

**ONTWERP VAN BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING,
TOT GOEDKEURING VAN HET ONTWERP VAN RICHTPLAN VAN AANLEG 'JOSAPHAT'**

ADVIES VAN DE GEWESTELIJKE ONTWIKKELINGSCOMMISSIE

30 april 2020

Gelet op de adviesaanvraag van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering over het ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot goedkeuring van het ontwerp van richtplan van aanleg 'JOSAPHAT';

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 maart 2010 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie;

Na de vertegenwoordigers van het kabinet van de minister-president Rudi Vervoort te hebben gehoord, brengt de Commissie het volgende unanieme advies uit:

CONTEXT

De samenstelling van de nieuwe Commissie

In overeenstemming met het BWRO werd de nieuwe Gewestelijke Ontwikkelingscommissie aangewezen bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 december 2019, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 8 januari 2020.

De nieuwe Commissie, die net is opgericht, heeft onmiddellijk opdracht gekregen om advies uit te brengen over twee RPA's en het ontwerp van GSV, dat in eerste lezing door de vorige regering is goedgekeurd, net als over het ontwerp van vrijstellingsbesluit dat er nauw mee samenhangt.

De nieuwe Commissie kon uiteraard niet vooraf door de regering worden geraadpleegd, maar zij neemt het verzoek van de vorige Commissies om zo spoedig mogelijk op de hoogte te worden gesteld van de projecten over (met name voor de herziening van het GBP).

De COVID-19-gezondheidscrisis

De termijn voor de indiening van het advies, 30 maart 2020, kon niet worden gehaald omdat het na de nationale lockdown van midden maart niet mogelijk was om fysieke vergaderingen te organiseren.

De BHR zelf heeft een besluit van 2 april 2020 aangenomen dat op 9 april 2020 in het Belgisch Staatsblad is gepubliceerd en dat de termijnen van het BWRO vanaf 16 maart opschort voor een hernieuwbare periode van een maand. De Commissie heeft echter met de technische bijstand van Perspective alles in het werk gesteld om een virtuele vergadering te houden, waardoor dit advies ondanks de lockdown en de opschorting van de termijnen kon worden uitgebracht.

0.1. HERINNERING AAN DE STEDELIJKE CONTEXT DIE IS GEDEFINIEERD IN HET GPDO EN WAARIN HET RPA 'JOSAPHAT' PAST

Het GPDO beoogt de mobilisering van het gebied om:

1. **het kader voor territoriale ontwikkeling op te bouwen** en nieuwe wijken te ontwikkelen. Dit dient te gebeuren in het kader van een polycentrische structuur en op verschillende schaalniveaus, door het mobiliseren van het vastgoedpatrimonium en het beheersen en verdelen van de bevolkingsgroei binnen het grondgebied, waarbij voorrang wordt gegeven aan openbare huisvesting;

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels
[hier](#)
www.crd-goc.brussels
[hier](#)

2. **een aantrekkelijke, duurzame en aangename leefomgeving te ontwikkelen**, met behoud van het evenwicht tussen de wijken en door middel van nieuwe voorzieningen, hoogwaardige openbare ruimten en groene ruimten, en terzelfder tijd het erfgoed te promoten, het natuurlijke landschap en het groene en blauwe netwerk te versterken, te beschermen en te verbeteren;
3. de **stedelijke economie te ontwikkelen**, door het versterken van de economische assen, (concurrentiepolen met internationale uitstraling), en tegelijk de lokale economie te ondersteunen;
4. het **multimodale vervoer te bevorderen** door de toegangspoorten tot het gewest te verbeteren (internationale en nationale schaal) en door de infrastructuur van het openbaar vervoer en de mobiliteitsdoorgangen te versterken (grootstedelijk, gewestelijk en lokaal niveau, met de nadruk op multimodale knooppunten (spoor, openbaar vervoer, weg, actieve vervoerswijzen)), inclusief voor de intraregionale logistiek door het verminderen van de mobiliteitsbehoeften (zie Gewestelijk Mobiliteitsplan);
5. met de verschillende actoren op verschillende niveaus te overleggen. Gewestelijke instrumenten die een dynamische en samenhangende planning mogelijk maken voor een gewestelijke ontwikkeling die de burgers verbindt, zijn belangrijke elementen voor het welslagen van het GPDO.

Benadrukt moet worden dat het RPA een 'nieuw stuk stad' is waar het gewestelijke overheidsbeleid op een bevoorrechte en beslissende manier kan worden uitgevoerd binnen het kader van de multipolaire stad die in het GPDO wordt beschreven. Aangezien het gewest de grond van de Josaphatsite beheert, is de Commissie van mening dat de ontwikkeling van deze locatie een voorbeeldfunctie moet vervullen als duurzame wijk. De inplanting in het stedelijke weefsel kan betrekking hebben op de onmiddellijke omgeving of op een ruimere omgeving.

In het algemeen moet de directe omgeving per geval worden gedefinieerd, op basis van de potentiële projecten en de noodzaak om de wegennetten en groene netwerken te voltooien.

0.2 HERINNERING AAN HET ADVIES VAN DE GOC OVER DE RPA'S

In het algemeen moeten alle gewestelijke doelstellingen en voorschriften zoals gedefinieerd in de verschillende plannen (GPCE, Natuurplan, Energie- en klimaatplan, Geluidsplan, Good Move enz.) transversaal worden geïntegreerd in alle strategische en operationele overwegingen en hun modaliteiten (aanbestedingen, wedstrijden enz.) en dus ook in de RPA's.

De Commissie stelt voor een gemeenschappelijke verklarende woordenlijst voor alle RPA's op te stellen om alle gebruikte begrippen te verduidelijken.

De Commissie neemt het grootste deel van het algemene advies van de vorige Commissie van 24 oktober 2019 over de RPA's over, maar past het aan de behoeften van dit RPA aan.

