
ADVIES

Ontwerp van richtplan van aanleg Maximiliaan-Vergote

Aanvrager	Minister-president Rudi Vervoort
Aanvraag ontvangen op	16 oktober 2023
Aanvraag behandeld door	Commissie Ruimtelijke ordening - Mobiliteit
Advies uitgebracht door de Raad van Bestuur van	5 december 2023
Advies bekrachtigd door de Plenaire vergadering van	21 december 2023

Brupartners bestaat uit 7 effectieve en 7 plaatsvervangende leden die **de representatieve werkgeversorganisaties (BECI)** vertegenwoordigen, 6 effectieve en 6 plaatsvervangende leden die **de representatieve middenstandsorganisaties** vertegenwoordigen, 2 effectieve en 2 plaatsvervangende leden die **de representatieve werkgeversorganisaties van de social-profitsector (BRUXEO)** vertegenwoordigen en 15 effectieve en 15 plaatsvervangende leden die **de representatieve werknemersorganisaties** vertegenwoordigen (6 ABVV, 6 ACV, 3 ACLVB).

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) en de milieueffectenrapporten (MER) ervan terzelfder tijd ter advies aan verschillende instanties (waaronder **Brupartners**) en aan het openbaar onderzoek moet voorleggen.

De RPA 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).

Een RPA vervangt strijdige reglementaire bepalingen van andere plannen in de perimeter in kwestie (reglementaire bepalingen van het GBP, de BBP, de stedenbouwkundige verordeningen, de gewestelijke en gemeentelijke mobiliteitsplannen en de geldende verkavelingsvergunningen).

De perimeter van het ontwerp van RPA « Maximiliaan-Vergote » heeft een oppervlakte van 71 ha en beslaat de huizenblokken tussen de Saintelettesquare, de Boudewijnlaan, de Frontispiesstraat, de Nicolaystraat, de Antwerpsesteenweg, de Willem de Molstraat, de Koning Albert II-laan, de Helihavenlaan, de Antwerpsesteenweg, de Werkhuizenkaai, de Vilvoordsesteenweg, de Paleizenstraat over de Bruggen, de Koninginnelaan, de Claessensstraat, de Materialenkaai en het Redersplein, alsook de Leopold II-laan.

Het ontwerp van RPA « Maximiliaan-Vergote » voorziet in het :

- Creëren van huisvesting ;
- Ontwikkelen van een multifunctioneel grootstedelijk park ;
- Versterken van het gemengde stedelijke karakter en de sociale en economische vitaliteit ;
- Vernieuwen van de stedelijke economie.

Advies

1. Algemene beschouwingen

1.1 Huisvesting

Brupartners neemt er akte van dat het de bedoeling is om inclusieve huisvesting te creëren die aan de behoeften van de lokale bevolking voldoet. Als zodanig stelt hij vast dat er minimumdoelen inzake « openbare huisvesting » zijn vastgesteld (NVDR : er is een drempel van « minimaal 25% openbare huisvesting » vastgesteld).

Brupartners stelt vast dat de meerderheid van de terreinen die zich in de perimeter van het ontwerp van RPA bevinden, openbare terreinen zijn.

Brupartners vindt het noodzakelijk om tegemoet te komen aan de vele behoeften aan sociale huisvesting (in het bijzonder in de context van schaarste aan openbare terreinen en grondreserves in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest). Derhalve stelt hij voor om zoveel mogelijk terreinen in openbaar bezit te behouden en om er, wanneer deze terreinen voor de functie « huisvesting » worden bestemd, sociale woningen op te ontwikkelen. In dit opzicht vindt hij dat de toekomstige ontwerpen van RPA in minimumdrempels voor sociale huisvesting zouden moeten voorzien (die kunnen variëren al naargelang de terreinen in publiek of privaat bezit zijn).

Brupartners benadrukt dat het soort woningen dat in een welbepaalde perimeter wordt aangeboden, gemengd moet zijn.

In dit opzicht herhaalt **Brupartners** de doelstelling van de regering dat *15% van alle woningen op het hele gewestelijk grondgebied en per gemeente van sociale aard moet zijn, evenwichtig gespreid per gemeente en per wijk*¹. Hij wenst dat dit ontwerp van RPA binnen het kader van deze doelstelling zou vallen (rekening houdend met het woningaanbod in de omgeving van de perimeter van het ontwerp van RPA), met name door erin duidelijk te bepalen welk deel van de woningen voor sociale huisvesting moet worden bestemd.

