

*ONTWERP VAN BESLUIT VAN DE
BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING*

*TOT GOEDKEURING VAN HET ONTWERP VAN RICHTPLAN VAN AANLEG
'JOSAPHAT'*

ADVIES VAN DE GEWESTELIJKE ONTWIKKELINGSCOMMISSIE

24 MAART 2022

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;

Is de Commissie op 13 januari, 10 en 24 februari, 17, 22 en 24 maart 2022 bijeengekomen;

Na de vertegenwoordigers van het kabinet van minister-president Rudi Vervoort, alsook de vertegenwoordigers van de MSI, de Referent Huisvesting en de nieuwe Facilitator Duurzame Wijken te hebben gehoord, brengt de Commissie op 24 maart unaniem het volgende advies uit:

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

Het GPDO beoogt het grondgebied in te zetten om:

1. **het kader van de territoriale ontwikkeling vast te leggen** en nieuwe wijken te creëren. *Dit dient te gebeuren in het kader van een polycentrische structuur en op verschillende schaalniveaus, door het inzetten van het vastgoedpatrimonium en het beheersen en verdelen van de bevolkingsgroei binnen het grondgebied, waarbij voorrang wordt gegeven aan openbare huisvesting;*
2. Een **aangename, duurzame en aantrekkelijke 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 door het natuurlijke landschap, het groene en blauwe netwerk te versterken;
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. **multimodale verplaatsingen te bevorderen** door de toegangspoorten tot het Gewest te verbeteren (op internationale en nationale schaal) en door de infrastructuur van het openbaar vervoer en de mobiliteitsdoorgangen te versterken (op 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).

Het overleg met de verschillende actoren op verschillende niveaus, 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 overheidsoptreden een bevoorrechte en beslissende bijdrage kan leveren, binnen het kader van de multipolaire stad die in het GPDO wordt beschreven. Aangezien het Gewest het grondbeheer over de Josaphatsite heeft, is de Commissie bovendien van mening dat de ontwikkeling ervan een voorbeeld van een duurzame wijk moet zijn.

De integratie ervan in het stadsweefsel kan betrekking hebben op de directe omgeving of op een bredere omgeving.

Over het algemeen moet de directe omgeving per geval worden gedefinieerd, in functie van mogelijke projecten en de noodzaak om de wegennetten en de groene netwerken te voltooien.

De Referent Huisvesting heeft de huidige stand van zaken met betrekking tot de openbare/sociale huisvesting uiteengezet.

Op een totaal van 592.942 woningen (01.01.2021) zijn er 52.357 woningen (8,8%) die eigendom zijn van de overheid, waaronder:

- sociale woningen: 40.215 woningen (01.01.2021), maar 4.000 daarvan wachten op renovatie;*
- gemeentelijke woningen: 10.671 woningen (30.06.2020), maar die zijn niet allemaal sociale of middenklassewoningen;*
- Woningfonds: 1.573 woningen (01.01.2021).*

Er is geen wettelijke definitie van 'huisvesting voor sociale doeleinden'. Het zou gaan om huisvesting die wordt verwezenlijkt of beheerd in het kader van een gewestelijk overheidsbeleid, op het gebied van de vaststelling van hetzij de huurprijzen, hetzij de voorwaarden voor de aankoop en/of wederverkoop van onroerend goed.

Volgens de GBV is het de doelstelling van het Gewest om te beschikken over 15% huisvesting voor sociale doeleinden op het hele gewestelijke grondgebied, evenwichtig gespreid per gemeente en per wijk.

Momenteel gaat het om 11,2% (of 66.164 woningen), ongelijk verdeeld over het gewestelijke grondgebied.

Enkele gemeenten halen de 15%-doelstelling, namelijk Watermaal-Bosvoorde (18,49%), Sint-Jans-Molenbeek (17,82%), Anderlecht (17,73%), Sint-Joost-ten-Node (15,59%) en Ganshoren (15,18%).

Brussel-Stad (14,38%), Evere (14,74%) en Sint-Agatha-Berchem halen bijna de doelstelling, maar de andere zijn er nog lang niet, waaronder Schaarbeek (7,96%).

Er is een tekort van 22.000 sociale woningen om het streefcijfer van 15% voor het Gewest te halen, waaronder +/- 12.500 sociale woningen die zich in de projectfase bevinden bij de gewestelijke huisvestingsactoren. Er moet dus in nog eens 9.500 woningen worden voorzien om het doel te bereiken.

Het zuidoostelijke kwadrant is bijna leeg, maar vergt aanzienlijke middelen gezien de impact op het grondbeheer.

Momenteel volgt de BHR een logica van opportuniteiten qua grondbeheer, maar geen echte – of zelfs totaal geen – strategie inzake het grondbeheer.

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 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;*
- *Operationeel luik: ontbreekt te vaak in het project. Aspecten zoals governance 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 (PPS enz.);*
- *Openbare huisvesting: het openbare karakter van de grond (erfpacht, oppervlakten enz.) behouden om speculatie te vermijden en een hoge productie van woningen voor sociale doeleinden en gemiddelde woningen te realiseren;*
- *Tijdelijke bezetting: 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 er 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 klimaatveranderingen. 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.);*
- *Reglementair luik: wat niet essentieel is, moet worden opgenomen in het strategische luik, dat bindend blijft voor de afgevend instanties, gezien de rigiditeit van de regelgeving, waarvan niet kan worden afgeweken bij het onderzoek van concrete projecten;*
- *Voorzieningen: gezien het tekort aan schoolvoorzieningen moet in schoolvoorzieningen worden voorzien in het reglementaire luik. In het strategische luik moet ook worden verduidelijkt hoe de RPA's een rol spelen in het beleid van de openbare voorzieningen.*

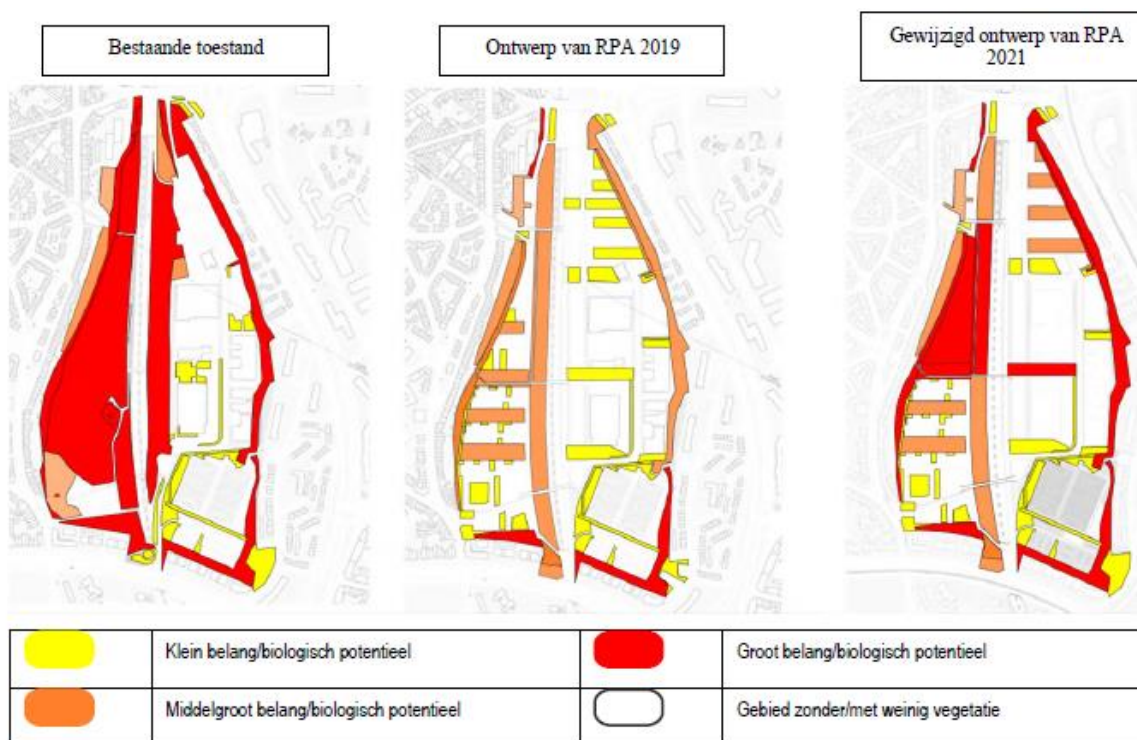
0.3 BESCHRIJVING VAN HET GEWIJZIGDE ONTWERP

