

Bezwaarschrift BRALvzw RPA Mediapark

Inleiding en structuur

Met de bekendmaking van deze vier Richtplannen van Aanleg krijgen we ook een beter zicht op wat een RPA nu eigenlijk is of kan zijn. Vandaar dat we starten met algemene aanbevelingen over de tool RPA om vervolgens de specifieke opmerkingen voor dit plan toe te lichten.

I Algemene Aanbevelingen

1. Evalueer

Beschouw deze 4 PAD's als een testcase voor het instrument PAD an sich. Wat werkt er? Wat niet? Kortom, neem even adempauze, zet de rem op alle andere PAD's waar men aan werkt en evalueer. Rome is ook niet op één dag gebouwd. Na een eerlijke evaluatie moet men ook kunnen veranderen. Ter inspiratie geven we alvast hier (link invoegen) een voorstel voor een nieuwe PAD-procedure.

2. Ruimere blik

Men blijft strikt binnen de afgebakende perimeter. Wat – gelukkig - niet wegneemt dat de studiebureaus of administraties ruimer keken en dachten. Maar dat blijkt niet altijd uit de plannen zelf. Waarom geen ruimere perimeter voorzien voor het strategisch luik zodat ook de visie op de ruime omgeving duidelijk is? Zo is er een beter zicht op hoe ze de doelstellingen van het strategisch luik willen behalen. Vaak zijn daar ingrepen voor nodig buiten de perimeter. En zo wordt ook de samenhang (of niet) met vaak al bestaande plannen in de buurt duidelijk. Men lijkt wel bang te zijn van dit (te?) machtige instrument. Wat niet hoeft: het reglementaire luik kan zich dan beperken tot de zones waar er een aanpassing van de wet/het gewestelijk bestemmingsplan nodig is. De effectenstudie moet ook (minstens) de gezamenlijke impact bestuderen van de projecten in de uitgebreide perimeter. En natuurlijk de impact van de PAD zelf op die perimeter.

3. Samenhang tussen plannen en uitvoeren

Dat was het paradepaardje van deze regering. En één van de redenen van heel de organisatie die tot de oprichting van Perpective en de Maatschappij voor Stedelijke inrichting leiden. En wat zien we nu: de plannen zijn af maar de operationele visie is er niet. Nochtans is dit belangrijk om het plan zelf op zijn merites te beoordelen of er een beter zicht op te krijgen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan het type huisvesting dat men wil realiseren. Daarover mag

men het wettelijke luik niets zeggen maar er staat zelfs niet over in het strategische luik. Nochtans gaat het in verschillende PAD's over publieke gronden en zijn er soms vergevorderde besprekingen gaande met bijvoorbeeld citydev, of sociale huisvestingsmaatschappijen. Ze weten dus vaak goed wat ze willen maar het staat niet in de PAD omdat dit bij het operationele zou horen. Wij vinden echter logisch dat een PAD op z'n minst aangeeft welk type huisvesting men wil (laten) realiseren. En idealiter staat er ook bij wie dat gaat realiseren. Wanneer het over een privé-project gaat dient de bestemming van de stedenbouwkundige lasten transparant deel uit te maken van de PAD.

Ook belangrijk om te weten: wat zijn de engagementen van de mivb en mobiel brussel? Zijn er wel plannen voor die broodnodige tram? En is er een akkoord met Leefmilieu Brussel over de groene zones en hoe ze het gaan aanpakken? Moeten er gronden overgedragen worden... dat zou allemaal ook in de operationele nota moeten komen.

Ons standpunt is : die operationele nota moet gewoon bij de PAD omdat het een duidelijker beeld geeft van het plan zelf, de rol van alle actoren in de toekomst en van de impact op de buurtbewoners. Ons aanvoelen: het huiswerk was niet tijdig klaar maar er moesten toch al wat PAD's gelanceerd worden.