Ze herinnert ons aan de belangrijkste punten:

- *Perimeter: het is belangrijk er twee te onderscheiden, een strategische en een reglementaire. De strategische perimeter moet rekening houden met de stedelijke context en met de projecten in de omgeving en hun banden met het RPA.*

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels
[hier](#)
www.crd-goc.brussels
[hier](#)

- *Operationeel deel: ontbreekt te vaak in het project. Aspecten zoals bestuur en burgerparticipatie in alle fasen van het proces, uitvoering en fasering moeten worden aangekaart, net als een (betere) eerste benadering van de kosten voor het bouwrijp maken en de mogelijke financiële constructies (PP enz.).*
- *Openbare huisvesting: het openbare karakter van de grond (erfpacht, oppervlakte enz.) behouden om speculatie te vermijden en een hoge productie van sociale woningen en gemiddelde woningen te realiseren.*
- *Tijdelijke invulling: moet een integraal onderdeel zijn van het project en kan betrekking hebben op zowel bebouwde als onbebouwde ruimten.*
- *Groene ruimten: de bescherming van de natuur en de biodiversiteit, zoals gevraagd door het GPDO, moet een prioriteit zijn van de RPA's, net als de implementatie van groene en blauwe netwerken, wat met name een voorafgaande grondige diagnose van de bestaande situatie en maatregelen voor het behoud en de ontwikkeling van de natuur (zoals de biotooppoppervlaktefactor die niet duidelijk wordt aangegeven) impliceert.*
- *Duurzaamheid: zwakte van de aspecten met betrekking tot duurzame ontwikkeling van de doelstellingen en ontwikkelingen die door de RPA's worden voorgesteld, net als de veerkracht ten aanzien van de klimaatverandering. De Commissie beveelt aan het door Perspective, Leefmilieu Brussel en URBAN ontwikkelde referentiekader voor 'duurzame wijken' (Be sustainable) duidelijk te integreren, zowel voor de RPA's als voor toekomstige projecten in hun perimeters.*
- *Mobiliteit: in een polycentrisch en multipolair gebied moet de bereikbaarheid ook multipolair en multimodaal zijn. De Commissie dringt erop aan dat in de RPA's principes worden opgenomen die rekening houden met veranderingen in de mobiliteitspraktijken (delen van parkeerplaatsen, autodelen, toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit, voorrang voor actieve vervoerswijzen enz.)*
- *Verordenend luik: wat niet essentieel is, moet worden opgenomen in het strategische luik, dat bindend blijft voor de afgeevende instanties. Dit gezien de rigiditeit van de regelgeving, waarvan niet kan worden afgeweken bij het onderzoek van specifieke projecten.*

0.3 BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

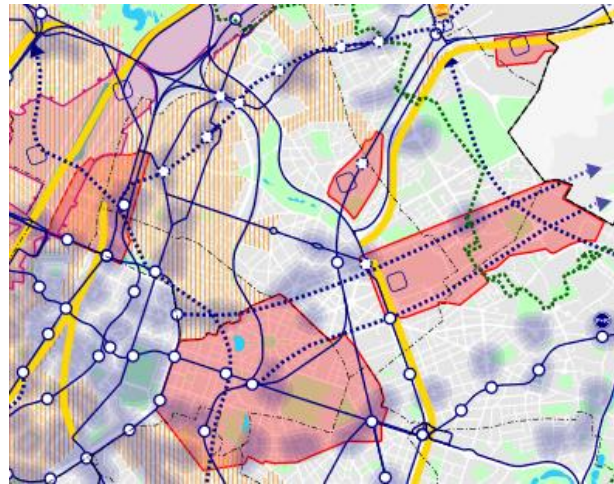
JOSAPHATSITE

Ter herinnering: de Josaphatsite, een van de twaalf prioritaire ontwikkelingskernen in het GPDO, ligt op het grondgebied van twee gemeenten: een groot deel in het zuiden in Schaarbeek en een kleiner in het noorden in Evere.

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels
[hier](#)
www.crd-goc.brussels
[hier](#)



Légende / Legende		Economie / Economie	
Généralités / Algemeen Limite régionale / Gewestsgrens Limite communale / Gemeentegrens Réseau viarie / Wegennet Eau / Water Espace vert (RBC - Zones vertes du PRAS) / Groene ruimte (RHG Groengebieden GBP) Chemin de fer / Spoorweg		Réseau de transport en commun de haute capacité / Openbaar hoge capaciteitsvervoersnet Ligne de TC de haute capacité existante / Bestaande openbare hoge capaciteitsvervoerslijn Gare/halte existante (chemin de fer et métro) / Bestaand station/halte (spoorweg en métro) Ligne de TC de haute capacité à créer ou à étudier (chemin de fer et métro) / Te bestuderen of te creëren openbare hoge capaciteitsvervoerslijn Gare/halte à créer ou à étudier (chemin de fer et métro) / Te bestuderen of te creëren station/halte (spoorweg en métro) Ligne de TC de haute capacité à étudier sur le Ring / Te bestuderen openbare hoge capaciteitsvervoerslijn op de Ring	
Ressources foncières / Grondreserves Territoire du Canal / Kanaalgebied Pôles de développement prioritaires / Prioritaire ontwikkelingspolen		Parking de transit / Overstapparking Parking de transit - existant / Overstapparking - bestaand Parking de transit - capacité augmentée des sites déjà décidés / Overstapparking - verhoogde capaciteit van al besliste locaties Parking de transit - décidé par le GRBC / Overstapparking - besliste door de BHR Parking de transit - nouveau P+R / Overstapparking - nieuwe P+R	
Maillage vert / Groen netwerk Promenade verte / Groene wandeling			
Noyau d'identité locale / Lokale identiteitskern Noyau d'identité locale existant / Bestaande lokale identiteitskern Noyau d'identité locale à créer / Te creëren lokale identiteitskern			
Revitalisation urbaine / Stadsvernieuwing Zone de revitalisation urbaine 2016 (arrêté du 10 novembre 2016) / Stadsvernieuwingsgebied 2016 (besluit 10 november 2016)			

Het RPA sluit aan bij de oriëntaties van het GPDO en geeft de belangrijkste planningsprincipes aan, zoals het opdrachtenprogramma, de structurering van de wegen, de openbare ruimte en het landschap, de kenmerken van de gebouwen, de mobiliteit en het parkeren op en naast de weg. De site wordt als een te creëren lokale identiteitskern getoond op de kaart, die ook een te bestuderen/aan te leggen spoor- of metrohalte weergeeft.

Twee van de belangrijkste doelstellingen van het RPA Josaphat zijn het ontwikkelen van een verbonden duurzame wijk met een sociale en functionele mix, en het aanbieden van een kwaliteitsvolle leefomgeving voor de inwoners. Ook wordt gestreefd naar het creëren van voorzieningen van collectief belang, openbare diensten en groene ruimten.

De Commissie wijst erop dat een van de bijzondere kenmerken van het terrein is dat het volledig eigendom is van de overheid (MSI), en onder meer van de gemeenten Schaarbeek en Evere. Het biedt een unieke

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels
[hier](#)
www.crd-goc.brussels
[hier](#)

kans op het vlak van stadsontwikkeling, omdat het aan de behoeften van de Brusselse bevolking beantwoordt.

