

ONTWERP VAN RICHTPLAN VAN AANLEG (RPA) NINOOFSEPOORT

ADVIES VAN DE GEWESTELIJKE ONTWIKKELINGSCOMMISSIE

5 december 2019

Gelet op het adviesverzoek van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering over het ontwerp van RPA Ninoofsepoort ontvangen op datum van 10 oktober 2019;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 juli 2019 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie;

is de Commissie op 28 maart, 23 mei, 20 juni, 12 november, 21 november en 5 december 2019 bijeengekomen.

Na de vertegenwoordiger van het kabinet van minister-president Rudi Vervoort te hebben gehoord;

Heeft de Commissie op datum van 5 december 2019 het volgende advies uitgebracht:

1. HERHALING VAN DE STEDELIJKE CONTEXT ZOALS GEDEFINIEERD IN HET GPDO EN WAARIN OOK HET RPA NINOOFSEPOORT KADERT

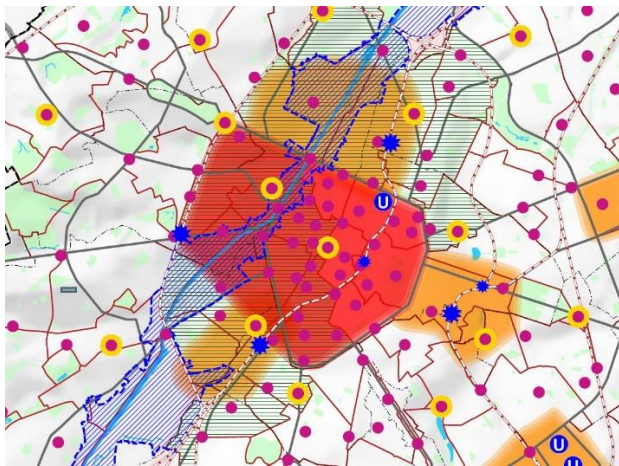
Het GPDO wil het grondgebied benutten:

1. Om **het kader van de territoriale ontwikkeling vast te leggen** en nieuwe wijken te creëren. Dit volgens een polycentrisch kader en op verschillende schaalniveaus door het benutten van vastgoedreserves, het beheersen en verdelen van de bevolkingsgroei binnen het grondgebied en voorrang te geven aan de openbare huisvesting.
2. Om **een aangename, duurzame en aantrekkelijke leefomgeving** te ontwikkelen, met behoud van het evenwicht tussen buurten en door nieuwe voorzieningen, openbare ruimten en kwalitatieve groene ruimten te creëren, terwijl het erfgoed wordt bevorderd en het natuurlijke landschap wordt versterkt, behouden en verbeterd.
3. Voor **de ontwikkeling van de stedelijke economie**, door het versterken van de economische assen (competitiviteitspolen met internationale uitstraling) en het ondersteunen van de lokale economie.
4. Om **de multimodale verplaatsingen te bevorderen** door de toegangspoorten tot het gewest (op internationale en nationale schaal) en de mobiliteitsstructuur te versterken, door het bepalen van een 'macrostructuur' voor de netwerken - de mobiliteitscorridors (grootstedelijke - gewestelijke - schaal) en door het accent te leggen op lokale verplaatsingen met erkenning van de doorslaggevende rol die er in deze voor de multimodale knooppunten (spoor, weg, actieve modi, ...) is weggelegd, ook op het gebied van de intraregionale logistiek.
5. Het overleg met de verschillende actoren op de verschillende niveaus, regionale instrumenten die een dynamische en coherente planning van de regionale ontwikkeling mogelijk maken en waarbij de burger wordt betrokken, maken deel uit van het succesproces van het GPDO.

Het RPA kadert in de richtsnoeren van het GPDO en geeft de grote aanlegprincipes aan zoals de programmering van de bestemmingen, de structurering van de wegen, openbare ruimten en het landschap, de kenmerken van constructies, de bescherming van het erfgoed, mobiliteit en parkeren langs en buiten de openbare weg.

