
ADVIES

Ontwerp van richtplan van aanleg « Mediapark »

| | |
|--|---|
| Aanvrager | Minister-president Rudi Vervoort |
| Aanvraag ontvangen op | 2 mei 2023 |
| Aanvraag behandeld door | Commissie Ruimtelijke ordening - Mobiliteit |
| Advies aangenomen door de Plenaire vergadering van | 24 mei 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 de ontwerpen van richtplan van aanleg (RPA's) 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 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).

Binnen de perimeter waarop het betrekking heeft, trekt een RPA de regelgevende bepalingen in van andere plannen die met het RPA in strijd zijn (regelgevende bepalingen van het GBP, de BBP's, de stedenbouwkundige verordeningen, de gewestelijke en gemeentelijke mobiliteitsplannen en de geldende verkavelingsvergunningen).

Het ontwerp van RPA « Mediapark » voorziet in de herontwikkeling van de Reyers-site om er een economische pool van te maken, en meer in het bijzonder een cluster van (nationale en gewestelijke) media die aantrekkelijk is voor zowel ondernemingen als onderwijsinstellingen die in deze sector actief zijn. Daarnaast beoogt het ontwerp van RPA ook :

- De Reyers-site te ontsluiten om er een bewoonde wijk van te maken (door ervoor te zorgen dat er een gediversifieerd woningaanbod wordt ingesloten), dat op de stedelijke omgeving ervan aansluit en waar voorzieningen (crèches, scholen, ...) en handelszaken toegankelijk zijn ;
- De bereikbaarheid van de site met het openbaar vervoer te verbeteren (via de aanleg van een nieuwe tramlijn, de valorisatie van de trajecten voor actieve mobiliteit en fietsenstallingen) ;
- Het behoud van de lokale biodiversiteit te integreren (door het aantal bebouwbare gebieden ten overstaan van het ontwerp van 2019 te verminderen en door 10 hectare voor groene ruimten in het ontwerp van RPA op te nemen) ;
- De beginselen van de circulaire economie toe te passen.

Een vorige versie van het ontwerp van RPA « Mediapark » werd in 2019 aan een raadplegingsproces onderworpen, waarbij Brupartners op 21 maart 2019 een advies had uitgebracht ([A-2019-034-ESR](#)). Om rekening te houden met de commentaren en opmerkingen die tijdens deze raadpleging werden geformuleerd, werd het ontwerp aanzienlijk gewijzigd (voornamelijk om de dichtheid te verminderen en het aantal potentiële woningen op de site te herzien). Naast de bijwerkingen van het milieueffectenrapport vereist deze situatie dat een nieuw raadplegingsproces wordt georganiseerd, waarbij ook Brupartners moet worden geraadpleegd.

Tot slot moeten twee contextuele elementen in aanmerking worden genomen om het ontwerp van RPA « Mediapark » goed te bevatten. Enerzijds hebben zowel de VRT als de RTBF hun wederzijdse vergunningen aangevraagd en verkregen (zonder de uitvoering van het RPA af te wachten), die zij dus kunnen uitvoeren. Anderzijds is het Gewest op weg om de controle over het volledige saldo van de RPA-gronden terug te winnen.

Advies

1. Algemene beschouwingen

1.1 Bestemmingen

Brupartners stelt vast dat de bebouwbare zone in de versie 2023 van het ontwerp van RPA ten opzichte van de versie 2019 werd verminderd. Zoals uit onderstaande tabel blijkt, stelt hij ook vast dat deze vermindering niet evenredig werd doorgevoerd, gezien de voor openbare voorzieningen en woningen voorbehouden ruimte sterk werd verminderd, terwijl de handelsruimte slechts licht werd verminderd. Bovendien lijkt het erop dat deze wijzigingen worden overwogen zonder enige analyse of bezinning aangaande de mogelijkheden om de verminderingen van de voor de functies « huisvesting » of « openbare voorzieningen » te bestemmen oppervlakten te verzachten.

| Het ontwerp van RPA 2019 voorzag | Het ontwerp van RPA 2023 voorziet | |
|---|---|---------|
| Maximum 370 000 m ² bebouwd | Maximum 310 000 m ² bebouwd | - 16% |
| 200 000 m ² woningen (hetzij ongeveer 2000 woningen) | 152 000 m ² woningen (hetzij ongeveer 1400 woningen) | - 24% |
| 24 000 m ² handelszaken | 23 000 m ² handelszaken | - 4,1% |
| 19 000 m ² openbare voorzieningen | 12 000 m ² openbare voorzieningen | - 36,8% |

