

---

# ADVIES

## Ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot aanneming van het richtplan van aanleg « Ninoofsepoort »

---

Aanvrager	Minister-president Rudi Vervoort
Aanvraag ontvangen op	28 februari 2023
Aanvraag behandeld door	Commissie Ruimtelijke Ordening - Mobiliteit
Advies aangenomen door de Raad van Bestuur op	28 maart 2023
Advies bekrachtigd door de Plenaire vergadering van	20 april 2023

## Vooraf

Brupartners brengt zijn advies uit op grond van artikel 30, § 5 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO). Dit artikel bepaalt dat de Regering het ontwerp van richtplan van aanleg (RPA) en het milieueffectenrapport (MER) terzelfder tijd ter advies aan verschillende instanties (waaronder **Brupartners**) en aan het openbaar onderzoek moet voorleggen.

De RPA's sluiten aan op de oriëntaties van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GewOP) en bepalen :

- de bestemmingen ;
- de structurering van de openbare wegen, de openbare ruimten en het landschap ;
- de kenmerken van de constructies ;
- de bescherming van het erfgoed ;
- de organisatie van de mobiliteit en het parkeren.

Een RPA omvat een strategisch luik (met een indicatieve waarde, dat de belangrijkste gedragsbeginselen voor de ontwikkeling van de perimeter aangeeft) en een regelgevend luik (met bindende kracht, dat de fundamentele elementen omvat die moeten worden gereguleerd en die zowel aan particulieren als aan overheden worden opgelegd).

Een RPA vervangt strijdige reglementaire bepalingen van andere plannen in de perimeter in kwestie (reglementaire bepalingen van het GBP, de BBP, de stedenbouwkundige reglementen, de gewestelijke en gemeentelijke mobiliteitsplannen en de geldende verkavelingsvergunningen). Het ontwerp van RPA « Ninoofsepoort » heeft betrekking op het grondgebied tussen de Steenkoolkaai, de Henegouwenkaai, de Kleine Ring, het Ninoofseplein, het Institut des Arts et Métiers, de Nijverheidskaai, de Ninoofsesteenweg, de Ranfortstraat en de Delaunoestraat.

Het ontwerp van RPA «Ninoofsepoort» maakte in 2019 het voorwerp van een raadpleging uit tijdens dewelke Brupartners op 21 maart 2019 een advies had uitgebracht ([A-2019-033-ESR](#)). Het ontwerp heeft sindsdien een evolutie ondergaan om hierin de volgende elementen op te nemen :

- de bouw van nieuwe betaalbare woningen (er is voorzien om 300 woningen te bouwen waarvan de helft door de overheid, waarvan een groot aandeel sociale woningen) ;
- een toename van het aanbod van nieuwe diensten/voorzieningen en van handelszaken ;
- een inrichting die gunstig is voor de actieve en collectieve vervoerswijzen en aanzet tot een verplaatsing van het parkeren naar parkeerplaatsen buiten de openbare weg ;
- de aanleg van een grote gewestelijke open ruimte en de reglementaire inschrijving van het park « Ninoofsepoort » als groene ruimte.

## Advies

### 1. Algemene beschouwingen

#### 1.1 Perimeter

**Brupartners** wijst erop dat de realiteit in de wijk « Ninoofsepoort » relatief gelijkaardig is aan deze in de « Heyvaertwijk ». Daarbij komt dat er tussen beide zones op talrijke gebieden een wisselwerking bestaat.

**Brupartners** vindt het dan ook belangrijk om te waken over de coherentie van de inrichting van beide wijken. In dit verband herinnert hij eraan dat hij de gepastheid om de ontwikkeling van beide wijken in verschillende RPA te overwegen in vraag heeft gesteld, eerder dan in een enkel RPA dat zowel op de « Heyvaertwijk » als op deze van de « Ninoofsepoort » betrekking heeft (zie advies [A-2019-073-ESR](#)).

#### 1.2 Productieactiviteiten

**Brupartners** herinnert aan het belang van het behoud van zones voor productieactiviteiten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, met name voor actoren van geringe omvang. Hij onderstreept in dit verband de vraag naar percelen van 400 m<sup>2</sup> voor de vestiging van productieactiviteiten.

Daarom meent **Brupartners** dat het RPA « Ninoofsepoort » meer ambitie zou moeten tonen op het gebied van productieactiviteiten, te meer daar deze site geschikt is om banden met onder meer het nabijgelegen Institut des Arts et Métiers en de Fonderie tot stand te brengen.

In een context van gemengde functies die leidt tot een naast elkaar bestaan van productieactiviteiten en woningen, dringt **Brupartners** er evenwel op aan dat men van bij het begin zou nagaan onder welke voorwaarden de verschillende functies met elkaar verenigbaar zijn en om rekening te houden met de verschillende typologieën van productieactiviteiten.

#### 1.3 Woongelegenheden

Ook al vormt een RPA niet het instrument om te bepalen welk type van woongelegenheden op een site moet worden ontwikkeld, toch is **de Raad** zo vrij om met aandrang te wijzen op de noodzaak om over de mixiteit van de in een gegeven perimeter aangeboden woningen te waken.