Een van de doelstellingen van het RPA van de Ninoofsepoort is de residentiële diversificatie om de aantrekkingskracht van de desbetreffende perimeter, de gemengdheid en de sociale cohesie alsook de leefomgeving van de bewoners te verbeteren.

Daarnaast is het tevens gericht op het creëren van voorzieningen van collectief belang, van openbare diensten en van groene ruimten.



In de context van het GPDO bevindt dit RPA zich in het hypercentrum of stadscentrum, waarvan de contouren worden bepaald door de 5 hoofdstations van het Gewest: het Noordstation, het Leopoldstation, het Schumanstation, het Zuidstation en het Weststation. Dit stadscentrum speelt een rol op internationaal, regionaal en lokaal niveau met bijzondere kenmerken die het onderscheiden van de algemene kenmerken van het gebied.

Zo is de Ninoofsepoort meer specifiek gelegen op de kruising tussen het westen en oosten van de stad en situeert deze zich zowel aan de rand van het stedelijke epicentrum als op het tracé van de 'Poorten' dat de Kleine Ring vormt.

Het richtplan van aanleg van de Ninoofsepoort bevindt zich op het grondgebied van zowel de Stad Brussel als de gemeenten Sint-Jans-Molenbeek. Het stelt voor om:

Voor het kanaalgebied:

- de huisvesting binnen dit gebied te versterken;
- de economische en havenactiviteiten te bewaren en te ontwikkelen;
- het potentieel en de aantrekkelijkheid van de gebieden te optimaliseren en de kwaliteit van de openbare ruimten te versterken.

Voor de Ninoofsepoort:

- 370 nieuwe woningen van uiteenlopende types te ontwikkelen;

- sportvoorzieningen en een groene ruimte te creëren;
- een nieuwe loopbrug over het kanaal te bouwen, specifiek bestemd voor de actieve modi.

2. SAMENVATTING VAN DE OPMERKINGEN EN ADVIEZEN VAN HET OPENBAAR ONDERZOEK

2.1. Perimeter

Het RPA bestrijkt het gebied tussen de Koolmijnenkaai, de Henegouwenkaai, de Kleine Ring, het Ninoofseplein, het Institut des Arts et Métiers, de Nijverheidskaai, de Ninoofsesteenweg, de Ransfortstraat en de Delaunoystraat. Het omvat delen van het grondgebied van twee gemeenten, Sint-Jans-Molenbeek en de stad Brussel.

De omtrek ervan komt overeen met een intermodaal knooppunt dat de Vijfhoek met zijn eerste kroon verbindt.

De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) is van mening dat de perimeter te klein is, dat deze op zijn minst ook de ernaast gelegen perimeter van het RPA Heyvaert zou moeten omvatten en dat deze RPA's van een 'actieve monitoring'-perimeter voorzien zouden moeten worden. Dit zou het mogelijk maken om een stedelijke strategie te bepalen die past bij het imago van Brussel, om beter rekening te houden met de onderlinge samenhang van deze RPA's alsook met het neoklassieke intra-muros complex van de Ninoofsepoort en de Fabrieksstraat, en om de banden van deze RPA's met de wijken aan de andere kant van het kanaal sterker te doen gelden.

Sommige reclamanten merken op dat het RPA het kanaal, de sluis, de voormalige brouwerij Belle-Vue en de nieuwe voetgangersbrug niet herneemt, terwijl het GPDO het toch aanhaalt als gepland project voor de Ninoofsepoort. Aan de andere kant is de bedding van de Kleine Zenne wel inbegrepen, terwijl deze bijna omsloten wordt door de perimeter van het RPA Heyvaert.

2.2. Voorzieningen/sokkels

Het RPA voorziet om andere functies dan huisvesting in de sokkel van de gebouwen onder te brengen, zoals lokale voorzieningen, handelszaken en diensten, horeca, collectieve ruimten, enz.

Het specificeert de verplichting tot interactie tussen de gelijkvloerse verdieping van de gebouwen en de omliggende openbare ruimten.