4. Publieke woningen

Hierboven zeggen we dat we graag hebben dat de PAD zou verduidelijken welk type woningen wordt gepland. Bij deze alvast een paar algemene vuistregels:

-Privé-projecten met meer dan 1000 m² woningen moeten 15% sociale woningen bevatten en privé-projecten met meer dan 10.000 m² 25% sociale woningen.

Wanneer het over publieke gronden gaat:

- la totalité du terrain reste propriété publique ou commune, et que des mécanismes soient mis en place pour garantir cette propriété non-speculative à long terme.
- pour tous les logements construits sur le terrain des droits réels soient utilisés pour séparer la propriété du terrain de la propriété du bâti, quel que soit l'opérateur (public, commun ou privé).
- tous les logements construits sur le terrain soient accompagnés de conditions anti-spéculatives, permettant que les logements restent pour toujours accessibles financièrement aux publics cibles initiaux. Ainsi, on évite que la plus-value générée par l'investissement public soit accaparée par les propriétaires privés et que le site devienne inaccessible pour des personnes à revenus modestes.

5. Transitioire luik

De impact van het tijdelijke gebruik op het effectieve plan of de doorgroei van het tijdelijke naar het permanente is over het algemeen weinig of niet uitgewerkt. Nochtans wordt er in verschillende PAD's in de praktijk mee geëxperimenteerd. In de eigenlijke tekst van de PAD's moet het echter beter uitgewerkt worden. En vooral: er moet meer tijd genomen worden voor die experimentele fase. Nu zijn de projecten eigenlijk al beslist en is de impact van het transitioire op het project zelf onbestaande. In het beste geval ligt het tijdelijk gebruik in het verlengde van het concept van de pad zoals bij Kazerne. Toekomstige pad's zouden minder snel 'vast' moeten liggen zodat er echt transitiegebruik mogelijk is waaruit lessen kunnen getrokken worden.

6. Maak een algemene impactstudie

En we zien het groot deze keer. Maak er eentje van alle pad's waar men mee bezig is. Zeker de impact op groen en biodiversiteit verdient extra aandacht. Apart zijn de PAD's vaak nog nèt te doen, er is vaak wel een park of wat groen voorzien. Maar wanneer je alle plannen samen bekijkt, ook diegenen die niet in openbaar onderzoek zijn, is de impact op de open/groene ruimte indrukwekkend. Er wordt nergens expliciet ingezet op groen als belangrijkste functie of overwogen niet te bouwen. Densifieren via de pad's is nu eenmaal de makkelijkste weg om snel veel woningen te realiseren. Wat natuurlijk te maken heeft met de prijs die de overheid betaald voor de gronden die zelf wil ontwikkelen. Een prijs die ze nochtans zelf de hoogte instuurden door ontwikkelingscijfers voor te stellen voor gronden die ze nog niet hadden. Gevolg: alles wordt duur betaald en dan gaan de excelfiles rollen en moet er return on investment zijn. En natuur is daarbij de zwakste schakel. In de toekomst zal een ambitieuze groenstructuur die deel uitmaakt van het groene netwerk zeer belangrijk zijn bij onder meer Jospaphat en Schaarbeek Vorming. Maar ze is dat in alle PAD's.

7. Planbaten

Een klassieker! Brussel moet dringend werk maken van een plan om deftig planbaten te innen. Een planbatenheffing is een belasting op de meerwaarde die een perceel krijgt door een bestemmingswijziging of wanneer de regels veranderen. Wat geval is bij een Richtplan van Aanleg. Je leest er alles over in ons artikel planbaten voor dummies op onze website.

II specifieke opmerkingen RPA Mediapark

Dit project valt ook niet los te zien van het al even belangrijke project 'Parkway E 40' en zo zijn raken we meteen aan heikel punt dat voor alle PAD's geldt maar in dit dossier wel zeer pertinent is.