JOSAPHATSITE

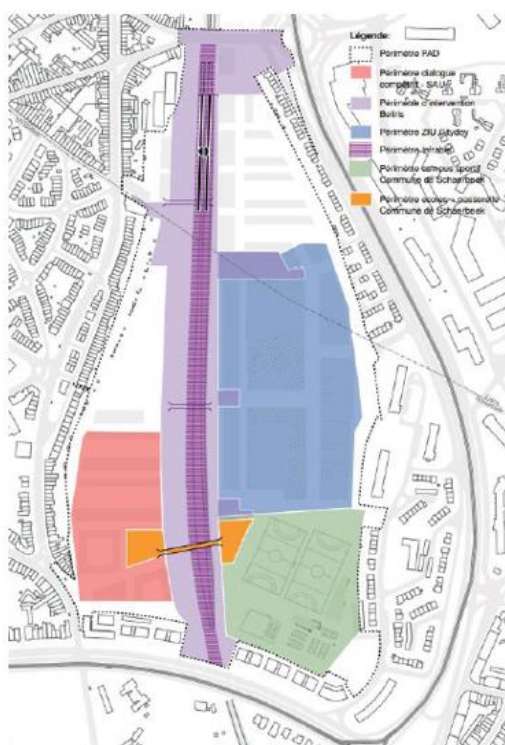
Ter herinnering: de Josaphatsite, een van de twaalf prioritaire ontwikkelingspolen in het GPDO, ligt op het grondgebied van twee gemeenten: een groot deel in het zuiden in Schaarbeek en een kleiner in het noorden in Evere.



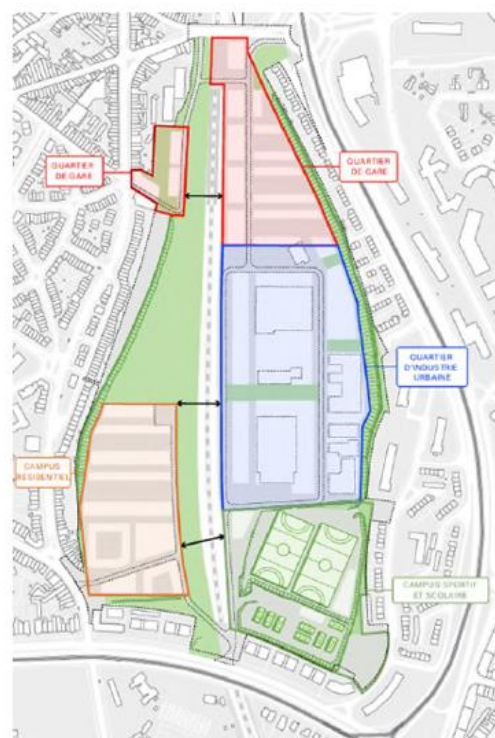
Légende	Legende
Généralités	Algemeen
Limite régionale	Gewestgrens
Limite communale	Gemeentegrens
Réseau viarie	Wegennet
Eau	Water
Espace vert (RBC : Zones vertes du PRAS)	Groene ruimte (BHG Groengebieden GBP)
Chemin de fer	Spoorweg
Ressources foncières	Grondreserves
Territoire du Canal	Kanaalgebied
Plots de développement prioritaires	Prioritaire ontwikkelingspolen
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)
Economie	Economie
Axe de développement économique	Economische ontwikkelingsas
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 metro)
Ligne de TC de haute capacité à créer ou à étudier	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 metro)
Ligne de TC de haute capacité à étudier sur la Ring	Te bestuderen openbare hoge capaciteitsvervoerslijn op de Ring
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



Definitie van de aanwezige en de geplande milieus op basis van hun biologische belang (ARIES, 2021)



Kaart met de perimeters van de verschillende acties van de actoren op het terrein.



Buurtten van het gewijzigde ontwerp van RPA 2021
Openbare groene structuur – en 4 specifieke subwijken (MSA, 2021)

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.

De Commissie wijst erop dat een van de bijzondere kenmerken van de site is dat ze volledig eigendom is van de overheid (MSI), en onder meer van de gemeenten Schaarbeek en Evere. Ze biedt zo een unieke kans op het vlak van stadsontwikkeling die aan de behoeften van de Brusselse bevolking beantwoordt.

Tijdens de hoorzitting heeft de vertegenwoordiger van het kabinet de belangrijkste uitdagingen van de tweede versie van het RPA toegelicht:

- Openbare en betaalbare woningen ontwikkelen in een wijk met een tekort aan sociale woningen (op 1 november 2021 stonden er in Brussel 51.171 gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning);
- Zorgen voor een sociale mix: 45% openbare/55% private woningen op 1.199 woningen (tegenover 1.600 voorheen), waaronder 323 sociale woningen (huur/koop) en 215 middenklassewoningen;
- De instandhouding van economische en industriële activiteiten in het Brussels Gewest ondersteunen;
- De stad compacter en veerkrachtiger maken, het pendelen met de auto terugdringen en de stedelijke wildgroei tegengaan;
- Een school en sportfaciliteiten bouwen die openstaan voor de wijk en de bewoners;
- Waarborgen dat 40% van de site op termijn niet-bebouwbaar wordt (het braakliggende terrein is momenteel in het GBP als bebouwbaar gebied aangemerkt), met name door de aanleg van nieuwe groene ruimten die toegankelijk zijn voor de bewoners en omwonenden (wat nu niet het geval is);
- Een deel van het braakliggende terrein met zijn specifieke biodiversiteit voor deze omgeving in stand houden om een (moeizaam) evenwicht tussen stedelijke ontwikkeling en behoud van de biodiversiteit in de stad te bereiken.