Tegenover deze bevinding plaatst **Brupartners** vraagtekens bij het globale evenwicht van de evolutie van het ontwerp. Hij steunt het feit dat een fundamentele functie van dit RPA de economische activiteit blijft die op de media-activiteit is gericht. **Brupartners** betreurt het echter dat de aanpassing heeft plaatsgevonden door voornamelijk de voor de functies « huisvesting » en « openbare voorzieningen » te bestemmen oppervlakten te verkleinen. Hij meent dat een ander evenwicht, dat dichter bij het oorspronkelijke aanleunt, had kunnen worden gevonden. De geplande vermindering van de « maximale bebouwing » in de versie 2023 van het ontwerp van RPA zou bijvoorbeeld kleiner kunnen zijn door, zonder de filosofie van het RPA fundamenteel opnieuw in vraag te stellen, de bouw van redelijk hogere gebouwen toe te staan ten behoeve van oppervlakten die moeten worden bestemd voor de functies die door de wijziging van het ontwerp het meest worden getroffen.

1.1.1. Huisvesting

Brupartners neemt er akte van dat de vermindering van de voor huisvesting bestemde oppervlakten het gevolg is van de schrapping van bepaalde gebouwen in de versie 2023 van het ontwerp van RPA (ten opzichte van deze van 2019), zonder dat het aldus verkregen nieuwe evenwicht werd geanalyseerd. Hij herinnert aan het belang van de functie « huisvesting » in het Brussels Hoofdstedelijk

Gewest, *a fortiori* op openbare gronden, en gelet op het grote aantal personen dat op wachtlijsten staat om een sociale woning te verkrijgen en het gebrek aan betaalbare woningen (met als gevolg een vlucht van gezinnen met een gemiddeld inkomen).

Brupartners herhaalt zijn verzoek om het voor sociale woningen te bestemmen aandeel duidelijk te definiëren. In dit verband wijst hij op het ontbreken van een minimumdrempel inzake woningen met sociaal oogmerk of bindende maatregelen om dit probleem op te lossen. Hij herhaalt dat het doel van de regering erin bestaat om *op het hele gewestelijk grondgebied over 15% woningen van sociale aard te beschikken die per gemeente en per wijk evenwichtig zijn gespreid*¹. Hij zou graag zien dat dit ontwerp van RPA zich op deze doelstelling zou aansluiten (rekening houdend met het woningaanbod in de omgeving van de perimeter van het ontwerp van RPA).

Voorts dringt **Brupartners** er in het bijzonder op aan dat er binnen de hoge gebouwen die op de site worden gepland, in een diversiteit van woningtypologieën 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.

Tot slot benadrukt **Brupartners** de noodzaak om een mix te hebben van het soort woningen dat binnen een welbepaalde perimeter wordt aangeboden.

1.1.2. Diensten en voorzieningen

Brupartners juicht de wens toe om het aanbod van diensten/voorzieningen in dit gebied van de stad te vergroten en herhaalt dat hij in 2019 had aangedrongen op een bezinning rond de collectieve diensten en voorzieningen die het welzijn en de sociale cohesie van een wijk bevorderen. In dit verband neemt hij met tevredenheid ervan akte dat het ontwerp van RPA nog steeds voorziet in het creëren van plaatsen in crèches en scholen (aangepast ten aanzien van de evolutie van de behoeften die uit de uitgevoerde studie naar voren komen).

Brupartners vraagt niettemin om aandachtig te blijven voor het evenwicht van de op de site ontwikkelde functies. In dit verband herhaalt **Brupartners** zijn beschouwingen betreffende de wijziging van het aanvankelijk voorziene evenwicht tussen de functies (zie hierboven).

Brupartners herhaalt dat een openbare ruimte behoefte heeft aan openbare voorzieningen die in de eerste plaats voorzien in de behoeften van de wijk, zoals inschakelingsorganisaties, een wijkhuis, een jeugdhuis, een ruimte die voor lokale initiatieven kan worden gebruikt, ruimtes voor sociale economie, een crèche, een rusthuis, ... Hij acht het tevens noodzakelijk om aandachtig te blijven voor de mix van beschikbare diensten (dit zou via uitbatingsvergunningen kunnen worden geregeld). Tot slot wijst hij op het belang om gratis basisdiensten ter beschikking te stellen, zoals toegankelijke openbare toiletten (niet alleen urinoirs) of drinkwaterpunten.

