
ADVIES

Ontwerp van richtplan van aanleg « JOSAPHAT »

Aanvrager	Minister-Voorzitter Rudi Vervoort
Aanvraag ontvangen op	18 oktober 2021
Aanvraag behandeld door	Commissie Ruimtelijke ordening - Mobiliteit
Advies aangenomen door de Plenaire vergadering op	18 november 2021

Vooraf

Brupartners brengt zijn advies uit op grond van artikel 30, § 5 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) dat bepaalt dat de Regering het ontwerp van richtplan van aanleg (RPA) en het milieueffectenrapport (MER) gelijktijdig voor advies aan verschillende instanties, waaronder Brupartners, voorlegt, en onderwerpt aan een openbaar onderzoek.

Het RPA past in het kader van de oriëntaties van het Gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling en bepaalt met name:

- de bestemmingen;
- de structuur van het wegennet, 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 (dit bepaalt op indicatieve wijze de grote beginselen die voor de inrichting van de perimeter moeten worden gehanteerd) en een reglementair luik (met dwingende kracht dat de fundamentele elementen bepaalt die moeten worden gereguleerd en zowel op de particulieren als de overheden van toepassing zijn).

Brupartners bracht reeds op 21 november 2019 een advies uit over een eerste versie van het RPA « Josaphat ». Ingevolge de opmerkingen en adviezen geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek van 2019, werd het ontwerp van RPA op ingrijpende wijze aangepast. Dit is de reden waarom de laatste versie van het ontwerp van RPA opnieuw aan Brupartners wordt voorgelegd.

De strategische visie van het ontwerp van RPA « Josaphat » - zoals gewijzigd – luidt als volgt¹:

- **Een groenere wijk:** de groene ruimten zullen nu 40% van de oppervlakte van de site innemen (bijna 13,5 ha).
- **Een minder dichte wijk, met publieke en private woningen,** in het noorden en zuidwesten van de site, grenzend aan groene ruimten en dichtbij het openbaar vervoer. Al de woningen zullen een eigen buitenruimte hebben.
- **Nieuwe scholen en een moderne sportzaal,** dichtbij de sportcampus die zal worden gerenoveerd.
- **Een autoluwe en multimodale mobiliteit:** er wordt ingezet op actieve vervoersmodi en betere verbindingen met het openbaar vervoer door gebruik te maken van het bestaande GEN-station.

Advies

1. Algemene beschouwingen

1.1 Grondbeheersing

Gelet op de uitdagingen van dit ontwerp van RPA « Josaphat », met de verstedelijking van een site, bestaande uit een volledig publieke grondoppervlakte, die belangrijke mogelijkheden biedt inzake productie van woningen en voorzieningen die voldoen aan de noden van de Brusselse bevolking,

¹ <https://perspective.brussels/fr/actualites/josaphat-enquete-publique-0>

inzake vestiging en ontwikkeling van productieactiviteiten, die werkgelegenheid creëren en moeilijk te ontwikkelen zijn in het traditionele stadsweefsel, herinnert **Brupartners** aan zijn standpunt dat hij eerder in verband met het belang van de grondbeheersing heeft uitgebracht.

Zoals hij er met name reeds op had gewezen in zijn advies over het ontwerp van GPDO², is **Brupartners** de mening toegedaan dat er vandaag een gebrek is aan een echte grondbeheersing door de gewestelijke overheid op zijn grondgebied. Welnu, de grondreserves vormen een van de belangrijkste bronnen van rijkdom van een gewest zoals Brussel. Er moeten ruimten worden gevrijwaard voor de verwezenlijking van projecten met een publieke en sociale finaliteit. De realisatie van industriële infrastructuur, van sociale woningen, van overheidsdiensten en van collectieve voorzieningen vereisen dat er publieke gronden beschikbaar zijn. Het is bijgevolg belangrijk dat het Gewest en de gemeenten hun grondreserves blijven beheersen teneinde deze aan te wenden voor projecten die aan alle Brusselaars ten goede komen.

Brupartners dringt er bijgevolg op aan dat het Gewest op deze perimeter van het RPA « Josaphat » mechanismen zou instellen die toelaten om een duurzame grondbeheersing op de site te verzekeren (bijv. : erfpachtmechanismen (Citydev) of een « community land trust »), teneinde het recht op de stad te bevestigen, d.w.z., iedereen, die dit wenst, in de mogelijkheid stellen om te leven waar hij werkt en om te werken waar hij leeft.