Het openbaar onderzoek van het gewijzigde RPA vond plaats van 16.9 tot 25.11.2021 en heeft 1.989 bezwaren opgeleverd. De betrokkenheid was veel hoger dan bij het eerste onderzoek.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek betreffende de eerste versie van het RPA Josaphat en het advies van de Commissie in 2020 is het ontwerp volgens de uitleg van de regeringsvertegenwoordiger als volgt gewijzigd:

- De kwaliteit van het landschap en het behoud van de biodiversiteit vormen de belangrijkste bekommernis;
- De groene ruimten werden aanzienlijk uitgebreid; ze nemen voortaan 40% van de oppervlakte van het ontwerp van RPA in. De groene ruimten kunnen als volgt worden ingedeeld:
 - > 9,24 ha openbare groene structuur: groene ruimten waarvan de oppervlakte en de lokalisatie door de reglementering zijn gewaarborgd en die door LB zullen worden beheerd;
 - > 1,95 ha wadiparken en tuinen die worden aangelegd tijdens de uitvoeringsfase van de site, waarvan de omvang gegarandeerd is en waarvan de ontwikkeling dus strikte doelen qua biodiversiteit opgelegd zal krijgen;
 - > De omgeving van open braakland, een essentiële factor van de huidige biodiversiteit, wordt behouden op 1,28 ha en wordt geïntegreerd in één aaneengesloten groene ruimte van 5,05 ha;

- Ook aan de oostzijde van de spoorweg kreeg de natuur een meer doorslaggevende plaats. De doelstellingen met betrekking tot de inrichting van de open ruimten werden verduidelijkt volgens de landschappelijke typologie en de gebruiksvormen, ongeacht of het ruimten betreft die bestemd zijn voor spelactiviteiten, sport en recreatie of ruimten waar het behoud van de biodiversiteit de belangrijkste doelstelling is;
- De verstedelijking van de site werd opnieuw bekeken om meer ruimte te kunnen vrijmaken voor de natuur: alle woningen zijn geconcentreerd in 2 woonkernen in het noorden (Evere) en in het zuidwesten van de site (Schaarbeek), met een daling van het aantal bebouwde m² voor woningen van 17% tot gevolg;
- Ook de dichtheid werd in elk van beide buurten naar beneden toe aangepast, met een V/T-index van 2,03 in plaats van 2,26 in het ontwerp van RPA 2019 voor de wooncampus en een V/T-index van 2,59 in plaats van 2,75 in het ontwerp van RPA 2019 voor de stationswijk. Deze twee woonkernen zullen nu 1.194 woningen tellen in plaats van de 1.584 die waren gepland in het ontwerp van RPA 2019;
- Wat de voorzieningen betreft, biedt het ontwerp van RPA plaats aan een geïntegreerde school- en sportvoorziening, ontwikkeld door de gemeente Schaarbeek, die de sportzaal gedeeld zal laten gebruiken door de basisschool en de middelbare school, die op de site aan weerszijden van de spoorweg zullen worden gebouwd en die via een openbare voetgangersbrug met elkaar zullen worden verbonden;
- Door deze evolutie van de configuratie van de woonkernen en de daling van de dichtheid kan een betere mobiliteit in en rond de wijk worden verzekerd. Aan de oostzijde van de spoorweg wordt het verkeer over twee afzonderlijke lussen geleid, die elk via twee aansluitingen met het bestaande wegennet verbonden zijn. Deze configuratie biedt de mogelijkheid om de bestaande ononderbroken groene ruimte in het centrum van de site in te richten;
- De busroute werd verplaatst naar de oostzijde van de sporen, omdat dit deel van de site het minst goed verbonden is met het openbaar vervoer aan de rand van de site, rekening houdend met de afstanden en de hoogteverschillen. Beide oversteekplaatsen over de sporen, in het noorden en het zuiden van de site, zijn behouden. In het noorden is de oversteek alleen nog mogelijk in de richting west-oost, zodat doorgaand verkeer er onmogelijk wordt;
- De opties op het vlak van de parkeermogelijkheden werden opnieuw geëvalueerd met de bedoeling om geleidelijk aan een hoogwaardige mobiliteit tot stand te brengen in een wijk zonder auto's;
- De actieve mobiliteit speelt hierin ook een rol en de transversale verbindingen werden heringericht met de bedoeling om de schade aan de biodiversiteit op de taluds zoveel mogelijk te beperken;
- Ten slotte werd een duidelijke visie ontwikkeld op de uitdagingen van de wijk op het vlak van het klimaat en de duurzaamheid. Die informatie werd gestructureerd en geïntegreerd in alle opties van het ontwerp van RPA.
- De bedoeling van het gewijzigde ontwerp van RPA bestaat erin om er een echt proefproject van te maken op het vlak van de integratie van de uitdagingen op het vlak van de biodiversiteit, het klimaat en de stedelijke veerkracht in het kader van een verstedelijkingsproject dat beantwoordt aan de gewestelijke behoeften op het vlak van betaalbare woningen voor de Brusselaars, de verbetering van het aanbod van openbare voorzieningen, in overeenstemming met de voorwaarden voor de realisatie van de buurtstad van het GPDO.

ADVIES

1. ALGEMEEN

De geschiedenis heeft uitgewezen dat de braakliggende spoor- en militaire terreinen in Brussel geleidelijk aan zijn verstedelijkt.

Vroeger waren er tal van braakliggende terreinen (Thurn & Taxis, Weststation, Josaphat), maar ze verdwijnen een na een. Als niet aan minstens een van die terreinen een duidelijke bestemming van instandhouding van biodiversiteit wordt toegekend, zal er uiteindelijk niets overblijven.

De vraag naar de toekomst van de resterende braakliggende terreinen dringt zich op.

De denkoefening over de biodiversiteit gaat verder dan de perimeter van het RPA en moet deel uitmaken van een globale gewestelijke strategie om de ecologische netwerken te herzien. De befaamde kaart van het ecologische netwerk (die oorspronkelijk vooral een kaart was van de groene continuïteit en de verbindingen tussen groene ruimten) kan een kaart worden van de specialisatie van de sites. Zo zou de site Schaarbeek-Vorming, gezien haar omvang, een habitatgebied voor een aantal wilde diersoorten kunnen worden van een andere aard dan het habitatgebied van de Josaphatsite.

Ambities van het RPA

De gemeente Schaarbeek vraagt zich af of de ambities van het RPA wel stroken met de praktische uitvoeringsbepalingen van het plan. Er moeten nog tal van punten worden geverifieerd om te garanderen dat de aangekondigde doelstellingen zullen worden behaald, vooral dan aandachtspunten qua mobiliteit, biodiversiteit en milieu.

De gemeente betreurt het dat bepaalde beleidsoriëntaties in het strategische luik niet ambitieuzer zijn gedefinieerd in het reglementaire luik, met name inzake de biodiversiteit en de andere milieuvraagstukken (bodems, water, energie enz.). Volgens haar zou het wenselijk zijn dat de te bereiken milieudoelstellingen verplichtingen zouden vormen.

Gezien het volume en de complexiteit van de documenten van het plan had de gemeente Schaarbeek graag gezien dat een samenvattend document ter beschikking van de instanties en de burgers was gesteld om de analyse van het dossier en het uitbrengen van een advies te vergemakkelijken.

De Commissie is van mening dat dit RPA bijzonder is, aangezien alle grond eigendom is van de overheid, die verplicht is zowel het strategische als het reglementaire luik in acht te nemen. Het reglementaire luik is trouwens ook bindend voor particulieren. De ambities van het luik vormen dus een beperking voor de openbare projectontwikkelaar (de MSI): die moet er immers voor zorgen dat deze worden gerespecteerd via de bestekken van de opdrachten voor projectontwikkeling die hij zal plaatsen.

Samenhang met de andere projecten in de omgeving

Meerdere reclamanten betreuen het gebrek aan verbanden tussen dit strategische document en de andere lopende projecten.

Ze vinden het jammer dat in het MER nauwelijks melding wordt gemaakt van het RPA Mediapark, terwijl gezien hun respectieve nabijheid en schaal rekening zou moeten worden gehouden met de kruiselingse effecten van twee RPA's in verschillende fasen van het project.