Bepaalde reclamanten, waaronder de gemeente Sint-Jans-Molenbeek, de Milieuraad, de ESR en Perspective.Brussels, staan stil bij de kwestie van de voorzieningen en vragen om:

- de bezetting van de sokkels van de hoge gebouwen door kwalitatieve voorzieningen te garanderen, die qua hoeveelheid stroken met de nieuwe dichtheid van de wijk;
- te waarborgen dat de ontwikkeling van de voorzieningen gelijke tred zal houden met die van de woningen;
- voor een crèche alsook voor gezondheids- en culturele voorzieningen te zorgen;
- te bestuderen hoe de sokkel op meerdere niveaus uitgeeft teneinde de relatie ervan met het kanaal en het nieuwe park te verbeteren en dat onder meer in visueel en fysiek opzicht.

2.3. Productieactiviteiten

Het RPA voorziet in zijn reglementair luik in de mogelijkheid om zones (A-B-C-D) toe te wijzen aan productieactiviteiten zonder de aard ervan te specificeren.

De Economische en Sociale Raad en de Milieuraad vragen om meer aandacht te hebben voor de aanwezigheid van productieactiviteiten. Ze vragen om:

- de productieactiviteiten te behouden, zelfs de kleine: er is inderdaad vraag naar ruimten tussen 200 en 400 m² voor de inplanting van productieactiviteiten;
- de banden met het Institut des Arts et Métiers en de Fonderie aan te halen;
- in het RPA denkoefeningen op te nemen over de verenigbaarheid van de bestemmingen.

2.4. Verdichting

Het RPA voorziet in de creatie van een aanzienlijk aantal woningen door de heropname van huisvesting in elk van de sectoren van de perimeter en door in het bijzonder een cluster van drie woontorens in de sector Driehoek te plannen. Deze torens zouden dienen als het embleem van de Ninoofsepoort, waardoor deze laatste volledig herpositioneerd zou worden in zijn rol van toegang tot de stad.

Tal van reclamanten zijn van mening dat de dichtheid in de buurt al hoog is en verzetten zich tegen de bouw van de drie torens op de plaats van het thans braakliggende terrein. Dit al bijna 20 jaar niet meer bebouwd terrein heeft bijgedragen tot de depreciatie van de wijk. Zij hekelen dit feit en begrijpen niet dat er in het geval van de bouw geen betaling van een meerwaarde wordt geclaimd.

Er worden meerdere argumenten aangevoerd:

- De extreme dichtheid van deze wijk die de torens alleen maar zullen accentueren.
- De buitensporige bouwprofielen die het gebruik van de groene ruimte kunnen schaden: het creëren van een microklimaat dat ongunstig is voor het gebruik van openbare en groene ruimten.
- De mogelijkheid dat deze woningen op lange termijn stadskankers worden (zoals in de Grondelsstraat).
- De angst voor een sociologische ontwrichting.
- De impact van deze torens op het milieu in termen van beschaduwing, wind, ...
- De impact van deze torens op de mobiliteit van de wijk.

De KCML haalt de impact van deze torens vanuit landschappelijk oogpunt aan en roept op tot het behoud van het stedelijke perspectief vanaf het Poelaertplein en de Basiliek van Koekelberg. Ze herinnert eraan dat de Basiliek van Koekelberg door het GPDO als emblematisch erfgoed wordt erkend.

2.5. Sociale mix

Verschillende tussenkomende partijen, waaronder Perspective.Brussels, de gemeente Sint-Jans-Molenbeek, de Milieuraad, het Gewestelijk Comité voor Ruimtelijke Ordening en de Economische en Sociale Raad, formuleren diverse verzoeken betreffende de sociale diversiteit. Zo vragen ze om:

- een duidelijk aandeel van toegankelijke woningen en bijvoorbeeld minstens 20% sociale woningen en 20% geconventioneerde woningen te plannen;
- een expliciete verdeling van de typologie van de woningen te voorzien: studio's, grote woningen;
- de bouw van nieuwe private woningen in het gebied te vermijden, omdat dit niet beantwoordt aan de lokale vraag, noch aan de behoeften in verband met de bevolkingsgroei, met het risico dat er

een vastgoedzeepbel ontstaat die stedelijke kankers genereert. Sociale woningen zouden beter aansluiten bij de vraag, maar dan in minder dichtbevolkte gebieden om te voorkomen dat de groene ruimten wordt aangetast;

- de open ruimten te versterken om een minimale levenskwaliteit te behouden gezien de dichtheid van het gebied.

