

T&T werd meer dan een decennium geleden door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest benoemd als "hefboom gebied" of "gebied van hoofdstedelijk belang". Het gaat immers om de ontwikkeling van een zeer groot onbebouwd en strategische goed gelegen gebied. T&T omvat maar liefst 39 hectare, het equivalent van 60 voetbalvelden midden in de kanaalzone op anderhalve kilometer van het historische centrum.

Daardoor is het een van de grootste troefkaarten om tegemoet te komen aan de structurele uitdagingen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en van de rechtstreeks betrokken gemeentes, Molenbeek & Brussel Stad, en om een antwoord te bieden aan de acute noden van de omliggende wijken Oud-Laken Oost, Oud-Laken West en de Maritiem wijk.

En of er nood is aan een hefboom!

De zone rond T&T is met meer dan 17.000 inwoners per km² niet alleen een heel dichtbevolkt deel van Brussel, het is in de eerste plaats een heel jonge buurt. In de omliggende wijken is de helft van de bewoners jonger dan 30, één op drie inwoners is jonger dan 18. Dat maakt de buurt dynamisch, maar het betekent ook dat er hoge noden zijn in de vorm van kinderopvang, scholen en collectieve publieke voorzieningen.

Bovendien is het een arme buurt, gekarakteriseerd door een gebrek aan kansen. Het inkomen ligt er 20% lager dan in de rest van het gewest. Meer dan een derde van de actieve bevolking is werkloos. Voor jongeren loopt dat cijfer op tot 48%, terwijl 20% van de jongeren opgroeit in een gezin zonder inkomen uit arbeid. Er is dus dringend nood aan opleiding en tewerkstelling op maat van de mensen uit de buurt.

De huisvestingssituatie in de omliggende wijken is ontoereikend en voor velen zelfs dramatisch. Vier vijfde van de gezinnen is aangewezen op de huurmarkt. Dat maakt de buurt en haar bewoners kwetsbaar voor vastgoedspeculatie. Maar liefst 15% van de gezinnen leeft in een woonst zonder basiscomfort. Dat wil zeggen, zonder stromend water, zonder douche of toilet. Hoewel 14% van de bewoners recht heeft op een sociale woning, heeft de overgrote meerderheid er geen toegang toe. Er zijn immers nauwelijks sociale woningen in de buurt (slechts 4% van het woonbestand).

De wijken rond Tour & taxis kennen bovendien een zeer hoge verkeersdruk. De zone haalt net de ereplaats in de top drie van de Brussels binnenstad en haar eerste kroon. De eerste en de tweede plaats gaan naar de Kruidtuin buurt en de zone rond het Zuidstation. Op de derde plaats staat de zone rond Tour & Taxis.

Grote ontwikkelingen in de buurt zijn dan ook enkel mogelijk indien zij gepaard gaan met grote investeringen in hoog frequent openbaar vervoer. Of met andere woorden in het geval van T&T in 1 of meerdere tramlijnen.

Onlangs de introductie van Park L28, de heraanleg van de ruimte Sint- Remy, projecten voor tijdelijk gebruik zoals Allee du Kaai en Parckfarm en de vooruitgang van het 'Tour & Taxis park', blijft de buurt gekenmerkt door bijzonder weinig groene en publieke ruimte. Zeker als je weet dat de huidige plannen toelaten om het park T&T te sluiten voor het publiek.

Er is dus zeker nood aan een hefboom.

TOUR & TAXIS

info

BBP T&T, geen hefboom

Maar het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) dat vorm moet geven aan Tour & Taxis, vervult haar functie van hefboom niet. Dit plan, dat recent door Brussel-Stad en het Brussels Gewest werd goedgekeurd komt helemaal niet tegemoet aan de uitdagingen en acute noden.

Zo voorziet het BBP om in deze reeds zeer dichtbevolkte wijken, maar liefst 371.000m² toe te voegen aan nieuwe gebouwen; van 24 meter hoog (aan de Picard straat) tot 100 én zelfs 150 meter hoog (rond het gebouw van Leefmilieu Brussel). Dat is vergelijkbaar met het volume van zeven en een halve keer de Zuidtoren, een ongekende bevolkingsdichtheid voor Brussel.

Tussen al die nieuwbouw zit bovendien niet één sociale woning en er worden slechts 11% geconventioneerde woningen voorzien.

