

VERSLAG VAN DE GESPREKKEN VAN DE PUBLIEKE PARTICIPATIE- EN INFOSESSIE 6 JUNI 2018 OVER HET
ONTWERP VAN RICHTPLAN VAN AANLEG «NINOOFSEPOORT »

Context van het verslag : Conform het artikel 2§ 1 al. 2 van het BESLUIT van 3 mei 2018 betreffende het informatie- en participatieproces voor het publiek¹, heeft de administratie, die instaat voor de territoriale planning (perspective.brussels), volgend op de goedkeuring van het Ministerieel Besluit van 8 mei 2018, dat opdraagt om over te gaan tot de opmaak van een ontwerp van richtplan van aanleg voor de zone « Ninoofsepoort », op datum van «6 juni 2018» een informatie- en publieke participatievergadering georganiseerd over het ontwerp van het voorgenomen richtplan van aanleg (RPA) «Ninoofsepoort ».

Voor het gemak van de lezer, zijn de gesprekken van deze vergadering in chronologische volgorde volgens het verloop van de vergadering opgemaakt.

Het is daarenboven beslist geweest om te beantwoorden aan het geheel van de gemaakte observaties, suggesties en gestelde vragen ondanks het feit dat een aantal ervan buiten het kader van het vermelde besluit werden gemaakt.

Dit document zal beschikbaar worden gesteld op de site van perspective.brussels tot aan het einde van de goedkeuringsprocedure van het RPA.

Wijkbewoner: er is een pijl afgebeeld tussen Molenbeek en de Ninoofsepoort ter hoogte van de bestaande moestuinen. Overweegt men een doorgang naar die groene corridor? Kunnen we een exemplaar van de vergunning van de bouwpromotor krijgen? Zal er echt een fietsers- en voetgangersbrug worden gebouwd?

Verenigingssector: er waren sociale woningen gepland in het parkgedeelte. Sindsdien vond er een grondruil plaats tussen de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en de Stad Brussel. Worden die woningen opnieuw opgenomen in de perimeter van het RPA?

Wijkbewoner: nogmaals, kunnen we toegang krijgen tot het project van de bouwpromotor? Wat verstaat u onder 'herschikking van de bouwlijn'? Hoe zult u technisch gezien zorgen voor deze herschikking?

Perspective: wat de doorgang ter hoogte van de moestuinen betreft, gaat het om een schematische voorstelling. Het is niet de bedoeling om de moestuinen open te stellen.

¹ 3 MEI 2018. - Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende het informatie en participatieproces voor het publiek voorafgaand aan de uitwerking van de ontwerpen van richtplan van aanleg, B.S. van 9 juni 2018, p. 39070.

Wat de vraag over de vergunning van de vastgoedontwikkelaar betreft: er is in deze fase geen vergunning. Het is bekend dat er een hoogbouwproject is, maar in deze fase werd er nog geen vergunning aangevraagd.

De fietsers- en voetgangersbrug zal worden gebouwd. Er werd een stedenbouwkundige vergunning voor dit project afgeleverd.

De sociale woningen zijn opgenomen in de perimeter van het ontwerp van richtplan van aanleg (RPA). Deze ontwikkeling bevindt zich ook in de onderzoeksfase.