2.6. Openbare ruimten – groene ruimten

Het RPA biedt een grote gewestelijke open ruimte aan, die verschillende soorten openbare ruimten omvat:

- Het nieuwe Park van de Ninoofsepoort dat voldoet aan de groenvoorzieningen van de aangrenzende dichtbevolkte wijken en momenteel slecht uitgerust is. Het zal worden gekoppeld aan het toekomstige Park van de Kleine Zenne, opgenomen in de perimeter van het ontwerp van RPA Heyvaert.
- De esplanade rond het driehoekige perceel met directe toegang tot de oevers van het Kanaal.
- In het noorden behoudt de Ruimte Pierron met haar verschillende voorzieningen haar functie als lokaal verbindingspark dat de wijk Brunfaut met de hele Ninoofsepoort verbindt.

Sommige reclamanten wijzen op de kwetsbaarheid van het geplande park ten opzichte van de 'woontorens', omdat het in het hart van een van de meest dichtbevolkte en bewoonde wijken van Brussel ligt, en benadrukken ook het gebrek aan groen in dit deel van de stad (historisch Molenbeek, westelijke vijfhoek).

De KCML dringt aan op het verzekeren van de duurzaamheid en de toegankelijkheid van het toekomstige park van de Kleine Zenne. Ze vraagt dat het parkconcept beter gebruik zou maken van het historische verleden van de site: evocatie van de bekkens, de Kleine Zenne, de oude sluis, enz.

2.7. Erfgoed

Het RPA voorziet om te verwijzen naar de oude sluis in het ontwerp van centrale park en om de twee tolhuizen op te waarderen.

De KCML merkt op dat dit gebied een rijke geschiedenis heeft, gestructureerd door de aanwezigheid van het kanaal en de Zenne en aanvankelijk georganiseerd in functie van de economische (aanwezigheid van het tolhuis) en industriële activiteiten (brouwerijen, slachthuis, arbeiderswoning). Ze is van mening dat het RPA moet proberen deze wijken een sterke identiteit te bezorgen, verwijzend naar het verleden van de plek.

Ze vraagt om:

- een betere inaanmerkingneming van het neoklassieke en industriële erfgoed;
- een versterking van de emblematische rol van de tolhuizen als uitwisselingsknooppunt;
- een versterking van de historische continuïteit van de Fabrieksstraat en de Ninoofsesteenweg.

2.8. Toegang tot het water

Het RPA omvat de rechter- en de linkeroever van het Kanaal met het oog op hun herwaardering en hun landschappelijke integratie en om de speelse en recreatieve rol van het water binnen de stad te belichten.

Sommige reclamanten vragen om de aanwezigheid van het water op de site te versterken. De gemeente Sint-Jans-Molenbeek stelt voor om dit te doen door de kades tussen de 'grote hal' en de toekomstige voetgangersbrug tegenover de Bellevue-site te verlagen, een kwalitatieve openbare ruimte te bouwen en de kades langs de 'stadskant' open te trekken.

2.9. Duurzaamheid

Het RPA stelt het aspect duurzaamheid niet op de voorgrond in zijn toelichting van de doelstellingen.

Perspective.Brussels vraagt om de duurzaamheidsmaatregelen binnen het RPA te versterken en een reeks aanbevelingen van het MER over te nemen, zowel in het strategische als in het reglementaire luik:

- Toevoeging van richtsnoeren die de ambities van het GPDO strikter weerspiegelen: energieprestatie, aanpasbaarheid van gebouwen, kringlooeconomie, vergroening en implementatie van de doelstellingen inzake standslandbouw, enz.
- Regels inzake afval

2.10. MER

De GMC betreurt de zwakte van de effectenstudie van het project op het vlak van mobiliteit in het MER. Dit terwijl de belangrijkste geplande ontwikkelingen in het RPA net een belangrijke impact zullen hebben op de mobiliteit in het gebied.