Brupartners is van mening dat de bouw van woningen met sociaal oogmerk in dit gebied van bijzonder belang is, gelet op de povere kwaliteit van de bestaande sociale woningen binnen de perimeter van dit ontwerp van RPA enerzijds en het sociaaleconomische profiel van de bevolking die er woont anderzijds. De bouw van dit soort woningen werd in het milieueffectrapport overigens aangemerkt als een voorwaarde voor het bereiken van de sociale mix in dit gebied.

Brupartners benadrukt dat stedenbouwkundige projecten die erop gericht zijn om het prestige van wijken te verhogen, hoewel ze legitiem en welwillend kunnen zijn, ook tot gentrificatie-effecten kunnen leiden (als gevolg van stijgingen van huur- en vastgoedprijzen).

Brupartners vindt het derhalve noodzakelijk om rekening te houden met het sociaaleconomische profiel van de territoriale observatie-perimeter en om in te spelen op de behoeften ervan bij het overwegen van renovaties van openbare ruimten en het bepalen van de kenmerken van de woningen die er moeten worden ontwikkeld (afmetingen, aandeel publieke huisvesting).

Tot slot dringt **Brupartners** in het bijzonder erop aan dat er zou worden voorzien in een diversiteit van de typologie van woningen binnen de hoge gebouwen die op de site zijn gepland. Hij is immers van oordeel dat de sociale mix niet alleen op de site, maar ook binnenin de gebouwen zelf moet worden bereikt.

1.2 Diensten en voorzieningen

Collectieve diensten en voorzieningen moeten het welzijn en de sociale cohesie van een wijk bevorderen. In dit opzicht juicht **Brupartners** de wens toe om het aanbod van diensten en voorzieningen te vergroten.

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

Brupartners dringt erop aan dat het aanbod van diensten en voorzieningen gelijktijdig met de woningen moet worden ontwikkeld en dat het lokale gebruik ervan moet worden aangemoedigd om de bewoonbaarheid van de wijk te vergroten.

Tot slot benadrukt **Brupartners** dat de perimeter waarop dit ontwerp van RPA betrekking heeft, de specificiteit heeft dat het ook voorzieningen van gewestelijk belang herbergt die van essentieel belang zijn voor de werking van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Zonder eraan te twifelen dat bij de opstelling van dit ontwerp van RPA met deze specificiteit rekening werd gehouden, benadrukt **Brupartners** niettemin het belang om de voorwaarden voor de goede werking van deze voorzieningen van openbaar belang te verzekeren.

1.3 Economische activiteiten

Brupartners is het ermee eens dat dit gebied onmiskenbare troeven heeft en een echte opportuniteit vormt die verder moet worden ontgonnen (plaats van innovatie en initiatieven, aanwezigheid van het kanaal (dat als een « verbindingstreepje » tussen de twee oevers van de Zenne moet worden gezien), aanwezigheid van het gebied voor havenactiviteiten en vervoer, verbinding tussen haven en stad). Daarnaast stelt hij vast dat de economische dynamiek van het gebied ongelijk is (voortdurend evoluerende industrieterreinen, maar afname van de oppervlakten bestemd voor productie-activiteiten), en dat de verdeling van de economische activiteiten versnipperd is (enerzijds kantoorblokken en anderzijds een sterke aanwezigheid van economische activiteiten in het noorden en bijna geen in het zuiden).

Brupartners neemt er akte van dat om de stedelijke mix en de sociale en economische vitaliteit te versterken, het de bedoeling is om de functionele mix op de grond en verticaal op een evenwichtige manier te organiseren en te intensiveren.

Brupartners vraagt om aandachtig te blijven voor het evenwicht tussen de functies die op de site worden ontwikkeld. Zo vindt hij het bijvoorbeeld relevant om er de ontwikkeling van een handelaanbod toe te staan en dringt hij aan op de mogelijkheid om kleine buurtwinkels te ontwikkelen. Bovendien vraagt hij om aandachtig te blijven voor de verenigbaarheid van de al bestaande activiteiten op en rond de site met de nieuwe activiteiten die er worden gepland.

Brupartners benadrukt ook het belang van de ontwikkeling van zorgdiensten (zoals medische centra en dokterspraktijken).

