte;
- 3/ Vander Puttenstadion;
- 4/ Zone driehoekig perceel;
- 5/ Gebied Ransfortstraat-Delaunoystaat-Ninoofsesteenweg (gebied van de "haak");
- 6/ Octrooipaviljoenen;
- 7/ De structurerende ruimten.

6. SAMENVATTING VAN DE VEREISTEN IN DE STRATEGISCHE EN VERORDENENDE DELEN PER ZONE VAN HET NIEUWE ONTWERP VAN RPA



ZONE	BESTEMMING	OPPERVLAKTE	ANDERE STEDENBOUWKUNDIGE DETAILS
1. PARK	Parkgebied - Klein bedrijf Omvang = aanvulling van het park	/	/
2. Pierronruimte	Parkgebied - Klein bedrijf Omvang = aanvulling van het park - Gebied voor voorzieningen	/	Blinde benedenverdiepingen verboden - Afwerking bouwlijn indien voorzieningen
3. Stadion	Openbare woningen - Gebied voor voorzieningen	max. 12.500 m ² /	Doorvoer voor actieve modi tussen parkbreedte en minimumhoogte. - toegestaan vrijstaand bouwwerk

4. Driehoekig perceel	- Wooneenheden - Gebied voor voorzieningen - Handelszaken	Totaal= max. 21.000 m ² Waarvan 25% sociale woningen of met sociale woningen gelijkgestelde woningen minimaal 2000 m ² maximaal 1500 m ²	Maximale hoogte: 15 niveaus - Blinde benedenverdiepingen verboden - 25% van de oppervlakte van het onbebouwde bovengrondse perceel
5. Haak	Woningen - Overheidsdienst, kantoor, activiteit productie en handel	/ - 1000 m ² max per gebouw	Geen invloed op de binnenkant van de blokken
6. Octrooipaviljoen	Gebied voor voorzieningen - Restaurant en cafés		
7. Structurerende ruimten	Structurerende ruimten	/	/

MER

Het MER werd gelijktijdig met het ontwerp van RPA opgesteld, in het kader van een iteratieve aanpak, en komt tot de conclusie dat het ontwerp van RPA bevredigend is. Daarin worden aanbevelingen gedaan, die worden opgenomen in de niet-technische samenvatting, waarvan de BHR nota heeft genomen.

In het MER worden voornamelijk aanbevelingen gedaan die op projectniveau moeten worden toegepast, waarbij wordt benadrukt dat er op ad-hocbasis aanvullende studies moeten worden uitgevoerd om de waarschijnlijke gevolgen voor het milieu te beoordelen. Er wordt daarin ook herinnerd dat de intenties van het RPA in overeenstemming zijn met de voorschriften van het GPDO, d.w.z. de ontwikkeling van verschillende soorten woningen, verschillende voorzieningen en een uitgestrekte groene ruimte, waarbij de kantoorfunctie wordt verplaatst naar het gebied in de directe omgeving van de stations.

7. GROTE TENDENSEN VAN HET RPA NINOOFSEPOORT

7.1. AANDACHTSPUNTEN/PERIMETER

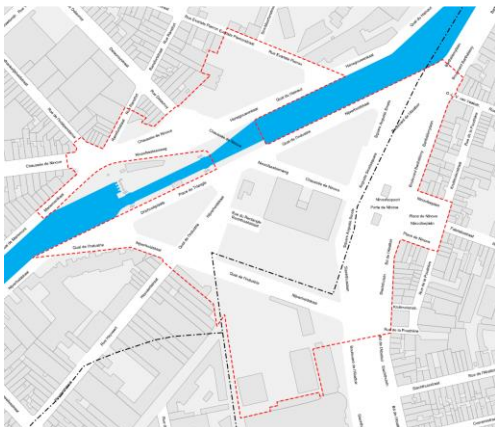
De beoogde doelstellingen zijn:

