

Bezwaarschrift BRALvzw RPA Ninoofsepoort

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 Perspective 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. Transitoire 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 transitoire 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. Densifiëren 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 Aanbevelingen RPA Ninoofsepoort

We starten met de conclusie. Wil het ooit goed komen met deze PAD zijn er maar twee opties.

- **De snelle optie: haal de Besix-driehoek uit de perimeter van de PAD.** Zo kan de rest van de PAD goedgekeurd en gerealiseerd worden. We hebben namelijk enkel een (zeer groot) probleem met de drie torens van Besix. Dit geeft tijd langer na te denken over dit deel en alvast de onteigeningsprocedure in te zetten. De grond is niet veel waard volgens de huidige voorschriften van het GBP maar wordt onbetaalbaar wanneer de regels van de PAD in voege treden.
- **De minder snelle optie. Stop deze PAD, onteigen Besix en maak een nieuwe PAD!** Mét het toren-project dat deze PAD mogelijk maakt is het no passeran voor deze PAD. In dat geval wordt de PAD uitgesteld tot Hoe dan ook moet dan eerst de Besix-driehoek onteigent worden zodat er op basis van een nieuw project aldaar een nieuwe PAD kan gemaakt worden.

Waarom zijn we zo tegen het torenproject van Besix zult u zich afvragen? We schreven er al een persbericht over samen met talrijke partners maar zetten het even op een rij en voegen wat elementen toe.

Een project uit de jaren 50

Het gaat dus over drie torens op een sokkel. De hoogste toren mag 90 meter hoog worden en wordt geflankeerd door iets minder hoge torens. Om een idee te geven: negentig meter is even hoog als de 25 verdiepingen tellende Bastiontoren aan de Naamsepoort.

Het programma van de torens ligt niet exact vast maar het richtplan van aanleg maakt de komst mogelijk van 30.000 m² 'woningen'. Grofweg geschat levert dat een 300-tal woningen op. Maar ook hotels met een maximale capaciteit van 250 kamers zijn mogelijk in dit 'woongebied'.

In de sokkel is dan weer plaats voorzien voor 1500 m² collectieve voorzieningen en handelszaken. En onder dat alles zit er de ondergrondse parking. Kortom: het lijkt wel een project uit de jaren 50: torens op een sokkel langs de kleine ring met een parking er onder.

Bewoners en verenigingen vinden de komst van de 3 torens onaanvaardbaar om de volgende redenen

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

- Het wijkt af van alle geldende stedenbouwkundige regels. De huidige wetgeving laat enkel de ontwikkeling toe van 14.000 m² kantoren . Voor de duidelijkheid: daar zit ook niemand op te wachten. Maar het verschil tussen de 14.000 m² kantoren en een project met 30.000 m² 'woningen' + winkels en collectieve voorzieningen is wel héél groot.
- Het project voegt honderden extra woningen, en waarschijnlijk dus ook hotelkamers, toe aan een reeds zeer dichtbevolkte buurt. In de directe omgeving zijn bovendien al veel residentiële projecten gepland (Dépôt Design, Tour Brunfaut, voormalige drukkerij Hayez) die veel nieuwe woningen toevoegen maar te weinig publieke infrastructuur voorzien. Ook de PAD zelf voorziet op andere plekken nog de nodige woningen.
- De buurt is zeer blij met de komst van het park. Dit park voldoet echter amper aan de bestaande vraag naar groen in dit drukbevolkte stuk Brussel. De komst van deze drie toren doet de vraag rijzen of het park er komt voor de buurt of voor de nieuwe bewoners en toeristen die men wil aantrekken.
- Het zal mobiliteitsproblemen genereren en versterken in een al verzadigde buurt.

Ter zijde: Ook het RPA voor het Weststation densifieert op een gelijkaardige wijze een reeds drukbevolkt stadswefsel én voorziet ook een park dat op zich te klein is voor de huidige en toekomstige vraag naar groen samen. Een groot verschil met het Richtplan van Aanleg aan Weststation is dat de Ninoofsepoort véél slechter ontsloten is door het openbaar vervoer en niet is ingebed een zacht mobiliteitsnetwerk die voor een snelle verbinding met andere groene zones kan zorgen.

- De unieke locatie van de torens zorgt voor het wegnemen van verschillende zichtassen. Zie ook de videolinken in bijlage. Visueel zetten ze ook een stop op het gebied. Het park en de andere ontwikkelingen zullen verstopt zitten achter de drie torens.
- De sokkel op zich is problematisch. Die wegen in/door die sokkel moeten echte publieke doorgangen zijn en deel uitmaken van het ruimere wandelwefsel. En de publieke functies er in moeten echte trekkers. De 1500 m² collectieve voorzieningen en handelszaken die er mogelijk zijn, zijn op dat vlak niet geruststellend en te weinig. Ook een productieactiviteit is in theorie mogelijk. Die zou er nochtans een mooie vitrine kunnen krijgen. Ondanks de mooie voornemens zijn we zeer sceptisch. Ook het RAC kreeg publieke functies onderaan. Wat kregen we: een x-tra large koffiekamer van 6000 m² voor de politie. De aanpalende financietoren kreeg ook een publieke doorgang om zo de tuin van het RAC makkelijker te verbinden met de Kruidtuin. Wat kregen we: een toegang met een badge en security. En werd de gigantische sokkel van dat andere modernistisch monument, het WTC, ooit een levendig deel van het stadswefsel met publieke doorgangen waarmee de barrière

werd opgeheven? Zeer problematisch dus die sokkel. Als dit project er ooit komt, god behoede ons, moet de overheid hier zeer hard op zijn strepen staan en heel de sokkel de hare maken.

- Het project heeft geen aandacht voor de sociale cohesie in de buurt en zijn huidige bewoners. Nochtans vragen buurtbewoners en de lokale verenigingen al jaren om extra in te zetten op sociale cohesie. Iets waar lokale actoren dagelijks hard aan werken. We vrezen echter dat deze drie torens op hun sokkel de sociale en fysieke breuken zullen vergroten.
- Dit RPA maakt mogelijk dat BesixRed grote winsten maakt. Wanneer dit plan wordt goedgekeurd, is hun grond van de ene op de andere dag pakken meer waard. In plaats van 14.000 m² kantoren kunnen ze dus 30.000 m² 'woningen' + winkels en collectieve voorzieningen ontwikkelen en verkopen. Kassa kassa. Een fijn cadeau van de Brusselse overheid die daar niets voor terugkrijgt. Los van deze bestemmingswijziging geniet de ontwikkelaar van een omgeving die bevorderlijk is voor vastgoedspeculatie. Aan de ene kant het kanaal en aan de andere kant het park.

We stellen voor dat het Brussels Gewest de 'Besixdriehoek'-onteigent (zonder bestemmingswijziging is hij niet zo veel waard) om samen met omwonenden een alternatief project uit te denken dat ook aan hun behoeften voldoet. Een veelheid van projecten van regionaal belang kan op dit perceel worden overwogen na een lokale diagnose, bijvoorbeeld een watersportcentrum, een muziekschool, een science center enz. ...