De Commissie is het eens met de reclamanten die vragen om meer samenhang tussen de RPA's en is van mening dat in het ontwerp moet worden gespecificeerd hoe het rekening houdt met de omringende ontwikkelingsprojecten (Mediapark, metroproject): op mobiliteitsvlak is dit van essentieel belang.

2. GOVERNANCE EN OPENBAAR ONDERZOEK

Democratisch/participatief deficit

De gemeente Schaarbeek en LB betreuren het gebrek aan governance en dringen aan op overleg en dialoog met alle actoren in de verschillende fasen van de ontwikkeling van het project.

Tal van reclamanten dringen aan op de implementatie van een echt beleid van burgerparticipatie en stellen de RPA's die de hiërarchie van de normen buitenspel zetten, ter discussie. Ze verzoeken te worden gehoord in de beginfase van de procedure, en niet pas nadat het bestek is opgesteld.

Er zijn reclamanten die vragen om de stopzetting van de concurrentiedialoog voor fase 1, die is opgestart toen het openbaar onderzoek nog liep en het RPA nog niet was goedgekeurd.

Zij herinneren eraan dat de wet inzake overheidsopdrachten (art. 85) bepaalt dat de regeringen altijd het recht hebben om een procedure stop te zetten.

Sommige reclamanten zijn van mening dat de Regering geen rekening heeft gehouden met de mening van duizenden Brusselaars en verenigingen en betwijfelen daarom het nut van een openbaar onderzoek.

Zij betreuren het gebrek aan duidelijkheid van de vragen van het openbaar onderzoek voor niet-professionals.

Sommige reclamanten dringen aan op een burgeronderzoek in de omringende gemeenten.

De Commissie verwijst naar haar algemene opmerkingen over de RPA's, met name naar het gebrek aan overleg in de beginfase en naar het gebrek aan co-constructie van een project.

Ook al kan er niet worden gezegd dat er een gebrek aan informatie en publiciteit is geweest, toch is ze van mening dat het verzamelen van verschillende meningen zonder een coproductieprocedure wel tot gevolg heeft dat er een dynamiek van betwisting ontstaat. Wat ontbreekt, is een praktijk van 'samen uitwerken', van het verbreden van het platform ter ontwikkeling van de visie en het programma.

Ze vindt het ook noodzakelijk om in het BWRO opnieuw een verplichting in te voeren voor een samenvatting van de bezwaren in het aan de Commissie door te geven dossier.

Verzoek om moratorium

Verscheidene eisers, waaronder verenigingen zoals het Collectif Bas-les-PAD, I.E.B. en Natagora, willen een moratorium op alle RPA's die in het najaar van 2019 van start zijn gegaan, zolang de hervorming van het BWRO die de RPA's in het regelgevingsarsenaal heeft ingevoerd, niet is geëvalueerd. Van de eerste acht RPA's die in 2019 zijn gelanceerd, zijn er vier uitgebreid herzien of fundamenteel in vraag gesteld (Josaphat, Wet, Ninoofsepoort, Mediapark), wat aantoont dat het instrument zeer problematisch is.

Zoals ze reeds heeft aangegeven in haar vorige adviezen en hierboven, is de Commissie van mening dat er nood is aan een verbetering van de procedure.

3. PERIMETER/OVEREENSTEMMING TUSSEN HET STRATEGISCHE EN HET REGLEMENTAIRE LUIK

Perimeter

De kwestie van de uitbreiding van de perimeters van de RPA's werd door sommige reclamanten aan de orde gesteld: integratie van de omliggende wijken in de RPA's om een beter inzicht te krijgen in de verbindingen die moeten worden gelegd tussen de locaties en hun omgeving, onderscheid tussen een studiegebied en een interventiegebied, enz.

De Commissie herinnert eraan, zoals zij in haar vorige advies heeft gesteld, dat de aanpak niet beperkt mag blijven tot de site. Zij heeft altijd gepleit voor een strategische oriëntatieperimeter. Naast het thema van het terrein waarover een uitspraak moet worden gedaan, moet ook rekening worden gehouden met strategieën die dat terrein verbinden met andere belangrijke punten, met name volgens de logica van de wooncentra en de identiteitswijken in de stad.

Binnen de observatieperimeters zouden de groene connectiviteiten moeten worden onderzocht, geobserveerd en becommentarieerd. Zich strikt beperken tot de wettelijke perimeter van het RPA is geen goed idee.

Het is belangrijk om te beschikken over een operationele perimeter naast een strategische. Het komt toe aan het MER om dit te analyseren. De vraag rijst in welk juridisch kader kan worden ingegrepen in een operationele perimeter die buiten de perimeter van het plan ligt, behalve door de perimeter uit te breiden. De perimeter moet worden gebruikt om de gevolgen te bestuderen en stedenbouwkundige aanbevelingen te formuleren. Op dit vlak is er nood aan verbetering.

Reglementair/strategisch luik

LB is van mening dat het schrappen van sommige voorschriften uit het GBP en het herschrijven ervan tot verwarring en rechtsonzekerheid leiden (bv.: voorschrift 09).

LB neemt als voorbeeld het voorschrift over het parkeren, waarin de reglementaire normen worden vastgesteld, en dit terwijl het Gewest zich in een overgangsfase bevindt op het vlak van mobiliteit en het RPA niet aan een overlegcommissie is onderworpen. De vastgestelde normen zullen waarschijnlijk niet meer in overeenstemming zijn met het toepasselijke beleid op het ogenblik van het optrekken van de gebouwen. LB verzoekt dus om de mogelijkheid om de parkeernormen verder te beperken in het RPA als de normen restrictiever zouden worden dan in het RPA is voorgeschreven.

Sommige reclamanten merken op dat het reglementaire luik onduidelijk is over wat nu echt verplicht is en wat de controlemiddelen zijn in geval van niet-naleving.

Ze vragen om de in het strategische luik aangekondigde doelstellingen over te nemen in het reglementaire luik en de indicatoren en middelen ter opvolging van de doelstellingen duidelijk te vermelden, samen met strikte controleprocedures.

De gemeente Schaarbeek merkt op dat bepaalde kaarten uit het strategische luik niet overeenstemmen met de kaarten uit het reglementaire luik (zo ligt de zuidoostelijke hoek van het gebied voor stedelijke industrie op de kaarten van het strategische luik in het gebied voor beplante openbare ruimte op de kaarten van het reglementaire luik; evenzo is de beschikbare oppervlakte voor sector 10b tweemaal groter op de kaarten uit het reglementaire luik dan op de kaarten uit het strategische luik, wat een belangrijk element is voor de ontwikkeling van gemeentelijke voorzieningen).

De Commissie herinnert eraan dat het strategische luik, volgens de definitie zelf in het BWRO, een belangrijk operationeel aspect omvat en een aantal garanties op de lange termijn moet bevatten. Het strategische of het reglementaire luik moet een aantal na te leven basisregels omvatten, om een kader te bieden voor het latere beheer. Het is immers niet voldoende om te beschikken over bestemmingsregels, er is ook nood aan beheersregels, zoals LB trouwens doet met het beheer van de groene ruimten op de site, met groene ruimten die op een meer ecologische manier worden behandeld (laat maaien enz.).

De Commissie herinnert aan haar algemene advies om een gemeenschappelijke verklarende woordenlijst voor alle RPA's op te stellen ter verduidelijking van alle gebruikte begrippen en, zo mogelijk, heldere voorschriften.