Voor de herschikking van de bouwlijn kan men gebruikmaken van verschillende mechanismen. Het eerste mechanisme is een van die mechanismen die rechtstreeks te maken hebben met het ontwerp van RPA. Een RPA heeft het recht om te zorgen voor de omkadering van de stedenbouwkundige ontwikkeling. Een RPA is bevoegd om regels in te voeren die bepaalde zaken toestaan of verbieden, met name wat de bouwprofielen, bestemmingen en inplantingen betreft. Dit is het reglementaire middel. Wat van belang is, is de strategie erachter. Wanneer ik het heb over 'herschikking van de bouwlijn', bedoel ik dat er hier, bijvoorbeeld, een onvolledig bouwfront is, dit wil zeggen een onbebouwd perceel. Als men dus het verwachte resultaat wil bereiken, zal men op dit perceel moeten bouwen. Het ontwerp van RPA kan voorstellen om een huizenblok zo opnieuw in te richten dat er bijvoorbeeld een interessant stadsgezicht met de aanpalende straat tot stand komt. De manier waarop deze herschikking wordt voorgesteld langs de Slachthuislaan, is anders. Waar er reeds gebouwen staan, bevestigt men enkel de gevelgrens. Op de afbeelding moet men een onderscheid maken tussen de bouwlijn (ononderbroken blauwe lijn) en de mogelijkheden tot herbouwen (volledig blauw).

Wijkbewoner: wat de woningen betreft, was er in 2014 een herinrichtingsovereenkomst tussen een vastgoedontwikkelaar en de huisvestingsmaatschappij van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij). Deze overeenkomst is achterhaald. Hoe zit dat vandaag? Wat bevat ze? Wat zijn de toegelaten oppervlaktes voor de bouwpromotor? Gaat het om de opwaardering van een privé-eigendom? Hoe zit het met het openbaar onderzoek? Wanneer vindt het plaats?

Verenigingssector: waarom zou men een RPA maken voor deze perimeter wanneer er reeds een stadsvernieuwingscontract (SVC) bestaat? Wat is de meerwaarde van een RPA? Wat is het hoogbouwprogramma van de vastgoedontwikkelaar?

Wijkbewoner: wat het project van de vastgoedontwikkelaar betreft, spreekt men van aanzienlijke hoogtes. Op welke basis wijzigt men de regels inzake de bouwprofielen? Is er geen openbaar onderzoek? We hebben geen hoge elementen nodig als stadssignaal. Wat zijn de onderliggende bedoelingen van deze beslissing?

Perspective: ik begrijp dat er verwarring is ontstaan. Er worden veel stedenbouwkundige instrumenten tegelijk uitgewerkt. Het stadsvernieuwingscontract is een investeringsprogramma, een budgettaire enveloppe om concrete projecten te realiseren (openbare ruimten, infrastructuur ...). Dat is niet hetzelfde als een RPA, dat de bestemmingen, bouwprofielen en rooilijnen vastlegt. De aanleg van de infrastructuur in het Vander Puttenstadion en het Park Kleine Zenne zijn, bijvoorbeeld, opgenomen in het SVC nr. 5. Het RPA is een nieuwe gewestelijke tool met strategische en reglementaire gevolgen. Men kan dus nieuwe regels voor bouwprofielen creëren. Het RPA kan ook de bestemmingen wijzigen. Hier zijn er nu bijvoorbeeld meer groene ruimten dan in de actuele situatie.

Wat de procedure betreft, worden er informatie- en participatievergaderingen georganiseerd om advies in te winnen. Vervolgens volgt er een openbaar onderzoek. Dit vormt een nieuwe gelegenheid om te reageren op de projecten van de RPA's.

Wat de vergunningsaanvragen betreft (bouwpromotor, Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, Vander Puttenstadion ...): deze aanvragen zijn slechts ontvankelijk na de goedkeuring van het RPA.

Perspective: de herinrichtingsovereenkomst is vervallen, maar in 2014 heeft een regeerakkoord een bepaald programma goedgekeurd, waaronder ook een bepaalde woningdichtheid. Het is onze opdracht om alle lopende dynamieken, het geheel van de plannen en de intenties met betrekking tot deze site samen te brengen. We stellen ons de vraag over de inplanting van een woontoren op deze plaats en dit wordt onderzocht in een Milieueffectenrapport. We werken ook aan de juiste manier om een woontoren in deze wijk te integreren. Wat we willen aanhalen, is het belang van de relatie met de wijk, het belang van de integratie van voorzieningen van collectief belang en van openbare diensten op het gelijkvloers. "Als er een toren komt, pleiten we ervoor dat die als volgt wordt gerealiseerd", zo denken we daarover. We willen een sokkel die een open deur vormt op de wijk, op de publieke ruimte. We willen dat die sokkel kan worden doorkruist. Welke rol komt toe aan het gewestelijke niveau, en welke aan het lokale niveau? De benedenverdieping vraagt veel werk.