- **Mobiliteit en de Te Kleine Perimeter**

Men blijft strikt binnen de perimeter van de zone waarvoor een aanpassing van het Gewestelijk Bestemmingsplan nodig is. Wat – gelukkig - niet wegneemt dat de studie bureaus of administraties ruimer keken en dachten. Waarom geen ruimere perimeter voorzien voor het strategisch luik zodat ook de visie op de ruime omgeving duidelijk is? Zo is er een beter zicht op hoe ze de doelstellingen van het strategisch luik willen behalen. Er zijn zeker hier ingrepen voor nodig buiten de perimeter. En zo wordt ook de samenhang (of niet) met vaak al bestaande plannen in de buurt duidelijk. De effectenstudie moet ook (minstens) de gezamenlijke impact bestuderen van de projecten in de uitgebreide perimeter. En natuurlijk de impact van de PAD zelf op die perimeter.

De herconfiguratie van de Reyerslaan, het project van het Meiserplein, de herconfiguratie van het kruispunt Diamant en de overstappool; het project Parkway aan de E40, de projecten voor de herstructurering van de buslijnen... ze zijn allemaal essentieel.

Dit is voor BRAL het cruciale element: qua mobiliteit is de beperking van het project tot site mediapark een ramp. Het laat niet toe om een goede mobiliteitsafwikkeling uit te werken. Wat essentieel is wil je zo massaal gaan verdichten. Je mag in je plannen dan wel praten over een autoluwe zone, als alle condities errond daar tegen in gaan, ben je er vet mee. Daarom zijn volgende elementen noodzakelijk:

- een plan voor auto-circulatie, minimaal op schaal van de maas R0/E40/Reyers/A201
- een plan voor OV, minimaal op maat van gewest, maar best met inbegrip van lijnen op metropolitane zone.
- een fiets-en voetgangersplan op schaal van de PAD en de omliggende wijken. Waarbij ook gekeken moet worden naar de mogelijke rol in het gewestelijke fietsnetwerk.

- **Over densiteit en natuur**

Ongeveer 2000 toekomstige woningen en ongeveer 5000 mediawerkers op 20 hectare (28 voetbalvelden, 7 in de lengte en 4 in de breedte). Dat is een stevige injectie stedelijk leven. Zoals hierboven geschreven is een aangepaste mobiliteitssituatie dan ook de sleutel om dit te kunnen dragen.

We lezen opnieuw het argument 'leven-in-de-natuur- in de stad'. Bij Josaphat wordt er gesproken over 'wonen in een park'. Kortom, de bijzondere relatie met de natuur wordt

aangehaald. Wat op zich een interessante of op z'n minst aanvullende typologie woningen kan opleveren binnen Brussel. Toch enkele bedenkingen hierbij. Zo groen wordt het namelijk niet. Er wordt namelijk héél veel gebouwd in het bestaande groen. Er wordt geappelleerd aan ons verlangen om in de natuur te leven in de stad maar het belangrijkste stuk natuur op de site wordt grotendeels opgeofferd voor de geplande woningen. Enigszins contradictorisch toch? Wil men dit voornemen echt serieus nemen dan dient men woonblokken te schrappen om er al dan niet op andere locaties op de site een oplossing voor te vinden. De inplanting van de woningen moet dus herbekeken worden. **We pleiten er voor het idee uit de PAD Weststation te hernemen en een 'wild' kwadrant te voorzien.** Een stuk verwilderde bos dat men gewoon wild laat. Niet alles moet een park worden. De roeken, bosuilen en vossen zullen u dankbaar zijn. En de mensen die vanuit hun blokken er zicht op hebben.

Ook de verzuchtingen van het buurtcomité gaan in die richting. Zij voerden een studie uit over de situatie van het bos en geeft daarin gedetailleerde suggestie. (toe te voegen als het op onze server staat)

We vinden de woningen dus verkeerd ingepland en het zijn er waarschijnlijk ook gewoon te veel. Dat moet de studie uitwijzen die de alternatieven bestudeerd.