Zij is het eens met de reclamanten wat betreft de noodzaak om indicatoren en controlemiddelen voor de follow-up van de doelstellingen van het RPA op te stellen.

Zij steunt ook het verzoek van Schaarbeek om samenhang tussen de kaarten van het strategische luik en die van het reglementaire luik (dat voorrang heeft): het zou ook nuttig zijn hellingen aan te geven op de reglementaire kaart van de bestemmingen.

Zij vraagt ook om in het strategische luik de actoren en hun verantwoordelijkheid te definiëren en te specificeren.

4. STEDENBOUWKUNDIGE KEUZE/STEDELIJKHEID

Aangezien de perimeter tussen het RPA 2019 en 2021 niet is herzien, vraagt de gemeente Schaarbeek om in de volgende ontwikkelingsfasen bijzondere aandacht te besteden aan de inrichting van de toegangen tot de site en de aansluitingen met de wegen en het bestaande bebouwde weefsel.

De definitie van de sectoren maakt het niet mogelijk de voorwaarden voor stedelijke en architecturale integratie van de nieuwe gebouwen ten opzichte van de bestaande gebouwen en de openbare ruimten na te gaan. Bij toekomstige stedenbouwkundige vergunningen voor openbare ruimten en bouwwerken moeten de inplanting, volumes en inrichting van de openbare ruimten aan de toegangen tot de site (Latinis, Gilisquet en Wahislaan) met veel zorg worden aangepakt.

Wat de fysieke en visuele integratie van de gebouwen betreft, vraagt zij dat in het gewijzigde ontwerp van RPA 2021 de typologie van de oprijzende constructies (verhoudingen tussen breedtes, dieptes, hoogtes) nauwkeuriger wordt omschreven, om te voorkomen dat ze de vorm van een balk krijgen.

Perspective stelt vast dat de voorschriften betreffende de verschillende huizenblokken niet voorzien in duidelijke criteria op het vlak van de grenzen van de inplantingen. Het zou dus theoretisch mogelijk zijn om balkvormige gebouwen van 250 m lang op te trekken. Volgens Perspective zou het dan ook nuttig zijn om te beschikken over concrete aanwijzingen over de intenties en suggesties die in het strategische luik zijn vermeld.

Brupartners benadrukt dat het leven van een wijk ook samenhangt met de aanwezigheid van handelszaken. Voor Brupartners moet het commerciële aanbod dat in het RPA wordt beoogd, beantwoorden aan de behoeften van de sector, met name op het gebied van bezoekersaantallen en passage, en aan de behoeften van de gebruikers van de wijk op het gebied van het aanbod. Brupartners zou graag zien dat dit commerciële aanbod wordt samengebracht in eenzelfde 'zone', hetzij in de 'stationswijk', hetzij op de 'wooncampus', hetzij op beide plaatsen. Het is van belang dat er een strategische denkoefening plaatsvindt over de evolutie van de handel in deze wijk en over de commerciële identiteit die we eraan willen geven (bijvoorbeeld de tendens naar 'bio', 'korte keten' enz.).

Sommige reclamanten willen de vestiging van buurtwinkels (bakkerij, slagerij, boekhandel) en van een markt aanmoedigen.

De Commissie stelt met de reclamanten vast dat de algemene stedenbouwkundige keuze voor de inplanting van de gebouwen sinds de eerste versie van het ontwerp niet is gewijzigd: de gebouwen zijn nog steeds noord-zuid georiënteerde balken, wat een indruk van starheid wekt.

De doelstellingen van het GPDO (onder meer de creatie van lokale identiteitskernen) veronderstellen een stedenbouwkundige compositie die minstens één centraliteit definieert met een plek waar mensen graag naartoe gaan, met handelszaken en horeca. Het lijkt erop dat er in het reglementaire deel geen rekening is gehouden met handel en horeca. De school- en sportvoorzieningen zijn wel goed gelokaliseerd. De Commissie wijst er met nadruk op dat er niet is nagedacht over de valorisatie van een centrale plaats voor de inwoners van de nieuwe wijk en het omliggende gebied. Ze betwijfelt of het wel zinvol is om te beschikken over twee centra in zo'n klein gebied.

Ze neemt nota het antwoord van het kabinet, namelijk dat het strategische luik voorziet in de aanleg van pleintjes aan de toegangen tot de site (onder de De Boeckbrug, ...) die dienen als ingangen van de site met een concentratie van activiteiten en voorzieningen. Het aantal m² is opgenomen in het reglementaire luik, maar wordt niet altijd gelokaliseerd.

De openbare exploitant, de MSI, zal ervoor zorgen dat de beginselen van het strategische luik worden uitgevoerd zonder dat alles hoeft te worden geformaliseerd in het reglementaire luik, waarvan niet kan worden afgeweken.

De Commissie stelt de kwestie van de polariteiten op de site aan de orde, en overweegt daarbij bijvoorbeeld:

- *dat de toren aan de kant van het station een vrijstaand gebouw is;*
- *dat er geen gebouwen zijn die een openbaar plein vormen: de plaats is eerder een doorgangsplek dan een aangename plek en/of een ontmoetingsruimte;*
- *dat er evenmin sprake is van structurering van gebouwen tot een voldoende afgesloten openbare ruimte die een indruk van centraliteit kan wekken waar mensen naartoe zouden willen gaan;*
- *dat er langs alle kanten te veel handelszaken zijn toegestaan. Als het de bedoeling is tot een centrum, een lokale identiteitskern te komen, is het geen goed idee om zomaar overal handelszaken toe te staan. Het centrale karakter moet voldoende duidelijk zijn opdat de mensen zich daar zouden verzamelen in plaats van naar verspreide handelszaken te gaan. De groepering van handelszaken levert een aantrekkingskracht op voor de hele wijk, en niet enkel voor de mensen die op de site aanwezig zijn.*

5. MOBILITEIT

Verkeer

Reclamanten vragen om meer duidelijkheid over het aandeel van het huidige verkeer en van het verkeer dat erbij komt door het project.

Veel reclamanten zijn van mening dat het project veel gevolgen zal hebben voor de verkeersdichtheid en tot meer files en parkeerproblemen zal leiden, niet enkel in het gebied zelf, maar ook in de omliggende wijken.

Ze menen dat de door het project voorziene extra autoritten tegen de ambities van Good Move indruisen.

De Commissie is bezorgd over het cumulatieve effect van de geplande ontwikkelingen op een reeks sites in het oosten van Brussel (Reyers, Kazernes, Josaphat, enz.). Het project voorziet dan wel in een reeks regelingen op de site, maar er wordt met geen woord gerept over de noodzaak om het aanbod van het openbaar vervoer op de Middenring van de Kazernes tot Josaphat te verbeteren.

Openbaar vervoer

De RvS s van mening dat de installaties inzake het openbaar vervoer ontoereikend kunnen blijken gezien de grote bezoekersaantallen die in de toekomst door de ontwikkeling van de Josaphatsite zullen worden gegenereerd (woningen, kantoren, enz.); dit geldt evenzeer voor de vervoerslijnen (bv. het aantal parkeerplaatsen voor auto's/fietsen bij het GEN-station). De Raad meent dat in dit ontwerp, dat uit ecologisch oogpunt als voorbeeldig werd aangekondigd, de private auto een te grote plaats krijgt toebedeeld, en dit ondanks de vermindering van de wegen en de parkeerplaatsen langs de openbare weg. De geplande infrastructuur voor de zachte vervoerswijzen lijkt toereikend, maar zou uitvoeriger kunnen worden omschreven, met name wat de routes van en naar het nieuwe station betreft. De Raad dringt erop aan dat de paden voor de zachte mobiliteit zo veel mogelijk gescheiden worden gehouden van de gemotoriseerde mobiliteit.

