

---

# ADVIES

## Ontwerp van richtplan van aanleg « ZUID »

---

Aanvrager

Minister-president Rudi Vervoort

Aanvraag ontvangen op

27 september 2021

Aanvraag behandeld door

Commissie Ruimtelijke ordening - Mobiliteit

Advies aangenomen door de Plenaire vergadering van 21 oktober 2021

**BRUPARTNERS**

Bischoffsheimlaan 26 – 1000 Brussel

Tel. : 02 205 68 68 – [brupartners@brupartners.brussels](mailto:brupartners@brupartners.brussels) – [www.brupartners.brussels](http://www.brupartners.brussels)

## Vooraf

**Brupartners** formuleert zijn advies op grond van artikel 30, § 5 van het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing (BWLKE). 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 voorlegt.

Het RPA sluit aan op de oriëntaties van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan en het bepaalt:

- 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.

Het 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 een bindende kracht, dat de fundamentele elementen omvat die moeten worden gereguleerd en die zowel aan particulieren als aan overheden worden opgelegd).

De ambities van het ontwerp van RPA « Zuid » zijn met name de volgende:

- Een grootstedelijke openbare ruimte;
- De intermodaliteit ten dienste van de gebruikers;
- Een bewoonde stationswijk.

## Advies

### 1. Algemene beschouwingen

#### 1.1 Huisvesting

In de strategische nota wordt gewezen op de noodzaak om sociale huisvesting te integreren om de door de Regering nagestreefde doelstelling van gemiddeld 15% met een evenwichtige verdeling te behalen. **Brupartners** stelt echter enerzijds vast dat er geen enkele analyse is verricht in termen van het al dan niet aanwezig zijn van sociale huisvesting in de wijk, en dat er anderzijds geen reglementair voorschrift is dat de verplichtingen op het gebied van sociale huisvesting of huisvesting met sociaal oogmerk verduidelijkt. Dit is dus ruim onvoldoende, vandaar dat **Brupartners** het betreurt dat deze kwestie volledig in het RPA ontbreekt, terwijl dit toch een fundamentele Brusselse kwestie is. In het RPA moet absoluut worden aangegeven welk aandeel sociale huisvesting en gemiddelde huisvesting wordt verwacht om een ontwikkeling van deze voor alle Brusselaars toegankelijke functie te waarborgen.

#### 1.2 Stedenbouwkunde

Het RPA voorziet in de mogelijkheid om in het betrokken gebied gebouwen van aanzienlijke hoogte te plaatsen : 5x90m, 2x100m en 2x150m. Voor **Brupartners** lijkt deze concentratie te groot, des te meer daar de Zuidtoren (of Pensioentoren, meegerekend) momenteel met 150 m het hoogste gebouw van België is. De effecten inzake microklimaat en stedelijke verstoring lijken hier te groot. **Brupartners**

wenst dat de toegestane hoogtes aanzienlijk zouden worden verlaagd. Indien er slechts één zou moeten worden gehandhaafd, lijkt vanuit een oogpunt van impact op de wijk in termen van beschaduwing de ontwikkeling ter hoogte van het Postsorteercentrum het minste probleem op te leveren.

In het algemeen is **Brupartners** van mening dat de voorgestelde verdichting te groot lijkt in een omgeving die grote groene ruimten ontbeert. Hij vraagt dat deze verdichting over het hele RPA naar beneden zou worden bijgesteld.

**Brupartners** neemt akte van de vergelijkingen die tussen de Zuidwijk en andere soortgelijke Europese wijken zijn gemaakt. Na analyse van de bladzijden 76-91 en 497-498 van het milieueffectrapport (MER) stelt **Brupartners** vast dat als perimeter voor een gebied van 50 hectare rond het Zuidstation is gekozen (gelijk aan de perimeter van het RPA Zuid). Deze perimeter houdt dus geen rekening met de zeer dichtbebouwde wijken van Kuregem en het lager gelegen deel van Sint-Gillis. Klaarblijkelijk ligt de netto en bruto dichtheid van deze wijken binnen het gewestelijke gemiddelde, d.w.z.  $\pm 2,5$  (V/B-verhouding)<sup>1</sup>. Deze analyses zijn echter kwantitatief en niet kwalitatief. Verschillende kwalitatieve analyses met betrekking tot de inwoners van Kuregem en het lager gelegen deel van Sint-Gillis getuigen van een sterke stedelijke verdichting (en de gevolgen daarvan voor de veiligheid) en de toegenomen afwezigheid van groene openbare ruimten.