2.11. Mobiliteit

De Ninoofsepoort situeert zich op het punt waar verschillende soorten mobiliteit elkaar kruisen. Het is de plaats waar meerdere actieve modi samenkomen: de GFR langs het kanaal (en het voetgangersbrugproject) en het lineair Park van de Kleine Zenne. Alle wegen zijn uitgerust met fietspaden en omgeven door voetpaden.

Het RPA bevordert de ontwikkeling van actieve vormen van mobiliteit en grijpt positief in op de doeltreffendheid van het openbaar vervoer door het rijden in eigen bedding te systematiseren.

Verschillende opmerkingen uit het openbaar onderzoek hebben betrekking op de actieve mobiliteit:

- Verzoeken om een verbreding van de fietspaden op de Mariemontkaai.
- Het gebrek aan oversteekplaatsen voor voetgangers en fietsers langs de zuidelijke bouwlijn van de site.
- Het ontbreken van een fietsverbinding naar de rechteroever van het kanaal ten noorden van de site.
- Het verzoek van de GMC om te verwijzen naar de door het GPDO opgestelde kaart van het Fiets-GEN die voorziet in een directere doorsteek van het gebied (Henegouwenkaai en Mariemontkaai en Ninoofsesteenweg) dan de kaart die in het RPA voorgesteld wordt.

Wat het parkeren betreft, plant het RPA in de woonprojecten ondergrondse parkings waarvan een deel door de bezoekers en gebruikers van de handelszaken en voorzieningen gebruikt zal worden.

De met het Vander Putte Stadion verband houdende parkeermogelijkheden worden op de site verzekerd, ofwel ondergronds onder de nieuwe sportzaal, ofwel in de open lucht.

Perspective vraagt dat de kwestie van de wenselijke ondergrondse parkeercapaciteit in het strategische luik behandeld zou worden. Er wordt namelijk alleen over het parkeren langs de openbare weg gesproken.

Bepaalde reclamanten zijn van mening dat de realisatie van een ondergrondse parking onder de torens nadelige gevolgen zal hebben voor het verkeer en de levenskwaliteit (toename van het autoverkeer).

Leefmilieu Brussel en de GMC vragen om:

- aan de ondergrondse parkings onafhankelijke toegangen vanuit de openbare ruimte toe te voegen, zodat deze toegankelijk gemaakt worden voor de omwonenden en gepoold kunnen worden;
- de kwestie van het poolen van de parkings binnen de verordenende voorschriften te voorzien;
- de mogelijkheid te schrappen om openluchtparkeerplaatsen aan te leggen;
- een voorschrift toe te voegen in verband met het parkeren van fietsen en in minstens één parkeerplaats per kamer te voorzien.

3. ADVIES

Naast het volgende advies verwijst de Commissie ook naar haar algemene opmerkingen over alle RPA's, waarin onder meer wordt onderzocht hoe de hoofddoelstellingen van het GPDO worden verwezenlijkt.

De GOC vraagt om reeds voorafgaand aan de projecten te worden geraadpleegd, en niet enkel aan het eind van het proces. Dit zou de commissie in staat stellen haar voorstellen en aanbevelingen aan het begin van het proces aan de regering te doen toekomen.

*De Commissie brengt unaniem **een negatief advies** uit over dit RPA omwille van de volgende redenen.*

Stedelijke positionering van de Ninoofsepoort

De Commissie is van mening dat dit gebied een specifieke functie vervult als knooppunt ten opzichte van de assen die het doorkruisen: een noord-zuidas enerzijds tussen de site van T&T langs de ene kant en het Zuidstation langs de andere en een oost-westas anderzijds tussen het weststation en de vijfhoek, waarvan de tolhuizen een historisch spoor vormen. Het is gelegen aan de ruggengraat van het kanaal, net op een buigpunt, waardoor het een bijzonder bevoorrechte positie bekleedt in de ruimte.