Ook volgens de Mobiliteitscommissie (GMC) en veel reclamanten onderschat het ontwerp van RPA de behoefte aan openbaar vervoer. Er wordt van uitgegaan dat er 350 personen/uur van de site zullen vertrekken met het openbaar vervoer. Op een totaal van 3.421 inwoners alleen al voor de woningen, is dit slechts 10%. Dit komt niet overeen met het Brusselse gemiddelde van metro-/tram-/busverplaatsingen (21%). Als de toekomstige bewoners in vergelijkbare mate van het openbaar vervoer gebruikmaken, lijkt het aantal van 350 personen/uur sterk te zijn onderschat.

Sommige reclamanten merken op dat het openbaar vervoer in de wijk reeds verzadigd is op piekuren en vragen zich af hoe dit kan worden verbeterd in het licht van de verwachte verhoging van de bevolkingsdichtheid.

De GMC en de MIVB zijn voorstander van een ontsluiting van de kern van de site door een buslijn tussen noord en zuid, maar stellen vast dat in de plannen van het RPA niet wordt aangegeven welke route moet worden gevolgd, dat ze niet voldoende rekening houden met het beginpunt van de buslijn (Chazallaan, De Boeckstraat en Kurthstraat) en dat ze de lokalisatie en het aantal van de aan te leggen haltes niet specificeren.

Wat de bediening van de omtrek van de Josaphatsite betreft, wordt in het ontwerp van RPA voorgesteld om een extra tramhalte aan te leggen op de Leopold III-laan, met de volgende onderlinge afstanden tussen de tramhaltes: 500 m tussen Leopold III/Pentathlon, 250 m tussen Pentathlon en de extra halte en 450 m tussen de extra halte en Evere Shopping.

- Voor de MIVB rechtvaardigen de tramdiensten (en de vooruitzichten om de frequentie van lijn 62 te verhogen na de voltooiing van de verlenging van de lijn tot Zaventem) niet de aanleg van een nieuwe halte op de Leopold III-laan, die op slechts 250 m van de halte Pentathlon zou komen te liggen, wat een veel te korte afstand tussen tramhaltes is;
- In plaats daarvan vraagt de MIVB dat de tramhalte Pentathlon wordt verplaatst in de richting van de halte Evere Shopping, zodat ze zo dicht mogelijk komt te liggen bij de nieuwe weg die de Josaphatsite met de laan verbindt;
- De MIVB herinnert eraan dat de verplaatsing van de tramhalte Pentathlon (en niet de aanleg van een extra tramhalte) een van de aanbevelingen was van de effectenstudie die in 2015 werd uitgevoerd, terwijl het te analyseren ontwerp van RPA in alle opzichten (aantal woningen, enz.) dichter was.

In dit verband vraagt de MIVB uitdrukkelijk dat het RPA Josaphat rekening houdt met de volgende elementen:

- Aangezien de buslijn vanaf of naar de Chazallaan zal rijden, is het van essentieel belang – met het oog op de veiligheid, de lengte en de duidelijkheid van de route – dat de buslijn de Josaphatsite binnenkomt en verlaat via de Latinislaan. Het is van cruciaal belang dat die buslijn de Lambermontlaan dwars oversteekt; links afslaan moet worden vermeden, om redenen van verkeersveiligheid en prestaties van de buslijnen. Het is in dat verband ook belangrijk ervoor te zorgen dat er ten minste één bus-/fietsstrook komt vanaf de Josaphatsite richting de Latinislaan;
- Aangezien de buslijn zal komen uit de richting of rijden in de richting van de De Boeckstraat en de Kurthstraat, is het van essentieel belang dat de buslijn niet naar de rotonde op de Leopold III-laan wordt geleid, maar rechtstreeks van de Josaphatsite naar de voornoemde straten. Daartoe moet vanaf de De Boeckbrug een tegengestelde rijrichting voor bussen + fietsen worden gecreëerd om te vermijden dat een busroute via de rotonde van de Leopold III-laan zou lopen;
- Wat de busroute door de site heen betreft, stelt de MIVB twee alternatieven voor: ofwel via het westen van de spoorlijn, waarbij het park wordt doorkruist (naar het voorbeeld van wat is bepaald in het RPA Mediapark), ofwel via het oosten van de spoorlijn;

- Aangezien de busdienst fijnmaziger is dan de tramdienst, acht de MIVB het noodzakelijk twee haltes aan te leggen.

De Commissie is het eens met het verzoek van de MIVB dat is gericht op betere prestaties van de nieuwe buslijn die de site doorkruist. Ze wijst erop dat de kwestie verder gaat dan enkel maar de perimeter van de site. Er moet nog een hele 'zwakke schakel' van het openbaar vervoer worden gespecificeerd. In feite moet rekening worden gehouden met een vierhoek, vertrekkende van het station van Schaarbeek (reizigers en Schaarbeek-Vorming)/E40, de Middenring en de Jules Bordetlaan.

Station

De GMC verzoekt om toevoeging van reglementaire bepalingen voor het station, de toegang en het gebruik ervan. Ze stelt immers vast dat er geen doelstellingen zijn op het vlak van het gebruik van het station en de frequentie van de treinen. Net als Brupartners is ook zij verbaasd over het voorstel voor een overdekt station, dat niet erg bevorderlijk is voor de sociale controle en minder aangenaam is. Een station in de open lucht zou minder duur zijn, waardoor middelen zouden vrijkomen om de toegangen te verbeteren.

De Commissie steunt het verzoek van de GMC.

Overschakeling op vier sporen

De gemeente Schaarbeek maakt zich zorgen over de mogelijkheid om de GEN-lijn op vier sporen te laten rijden.

De RLBHG juicht de mogelijkheid toe om in de toekomst over te schakelen op vier sporen op de site, maar dringt aan op een minimalisering van de geluids- en trillingsimpact. De toename van het treinverkeer mag niet ten koste gaan van de biodiversiteit en van de levenskwaliteit van de mens en de andere levende wezens.

De Commissie heeft er nota van genomen dat het RPA rekening houdt met deze mogelijke behoefte en dat er geen problemen zijn om deze binnen de perimeter van het spoorweggebied te realiseren.

Route voor voetgangers en fietsers

De gemeente Schaarbeek en de GMC merken op dat het RPA niet voorziet in goede mobiliteit voor fietsers (de fietspaden zijn niet duidelijk aangegeven) en voor voetgangers wat personen met beperkte mobiliteit betreft (toegang vanaf de taluds via trappen, hellingen van de openbare ruimten van 5% over verschillende honderden meters, oversteken van loopbruggen). De intenties zouden in het strategische en het reglementaire luik moeten worden omgezet.

De gemeente Schaarbeek vraagt ervoor te zorgen dat de ontwikkelingen van het project om de lijn tot 4 sporen uit te breiden, het fietsGEN niet in het gedrang zouden brengen.

De Commissie schaaft zich achter het verzoek van deze beide reclamanten.

Parkeeraanbod

LB vraagt om de parkeernormen uit het reglementaire luik te halen.

De gemeente Schaarbeek vraagt om een uitbreiding van het aanbod van parkeerplaatsen voor deelauto's, gezien de wens om de nieuwe wijken een voorbeeldfunctie te geven en om autodelen aan te moedigen (slechts drie plaatsen gepland in Schaarbeek).