Wat het openbaar onderzoek betreft, lijkt het erop dat het eind 2018 zal plaatsvinden.

Lokale overheden: wat is de onderlinge samenhang tussen het rooiplan en het RPA?

Wijkbewoner: waarom koppelt men de drie RPA's (Weststation, Ninoofsepoort en Heyvaert) niet aan elkaar? Is het zeker dat er een groen netwerk tussen die drie zones komt?

Wijkbewoner: wat zijn de inhoudelijke argumenten om een woontoren op te richten op die plek?

Wijkbewoner: de RPA's worden uitgewerkt op gewestniveau. De Stad Brussel lijkt niet op de hoogte te zijn van de elementen die zijn opgenomen in de RPA's. Wat is de dynamiek waarmee wordt vormgegeven aan de projecten?

Perspective: de gemeenten worden uitgenodigd op de begeleidingscomités om in overleg met ons aan de RPA's te werken, maar het is inderdaad de regering die de eindbeslissing neemt.

Perspective: het ontwerp van het richtplan van aanleg kan worden aangevuld met een rooiplan, dat ook onderworpen wordt aan een openbaar onderzoek. De verschillende RPA's worden opgemaakt door Perspective en we zorgen er hoe dan ook voor dat er een verband tussen die RPA's bestaat. Het ontwerp van Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling verleent gewestelijke ambities. Leefmilieu Brussel en Brussel Mobiliteit volgen de ontwerpen van RPA's ook op en zijn aanwezig in de begeleidingscomités. Deze administraties waarborgen dus dat er verbanden tot stand komen. Maar nu meteen de stap zetten naar een vraag om een unieke perimeter voor Heyvaert, Ninoofsepoort en Weststation, ligt niet voor de hand, omdat elk van die polen toch andere bijzondere kenmerken heeft. Het lijkt ons essentieel om bijzondere aandacht te schenken aan elk van die bijzondere kenmerken.

Perspective: er zijn veel studies verricht in verband met de vraag omtrent de landschapsinrichting. We bevinden ons daar op een kruispunt van meerdere wegen die van externe netwerken naar het gewest leiden. Lijn 28 is ook een element dat moet worden versterkt in het groene netwerk.

Perspective: weet ook dat we, dankzij dit ontwerp van het RPA, de realisatie kunnen garanderen van een grote groene ruimte, omdat we de bestemming van momenteel bebouwbare terreinen tot groene ruimte kunnen bekrachtigen in het reglementaire luik.

Perspective: wat de inhoudelijke argumenten voor de woontoren betreft, worden we geïnspireerd door het ontwerp van Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling. In het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling stelt men vast dat de goede plek voor de ontwikkeling van hoogbouw zich op het eerste gezicht in de Kanaalzone bevindt.

Wijkbewoner: waarom op die plaats, die toch helemaal omringd is door laagbouw?

Perspective: kwesties in verband met wind en schaduw liggen aan de basis van het onderzoek. Het Gewest moet ook een antwoord bieden op een demografische boom in dat hele gebied. We bevinden ons hier op het kruispunt van verschillende belangrijke verbindingen, die met een signaalgebouw kunnen worden versterkt. Het milieueffectenrapport zal de milieueffecten (uitzicht, wind, zon, programma ...) van het plan analyseren. Dit document zal ook worden voorgelegd bij het openbaar onderzoek.

Enkele jaren geleden lag een project op tafel van niet erg kwalitatieve kantoren, met weinig verbinding met de wijk en de openbare ruimte. Gelukkig hebben we dit vermeden.