De Commissie is van mening dat deze ligging benut en ten nutte gemaakt moet worden door het creëren van een grote structurerende openbare ruimte van regionale omvang, waarbij geprofiteerd moet worden van het dubbele perspectief dat deze plek biedt.

Ze verzet zich zodoende tegen het stedelijke weefsel zoals het wordt voorgesteld. Ze wijst erop dat het kanaal in het GPDO wordt opgenomen binnen het hypercentrum. Deze zone moet derhalve niet worden beschouwd als een toegang tot de stad, maar worden geïntegreerd in een groter centrum (hypercentrum) met een multifunctioneel karakter.

Werkzaamheid: inaanmerkingneming van de wijkmonitoring

Net als in het document 'Algemene opmerkingen over alle RPA's' wijst de Commissie op het belang om in het kader van de stedelijke denkoefening rekening te houden met de ligging van de Ninoofsepoort in de verschillende wijken van de 'Wijkmonitoring' (Kwartieren nr. 10, 13, 14, 15 en 16). Volgens haar vormt de wijkschaal de basisschaal van de denkoefening voor een stedelijke ontwikkeling.

Ze merkt op dat er een analyse is uitgevoerd die dit instrument in aanmerking neemt. Ze verzoekt om deze voorbereidende studies ter beschikking te stellen aan het publiek, zodat het verband tussen het RPA en de wijkmonitoring beter zichtbaar wordt, bijvoorbeeld bij de keuze van de voorgestelde functies (gebrek aan scholen, gebrek aan bedrijvigheid).

Zij neemt er nota van dat er rekening moet worden gehouden met de nieuwe lopende projecten in de wijken in de buurt van de Ninoofsepoort via de Wijkcontracten (WC) of de Stadsvernieuwingscontracten (SVC) en het RPA Heyvaert in het bijzonder. Ze vormen immers een onafscheidelijke aanvulling waarmee in voorkomend geval tegemoetgekomen kan worden aan de behoeften van het RPA dat ons hier aanbelangt.

Ter herinnering, zoals zij in haar algemeen advies voor alle RPA's heeft aangegeven, benadrukt de Commissie dat het niet zozeer gaat om een uitbreiding van de perimeter van het RPA, maar veeleer om het in aanmerking nemen, binnen een observatie- en analysekader, van projecten in de omliggende wijken. Dit geeft een globale visie op deze toekomstige interventies, zodat het RPA de gewenste richtingen kan preciseren om de ontwikkeling van deze projecten in samenhang met het RPA te waarborgen.

Specifieke programmering

Wat het programma van het RPA betreft, herinnert de Commissie eraan dat de Ninoofsepoort een centrale functie vervult en een oude toegang tot de stad vormt naar de Vijfhoek, die vandaag de dag geïntegreerd is in het hyperstadscentrum. Vanuit het perspectief van het GPDO heeft deze site een grootstedelijk karakter. Dit karakter moet bevestigd worden door een sterke functie voor te stellen die de plek een identiteit zou geven die het vandaag mist.

In het huidige project heeft het Ninoofseplein geen duidelijk herkenbare functie, terwijl het wel een belangrijk erfgoedelement is. Het beeld van het Kanaal domineert weliswaar, maar de oost-westas die de Ninoofsepoort met de Louizapoort verbindt, treedt daarbij niet op de voorgrond (Zuidelijke Vijfhoek). In het GPDO en in de productieve vergroeningsprojecten van de stad Brussel is deze oost-westas echter wel aanwezig.

De Commissie is dan ook van mening dat deze site een potentieel bezit om er activiteiten rond het thema van de kwalitatieve voedselproductie te ontwikkelen in samenwerking met landbouw voor de lokale markt. In de tolhuizen zou bijvoorbeeld een kosmopolitische voedingsmarkt ondergebracht kunnen worden en zouden er ruimten gewijd aan de groenteteelt ingericht kunnen worden, zij het in de groene ruimten of in toekomstige gebouwen. Het doel is om de inwoners te betrekken bij een methode waarbij zij de actoren zouden zijn.