De gemeente stelt vast dat aanbevelingen over het gedeeld gebruik van ondergrondse parkings ontbreken, met name ten voordele van bezoekers, en vraagt dat deze twee voorschriften (omvormbare parkings en gedeeld gebruik van parkeerplaatsen, ook voor private parkings) zouden worden opgenomen in de reglementaire voorschriften.

Zij merkt op dat het gebied voor stedelijke industrie een vraag zal genereren naar specifieke parkeerplaatsen voor voertuigen met een groot tonnage, dat het probleem van de aanwezigheid van bestelwagens en vrachtwagens op de openbare ruimte en op de eigen terreinen rond de gebouwen niet voldoende is aangepakt (voor een gebied dat tot doel heeft logistieke activiteiten te ontwikkelen en in stand te houden), en dat er een kader moet worden uitgewerkt voor deze voertuigen, waarvoor er specifieke strategische en/of reglementaire aanbevelingen nodig zijn.

De GMC stelt voor om de ratio van parkeerplaats/woning drastisch te verminderen om van de wijk een 'car free' voetgangersmodel te maken en steunt de vermindering van het aantal parkeerplaatsen langs de openbare weg ten gunste van parkeerplaatsen buiten de openbare weg.

Brupartners dringt erop aan dat er wordt voorzien in een minimaal aantal parkeerplaatsen (auto's, fietsen, tweewielers) in de nabijheid van het GEN-station.

Sommige reclamanten vragen om verduidelijking van de verschillen tussen parkeerzones naargelang van het soort woning.

De Commissie sluit zich aan bij het advies van de GMC.

Bouwplaatsverkeer

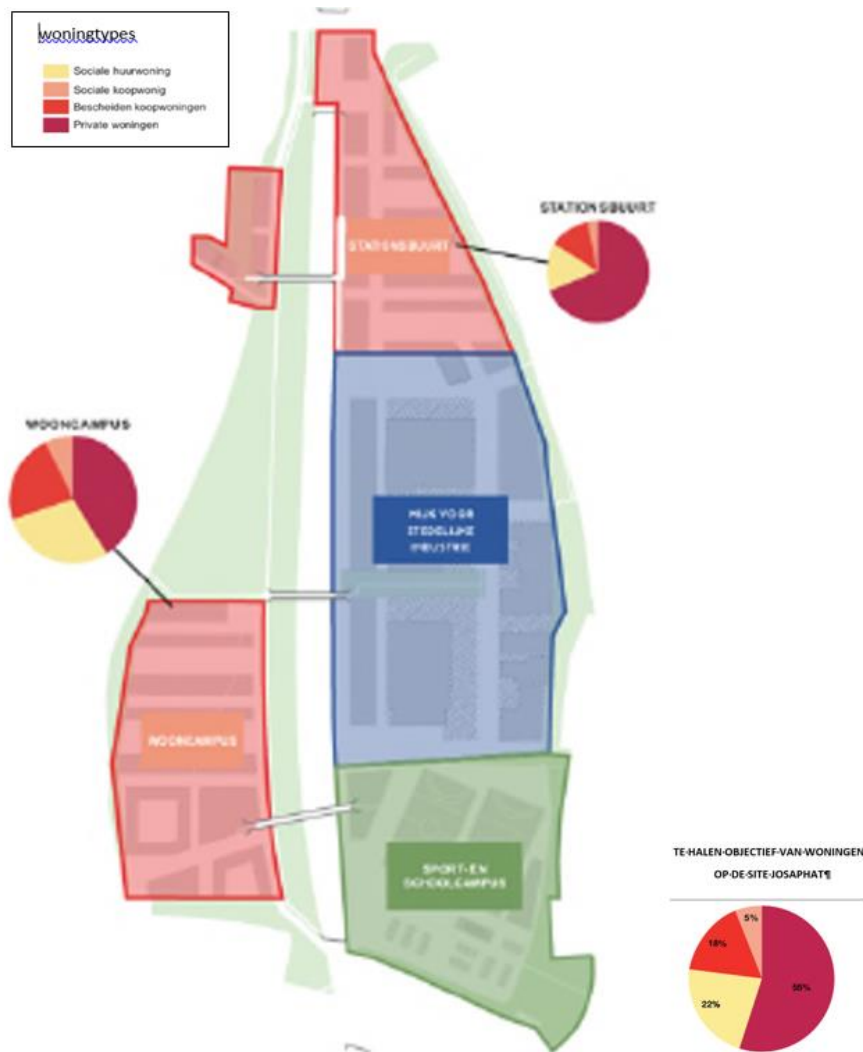
De gemeente Schaarbeek vraagt om de impact te onderzoeken van het bouwplaatsverkeer dat nodig is voor het vervoer van de grond (uitgraving/aanvulling/vervuilde grond) en om passende routes door de gemeente tot aan de verwerkingssites aan te bevelen, om de impact van het RPA in verband te brengen met die van de andere gelijktijdige grootschalige projecten in de gemeente op korte termijn, zoals het metroproject en het ontwerp van RPA Mediapark, om zo in een zo vroeg mogelijke fase de verkeersproblemen als gevolg van het vervoer van die grond te vermijden.

In het algemeen herhaalt de Commissie haar oordeel betreffende het Plan Good Move, waarin ze benadrukt dat er onvoldoende rekening is gehouden met de multipolaire dimensie van het GPDO en zijn toegankelijkheden.

Ze is van mening dat de RPA's een explicieter standpunt zouden kunnen innemen wat betreft het algemeen mobiliteitsbeleid en deel zouden kunnen uitmaken van een overgangsdynamiek (m.a.w. van een evolutie naar andere vervoerswijzen, afhankelijk van de locatie).

Ze vraagt om in alle RPA's beginselen op te nemen die rekening houden met de evolutie van de praktijken inzake mobiliteit.

6. HUISVESTING



Indicatieve simulatie van de verdeling van de woningtypes op de site (MSA, 2021)

Tal van reclamanten, onder meer de Adviesraad voor huisvesting (ARH), Brupartners, Perspective, de Raad voor het Leefmilieu (RL) en verenigingen, vragen dat de op de site ontwikkelde woningen hoofdzakelijk openbare woningen (sommige reclamanten willen zelfs 100% openbare woningen) en sociale woningen (huur-/koopwoningen) zouden zijn om een antwoord te bieden op de huidige crisis inzake betaalbare huisvesting.

Voor de ARH is gekant tegen een daling van het absolute aantal woningen als gevolg van een geringere verdichting (1.199 woningen waarvan 323 sociale woningen in het huidige RPA/1.600 woningen in het vorige RPA) en wil dat de meeste ontwikkelde woningen sociale huurwoningen zijn.

Veel reclamanten, onder meer de ARH, vragen *a minima* dat het beheer van het grondbezit in handen van de overheid blijft via mechanismen als erfpacht, de *community land trust* enz.

Brupartners herhaalt ook zijn wens dat er mechanismen zouden worden gebruikt om de eigendom van het gebouw te onderscheiden van die van de grond, om het grondbeheer in handen van de overheid te houden.

De Schaarbeekse Haard sluit zich aan bij het gewestelijke streven om een ambitieus beleid van duurzaam openbaar grondbezit te voeren en zou in dat verband via de financieringsprogramma's van de BGHM en

via een overdrachtsmechanisme een opstalrecht willen genieten op de percelen die voorbehouden zijn voor de sociale woningen. Volgens de Schaarbeekse Haard biedt een erfpacht hem niet de mogelijkheid om een gezond en duurzaam beheer van zijn openbaar erfgoed te voeren.