ADVIES

1. ALGEMEEN

Noodzaak van een RPA versus GBP

De Commissie plaatst vraagtekens bij de noodzaak van een RPA, terwijl de sterk gemengde voorschriften en bestemmingen in het GBP (bij gebrek aan een BBB, aangezien het om een GGB gaat) het mogelijk maken de doelstellingen van het RPA te bereiken, met uitzondering van de herindeling van het stedelijke industriegebied en de creatie van een woongebied in het noorden van de site.

Ze begrijpt de wens om aan het GPDO tegemoet te komen en een duurzame wijk te ontwikkelen in de noordelijke zone van de site, in de buurt van het GSI waar dat niet mogelijk is.

Ze begrijpt ook dat het RPA het mogelijk maakt om, in het kader van het MER, rekening te houden met de globale milieueffecten voor de volledige ontwikkeling, waarbij het RPA als basiskader dient voor elke ontwikkelingsfase.

Samenhang met andere projecten in de omgeving

Hoewel zij begrijpt dat de RPA's een lokale vertaling van de belangrijkste strategische doelstellingen van het gewest (strategische gebieden van het GPDO) zijn, is de Commissie van mening dat het RPA moet aangeven hoe rekening wordt gehouden met de ontwikkelingsprojecten in de omgeving (met name Mediapark, herinrichting van het Meiserplein en de Generaal Wahislaan en de stadslaan aan het eind van de E40): wat mobiliteit betreft, is dit essentieel en het MER had hiermee rekening moeten houden.

Fasering

Gezien de spreiding van de uitvoering van grote stadsprojecten in de tijd is de Commissie van mening dat het economisch niet haalbaar is om dergelijke grote projecten in één enkele fase uit te voeren. Het is veel realistischer om in fasen te werken. Dit maakt het mogelijk om, na een eerste fase, rekening te houden met geactualiseerde nieuwe gegevens en veranderingen in de levensstijl, en om het project aan te passen aan deze evolutie. Het is echter essentieel dat elke fase onafhankelijk is (d.w.z. perfect op zichzelf werkt), zowel wat de stadsplanning en esthetiek als de functionaliteit en het begrotingsevenwicht betreft. De Commissie stelt voor het reglementaire luik alleen toe te passen op de eerste fase, met uitzondering van doorgaande wegen en wegen die verbonden zijn met bebouwde percelen.

Ze zou het interessant vinden als er een tijdschema voor de ontwikkelingsplanning van het RPA bij het project werd gevoegd.

Grondbeheer

De Commissie is het eens met de ESR, die van mening is dat de gewestelijke overheden momenteel te weinig echte controle hebben over de grond op hun grondgebied en dat het gewest, als het eigenaar is, mechanismen moet invoeren om een permanente controle over de grond op de site te waarborgen (erfpacht, CLT).

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels
[hier](#)
www.crd-goc.brussels
[hier](#)

Bestuur van het project

De Commissie stelt vast dat de gemeente Schaarbeek, URBAN en Leefmilieu Brussel betreuren dat zij onvoldoende bij de opstelling van het ontwerpplan betrokken waren en zij daarom adviezen met een zeer groot aantal opmerkingen of voorstellen hebben moeten indienen.

Bovendien betreuren vele reclamanten het gebrek aan participatie bij de uitwerking van het ontwerp van RPA, vooral omdat de planning van het ontwerp van RPA in verschillende fasen is verdeeld, waarvan de eerste (Fase IA) zich al in het gunningsstadium bevindt in het kader van de aanbestedingsprocedure met concurrentiedialoog die het gewest in december 2017 heeft gestart.

Beliris maakte de gunning bekend van een overheidsopdracht voor de "aanleg van groene ruimten (spoorpark van 2,8 ha langs de spoorlijn, spoorwegbermen, enz.) en openbare ruimten (wegen, Wahis-, De Boeck-, en Gilisquetplein, enz.), infrastructures met twee fiets- en voetgangersbruggen over de sporen, de integratie van voorzieningen zoals een paviljoen/kiosk en alle inrichtingswerken (riolering, toevoernetten, enz.)", waarvoor de offertes zullen worden geopend vóór het einde van dit openbare onderzoek over het ontwerp van richtplan.

In de toekomst zal de timing van de procedures absoluut moeten worden gerespecteerd voor de geloofwaardigheid van het gewest en de juridische deugdelijkheid van de verschillende fasen van het proces.

Milieueffectenrapport

Zoals de meeste administraties en overheden is de Commissie verheugd over het plan om een te lang verwaarloosd braakliggend spoorterrein te ontwikkelen, rekening houdend met de diverse behoeften van de bevolking, onder meer op het gebied van huisvesting en voorzieningen. Toch heeft zij twijfels over het evenwicht tussen verschillende doelstellingen, meer bepaald tussen de creatie van woningen en voorzieningen en de ontwikkeling en bescherming van de biodiversiteit op de site (de verstoring van de ecosystemen zal de instandhouding van de ecosysteemdiensten bemoeilijken). In dit verband heeft zij de vertegenwoordiger van de regering tijdens zijn hoorzitting voor de Commissie ondervraagd over het ontbreken van alternatieve voorstellen voor de bezettingsdichtheid van de site. Laatstgenoemde antwoordde dat er vooraf een evaluatie was uitgevoerd op basis van een voorlopig plan en dat er voor een voorkeursoplossing was gekozen.

De Commissie had graag begrepen waarom voor deze voorkeursoplossing is gekozen, gezien de aanzienlijke gevolgen die deze keuze heeft voor de stedelijke dichtheid en de stadsvormen (met name de locaties en de bouwprofielen). Ze laat opmerken dat Leefmilieu Brussel in zijn advies stelt dat het MER als verlengde van eerdere milieustudies zijn rol in het beoordelingsproces niet op een ideale manier heeft kunnen spelen. Daarom wenst ze meerdere vragen en opmerkingen te formuleren.

Verordenend luik

Zoals voor andere RPA's is de Commissie, net als vele overheidsdiensten (URBAN, LB enz.) en reclamanten, van mening dat het mechanisme voor de impliciete intrekking van de bepalingen van de plannen en verordeningen die in strijd zijn met die van het RPA, niet gemakkelijk te begrijpen is, vooral omdat sommige voorschriften van het GBP slechts gedeeltelijk zijn herschreven (met name de algemene voorschriften). De Commissie verwijst in dit verband naar de opmerkingen van de bevoegde overheidsdiensten. In ieder geval verzoekt de Commissie de auteur van het plan in het indicatieve of informatieve luik duidelijk aan te geven van welke bepalingen van het GBP en van de GSV het project wil afwijken, met de vermelding dat deze opsomming geen belemmering zal vormen voor een eventuele onopgemerkte impliciete intrekking.