Tot slot is het voor **Brupartners** moeilijk om de perimeter van het RPA Zuid uitsluitend op basis van kwantitatieve analyses met andere Europese stationswijken te vergelijken, zonder over gegevens inzake de levenskwaliteit in deze wijken te beschikken. Voor **Brupartners** zou een kwalitatieve analyse dus zeer zinvol zijn.

### 1.3 Voorzieningen

In het algemeen steunt **Brupartners** de analyses die vanaf bladzijde 127 van het MER met betrekking tot de voorzieningen worden verricht. Daarin wordt gesteld dat sport-, culturele, ouderen- en sociale voorzieningen belangrijk zijn om te ontwikkelen. Het RPA Zuid zou de totstandbrenging van dergelijke voorzieningen moeten steunen, zodat daadwerkelijk in de behoeften van de bewoners en bezoekers van het station zou worden voorzien. **Brupartners** herinnert eraan dat stations plaatsen van leven en doorgang zijn : alle soorten burgers komen in aanraking met het station, met inbegrip van migranten en daklozen. **Brupartners** is dan ook van mening dat bij het denkproces rond de « voorzieningen » in het RPA met dit sociale aspect rekening moet worden gehouden. De ontwikkeling van de wijk mag niet ten koste van de opvang van deze doelgroepen gaan.

Bovendien lijken voor **Brupartners** de voorzieningen aan de kant van de Fonsnystraat vrijwel afwezig. Aangezien het station een barrière in de wijk vormt, zou het verstandig zijn om ook aan deze kant er enkele te ontwikkelen, door het toegewijde deel in het « Postsorteercentrum-Fonsny »-huizenblok te vergroten. Deze voorzieningen zouden in de eerste plaats aan de bewoners van de wijk ten goede moeten komen.

### 1.4 Mobiliteit

Aan weerszijden van het station zullen busstations komen te liggen, verder weg dan nu het geval is. Voor **Brupartners** zal het voetgangerspad tussen de twee derhalve zorgvuldig moeten worden ontworpen om een aangename oversteek via de Overdekte straat mogelijk te maken. In dit opzicht is

---

<sup>1</sup> De verhouding tussen bewoonbare vloeroppervlakte en grondoppervlakte (verhouding vloeroppervlakte V/bodem B).

de opheffing van de rijweg die momenteel door bussen en taxi's wordt gebruikt, een goede zaak. Het wegdek en de verlichting zullen comfortabel moeten zijn.

**Brupartners** neemt er akte van dat de Barastraat als een belangrijke as voor het autoverkeer zal worden beschouwd. **Brupartners** benadrukt dat deze keuze tot gevolg zal hebben dat er een bijkomende barrière met de Kuregemwijk zal worden gecreëerd. **Brupartners** vraagt dat er oplossingen zouden worden uitgewerkt om met name blok 2 beter voor deze wijk open te stellen : opening van handelszaken en voorzieningen aan deze kant van het blok, enz.

## 1.5 Leefmilieu

**Brupartners** is van mening dat het regelgevende gedeelte niet voldoende verplichtingen in termen van vergroening bevat, terwijl dit aspect in het strategische gedeelte en de illustraties wel wordt uitgewerkt. Dergelijke verplichtingen lijken nochtans te voorzien in een behoefte aan groen in een zeer mineraal gebied en moet het mogelijk maken om huizenblokken van frisheid te creëren. **Brupartners** benadrukt dat er in de regelgevende voorschriften voor gebouwen en oppervlakken biotoopcoëfficiënten zouden kunnen worden gebruikt.

Het regelgevende gedeelte bepaalt in algemeen voorschrift 11 dat aanvragen voor het slopen van gebouwen hun belang zouden rechtvaardigen in een verklarende nota inzake verschillende aspecten, waaronder energiebalans en milieuprestaties. **Brupartners** is van mening dat dit een stap in de goede richting is en moedigt de overheden dan ook aan om de aangevoerde argumenten met de nodige ernst te bestuderen, zodat zij niet zouden aarzelen om een irrelevante sloop-heropbouw te weigeren en projectontwikkelaars tot renovaties te verplichten. Evenzo moet de flexibiliteit van nieuwe installaties worden gewaarborgd om de behoeften aan sloop-heropbouw in de toekomst tot een minimum te herleiden. Voor **Brupartners** zou elk project immers een maximale reconversie van materialen moeten waarborgen en sterk moeten worden aangemoedigd om de reconversie ervan te plannen om zo leegstand te voorkomen.

Tot slot vraagt **Brupartners** zich af of in bepaalde gevallen de mogelijkheid is onderzocht om kleine netwerken voor het opvangen van regenwater te creëren, die los staan van de algemene riolering. Dit regenwater zou, indien nodig, rechtstreeks naar de nabijgelegen Zenne kunnen worden afgevoerd.

\*  
\*            \*