De uitdaging van dit RPA voor **Brupartners** bestaat erin, een evenwicht te vinden tussen de noden aan woningen en lokalen voor economische activiteiten, en de stedelijke levenskwaliteit van de wijk en haar onmiddellijke omgeving. De aanzet tot de ontwikkelingsdynamiek van deze site moet door het Gewest worden gegeven en **Brupartners** vraagt met aandrang dat het Gewest zich hiertoe de middelen geeft!

1.2 Woongelegenheden

Brupartners verwelkomt het feit dat dit ontwerp van RPA – in tegenstelling tot andere – uitdrukkelijk de verdeling van de types van woningen vermeldt die op de site moeten worden gebouwd, namelijk publieke woningen (orde van grootte van de ambities : gemiddelde koopwoningen 18%; sociale koopwoningen 5%; sociale huurwoningen 22%) en 55% private woningen, en dat de na te streven doelstelling erin bestaat, erover te waken dat de woningen van elk van beide categorieën op een verschillende wijze aan de noden van de Brusselaars voldoet. Hij herinnert aan zijn wens dat de mechanismen worden toegepast die toelaten om de eigendom van het gebouw van de eigendom van de grond te onderscheiden teneinde een publieke grondbeheersing te behouden.

Brupartners noteert dat de verstedelijking van de site werd herzien om een toename van de groene ruimten op de site mogelijk te maken, met een vermindering van de dichtheid van de bewoonde kernen : de totale vloeroppervlakte werd met 17% beperkt in vergelijking met het project van RPA van 2019. Aangezien de verdeling van de types van woningen, die op de site worden opgetrokken, dezelfde blijft als in 2019, leidt deze verminderde densiteit *de facto* tot een netto daling van het aantal voorziene (publieke en private) woningen, waaronder de sociale woningen.

Brupartners wenst het sociale vraagstuk (met name huisvesting) en het milieuvraagstuk (met name de groene ruimten, biodiversiteit) niet tegenover elkaar te stellen, maar gelet op het enorm tekort aan sociale woningen op het grondgebied van het Gewest, op een wachtlijst die steeds langer wordt

² [A-2017-006-ESR](#)

en op de ambities van het Noodplan Huisvesting, vraagt **Brupartners** dat het aandeel van de sociale woningen zou worden uitgebreid, en zelfs omgekeerd in verhouding tot de private woongelegenheid. De eerste versie van het ontwerp van RPA 2019 paste in de context van een aanzienlijke demografische toename. De vooruitzichten zijn inmiddels veranderd en de Covid-19-crisis en haar sociaaleconomische gevolgen hebben de nood aan sociale woningen versterkt, mee bepaald de nood aan sociale huurwoningen.

Brupartners onderstreept eveneens het belang voor de Regering om de huishoudens te ondersteunen die wachten op een sociale woning, door het aanbod aan woningen te ontwikkelen via het systeem van de Sociale Vastgoedagenschappen (SVA). Deze SVA zijn de onontbeerlijke partners om de doelstelling van de Regering te halen. Deze bestaat erin, aan de Brusselse huishoudens, die wachten op een sociale woning, een concrete oplossing aan te reiken.

Volgens **Brupartners** is het bovendien belangrijk dat de mixiteit niet uitsluitend op de schaal van de perimeter wordt overwogen maar eveneens binnen de verschillende projecten die worden ontwikkeld.

Tot slot vraagt **Brupartners** algemeen dat de verschillende RPA voortaan de verwachte types van sociale woningen en de verhouding van de sociale woningen of woningen met een sociale finaliteit zouden vermelden.

1.3 Diensten en collectieve voorzieningen

Gelet op het aantal woningen die men op de site wil bouwen, vraagt **Brupartners** dat de geplande voorzieningen (p. 54 van het strategisch en reglementair luik) daadwerkelijk worden verwezenlijkt. Het gaat om de bouw van 2 crèches, 1 geïntegreerd school- en sportcomplex, en om lokalen voor de sportterreinen van de sportcampus in open lucht. Men wil eveneens vloeroppervlakte voorzien voor andere voorzieningen: een voorziening van gezondheidszorg (medisch huis), een communautaire voorziening (wijkhuis) en een culturele voorziening.

Brupartners dringt aan op het feit dat deze diensten en collectieve voorzieningen samen met de woningen moeten worden ontwikkeld en zowel toegankelijk moeten zijn voor de bewoners en de werknemers die zich op de site zullen vestigen als voor de huidige bewoners en werknemers van de wijk.

1.4 Leefmilieu

Groene ruimten

Een van de belangrijke wijzigingen in deze nieuwe versie van het RPA « Josaphat » heeft betrekking op de groene ruimten, met een ononderbroken groene armatuur. De oppervlakte van de groene ruimten is uitgebreid van 11,11 ha (2019) tot 13,47 ha (in 2021), waarbij met name een biopark (zone met een hoge biodiversiteit) wordt opgericht.