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels
[hier](#)
www.crd-goc.brussels
[hier](#)

2. PERIMETER EN KENMERKEN VAN DE SITE

De perimeter van het huidige ontwerp van RPA 'Josaphat' is hoofdzakelijk gelegen op de site van een vroeger rangeerstation van de NMBS dat in 1994 werd ontmanteld en dat zich op het grondgebied van de gemeenten Schaarbeek en Evere bevindt. Het omvat ook, aan beide zijden van de sporen, een spoorwegexploitatie terrein van Infrabel.

Deze site van +/- 25 ha wordt begrensd door de De Boeckbrug, de Leopold III-laan en het Oasebinnenhof, de Generaal Wahislaan, de Gilisquetlaan en de Hendrik Conscienceaan.

De perimeter omvat een braakliggend terrein dat het GGB nr. 13 van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP) beslaat, beboste hellingen die een overgangsgebied naar de omliggende wijken vormen, met in het oosten een op te waarden gebied voor stedelijke industrie (GSI) en in het zuiden een sport- of recreatiegebied, vrij geïsoleerd zonder ruimtelijke, landschappelijke en functionele integratie.

Hij wordt van noord naar zuid doorkruist door een spoorlijn (L26) met, op de noordelijke grens van de site, een halte van het voorstedelijke net (station van Evere) die een snelle en frequente toegang biedt tot de Europese wijk, de luchthaven en diverse werkgelegenheids- en onderwijscentra in en rond het gewest.

De site ligt in een kuip en is van de omliggende wijken geïsoleerd door een steile helling. De nabije bebouwing verschilt op het vlak van typologie, dichtheid, bouwprofielen en architectuur.

De Commissie onderschrijft de opmerkingen van vele reclamanten: de rijke biodiversiteit, met name op de omliggende hellingen, maakt de site tot een gebied van gewestelijk belang. Het 'landschappelijke niveau' van de hellingen omvat verschillende aspecten, zoals ruimtelijke en milieufuncties: scherm, bescherming (visueel, lawaai enz.), belangrijk reliëf, aanwezigheid van bomen; en ecologische aspecten: hellingen met verschillende oriëntaties en dus verschillende kwetsbare ecosystemen/ecotopen. Bomen bieden ook bescherming tegen erosie enz.

De Commissie sluit zich ook aan bij de oproep van URBAN om de perimeter uit te breiden met ten minste alle kruispunten, om zo een meer geïntegreerde stadsvisie te garanderen.

3. VISIE: EEN VERBONDEN DUURZAME WIJK EN VIER DEELWIJKEN

Net als sommige reclamanten merkt de Commissie op dat het RPA de nadruk legt op biodiversiteit, duurzaam waterbeheer, lokale alternatieven voor de auto enz. Het is de bedoeling van het RPA om de hellingen als groene zones aan te wijzen en de toegang tot deze zones te beperken. De Commissie vraagt dat het RPA ook voorziet in het behoud, de bescherming en de verbetering van de bestaande ecologische corridors en de kwaliteit van de taluds langs de spoorlijn en ter hoogte van de beboste hellingen aan de rand van het gebied.

Zij vreest dat het voorgestelde ontwikkelingsproject niet zal volstaan om de biodiversiteit en het landschapskarakter van het gebied in stand te houden. Ze benadrukt namelijk dat de grote grondinname en de toegankelijkheid van alle geplande zones op de site het niet mogelijk maken de nochtans lovenswaardige doelstellingen van het RPA te bereiken.

De Commissie benadrukt ook de noodzaak om de verbindingen van de verschillende groene ruimten op de site en met de omliggende groene ruimten te garanderen.

De Commissie stelt voor om voor de duur van het project een kwaliteitskamer op te richten die erop moet toezien dat de doelstellingen van de visie worden gehandhaafd.

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels
[hier](#)
www.crd-goc.brussels
[hier](#)

3.1. DE BIODIVERSITEIT/HET MILIEU IN STAND HOUDEN EN ONTWIKKELEN

Bescherming van de ecologische corridors/bevordering van de biodiversiteit in de open ruimten en op de percelen van de vastgoedontwikkelingen

In het algemeen, en in het licht van de vele bezwaren, is de Commissie van mening dat het RPA niet alleen gericht moet zijn op het behoud van de biodiversiteit in het gebied, maar ook op de verbetering ervan. Hetzelfde geldt voor het groene en het blauwe netwerk. Hoewel de verstedelijking van dit braakliggende terrein een grote kans is om toegankelijke openbare woningen te ontwikkelen, is het ook noodzakelijk om het groene erfgoed met een hoge biologische waarde op te waarderen, en dus de groengebieden, die beperkt zijn tot een deel van de helling aan de kant van de Gilisquetlaan, uit te breiden. Evenzo staat in het verordenend luik het aantal m² dat voor elk perceel kan worden bebouwd, maar wordt er geen grondinnamecoëfficiënt vermeld. De Commissie is van mening dat een minimum van de site onbebouwd moet blijven.

De Commissie wijst erop dat er, gezien de geschiedenis en de ontwikkeling van de studies voor deze site in de afgelopen 25 jaar, een duidelijke discrepantie bestaat tussen wat zich op de site bevond en de situatie van vandaag. De inventaris van fauna en flora lijkt onvolledig en heeft met name het natuurlijke erfgoed te laag ingeschat door bijna geen enkele op de site aanwezige faunasoort te vermelden, terwijl het Belgische natuurplatform www.waarnemingen.be, dat zijn wetenschappelijke waarde al heeft aangetoond, een recordlijst van niet minder dan 650 inheemse diersoorten heeft opgesteld over een periode van 2014 tot 2019. Dit was overigens mogelijk dankzij een regelmatige opvolging en de deskundigheid van de natuurkenners en de academische wereld.

De Commissie heeft nota genomen van de aankondiging van de kabinetsvertegenwoordigers dat aan de regering zal worden voorgesteld een aanvulling van het MER te maken voordat de tekst in tweede lezing wordt goedgekeurd. De Commissie kan dit alleen maar toejuichen.

Net als het MER stelt de Commissie vast dat de voor het publiek toegankelijke groengebieden (spoorpark, wadiparken, taludparken) enkel gelijkmatig zijn verdeeld in het gedeelte van de site ten westen van de spoorlijnen. In het oosten van het spoor daarentegen zijn er weinig dergelijke zones. Anderzijds zijn hun namen semantisch (het zijn geen parken, maar sportgebieden enz.) en taalkundig (noch tweetalig, noch in het Engels) ongeschikt en moeten ze worden herzien.

