
ADVIES

Ontwerp van richtplan van aanleg Defensie

| | |
|---|---|
| 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 het milieueffectenrapport (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).

Het ontwerp van RPA Defensie beslaat ongeveer honderd hectare langs de Leopold III-laan en voorziet erin om :

- Een nieuwe duurzame en gemengde wijk tot stand te brengen ;
- De economische dynamiek in dit gebied te consolideren en versterken (150.000 m² voor tertiaire en productieactiviteiten en 50.000 m² voor voorzieningen, diensten, winkels en horeca) ;
- Vorm te geven aan een grootstedelijk netwerk voor actieve mobiliteit (nieuwe verbindingen tussen de Groene Wandeling en de fiets-GEN-routes) ;
- De open ruimten in het gebied tot hun recht te laten komen en met elkaar te verbinden.

De geplande herontwikkeling gaat veel verder dan het kader van het ontwerp van RPA en reikt tot over de gewestelijke grens (het hele ontwerp beslaat meer dan 300 hectare). Het territoriale planningsproces voor dit gebied is dan ook versnipperd tussen het Brussels en het Vlaams Gewest. Gelet op deze bijzondere situatie hebben de twee Gewesten een overeenkomst gesloten om een samenwerking te waarborgen tussen de twee gewestelijke besturen die verantwoordelijk zijn voor de opstelling van een gemeenschappelijk kader voor de ontwikkeling van de site en de omgeving ervan. De Gewesten zijn aldus overeengekomen om hun ambities inzake territoriale ontwikkeling op elkaar af te stemmen en hebben hun ambities rond de volgende drie pijlers gestructureerd :

1. Transregionale mobiliteit via de omvorming van de Leopold III-laan ;
2. Internationale economische ontwikkeling ;
3. Een netwerk van open ruimtes tot stand brengen.

Advies

1. Algemene beschouwingen

1.1 Interregionale samenwerking

Brupartners juicht de interregionale samenwerking toe die in het kader van de territoriale ontwikkeling van dit gebied de boventoon voert.

1.2 Huisvesting

Brupartners stelt vast dat er minimumdoelen inzake « openbare huisvesting » zijn voorzien (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.

Daarnaast stelt **Brupartners** vast dat, volgens de algemene voorschriften van dit ontwerp van RPA, de projecten inzake bouw/uitbreiding/bestemmingswijziging van meer dan 3.500 m² een minimumdrempel van 25% openbare huisvesting bevatten. Geen van de projecten in het ontwerp van RPA vermeldt echter enige vloeroppervlakte. Hij vraagt derhalve verduidelijkingen aangaande de geschatte afmetingen/vloeroppervlakten/aantallen nieuwe woningen voor de verschillende ontwerpen van RPA.

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

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

Om comfortabele leefomstandigheden binnenin de gebouwen te verzekeren, stelt **Brupartners** vast dat er geluidsnormen zullen worden vastgesteld gelet op de locatie van dit RPA (dicht bij de luchthaven). Hij vraagt zich af wat de impact van geluidsoverlast buiten de gebouwen op de levenskwaliteit zal zijn. Anderzijds vraagt hij zich af wat de impact van de vaststelling van deze geluidsnormen zal zijn op de prijs en dus op de toegankelijkheid van de woningen die binnen de perimeter van dit ontwerp van RPA zullen worden gevestigd.

1.3 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.

Daarnaast is **Brupartners** van oordeel dat de behoeften op het gebied van kinderopvang- en schoolplaatsen moet worden geëvalueerd en dat het ontwerp van RPA, waar nodig, op de vastgestelde behoeften moet inspelen.

Tot slot dringt **Brupartners** 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.

1.4 Economische activiteiten

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.

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

1.5 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, ...).

1.6 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.

1.7 Groene ruimten en biodiversiteit

Brupartners herinnert aan het belang van de aanwezigheid van groene ruimtes en het behoud van biodiversiteit. Hij juicht dan ook de samenwerking toe tussen het Vlaams en Brussels Gewest om een interregionaal park van meer dan 45 hectare te ontwikkelen.

Bovendien stelt hij vast dat dit park grote groene ruimten met elkaar zal verbinden (begraafplaatsen van Brussel en Schaarbeek in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en landbouwgronden in het Vlaams Gewest) om zo een groene ruimte van meer dan 200 hectare te creëren.

In dit verband nodigt **Brupartners** uit om na te denken over de meest aangewezen middelen om deze sites op elkaar te laten aansluiten en om terzelfder tijd de specifieke kenmerken van de verschillende ruimten te eerbiedigen, met name rust en privacy die begraafplaatsen nodig hebben.

1.8 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.

1.9 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.

1.10 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 de impact als gevolg van de uitvoering van deze werken zo veel mogelijk zou worden geanticipeerd en beperkt.

*
* *