Tot slot is **Brupartners** van mening dat er rekening moet worden gehouden met de problematiek van de kantoorleegstand, dat een specifiek kenmerk van dit deel van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is.

1.4 Mobiliteit

Brupartners herhaalt dat, om de gewestelijke mobiliteitsambities waar te maken (de rol van de auto terugdringen), het onontbeerlijk is dat er coherente alternatieven voor de concrete begeleidende maatregelen komen (de frequentie van het openbaar vervoer verhogen, gedeelde verplaatsingswijzen bevorderen, ...).

1.5 Parkeren

Brupartners vindt het van essentieel belang om de parkeeruitdagingen aan te gaan. In dit opzicht ziet hij het aanbieden van ondergrondse parkeerplaatsen voor bezoekers (en niet alleen voor buurtbewoners) als een mogelijke oplossing.

Hij is immers van oordeel dat dit het niet alleen zou 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 er het potentieel voor sociaaleconomische activiteiten te maximaliseren.

Om het ter beschikking stellen van ondergrondse parkeerplaatsen voor bezoekers mogelijk te maken, zijn **de representatieve werkgevers- en middenstandsorganisaties** van mening dat een verhouding « 1 appartement/1 parkeerplaats » in combinatie met bepalingen die de betrokken parkings toegankelijk maken voor het publiek, noodzakelijk is.

Hoewel een dergelijke voorziening legitiem kan zijn in bijzonder problematische wijken in termen van parkeren, betwijfelen **de representatieve werknemersorganisaties** of een veralgemeende verhouding « 1 appartement/1 parkeerplaats (open voor bezoekers) » aangewezen is (met name gelet op het feit dat bijna de helft (45%) van de Brusselse gezinnen geen eigen voertuig heeft). In dit opzicht vinden deze organisaties deze verhouding binnen de perimeter van dit ontwerp van RPA dan ook nutteloos.

Meer in het algemeen herinnert **Brupartners** eraan dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest het aantal parkeerplaatsen « op de openbare weg » wilde verminderen, maar deze vermindering met een gelijkwaardige verhoging van het aanbod aan parkeerplaatsen « buiten de openbare weg » wilde compenseren.

Tot slot dringt **Brupartners** erop aan dat er rekening zou worden gehouden met de voorschriften van de DBDMH op het gebied van ondergronds parkeren voor elektrische voertuigen.

1.6 Groene ruimten en biodiversiteit

Brupartners herinnert aan het belang van de aanwezigheid van groene ruimten en het behoud van biodiversiteit. Derhalve juicht hij het voornemen toe om een multifunctioneel park te ontwikkelen dat niet alleen zal bijdragen aan de biodiversiteit, maar ook recreatie, educatie, sport en ontmoetingen zal bevorderen.

Daarnaast vindt **Brupartners** het bijzonder relevant en belangrijk om het aanbod van groene ruimten in dit gebied te ontwikkelen, waar er een groot gebrek aan is.

1.7 Duurzaamheid en circulariteit

Brupartners benadrukt dat dit ontwerp van RPA de ambitie zou moeten hebben om een project te ontwikkelen dat duurzaam is (afval- en waterbeheer, ...) en gericht is op de circulaire economie.

1.8 Toegang tot water

In overeenstemming met het voornemen van de regering om verschillende maatregelen in te voeren om water toegankelijker te maken, stelt **Brupartners** voor om te overwegen gratis openbare drinkwaterpunten binnen de perimeter van dit ontwerp van RPA te installeren.

1.9 Planning van de werken

De projecten voor de herontwikkeling van deze wijk zullen grootschalige werken omvatten. **Brupartners** dringt erop aan dat deze werken zoveel mogelijk op een rationele en complementaire manier zouden worden georganiseerd. Daarnaast dringt hij erop aan dat er zo veel mogelijk op de impact als gevolg van de uitvoering van deze werken zou worden geanticipeerd en dat deze zoveel mogelijk zou worden beperkt.

1.10 Samenwerking met de Stad Brussel

Aangezien het om de voornaamste grondeigenaar binnen de perimeter van dit ontwerp van RPA gaat, is **Brupartners** van mening dat volledige samenwerking met de Stad Brussel een voorwaarde is voor het welslagen van de ambities van dit ontwerp van RPA. In dit opzicht juicht hij de initiatieven die al in deze richting zijn genomen en roept hij op om de samenwerkingen tussen de gemeentelijke autoriteiten en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voort te zetten.

*

* *