Net als sommige reclamanten zou de Commissie het dus interessant vinden om de bestaande plaatselijke groene ruimten aan de oostzijde van de site te verbinden: één in het noorden op de hoek van de Leopold III-laan en de Auguste de Boeckstraat en de andere in het zuiden tussen de Bloemtuinenlaan en de site.

Spoorpark

De Commissie stelt vast dat het project geconcentreerd is in het gebied van het spoorpark en de wadiparken ten westen van de spoorlijn. Ze vraagt zich af of het mogelijk is om deze gebieden, met name de wadi's aan de andere kant van de spoorlijn, te verbreden. Dit zou bijdragen aan de uitbreiding van de biodiversiteitsgebieden.

De Commissie betreurt dat het spoorpark als sport- en recreatiegebied niet echt kan worden opgenomen in de ecologische verbindingketen. Zij vreest dat een te groot deel van deze ontwikkeling zal worden voorbehouden aan sportactiviteiten en dat alleen het talud zal overblijven om de biodiversiteit te behouden.

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels
[hier](#)
www.crd-goc.brussels
[hier](#)

Daarom wordt voorgesteld om het noordelijke deel van het spoorpark in Evere, waar het taludpark en het spoorpark samenkomen, hoofdzakelijk te wijden aan het ecologische reservaat en dat deel dus ontoegankelijk te maken voor het publiek.

De Commissie stelt voor de aanleg van het spoorpark meer te differentiëren met gebieden met een spontanere, wildere vegetatie en gevarieerde reliëfvormen, temeer omdat er al sportvoorzieningen in de directe omgeving zijn.

Taludpark

De Commissie herinnert eraan dat in voorschrift 9.1 van het GBP het volgende staat: "Zonder afbreuk te doen aan de functie van het vervoer per spoor en de ontwikkeling ervan dragen de berm en de naaste omgeving van de spoorlijnen eerst en vooral bij tot de totstandkoming van het groen netwerk."

De Commissie wijst er, net als sommige reclamanten waaronder de gemeente Schaarbeek, op dat het GPDO in het deel over het groene netwerk de spoorwegtaluds omschrijft als "echte ecologische verbindingen en bovendien de enige die naam waardig in Brussel". Zij is van mening dat het ontwerp van RPA geen ruimte biedt voor deze groene continuïteit, aangezien de groene corridors van het project in het noordelijke deel van het terrein volledig losgekoppeld zijn.

Zij dringt er dan ook op aan dat er waar nodig voldoende verbindingen tot stand worden gebracht om de continuïteit van de natuurlijke habitats te waarborgen.

De Commissie is van mening dat het concept zelf van het 'taludpark' impliceert dat het in ieder geval, zoals gespecificeerd in het ontwerp van RPA, wordt gebruikt voor oversteekplaatsen voor voetgangers en fietsers. Zij vreest dat dit, gezien de hoge dichtheid die op het terrein wordt verwacht, in tegenspraak is met het beginsel van de bescherming van de ecologische samenhang tussen de hellingen en de instandhouding van de biodiversiteit. Het intense gebruik van het terrein kan namelijk schadelijk zijn voor de aanwezige fauna en flora.

Voorts acht de Commissie het, zoals met name voor sector 4 door de gemeente Evere is gevraagd, noodzakelijk te voorzien in een 15 m brede 'bufferzone' tussen de bestaande woongebieden en de toekomstige bebouwbare gebieden van het project, om daar elke bebouwing te verhinderen en een begroeid gebied te behouden.

De Commissie merkt, net als de gemeente Schaarbeek, op dat de in het ontwerp van RPA voorziene groengebieden uitsluitend aan de rand van het project liggen, en dat dit de enige gebieden op de site zijn die de instandhouding en de bescherming van de biodiversiteit en het natuurlijke milieu bevorderen.

Deze groengebieden vertegenwoordigen minder dan 5% van de perimeter van het RPA. Bovendien zijn ze in de lengte uitgerekt en hebben ze een maximale breedte van +/- 20 m (oostelijke helling) en een minimale breedte van 5 m (westelijke helling).

Tot slot bepalen de geschreven voorschriften voor de groengebieden dat voetgangers- en fietspaden worden opgenomen en dat hun breedte, afhankelijk van het gebruik, minimaal 4 meter moet bedragen.

Het MER beveelt aan om de geschreven voorschriften voor de woongebieden aan te passen om zo duidelijke normen te stellen voor de realisatie van groene ruimten. De Commissie beveelt daarom aan om, in navolging van de gemeente, de grafische voorschriften aan te passen door het groengebied dienovereenkomstig te verbreden of door de fiets- en voetgangerspaden en de PBM-paden in lengterichting te herstructureren.

Het overwegend residentiële woongebied dat achter de tuinen van de Gilisquetlaan en de Arthur Rolandlaan is gepland, kan ook worden heringericht als groengebied.

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels
[hier](#)
www.crd-goc.brussels
[hier](#)

*In het algemeen is de Commissie van mening dat een bufferzone moet worden uitgebreid rond de gehele bebouwbare zone, over een breedte van **minimaal 20 m**, gerekend vanaf de voet van de helling. Zij is namelijk van mening dat het belangrijk is om de daar aanwezige biodiversiteit te beschermen.*

Het verordenend luik van het RPA geeft in het tweede lid van voorschrift 0.2 aan dat de 10% groene ruimten waarin elke vergunningsaanvraag voor een minimale oppervlakte van 5.000 m² dient te voorzien, "niet in de volle grond mogen worden gerealiseerd, maar ten minste 60 cm cultuurgrond moeten bevatten," wat een achteruitgang is ten opzichte van het GBP.

De Commissie beveelt net als Leefmilieu Brussel en het MER aan dat voorschrift 0.2 van het GBP in zijn huidige vorm wordt overgenomen (d.w.z. 10% groene ruimten), met de bijkomende verplichting dat het om volle grond moet gaan.

Wadiparken

De Commissie betreurt het voorgestelde beeld van de 'langwerpige flatgebouwen' die typerend zijn voor een functionele stadsplanning, en het gebrek aan aandacht voor het landschapsaspect bij de ontwikkeling van de wadi's, die in tegenspraak zijn met de levenskwaliteit in de aangrenzende wijken (met name de tuinwijk).

Zij stelt voor om eerst een hoogwaardige, organische en ecologische landschapsstructuur samen te stellen waarbinnen een bouwprogramma moet worden uitgevoerd, in plaats van andersom.