**Brupartners** staat positief tegenover deze verbetering ten opzichte van het ontwerp van RPA dat hem in 2019 was voorgelegd maar herhaalt zijn vraag dat het aandeel van de sociale woningen duidelijk zou worden vastgelegd. Hij meent dat dit aandeel ten minste gelijk moet zijn aan het informeel beoogde aandeel in het RPA 2019, omdat, hoewel er nergens werd vermeld welke soorten woningen moesten worden gecreëerd, in het RPA 2019 impliciet werd gesteld dat er op de perimeter van het Vander Putten-perceel ongeveer 100 sociale woningen zouden worden gecreëerd. Het oriëntatieschema 2013 voorzorg immers in de creatie van 107 woningen door de BGHM op het perceel dat vervolgens een park is geworden ; het op het Vander Putten-perceel voorziene bouwfront werd publiekelijk aangekondigd als bestemd voor de BGHM, ter compensatie van de creatie van het park in plaats van woningen op haar eigen perceel. Uit het verslag van de tussenkomsten van buurtbewoners en Perspective tijdens de informatiezittingen over het RPA 2019 blijkt dat elke verwijzing naar dit bouwfront betrekking heeft

op sociale woningen<sup>1</sup>. In de versie 2023 van het RPA is echter enkel « openbare» huisvesting op het Vander Putten-perceel gepland, en komt het quotum van 25% van de maximale vloeroppervlakte op de driehoek (21.000 m<sup>2</sup>), bestemd voor sociale of soortgelijke huisvesting, slechts met ongeveer 40 sociale of soortgelijke woningen overeen.

Daarnaast dringt **Brupartners** er heel in het bijzonder op aan dat ook binnen de hoge gebouwen, die op de site zijn gepland, een diversiteit aan woningtypes zou worden voorzien. Hij is immers van oordeel dat de sociale mix niet alleen op de site, maar ook binnen de gebouwen zelf tot stand moet worden gebracht.

## 1.4 Parkeren

**Brupartners** wijst erop dat de parkeerproblematiek in de perimeter van dit RPA vandaag groot is en dat deze problematiek nog dreigt te verergeren omwille van de toename van het aanbod van diensten en collectieve voorzieningen. Hij vindt het dan ook essentieel om deze uitdagingen op het vlak van parkeren aan te nemen.

**Brupartners** is van mening dat de terbeschikkingstelling van ondergrondse parkeerplaatsen voor de bezoekers (en niet enkel voor de omwonenden) een mogelijke oplossing is. Om deze oplossing mogelijk te maken, vindt **Brupartners** het ongepast om de afwijking in verhouding tot de GSV te wijzigen. Hij meent namelijk dat het behoud van de ratio 1 appartement/1 parkeerplaats, gekoppeld aan bepalingen die de toegankelijkheid van de betrokken parkings voor het publiek mogelijk maken, zou moeten toelaten om de bovengrondse parkeerdruk te verlichten, de kwaliteit van de openbare ruimte te verhogen, de bereikbaarheid van de zone (en van de Vijfhoek) te verbeteren en het potentieel van de sociaaleconomische activiteiten van de zone maximaal te versterken.

Vanuit een meer globaal oogpunt herinnert **Brupartners** aan het voornemen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest om het aantal parkeerplaatsen « op de openbare weg » te verminderen, maar om deze vermindering door een equivalente toename van het parkeeraanbod « buiten de openbare weg » te compenseren.

## 1.5 Collectieve diensten en voorzieningen

**Brupartners** staat positief tegenover het feit dat men het aanbod aan diensten/voorzieningen wil uitbreiden.

**Brupartners** herinnert eraan dat hij in 2019 had aangedrongen op een denkproces rond de collectieve diensten en voorzieningen die het welzijn en de sociale cohesie van een wijk verbeteren. Hij vraagt nogmaals met aandrang dat deze samen met de woongelegenheid worden ontwikkeld en zowel voor de inwoners, die zich op de site zullen vestigen, als voor de huidige bewoners van de wijk toegankelijk moeten zijn. Volgens **Brupartners** moet het ontwerp van RPA de creatie van kinderopvangplaatsen, de ontwikkeling van zorgdiensten (zoals een medisch centrum of dokterspraktijk, ...), van culturele ruimten, ... omvatten. Het lokaal gebruik moet worden bevorderd om de bewoonbaarheid van de wijk te versterken en om te waarborgen dat de bewoners de site kunnen doorkruisen.

---

<sup>1</sup> [https://perspective.brussels/sites/default/files/poles/syntheserapport\\_info\\_part\\_rpa\\_ninoofse\\_poort.pdf](https://perspective.brussels/sites/default/files/poles/syntheserapport_info_part_rpa_ninoofse_poort.pdf)

## 1.6 Circulaire economie en duurzame ontwikkeling

**De Raad** vraagt dat dit ontwerp van RPA de ambitie zou hebben om een project te ontwikkelen dat duurzaam is (beheer van afvalstoffen, van water, ...) en op de circulaire economie gericht is. In dat opzicht vraagt hij dat een zekere omkeerbaarheid van de bestemmingen zou kunnen worden voorzien.

\*

\*      \*