Wijkbewoner: onbegrijpelijk dat men deze plaats uitkiest voor een woontoren. Alleen al die sokkel van twee verdiepingen dreigt het hele zicht op het Kanaal te belemmeren.

Wijkbewoner: wat is het programma van die torens? Overweegt men enkel wooneenheden?

Wijkbewoner: hoe kan men de inplanting van hoge bouwprofielen op deze plaats rechtvaardigen? Is de bevolkingsexplosie de enige reden? Het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse toont aan dat die bevolkingsgroei vooral te maken heeft met grote gezinnen, grote families, en dat zijn niet degene die in de toren gaan wonen.

Wijkbewoner: het schijnt dat er drie torens komen, van 90, 70 en 50 m hoog. Blijkbaar is dat het resultaat van onderhandelingen tussen de private promotor en de regering.

Wijkbewoner: moet er echt nog meer woonruimte worden gebouwd terwijl dit al een extreem dichtbebouwde wijk is? We vragen ons af waarom en voor wie. Er zijn al zoveel lopende projecten, en nu komt er nog een bij!

Wijkbewoner: er wordt gesproken over een kiosk in het park. Welk type kiosk? Wie zal de kiosk uitbaten?

Wijkbewoner: er wordt een RPA opgesteld louter om de bouwprofielen in de driehoek te wijzigen, dus de enige echte bedoeling is het bouwen van die torens. Ik ga niet akkoord. De hoge toren zal de verbinding tussen oost en west, die u nochtans wil versterken, kapotmaken. Kunnen we het bouwprofiel aanpassen?

Perspective: een van de antwoorden is dat we niet op alles een antwoord hebben. We staan aan het begin van het proces. Het project van RPA is niet enkel voor de torens bedoeld. Er is eveneens een belangrijke bestemmingswijziging die ons toelaat om het Park van de Kleine Zenne veilig te stellen. Wat de kiosk betreft: die is opgenomen in het project van Leefmilieu Brussel. Voor dit park is er een fasering gepland.

U hebt nog dertig dagen om ons uw opmerkingen door te sturen.

Lokale overheden: wordt het bestek onderworpen aan een openbaar onderzoek?

Wijkbewoner: ik meen te begrijpen dat men in het project van GPDO aanwijzingen vindt over de inplanting van torens in het Brussels Gewest, meer bepaald in de Kanaalzone. Volgens mij is het Kanaal niet de goede plaats voor hoogbouw, aangezien we ons al in een lage kom bevinden, en de torens zullen het uitzicht ontnemen. Hoe wordt tijdens de procedure de verbinding gemaakt met een kader dat ruimer is dan dat van het GPDO? En wat is de link tussen alle RPA's? Wat de termijn betreft, wanneer zullen al die RPA's gerealiseerd zijn?

Wijkbewoner: hoe zult u de bouwlijn van de Pierron-ruimte aanpakken, gezien het feit dat er momenteel al een infrastructuur is op die plek? De rooilijn-bouwlijn dreigt de verbinding tussen de infrastructuur en de openbare ruimte te verbreken. Er moet een grondigere denkoefening komen over het type ruimte. De kwestie van de bouwlijn op deze plek mag niet te snel worden afgehandeld.

Verenigingssector: wat de bouwwerken in uitvoering betreft, worden er vreemde zaken gerealiseerd. Kan het RPA voorzien in wijzigingen aan wat net werd gerealiseerd?

Verenigingssector: maakt Brussel Mobiliteit deel uit van het begeleidingscomité?

Perspective: Brussel Mobiliteit maakt wel degelijk deel uit van het begeleidingscomité.

Verenigingssector: is er een reglementair luik in het milieueffectenrapport (MER)?