Zoals Perspective aangeeft, merkt de Commissie op dat tot de verschillende soorten groene ruimten die in het ontwerp opgenomen zijn, de 'wadiparken' behoren, die worden voorgesteld als "groene ruimten die bijdragen tot de creatie van vochtige biotopen op de site". Ze zijn complementair met het Spoorpark, hebben een intiem en rustgevend kader, bevinden zich tussen de woongebouwen en bieden ruimte voor biodiversiteit binnen de open ruimten van de 'woningcampus [...]'. Bovendien wijst de Commissie erop dat zij, als overstromingsgebieden, een deel van het af te voeren water kunnen opvangen.

De Commissie waardeert het gebruik van wadiparken, al zou het verstandiger zijn die aan de voet van de hellingen aan te leggen. Zij is van mening dat er meer onderzoek nodig is naar hun vorm, gebruik en locatie.

Ze stelt voor om de uitbreiding van de wadi's tot voorbij de spoorlijn te overwegen en zo de verbindingen tussen groene ruimten te verbeteren met het oog op de biodiversiteit.

Op dit moment is het enige reglementaire element om de aanleg van groene ruimten van het type wadipark te waarborgen, algemeen voorschrift 0.2. eerste en tweede lid, dat het volgende bepaalt:

Eerste lid: "De aanleg van groene ruimten is zonder beperking toegelaten in alle gebieden om bij te dragen tot de verwezenlijking van het groene netwerk."; Tweede lid:

"In de aanvragen om een stedenbouwkundig attest, stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning die betrekking hebben op een grondoppervlakte van minstens 5.000 m², wordt voorzien in de instandhouding of de aanleg van groene ruimten die minstens 10 % van die grondoppervlakte beslaan."

Gezien de geformuleerde ambities wil de Commissie de aandacht vestigen op de absolute noodzaak om er in de praktijk voor te zorgen dat er over het hele project voldoende wadiparken worden gegarandeerd. De status van de wadiparken (openbaar, semiopenbaar, privé) wordt in het ontwerp van RPA helemaal niet vermeld. Misschien is er in dit verband meer duidelijkheid nodig, met name om te voorkomen dat er geïsoleerde huizenblokken ontstaan die niet verbonden zijn met de omliggende buurten, naar het beeld van de ongewenste 'gated communities'.

De Commissie sluit zich dan ook aan bij het verzoek van URBAN om, overeenkomstig de aanbevelingen van het MER (p. 539), schriftelijke eisen toe te voegen om deze bestemming te waarborgen. Dit voorschrift is des te noodzakelijker omdat AV07 van het RPA bepaalt dat AV06 van het GBP niet van toepassing is, zodat de kwaliteit van de binnenpleinen van huizenblokken niet meer gegarandeerd is.

Andere vormen van groene ruimten/Parkfarm

Bovendien stelt de Commissie voor om de integratie van andere vormen van groene ruimten te overwegen. Langs het spoor moet men een andere functie kunnen overwegen dan parkeerplaatsen, met beplantingen en groendaken. Dit zou het voordeel bieden dat de biodiversiteit verder wordt verbeterd, dat het groene netwerk wordt aangevuld en dat er een andere vorm van landschapscontinuïteit ontstaat.

De Commissie vraagt zich ook af of het mogelijk is om een parkfarm te integreren.

Gebied voor stedelijke industrie

De Commissie benadrukt de kwaliteit van de locaties aan beide zijden van het spoor en de kwaliteit van de wegverbredingsruimten en gevels, en vraagt het uitzicht op de ruimte met bomen vóór het spoor te verbreden.

De Commissie beveelt aan de integratie van natuur en landschap in de activiteitengebieden te ontwikkelen, zoals uiteengezet in het Natuurplan van het gewest.

3.2. BOUWPROFIELEN/DICHTHEID/EFFECT OP HET MILIEU

De hoge gebruiksdichtheid als gevolg van de programmering van het RPA zal een aanzienlijke impact hebben op verschillende niveaus en onder andere op de levenskwaliteit. Passende maatregelen (met betrekking tot de openbare en landschappelijke ruimten, het ontwerp en de architectonische kwaliteit van de gebouwen en van de woningen in het bijzonder enz.) moeten helpen om een ruimtelijk evenwichtige stedelijke vormgeving te creëren en de bouwdichtheid te verlichten.

De bouwdichtheid van de site en van elke vastgoedsector is vergelijkbaar met de hogere dichtheden van de bouwtypologieën rond de site.

De bevolkingsdichtheid van de site wordt uitgedrukt als een maximaal aantal woningen per km² en berekend op de schaal van het RPA, zodat ze kan worden vergeleken met de gegevens over de verdichting van de huishoudens die door de Wijkmonitoring van het BISA worden verstrekt, rekening houdend met de aanname dat één huishouden overeenstemt met één woning. Het ontwerp van RPA voorziet dus in een bevolkingsdichtheid van 4.700 huishoudens/km² (1.584 huishoudens op 0,337 km²).

De gemeente Schaarbeek wijst erop dat het GPDO gebaseerd is op voorspellingen van de huisvestingsbehoeften die nu drastisch naar beneden worden bijgesteld. De gemeente merkt op dat het ontwerp van RPA in een hogere dichtheid voorziet dan het GPDO op basis van het aantal woningen per hectare (101 won./ha ><90 won./ha), ook al werd het gemiddelde berekend voor de volledige site, met inbegrip van het GSI en de Sportcampus (d.w.z. 40% van de site). De gemeente vindt de verdichting te groot.

De Commissie stelt vast dat het ontwerp, zoals het voorligt, wordt gekenmerkt door een zeer grote grondinname. Zij merkt op dat het verordenend luik van het RPA voor elk perceel een zeer precieze V/T-verhouding aangeeft (van 2,17 tot 2,82 voor woonpercelen), wat duidt op een zeer hoog aantal m² bebouwbare vloeroppervlakte. Bovendien is er geen indicatie voor de grondinnamecoëfficiënt, wat zou kunnen leiden tot een tekort aan open en groene ruimten.

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels
[hier](#)
www.crd-goc.brussels
[hier](#)

Hoewel de Commissie geen bezwaren heeft tegen de bouw van een toren in het noorden van de site, een referentiepunt dat ook de GEN-halte markeert, vraagt zij samen met de gemeente en verschillende reclamanten progressieve bouwprofielen vanaf de helling aan de zijde van de Gilisquetlaan in plaats van de mogelijkheid om overal zeven verdiepingen hoog te bouwen. De Commissie is het dan ook met URBAN eens dat de B+6-gebouwen in het wooncomplex te hoog zijn, hoger dan de bouwprofielen van de bestaande gebouwen aan de overzijde (Charles Gilisquetlaan). De schematische doorsnede op pagina 31 van het strategische luik toont deze verschillen in bouwprofiel. De Commissie vraagt ook om een overgangszone in te stellen met een B+4-strook van dezelfde breedte als de B+2-strook aan de zijde van het Latinisplein.