Het Milieueffectenrapport (pg. 40) geeft alvast aan dat *"indien men deze densiteit wilt aanhouden zijn andere manieren van ruimte gebruik minder interessant indien me de kwaliteit van het park volledig tot zijn recht wilt laten komen."* We leiden hier uit af dat 1. Men de klassieke 'park'-kaart trekt en 2. Dat de densiteit het uitgangspunt is. Nochtans geeft het MER ook aan dat vanuit morfologisch oogpunt het moeilijk is om de door het programma beoogde dichtheid te integreren. Waarom daar zo angstvallig aan vasthouden?

Het strategisch luik van het richtplan zet wel nog interessante pistes uit. Zo wil men een laboratorium zijn van architecturale typologieën. Micro en macro gaan samen en verschillende typologieën moeten er voor zorgen dat het geen megalomane op elkaar gepropte blokken worden.

Er wordt aangegeven sociale woningen te integreren in verschillende blokken in dezelfde architectuur zodat ze er niet uitspringen als 'den socialen blok' naast de rest. Ze experimenteren ook met verschillende manieren om meer groen toe te voegen in de architectuur, met toegankelijke moestuinen en ontmoetingsplaatsen etc. Daarnaast worden ook verschillende ruimtes opgenomen waarvan de functie omkeerbaar is.

Wat het type woningen betreft: ook hier kan de PAD niets afdwingen. Belangrijk is wel dat overheid tegen 2025 eigenaar zou zijn van de site. Wat type woningen betreft verwijzen we dan ook naar onze algemene aanbeveling 4.

Publieke voorzieningen & het Park

BRAL VZW

STADSBEWEGING VOOR BRUSSEL
MOUVEMENT URBAIN POUR BRUXELLES
AN URBAN MOVEMENT FOR BRUSSELS

Zaterdagplein 13 Place du Samedi
Brussel 1000 Bruxelles
+32 2 217 56 33

www.bral.brussels
info@bral.brussels
Triodos BE74 5230 8083 3007

Er komt tenminste één school aan de Geoginapoort en het feit dat er vrijetijdruimtes worden aangeboden aan de bewoners van de wijk is positief. Ook de komst van een publiek park is natuurlijk een grote plus voor omwonenden. Nu wordt het enkel gebruikt door mediamensen die er op een zonnige dag hun lunch te eten

Het park zal trouwens best mineraal zijn omdat centraal in het park het Mediaplein ligt. Dit plein moet dienen als verenigende ruimte tussen de twee omroepgebouwen die nu echt gescheiden zijn van elkaar. Het wordt ook doorsneden door een weg waar – gelukkig – enkel bussen op zouden rijden.

Er is duidelijk nog werk aan de winkel wat betreft het ontwerp en de aanpak van het park.

Eigenlijk moet dat in een volgende fase nog uitgewerkt worden. Op het moment van de spatialisering zal het interessant zijn om de mogelijkheden die worden geboden voor de versterking van het bestaande hydrografische netwerk (stromingsgangen, beken, rivieren) te integreren in de plannen. In plaats van ze om te zetten in ondergrondse riolen, kunnen ze de biodiversiteit ondersteunen, gepaard gaan met zachte mobiliteit. (Zie ook het MER pg. 33) We kunnen het park en publieke ruimte op dit moment dus nog niet beoordelen.

Conclusie: deze PAD heeft zeker goede elementen en zal er voor zorgen dat de site geen enclave blijft en zo ten goede komt van de Brusselaar. Toch moet hij terug naar de tekentafel omdat de ruimere visie – zeker op mobiliteit – ontbreekt én omdat we pleiten voor het behoud van een ‘wild kwadrant’. Wat zijn impact heeft op de plaatsing van de woningen. En op het aantal woningen dat kan gerealiseerd worden.