Gelet op de reeds bestaande grote vraag naar groene ruimten (bepaalde parken, zoals het Josaphatpark, kennen een overmatig gebruik) die tijdens de laatste maanden nog is toegenomen met de Covid-19-crisis, vindt **Brupartners** dat het ontwerp van RPA op milieuvlak nog ambitieuzer had mogen zijn, met een evenwicht bij de ontwikkeling van de andere functies, zoals woongelegenheid, economie, enz. Het gaat er niet om, het sociale, het milieu en de economie tegenover elkaar te

stellen, te meer daar de bouw van nieuwe woningen de vraag naar groene ruimten voor het publiek zal verhogen.

Brupartners onderstreept bovendien dat de biodiversiteit en het bezoek aan groene ruimten niet noodzakelijk verenigbaar zijn. Indien men de biodiversiteit wil beschermen, dan zal het ongetwijfeld noodzakelijk zijn om de toegankelijkheid van het park voor het grote publiek te beperken. **Brupartners** stelt zich bijgevolg vragen bij de verhouding van de groene ruimten die zich in de perimeter bevinden en die daadwerkelijk voor het publiek toegankelijk zullen zijn.

Brupartners is van oordeel dat het vraagstuk van de groene ruimten moet worden overwogen en geanalyseerd op een bredere schaal dan deze van de perimeter van het RPA.

Hydrologie

Wat betreft het regenwater dat volledig zal worden opgevangen, vraagt **Brupartners** zich af of het gevaar voor overstromingen bij hevige regenval niet groter zal zijn. Het is belangrijk dat in deze zin een analyse over de waterinfiltratie kan worden uitgevoerd.

1.5 Gebied van stedelijke industrie

Brupartners is van mening dat ook het gebied van stedelijke industrie (GSI) op de site een van de specifieke uitdagingen van dit ontwerp van RPA is.

Zoals **Brupartners** reeds meermaals heeft vermeld in zijn adviezen, is het belangrijk dat het Gewest de bestaande industriële zones vrijwaart. Het is dan ook belangrijk dat de huidige oppervlakte van de GSI op zijn minst wordt behouden.

Immers, ook al is **Brupartners** overtuigd van de nood aan mixiteit, toch is hij zich ook terdege bewust van het feit dat bepaalde industriële activiteiten (in de brede zin) onverenigbaar zijn met de woonfunctie, dit met name omwille de voortgebrachte hinder (stof, geluid, geur, enz.), en dat het bijgevolg tegenstrijdig is om zowel de logistieke functie, die nogal aanzienlijke beschikbare ruimten vereist (met gevaar voor hinder), als de woonfunctie (verdichting) te ontwikkelen.

De nabijheid van een GSI met andere functies (woningen, voorzieningen, enz.) maakt het gebruik van deze zone voor de vestiging van toekomstige bedrijven hoe dan ook ingewikkeld. **Brupartners** vraagt bijgevolg met aandrang dat de inrichting van het GSI coherent zou zijn met de inrichting van de omliggende functies.

1.6 Handelszaken

Brupartners wijst op het feit dat ook de aanwezigheid van handelszaken het leven van een wijk uitmaakt. Volgens **Brupartners** moet het in het RPA overwogen commercieel aanbod met de noden van de sector overeenstemmen, met name inzake bezoek en doortocht, en met de noden van de gebruikers van de wijk inzake aanbod. Hij wenst dat dit commercieel aanbod zou worden samengebracht in een zelfde zone, ofwel in de « stationswijk » of op de « residentiële campus », of in beide. Het is belangrijk dat er een strategisch denkproces wordt gewijd aan de evolutie van de handel in deze wijk en aan de commerciële identiteit die men eraan wenst te geven (bijvoorbeeld, een “bio-roeping”, korte ketens, enz).

1.7 Mobiliteit

Wat betreft de halte van het GEN, vindt **Brupartners** het belangrijk dat er bij de inrichting van de halte een evenwicht wordt gevonden waarbij men kan beschikken over een zo open mogelijke halte om meer zichtbaarheid, veiligheid, convivialiteit en toegankelijkheid te verzekeren, en men de hinder van zo'n uitrusting kan beperken.

Brupartners vraagt dat men in de nabijheid van de halte van het GEN een minimumaantal parkeerplaatsen (auto's, fietsen, tweewielers, enz.) zou voorzien.

Brupartners vindt het tevens belangrijk dat men een potentieel van 4 sporen behoudt zonder tot eventuele onteigeningen, afbraken, enz. te moeten overgaan.

* * *