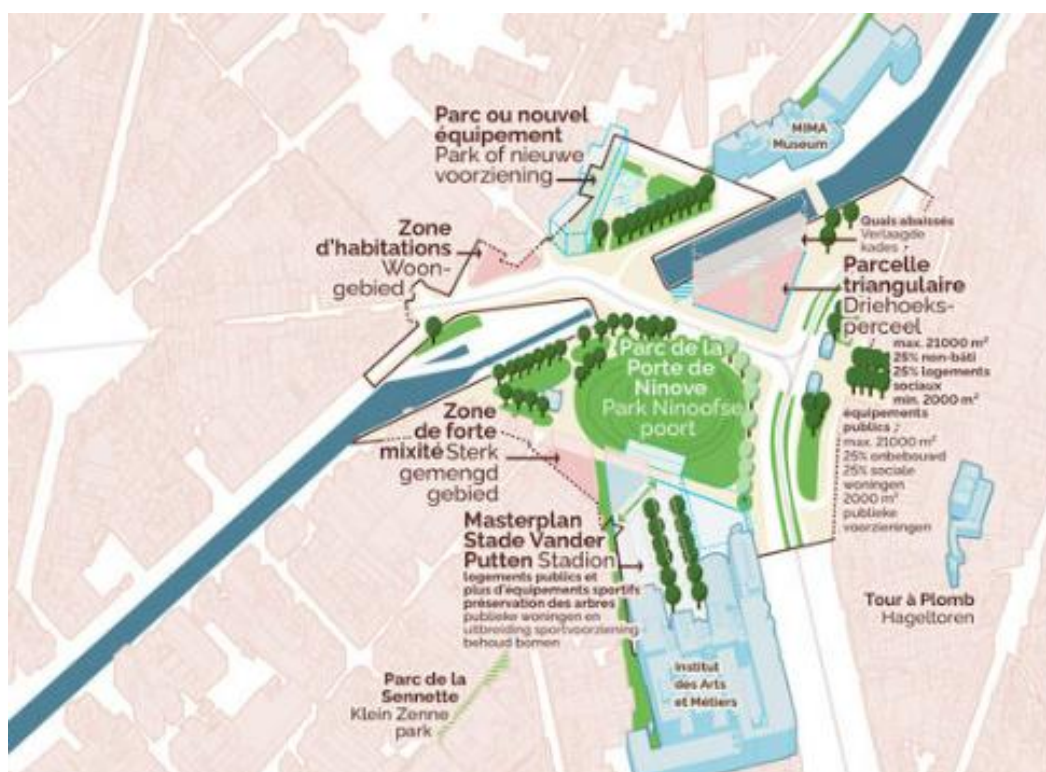
- een allesomvattend stedenbouwkundig kader ontwerpen dat van de Ninoofsepoort een gewestelijke openbare ruimte maakt waar verschillende vormen van mobiliteit en gebruik samenkomen;

- een grote open ruimte inrichten met een "cluster" van iconische hoge gebouwen;
- een gebouwde omgeving creëren met actieve gevels rond deze open ruimte om het kanaal te integreren in een openbare ruimte met bovenlokale omvang;
- een gewestelijke openbare ruimte programmeren waarin de voorkeur uitgaat naar een sociale mix en diverse soorten gebruik;
- de verbindingen tussen de Ninoofsepoort en de bestaande en toekomstige netwerken (wandelpad langs het kanaal, Park van de Kleine Zenne) benadrukken;
- de fysieke breuklijn van oost naar west van het kanaal tot een minimum beperken door het op te nemen in een eenvormige openbare ruimte die wordt gedefinieerd door de inrichting van haar centrum en haar perifere wanden;

Concreet wordt de gewestelijke ambitie op verschillende manieren ingevuld:

- de omvang van de uitgestrekte open ruimte op gewestelijk niveau en de aansluiting met het kanaal;
- de aard van de openbare programma's, zowel in de open ruimten als aan de basis van de cluster van hoge iconische gebouwen;
- de aansluiting met een bebouwd kader dat zorgt voor de inscenering van de cluster van hoge iconische gebouwen;
- de bovenlokale ervaring van het Vander Puttenstadion en de aansluiting op de open ruimte van het nieuwe gewestelijke park;
- het creëren van betaalbare openbare huisvesting;
- de Ninoofsepoort als kruispunt en schakel tussen verschillende mobiliteitsvormen.





Het RPA wordt net als de ontwikkeling van de Heyvaertwijk mee ondersteund door een stadsvernieuwingscontract voor de zone Heyvaert/Poincaré.

Het ontwerp van RPA omvat:

- een inleidend verslag;
- een strategisch deel;
- een verordenend deel;
- een MER.