Net als Leefmilieu Brussel is de Commissie van mening dat een algemeen bouwprofiel B+8 bij een diepte van 25 m over de hele lengte van het Spoorpark te groot is en de kwaliteit van deze groene ruimte in gevaar dreigt te brengen, vooral omdat die niet erg breed is (max. 25 m). Het zou beter zijn slechts op bepaalde plaatsen hogere gebouwen toe te staan om schaduweffecten en eventueel windeffecten te beperken, afhankelijk van de kenmerken van de constructies.

Wat het liggingsplan betreft, is het duidelijk dat de percelen (term te verkiezen boven sectoren) niet volledig bebouwd zullen worden. De Commissie vraagt echter, net als URBAN, dat de lengte van de blokken wordt beperkt tot 100 m (tegenover bijna 250 m voor de stationsbuurt) om de integratie ervan in het bestaande stadswefsel en het traject voor het zachte verkeer te verbeteren.

Ze vestigt, net als het MER, de aandacht op het feit dat de implementatie van het RPA schaduw- en eventueel windeffecten zal veroorzaken, afhankelijk van de kenmerken van de constructies.

De Commissie beveelt aan om aandacht te besteden aan dit probleem tijdens de projecten die op de site zullen worden ontwikkeld. Ze benadrukt dat de wind- en schaduweffecten voornamelijk afhankelijk zullen zijn van de toegestane locatie en hoogte van de gebouwen.

Woningen/gronden

Hoewel de Commissie verheugd is over het feit dat een groot percentage van de geplande woningen van het sociale of daarmee gelijkgestelde type is, deelt zij de bezorgdheid van de ESR dat er mechanismen moeten worden gebruikt om onderscheid te maken tussen de eigendom van het gebouw en de eigendom van de grond, zodat de overheid de controle over de grond kan behouden.

3.3.EEN WIJK DIE AANGESLOTEN IS OP HET OPENBAAR VERVOER EN DIE KAN WORDEN DOORGESTOKEN

Het ontwerp van de wijk is erop gericht het wandelen, het fietsen en het gebruik van het openbaar vervoer te stimuleren en deze vervoerswijzen comfortabel en veilig te maken.

De Commissie plaatst, net als sommige reclamanten, vraagtekens bij de toekomstige toegankelijkheid van de site, in het kader van dit RPA, waarvoor een zeer hoge woningdensiteit is gepland, terwijl de omringende wegeninfrastructuur al bijna verzadigd is. Zij maakt zich zorgen over de cumulatieve effecten van de RPA's Josaphat en Mediapark (begin van de E40). Ook wordt verwezen naar de congestie ter hoogte van de toegen en uitgangspunten van de site, die door de verschillende functies en met name op piekmomenten zou kunnen ontstaan.

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels
[hier](#)
www.crd-goc.brussels
[hier](#)

De Commissie wijst erop dat de voorgestelde verhouding van maximaal 0,7 parkeerplaatsen voor woongebouwen zeer hoog is, en dat die wordt aangevuld met een verhouding van 0,3 openbare parkeerplaatsen die worden gedeeld met woningen, winkels enz.

Wat het parkeren betreft, en gezien de voorbeeldfunctie die door het ontwerp van RPA wordt beoogd, is de Commissie het eens met Perspective om te pleiten voor een verdere vermindering van het aantal parkeerplaatsen voor de woonfunctie op en buiten de straat en met name voor een verbod op bovengronds parkeren langs het Spoorpark.

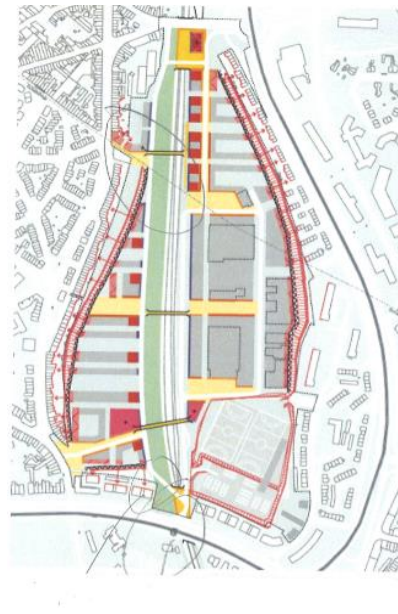
Het MER geeft ook het volgende aan: "Om het verkeer in de perimeter het best te ontlasten en de impact van het RPA op het verkeer te beperken, zal het nodig zijn om iets te doen aan de vervoersmodaliteiten van de toekomstige bewoners van de zone.

De oplossing voor mobiliteitsvraagstukken moet immers worden benaderd in een breed kader, rekening houdend met andere vormen van vervoer en alle mogelijke aanpassingen (toegang tot punten van het openbaar vervoer, circulatie van actieve vervoersmodaliteiten, enz.)."

In het strategische luik van het RPA staat in dit verband dat Brussel Mobiliteit "aan de betrokken overheden corrigerende maatregelen of verbeteringen van de genomen maatregelen zal voorstellen". Er zal moeten worden onderzocht wat de draagwijdte is van de mogelijke corrigerende maatregelen om in te spelen op de problematische effecten die mogelijk aan het licht komen tijdens de monitoring die nog moet worden opgezet.

De Commissie is ook verbaasd dat er geen rekening is gehouden met een overduidelijke stedelijke as die langs de gemeentegrens loopt (van de Haachtsesteenweg en de Lindestraat tot Genèvestraat). Zij vraagt deze mogelijkheid te analyseren. Zij is namelijk van mening dat dit het mogelijk zou maken om de RPA's Josaphat en Mediapark rechtstreeks met elkaar te verbinden, net als het Helmetseplein in Schaarbeek en het Paduwaplein in Evere, net aan de rand van het Mediapark - temeer omdat bepaalde bedrijven op de Josaphatsite ook actief zijn in 'mediaberoepen'. Bovendien is, in het kader van het RPA, een dergelijke verbinding langs de gemeentegrenzen veel logischer vanuit functioneel oogpunt, aangezien ze beide pleinen, die respectievelijk aan weerszijden van het spoor zijn gepland, met elkaar verbindt en een beter beheer van de hellingen mogelijk maakt dan in het gepresenteerde project.

De Commissie is van mening dat dit, in het kader van dit RPA, het principe zelf van een globale stedenbouwkundige analyse op losse schroeven zet.