Deze biologische markt moet in aanmerking worden genomen ondanks het argument over de concurrentie met de slachthuizen, aangezien het niet dezelfde activiteit betreft, noch dezelfde bestemming heeft.

De Commissie stelt voor de driehoek tot een 'Good Food'-as te herprogrammeren met een gebouw voor stadslandbouw, met als voorbeeld het voedingsgerelateerde en pedagogische project van de stad Brussel.

Verdichting door hoogbouw

De Commissie stelt de geringe motivatie voor de realisatie van hoogbouw op deze plaats vast, alsook het feit dat men zich zorgen blijkt te maken over de sterke verdichting van deze site in de toekomst.

Ze verwijst naar haar advies over het GPDO. Ze is van mening dat torens niet het meest geschikte antwoord vormen op de vraag naar verdichting, nabijheid en interactie. Hoogbouw biedt natuurlijk onvoldoende aansluiting op de stad en het openbare domein.

De Commissie neemt er nota van dat de reglementaire en strategische luiken van het RPA onder meer betrekking hebben op de kaderende architecturale voorschriften: stedenbouwkundige integratie van het gebouw, activering van de benedenverdiepingen, verplaatsing van de hoogten, poreusheid van de sokkel, enz.

Ze stelt echter vraagtekens bij de controlemiddelen op korte- en langetermijn om de architecturale kwaliteit, functionaliteit en financiële toegankelijkheid van het project te waarborgen.

Ze herinnert aan de milieuproblemen die met de torens verband houden en aan het risico van een overbezetting van de nabijgelegen groene ruimten als gevolg van de grote toestroom van nieuwe bewoners.

De Commissie herhaalt dan ook dat zij gekant is tegen de realisatie van hoogbouw op de driehoek en pleit ervoor om daar een openbare ruimte te creëren die de uitzichten op het kanaal ten voordele van iedereen valoriseert. Ze stelt voor om de mogelijkheid te bestuderen om eventuele torenprojecten te verplaatsen naar het bouwblok van de Brunfaut-toren, om zo een meer samenhangend geheel te creëren en het zicht op het kanaal vrij te maken.

Bovendien moet de visuele verbinding tussen het Poelaertplein en de Basiliek van Koekelberg behouden blijven, zoals gevraagd door de KCML.

Sociale mix

De Commissie ziet geen enkele garantie voor de bouw van sociale woningen en openbare voorzieningen.

Ze vraagt om een minimumpercentage voor sociale woningen vast te stellen, des te meer omdat de GBV dit wenst.

Openbare ruimten en milieu

De Commissie merkt op dat de voorstelling van het park in het RPA geen rekening houdt met de toekomstige realiteit, omdat noch de hoogbouw noch het Kanaal erin opgenomen zijn.

Door de inplanting van het toekomstige park zal het noordelijke en zuidelijke uitzicht op het kanaal niet behouden blijven. De Commissie dringt erop aan om van de aan de torens gewijde locatie een openbare ruimte te maken in plaats van een privéruimte.

Ze vraagt om de kwaliteit van de openbare ruimte te garanderen, met het oog op het toekomstige verkeer, dat ongetwijfeld aanzienlijk zal zijn.

Het RPA moet ambitieuzere milieudoelstellingen nastreven en op het MER steunen om het project te challengen. De Commissie is van mening dat het niet de beste aanpak is om de toren in overweging te nemen alvorens de beoogde milieuaspecten en duurzaamheidsdoelstellingen te bespreken. Zij stelt voor om in eerste instantie de te behalen duurzaamheidsdoelstellingen uit te werken.

Er moeten richtsnoeren worden toegevoegd die de ambities van het GPDO weerspiegelen (kringlooeconomie, vergroening, aanpassingsvermogen van gebouwen, ...)

In dezelfde geest moet het plan verwijzen naar het Beeld Kwaliteit Plan Kanaal. Hier is bijzondere aandacht voor het landschap in het bijzonder opgenomen.