Perspective: nee, zo'n luik is niet opgenomen in het MER. Wat het bestek van het milieueffectenrapport betreft: dit wordt niet onderworpen aan het openbaar onderzoek. In een MER worden meerdere scenario's bestudeerd, minimalistische en maximalistische, om goed te begrijpen wat de effecten zijn van een scenario ten opzichte van de andere scenario's, en de effecten van een scenario ten opzichte van een 'nulscenario' (ontwikkelingsscenario). Er bestaat een bestek dat helemaal openbaar is, namelijk de Europese richtlijn 2001/42. Deze richtlijn heeft geleid tot de verplichting om MER's uit te voeren met betrekking tot plannen en programma's. We zijn verplicht om deze richtlijn om te zetten in de Brusselse reglementering en in deze reglementering (bijlage C van het BWRO) zijn er heel diverse zaken waar men rekening mee moet houden: stedenbouw, mobiliteit, fauna, flora, biodiversiteit, socio-economische domeinen enz. Dit is erg omvangrijk. De bestemming, de bouwprofielen, de inplantingen worden er bestudeerd. De opdracht van het studiebureau belast met het MER bestaat uit de verfijning van dit algemene bestek ten opzichte van de context en van het ontwerpplan.

In verband met de vraag over het GPDO nemen we nota van uw bezorgdheid over de lokalisering van een toren langs het Kanaal. De vraag over het verband tussen de plannen en het verband met hogere plannen is inherent aan het proces van opmaak van een RPA. De uitwerking van een RPA is een lang proces, waarbij veel soorten administraties zijn betrokken en waarbij veel actoren worden geraadpleegd. Hierdoor komt er een natuurlijke coördinatie tussen de plannen tot stand. Het is onze taak om deze koppeling tussen de plannen tot stand te brengen, om een verbinding te maken met de verschillende beleidslijnen op het vlak van milieu en mobiliteit. Dat is de basis van ons werk. Op het vlak van woongelegenheid moeten we meer bepaald doelstellingen bereiken op gemeentelijk vlak inzake sociale woningen.

Wijkbewoner: zal het RPA Ninoofsepoort als eerste worden goedgekeurd?

Perspective: het behoort tot de verst gevorderde RPA's. We weten nog niet wanneer het zal kunnen worden goedgekeurd. We plannen een openbaar onderzoek eind 2018, maar dit is nog niet helemaal zeker, want elke keer moeten er nieuwe stappen in de procedure worden gezet.

Perspective: wat de vraag over de Pierron-ruimte betreft, moet u beseffen dat een RPA een kans biedt, maar geen verplichting is. De grond behoort toe aan de gemeente Molenbeek, en het komt toe aan de gemeente om te oordelen of het passend is om daar te bouwen of niet. Wij zeggen enkel dat het, wanneer het doorgaat, beter zo of zo zou worden uitgevoerd. We hebben aan infrastructuur gedacht omdat we denken dat dit meerwaarde kan bieden, want het is een vorm van sociale controle.

Wijkbewoner: kan de verbinding tussen de Brunfauttoren en de Ninoofsepoort, ter hoogte van de Evariste Pierronstraat, worden onderzocht binnen het kader van dit plan?

Perspective: helaas behoort dit niet tot de perimeter, maar nu over naar de vraag over de lopende werkzaamheden. U vraagt of we wat reeds is gerealiseerd, kunnen wijzigen. In het onderzoek over de Ninoofsepoort beschouwen we de bouwwerken in uitvoering als een feitelijke toestand die we bekrachtigen in het richtplan van aanleg. Het is niet de bedoeling om reeds te wijzigen wat er is gerealiseerd, en dit om redenen van duurzaamheid. Ik nodig u wel uit om te reageren via het openbaar onderzoek.

Wat de vragen over de inrichting betreft, hebben we bovendien te maken met vragen die niet overeenstemmen met de schaal van het RPA. Het RPA zegt waar een weg zich bevindt of waar men een weg schrapt, maar deze vraag heeft te maken met een te fijne schaal van inrichting.

21 juni 2018