Gelet op het specifieke karakter van de site stelt **Brupartners** voor om een beraadslaging aan de specifieke ontwikkeling van culturele ruimten te wijden. Voorts acht **Brupartners** het weliswaar aangewezen om ruimten te creëren waar evenementen zouden kunnen worden georganiseerd, maar vraagt hij niettemin om erop toe te zien dat dergelijke evenementen verenigbaar zouden zijn met de doelstelling van instandhouding van de biodiversiteit (met name wat geluidsoverlast betreft). Ook benadrukt hij het belang van de ontwikkeling van zorgdiensten (zoals een medisch centrum of een dokterspraktijk).

¹ Gemeenschappelijke Algemene Beleidsverklaring van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en het Verenigd College van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie, regeerperiode 2019-2024, blz. 13

Tot slot benadrukt **Brupartners** dat het aanbod van diensten/voorzieningen gelijktijdig met de woningen moet worden ontwikkeld en dat het lokale gebruik ervan moet worden bevorderd om de leefbaarheid van de wijk te versterken.

1.1.3. Handelszaken

Hoewel **Brupartners** het relevant vindt om de ontwikkeling van een handelaanbod op de « Mediapark »-site toe te staan, dringt hij niettemin aan op de mogelijkheid om kleine buurtwinkels te ontwikkelen.

Bovendien stelt **Brupartners** voor dat de voor handelszaken bestemde oppervlakte ook voor de tertiaire sector zou kunnen worden gebruikt, omdat hij van mening is dat dit, gelijklopend met een lokaal en kwaliteitsvol handelaanbod, de ontwikkeling van een aanbod van buurtdiensten op de site mogelijk zou maken (zelfstandige geluidstechnicus, radio, kunst- en audiovisuele beroepen, ...).

1.2 Tewerkstelling

Om het sociale weefsel van de wijk op te bouwen en te versterken, is **Brupartners** van oordeel dat het ontwerp van RPA « Mediapark » het scheppen van duurzame banen zou moeten nastreven en de lokale tewerkstelling via de commerciële en niet-commerciële economische functie, waaronder de sociale inschakelingseconomie, zou moeten bevorderen.

1.3 Groene ruimten en biodiversiteit

Nadat **Brupartners** in 2019 het belang van de aanwezigheid van groene ruimten had benadrukt en uitdrukkelijk had verzocht om het al op de site aanwezige beboste deel zoveel mogelijk te bewaren, is hij verheugd dat in het ontwerp van RPA 10 hectare voor groene ruimten werd opgenomen (waarvan 2 voorbehouden voor het behoud van de biodiversiteit), met name omdat dit deel van het Gewest slecht is voorzien van groene ruimten. Bovendien herhaalt hij zijn verzoek om de in deze groene ruimten aanwezige ondoorlatend gemaakte delen tot een maximum te beperken.

1.4 Mobiliteit

Brupartners stelt vast dat in er in de omgeving van de perimeter van de site heel wat projecten in verband met mobiliteit en herontwikkeling van infrastructuur aan de gang of gepland zijn. Hij dringt er derhalve op aan dat deze ontwikkelingen verenigbaar zouden zijn met de toegankelijkheid van de Mediapark-site en dat de ambities op het gebied van mobiliteit in de praktijk zouden kunnen worden gebracht door de implementatie van coherente alternatieven (verhoging van de frequentie van het openbaar vervoer, aanmoediging van gedeelde verplaatsingswijzen, ...). De wens om de plaats van de auto te verminderen zal niet worden gerealiseerd zonder concrete begeleidende maatregelen, vooral omdat de gebruikers van de site momenteel de voorkeur aan het individuele voertuig lijken te geven.

