

Bezwaarschrift BRALvzw RPA Weststation

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. 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.

RPA Weststation, specifieke opmerkingen

Om met het goede nieuws te beginnen: dit is de beste van de 4 RPA's die in openbaar onderzoek waren. De algemene opmerkingen die voor elke PAD gelden, gelden ook echter hier. En dan vooral die over de perimeter, het ontbreken van de operationele nota en het type woningen waar niets wordt over gezegd. Het grootste punt van discussie is de densiteit. Maar laat ons met het positieve beginnen.

+ er is duidelijk gekozen voor een gewestelijke **fietsas** langs lijn 28. Fijn! In de eerste versie van de plannen ontbrak deze dimensie. Nochtans is ze een echte *gamechanger* omdat ze de site inbed in een aangenaam zacht mobiliteitsnetwerk én ze deel laat uitmaken van een groen netwerk dat zo ontsloten wordt. Te beginnen met lijn 28 en Thurn & taxis natuurlijk. De omgeving is reeds dichtbevolkt en er komen nog een pak woningen bij. Je kan zeggen dat de gepande fietsas een *sine qua non* om de bevolkingsgroei op te vangen. Ze kan alvast wat druk van de ketel nemen.

+ de verdeling in **kwadranten** met een eigen identiteit is helder. Het idee om één ervan bewust gewoon wild te laten, is nieuw in Brussel.

+ voldoende aandacht aan **ecologie en waterbeheersing**. Een ongebruikelijk deftig repertorium van de landschappelijke kwaliteiten en de aanwezige planten en dieren. Soorten van braakliggende terreinen worden vaak schromelijk over het hoofd gezien.

+ plaats voor **productieactiviteiten** en het feit dat er direct ook is nagedacht over het bijbehorende logistieke probleem. Dat is ook één van de dingen die we vroeger meer in rekening te brengen. Al is niet duidelijk welke type 'productieactiviteiten' men viseert en is de combinatie met wonen nog niet voldoende doordacht. Men blijft vasthouden aan een 'horizontale' integratie, maw wonen boven werken. Dat is al jaren de mantra maar het blijft een heikele oefening. Al zijn de klassieke problemen beter handelbaar doordat ze in de sokkel zouden ingewerkt worden.

+ **moduleerbaarheid** is geen loos begrip. Zo kan de enorme sokkel in het druk bebouwde kwadrant vele invullingen krijgen. De plafonds kunnen ook opgetrokken worden tot 6 meter hoogte. Wat er dan weer wijst dat men écht open staat voor de komst van productieactiviteiten. Maar ook voor sportvelden en zelfs een aan containerpark is er plaats.

Wat dat laatste betreft: goed idee maar wel een stevige ontwerpuitdaging! Moge de nadruk liggen op hergebruik in plaats van weggooien.

+/- te dens?

Uit de plannen die in openbaar zijn, kan je niet afleiden hoe veel woningen er worden gepland. Maar blijkbaar heeft men toch een concreet aantal in gedachten: 450. Best veel in een al zeer dichtbevolkte omgeving. En er wordt best hoog gegaan. Onze eerste reactie was dan ook: hoeft dat echt? Waarom niet gewoon een groot park/natuur met een fietspad er door, productieactiviteiten/werkgelegenheid, een school en klaar is kees? Dat ligt zeker moeilijk omdat men voor de grond moet betalen en dus waar voor zijn geld wil zien. Anderzijds: er zijn wel degelijk ook nieuwe woningen nodig én de site héél goed gelegen qua zachte mobiliteit. We spraken al over de voordelen van de fietsas die de site in verbinding stelt met een ruimer netwerk maar daarnaast is er het lokale groene netwerk dat versterkt wordt en vooral: twee metrostations en tram-en buslijnen. Om hier te wonen heb je alvast geen (eigen) wagen nodig. Dus: *misschien* kan het maar het *wringt*. De randvoorwaarden zijn sowieso essentieel in dit precaire evenwicht – werkgelegenheid, scholen in de buurt, mobiliteit etc

+/- het is de enige PAD waarin er aandacht is nagedacht over **het tijdelijke** en de doorgroei van het tijdelijke naar het permanente. Maar het wordt slechts kort aangeraakt zodat we op onze honger blijven zitten. We horen dat er een aparte nota wordt over opgesteld. Goed zo! Het was nog fijner geweest, moest die gewoon deel uitmaken van de PAD

- **De stroeve verhouding tussen de visie en het reglementaire luik.** Hierdoor zijn er weinig of geen garanties wat betreft de productieactiviteiten, de logistiek, het containerpark, de sportzaal of andere leuke dingen in de enorme sokkel. Die extreme openheid wat betreft de invulling kan ook negatieve effecten hebben. De productieactiviteiten kunnen ook handelszaken zijn. En aangezien de wettelijke normen gelden wat betreft parkeren, kan een groot deel ook gewoon parking worden. Door de nieuwe strengere normen in de nog goed te keuren Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening zou dat gevaar 'beperkt' zijn tot de helft van de sokkel. Wat nog veel is. Op z'n minst moeten de normen van de nieuwe GSV worden toegepast. Kortom de ambitie mag er dan wel zijn vooral in te zetten op zachte vervoersmodi, wettelijk gezien is dat moeilijk afdwingbaar.

- **Welk type woningen?** Er wordt hierover een operationele nota opgemaakt. Zoals gezegd bij de algemene opmerkingen had deze deel moeten uitmaken van het Richtplan van Aanleg. Het gewest onderhandeld momenteel met Infrabel over de prijs van de grond. De deal is nog niet rond maar heel de site wordt normaliter dus publiek.

Daarom vraagt BRAL dat (in de taal van Molière om elk misverstand tegen te gaan) :

- 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.
- De publieke ruimte aan de infrabelacademie is belangrijk omdat ze linken legt tussen de publieke ruimten en wijken. In het mini-bestemmingsplan wordt ze beter ook aangeduid als publieke ruimte of park om zo zeker te zijn van deze scharnierfunctie.
- Over het infrabel gesproken: Infrabel – de huidige eigenaar - kan in zijn luie stoel wachten tot het geld binnenkomt. Plannen en ambities poneren voor een zone die je niet in handen hebt, is niet zo slim. Zeker niet als je grote vastgoedontwikkeling voorspiegelt. Infrabel haalde al lang zijn rekenmachine boven en het gewest zal zwaar in de buidel moeten tasten. Meerwaardebelasting iemand? Zoals voor alle zones pleiten we ook hier voor een mechanisme om planbaten te innen wanneer een eigenaar plots extra bouwrechten krijgt, omdat de regering zijn plankader aanpast. Dit is op z'n minst een stok achter de hand voor al te groot winstbejag van infrabel.
- Wat gebeurt er met de spoorweg die naar de oude Delhaizedepot gaat?. Niets zo lijkt. We vroegen reeds de optie open te houden deze sporen opnieuw te kunnen gebruiken. Zowel voor logistiek als recreatie kunnen ze mogelijks nog van pas komen. Is dit bestudeerd?

Hoogachtend,

Steyn Van Assche voor BRAL vzw