FietsGEN

Het stadsproject voorziet in de passage van de FietsGEN-lijn ten oosten van de spoorlijnen.

Net als Perspective benadrukt de Commissie dat de hoogteverschillen voor fietsers langs de spoorlijn in de mate van het mogelijke moeten worden beperkt en dat een zo groot mogelijke samenhang moet worden nagestreefd voor het tracé van het FietsGEN. Indien nodig moet hiervoor de baan ervan worden herzien in het licht van de projectopzet voor andere gedeelten van de lijn.

GEN-netwerk – L26 op vier sporen brengen

De Commissie herinnert aan het standpunt van Infrabel, dat zich heeft uitgesproken voor het op vier sporen brengen van lijn 26. Het doel is om de Noord-Zuidverbinding te ontlasten door snelle treinen (IC, IR) en langzame treinen (S, GEN) op verschillende sporen te laten rijden (twee snelle sporen in het midden en twee langzame sporen aan de buitenkanten). Het bestaande en in het RPA opgenomen spoorwegplatform maakt deze uitbreiding tot vier sporen mogelijk.

De Commissie vestigt echter de aandacht van de regering op het belang van een stopplaats op de Josaphatsite voor langzame treinen die op de buitenste sporen rijden.

De Commissie vraagt dan ook na te gaan of het mogelijk is om perrons te bouwen die voldoen aan de behoeften van de NMBS en Infrabel, aan weerszijden van de vier sporen en, indien nodig, zelfs in de bebouwbare zones ter hoogte van de toekomstige stopplaats. Zij is van mening dat deze eis verplicht moet worden gesteld en daarom moet worden opgenomen in de reglementaire voorschriften van het RPA.

Aan de andere kant lijkt de installatie van een centraal perron voor hogesnelheidstreinen die op de twee centrale sporen rijden, haar niet noodzakelijk. De Commissie is namelijk van mening dat de verbinding met de hogesnelheidstreinen bij voorkeur moet worden gemaakt op het aansluitingspunt met de toekomstige metro (Bordet).

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels
[hier](#)
www.crd-goc.brussels
[hier](#)

3.4.LANDSCHAP

De Commissie was niet op de hoogte van de voorstudies voor het ontwerp van RPA. Het is mogelijk dat aan het begin van het project een grondige studie van alle aspecten van het landschap in ruime zin werd uitgevoerd. Bij gebrek aan deze studie beschikt de Commissie niet over een wetenschappelijke basis die de juiste locaties bepaalt voor de versterking/ontwikkeling van de (robuuste) landschapsinfrastructuur en de (kwetsbare) ecologische structuur. Dit kan ook leiden tot verkeerde schattingen van de beschikbare oppervlakte voor de ontwikkeling van gebouwen die zodra ze verworven zijn later moeilijk te verkleinen zijn.

De Commissie is van mening dat 'Richtplan Josaphat, Definiëeringsstudie voor de openbare ruimte en de landschapsbepaling van de site' van B. Smets geen landschapsstudie is, maar een studie ten dienste van de verdichting, en dus ondergeschikt is aan de schema's van de bouwblokken. Alleen de hellingen zullen behouden blijven, maar ze zullen onder zodanige druk staan dat hun huidige kwaliteiten niet kunnen overleven, laat staan dat ze de biodiversiteit kunnen garanderen.

Het design en de bijbehorende sfeerbeelden staan ver van de werkelijkheid.

Het gaat om de aanleg van een park van 4 ha, vervolgens onderverdeeld in zes 'landschapsfiguren' waarvan de locaties werden bepaald zonder rekening te houden met hun kwaliteit: taludpark, spoorpark, wadipark, woonerf, bomennetwerk, plein. Ongeveer de helft van deze ruimten scoort slecht op het vlak van gebruikswaarde. De andere helft behaalt slechte resultaten op het gebied van ecologie of biodiversiteit vanwege het intensieve recreatieve gebruik ervan.

3.5.AANBEVELINGEN

De Commissie is van mening dat het welslagen en de verwezenlijking van een aantal ambities van het ontwerp van RPA zullen afhangen van wat in de specificaties van de MSI voor de uitvoering van de verschillende percelen wordt opgenomen. De meeste aandacht dient dus te gaan naar de elementen die erin zullen voorkomen. Zo moet bijvoorbeeld de reflectie over de toepassing van de circulaire economie, zowel bij het ontwerp en de bouw van gebouwen als in de werking van de wijk, en over de energieprestaties en het energiebeheer van gebouwencomplexen (productie van hernieuwbare energie, warmtekrachtkoppeling enz.) in het RPA worden opgenomen als een verplichting voor de toekomstige uitvoering (ook voor het eerste perceel waarvoor de gunningsfase nu loopt).

Anderzijds herinnert de Commissie aan het belang van het transversale karakter van de documenten en de reflecties, net als van de oprichting van een kwaliteitskamer voor het hele project, zoals vermeld in punt 1 van de algemene opmerkingen.

3.6.CONCLUSIE

*De Commissie heeft in dit unaniem advies ingestemd met de met redenen omklede verzoeken van talrijke eisers, zowel institutionele, zoals de gemeente Schaarbeek, Perspective, Urban, Leefmilieu Brussel, de adviesorganen (ESR, CRMS, enz.) en andere, als particuliere (personen, buurtcomités en milieuorganisaties, enz.) om de regeling voor de verstedelijking van de Josaphat-site te herzien. **Bijgevolg kan zij het project in zijn huidige staat niet goedkeuren.***

Aangezien de noodzakelijke aanvullingen op het milieueffectrapport (diepgaande studies naar het landschap en de biodiversiteit, ruimtelijke en functionele typo-morfologische alternatieven, enz.) een nieuw

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels
[hier](#)
www.crd-goc.brussels
[hier](#)

openbaar onderzoek zullen vereisen, beveelt de Commissie aan om bij de herdefiniëring van het programma en de ruimtelijke ordening ervan rekening te houden met alle opmerkingen die zij in haar advies heeft gemaakt, en in het bijzonder:

- het verhogen van de duurzaamheidsambities van het project in de verschillende gebieden die onder het referentiekader "duurzame wijken" vallen, en onder andere het versterken van het ecologisch potentieel en het behoud en de ontwikkeling van de biodiversiteit.*
- het herzien van het stedelijk ontwerp van vastgoedontwikkeling om het innovatiever en kwalitatief beter te maken, rekening houdend met het noodzakelijkerwijs evoluerende karakter ervan.*
- rekening houden met de noodzaak om een spoorlijn met vier sporen te maken en de gevolgen daarvan voor de perrons.*

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels
[hier](#)
www.crd-goc.brussels
[hier](#)