Brupartners dringt erop aan dat deze nieuwe ontwikkelingen en de verkeerstoename als gevolg van de nieuwe woningen en de activiteiten van het project in de aangrenzende straten zouden worden bestudeerd, rekening houdend met de context van wegen die tijdens de spitsuren al verzadigd zijn. Hoewel deze problematiek in het kader van het RPA « Mediapark » niet rechtstreeks kan worden opgelost, dringt **Brupartners** er bovendien op aan dat er rekening zou worden gehouden met de in de omgeving geplande projecten, met name de plannen om de Meiser-rotonde en de E40 heraan te leggen.

Brupartners stelt vast dat het ontwerp van RPA naar de universele toegankelijkheid van de site verwijst. **Brupartners** dringt erop aan dat deze intentie bij de realisatie van het « Mediapark »-project daadwerkelijk zou worden bevestigd. **Brupartners** vindt het immers van essentieel belang dat personen met beperkte mobiliteit (rolstoelen, kinderwagens, ...) allemaal gebruik zouden kunnen maken van het park en de weg die er doorheen loopt. Bovendien vindt **Brupartners** dat het begrip universele toegankelijkheid ook betekent dat er bijvoorbeeld voldoende banken en toiletten voor iedereen toegankelijk moeten zijn. Tot slot dringt **Brupartners** erop aan dat ook de haltes van het openbaar vervoer waar mogelijk voor iedereen toegankelijk zouden zijn.

1.5 Parkeren

Brupartners acht het van essentieel belang om de uitdagingen in verband met parkeren aan te gaan. In dit verband beschouwt **Brupartners** de terbeschikkingstelling van ondergrondse parkeerplaatsen voor bezoekers (en niet alleen voor omwonenden) als een mogelijke oplossing.

Om deze oplossing mogelijk te maken is er volgens **Brupartners** een verhouding « 1 appartement/ 1 parkeerplaats » nodig, samen met voorzieningen die de toegankelijkheid van de betrokken parkings voor het publiek mogelijk maken. Hij is immers van oordeel dat dit het niet alleen zou moeten toelaten om de druk op het bovengronds parkeren te verlichten, maar ook om de kwaliteit van de openbare ruimte en de toegankelijkheid van het gebied te verbeteren en om er de mogelijke sociaaleconomische activiteiten te maximaliseren.

Meer in het algemeen herhaalt **Brupartners** dat het de bedoeling van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest was om het aantal parkeerplaatsen « op de openbare weg » te verminderen, maar om deze vermindering door een gelijkwaardige toename van het aanbod aan parkeren « buiten de openbare weg » te compenseren.

Dit betekent volgens **Brupartners** ook dat er voldoende en beveiligde parkeerplaatsen voor fietsen (met name elektrische fietsen) moeten worden voorzien en dat de mogelijkheid moet worden onderzocht om een « fietskit » aan te bieden waar mensen kleine herstellingen kunnen uitvoeren (banden oppompen, zadels aanpassen, ...).

Tot slot dringt **Brupartners** erop aan dat er voldoende laadpunten zouden worden voorzien en dat de voertuigen daarop zouden roteren, om rekening te houden met de transitie die in het wagenbestand aan de gang is. Hij dringt er ook op aan dat er rekening zou worden gehouden met de voorschriften van de DBDMH inzake ondergronds parkeren voor elektrische voertuigen.

1.6 Duurzaamheid en circulariteit

Brupartners dringt erop aan dat dit ontwerp van RPA de ambitie zou hebben om een project te ontwikkelen dat duurzaam is (beheer van afvalstoffen, van water, ...) en dat op de circulaire economie is gericht. Hij stelt vast dat de versies van het ontwerp van RPA « Mediapark » tussen 2019 en 2023 op dit gebied positief zijn geëvolueerd.

1.7 Reyerstoren

Brupartners steunt het principe inzake reconversie en herbestemming van de Reyerstoren om er een ruimte van te maken die gedeeltelijk voor het publiek toegankelijk is.

1.8 Planning van de werken

Brupartners stelt vast dat er heel wat herontwikkelingsprojecten met betrekking tot deze wijk zijn (buiten de perimeter van het ontwerp van RPA « Mediapark ») en benadrukt dat deze projecten grootschalige werken zullen omvatten. Daarom dringt hij erop aan dat deze werken zoveel mogelijk op een rationele en complementaire wijze zouden worden georganiseerd.

Bovendien dringt **Brupartners** erop aan dat er zoveel mogelijk op de gevolgen van de uitvoering van deze werken zou worden geanticipeerd en dat deze zouden worden geminimaliseerd.

*
* *