De nieuwe volumes in het BBP bieden bovendien geen concrete antwoorden op de noden van de huidige en de toekomstige jongeren in buurt. Het aanbod en de spreiding van de reeds geringe 5% voorzieningen "van gemeenschappelijk belang" en voor "openbare dienstverlening" worden niet gespecificeerd. Ook de twee beloofde nieuwe scholen op de site zijn niet gegarandeerd. Laat staan dat het BBP de toekomstige bouwwerken verbindt met een opleidings- of economisch- tewerkstellingsproject voor werkzoekenden in de buurt.

BBP T&T, een eiland in de wijk

Het BBP zal dus niet fungeren als hefboom, maar bovendien dreigt het een eiland te maken van Tour & Taxis. De hele site is immers eigendom van privé investeerder Extensa. En het BBP voorziet niets om de wegen en de publieke ruimte over te dragen aan de overheid. De eigenaar overweegt zelfs een vroeger bestaand hek te herplaatsen om het historisch uitzicht te beschermen maar over een sociaal duurzaam beheer spreekt het plan zich niet uit. Bijgevolg is het zelfs niet zeker dat alle buurtbewoners toegang zullen hebben tot het beloofde park.

BBP T&T, verergert de situatie : speculatie & verkeersinfarct

Het BBP riskeert daarenboven de druk op de omliggende wijken te vergroten. Zo gaat het voorliggend plan niet gepaard met complementaire maatregelen om vastgoedspeculatie en huurprijsstijgingen in de buurt tegen te gaan. Het BBP voorziet evenmin in alternatieve sociale en betaalbare huisvesting voor de mensen uit de buurt. In wijken waar vier op vijf inwoners een woning huren heeft een dergelijke aanpak absoluut geen hefboom effect, integendeel. De buurt kan zich verwachten aan een negatieve impact van het BBP, hetzij in de vorm van stevige huurprijsstijgingen, hetzij in de vorm van leegstand als gevolg van speculatie, hetzij in de vorm van inwoners die verplicht worden hun huis te verlaten.

De tramlijn, ten slotte, die de Tour & Taxis site moest bedienen én die de verwachte 15.000 extra individuele verplaatsingen per dag zou moeten opvangen, is uit de plannen geschrapt. Maar in de omliggende wijken is het wegennet nu reeds grotendeels verzadigd. In het licht van 371.000m² extra hoogbouw is die beslissing dan ook niets minder dan schuldverzuim. De omliggende buurten kunnen zich immers gegarandeerd aan een verkeersinfarct van files en opstoppingen verwachten.

BBP T&T, een hefboom voor financiële winst

Het BBP voor Tour & Taxis garandeert maar één zaak en dat is een hefboom voor de financiële opbrengst van de privé ontwikkelaar Extensa. Het plan beoogt namelijk meer dan een miljard euro aan extra marktwaarde, wat een winst van 300 miljoen euro kan betekenen voor Extensa, die de terreinen opkocht voor 30 miljoen. Maar wat het plan echter niet biedt, zijn antwoorden op de uitdagingen en hoogdringende noden. Het dreigt de situatie inderdaad zelfs te verergeren. Daarom vindt het Platform ToutPubliek dat de plannen die het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft goedgekeurd onaanvaardbaar zijn.

Ter herinnering : wat we wel willen

- T&T ALS VOLLEDIG TOEGANKELIJK PUBLIEK DOMEIN
- EEN PUBLIEK PARK VAN 9 HECTARE
- MINDER NIEUWBOUW
- 30% SOCIALE WONINGEN
- 20% WONINGEN MET GECONVENTIONEERDE HUUR
- 10 % PUBLIEKE VOORZIENINGEN MET EEN SPECIFIEKE FOCUS OP KINDEREN EN JONGEREN
- EEN NIEUWE TRAMLIJN
- HET MARITIEM STATION ALS OPLEIDINGSCENTRUM, VOOR WERKATELIERS EN VOOR SOCIALE ECONOMIE
- 50% VAN DE NIEUWE GECEËERDE JOBS VOOR INWONERS VAN DE OMLIGGENDE WIJKEN
- MAXIMALE OPLEIDINGS- EN WERKGELEGENHEID VOOR DE WIJKEN, BIJ DE BOUW- EN RENOVATIEWERKEN
- DE FASERING VAN DE WERKEN

Voor meer info zie onze voorstellen op de website

www.toutpubliek.org

Meer info, contacteer ons

Toutpubliek@gmail.com