Tal van reclamanten, onder meer het ARAU, pleiten voor een reconversie van kantoren tot woningen als compensatie voor het behoud van een deel van het braakland ten gunste van het natuurreserveaat.

De RL betreurt ook dat de verlaging van de woningdichtheid op de hele site (19%) ten koste gaat van het aantal sociale woningen, waaraan in het Gewest nochtans een tekort is.

De gemeente Schaarbeek vraagt dat in elke sector (met uitzondering van het economisch gebied) een evenwichtige mix van openbare en particuliere huisvesting wordt gewaarborgd. Zij vraagt om in het RPA regelingen op te nemen om dit streven concreet vorm te geven:

- De sociale koopwoningen moeten in de eerste plaats bedoeld zijn om de overplaatsing van huurders die wachten op de renovatie van hun sociale woning bij een OVM mogelijk te maken.
- Deze sociale woningen zouden bestemd moeten zijn voor de Schaarbeekse Haard, waarvan bijna een derde van het bestand ingrijpende renovatiewerkzaamheden vereist, en deze ambitie zou moeten worden verwezenlijkt via overplaatsingen van bewoners naar nieuwe of gerenoveerde woningen.

Brupartners vraagt om in de toekomst de verwachte woningtypes en het percentage sociale woningen of woningen met sociale doeleinden op te nemen in de RPA's.

De Schaarbeekse Haard stelt voor dat het aandeel sociale woningen niet limitatief zou zijn, en dat het zou kunnen worden verhoogd gezien het aantal kandidaat-huurders dat momenteel op de wachtlijst staat.

Sommige reclamanten vragen dat het vraagstuk van de huisvesting wordt bestudeerd samen met dat van de sociale huisvesting en dat de inspanningen beter worden verdeeld over het hele Gewest.

Brupartners wil de sociale kwestie (met name huisvesting) niet tegenover de milieukwestie (met name groene ruimten, biodiversiteit) stellen, maar gezien het schrijnend tekort aan sociale woningen op het grondgebied van het Gewest, een steeds langer wordende wachtlijst en de ambities van het Noodplan Huisvesting, vraagt Brupartners dat het aandeel openbare woningen wordt verhoogd, of zelfs omgewisseld met het aandeel privéwoningen. De eerste versie van het ontwerp van RPA 2019 paste dan wel binnen een context van een aanzienlijke bevolkingsgroei, maar de prognoses zijn sindsdien veranderd. De coronacrisis met alle eraan verbonden socio-economische gevolgen heeft de behoefte aan sociale woningen versterkt, in het bijzonder aan sociale huurwoningen.

De gemeente Evere betreurt de afwezigheid van eengezinswoningen in deze gemengde en duurzame wijk en zou graag zien dat dit type woningen erin wordt opgenomen. Zij acht het van essentieel belang dat het beleid dat mikt op evenwicht tussen vraag en aanbod van verschillende soorten woningen wordt voortgezet, met name een evenwicht in grootte en type (klein/middelgroot/groot, nieuw/oud, flatgebouwen/eengezinswoningen, woningbezit/huur, enz.), en is van mening dat dit evenwicht in het ontwerp van RPA niet wordt bereikt doordat eengezinswoningen ontbreken. Ze stelt voor het ontbreken van eengezinswoningen te compenseren door in het reglementaire luik de eis op te nemen dat op de benedenverdiepingen van de gebouwen in sector 4 en/of 6B grote duplexwoningen (drie tot vier slaapkamers) worden ingericht.

De gemeente Schaarbeek vraagt om te voorzien in een veelheid van types bewoners en woonvormen en om bijgevolg projecten van het type gemeenschapshuisvesting, cohousing, intergenerationeel wonen, woningen die aanpasbaar zijn voor PBM, enz. aan te moedigen. Zij merkt op dat in het RPA 2021 criteria voor de kwaliteit van de woningen worden vastgelegd, maar dat die niet zijn vermeld in het reglementaire luik en dat bijgevolg moet worden gevreesd dat de kwaliteit van de projecten beperkt blijft tot wat in de GSV is bepaald.

Gezien het tekort aan grote woningen (3 slaapkamers en meer) in het Brussels Gewest, en in het bijzonder in de sociale huisvesting, vragen de gemeente en de Schaarbeekse Haard om ervoor te zorgen dat zowel de projecten voor sociale huisvesting als de projecten voor openbare huisvesting ten minste 40% woningen met 3 slaapkamers en meer aanbieden.

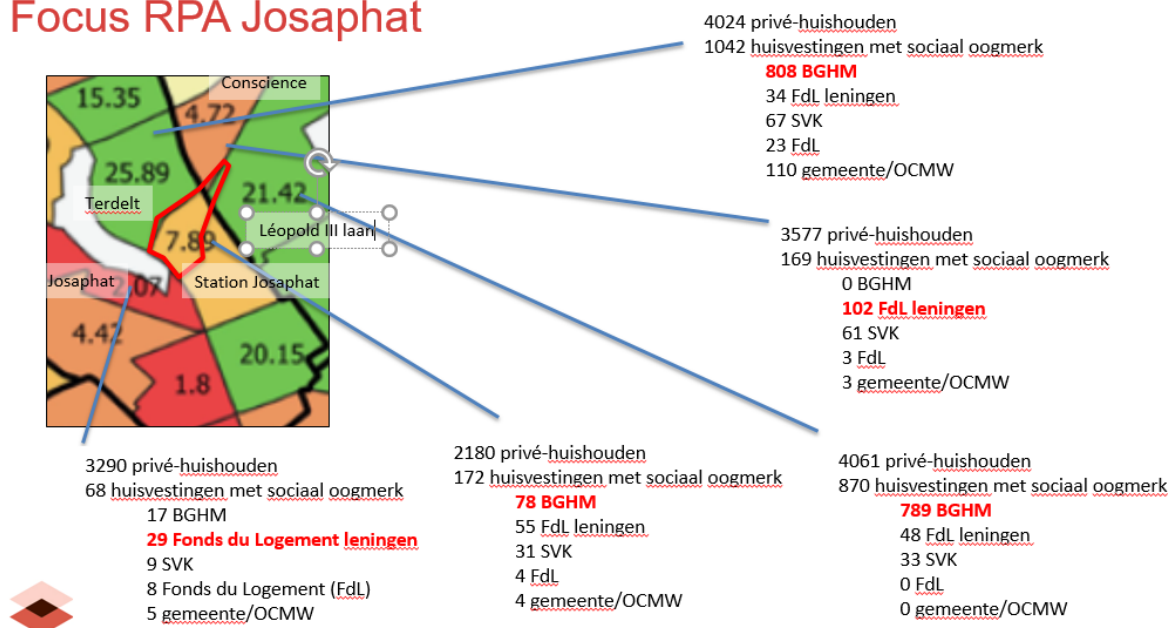
Volgens enkele reclamanten zijn de demografische hypothesen niet correct en gaat het RPA nog steeds uit van een toename van de Brusselse bevolking met 10.000 inwoners per jaar, terwijl de laatste prognoses het hebben over een jaarlijkse toename met minder dan 2.000 inwoners. Zij verzoeken daarom de residentiële wijk in het zuidwesten van de site te schrappen, gezien de rijke biodiversiteit ervan.

Wat het gebied van de wooncampus betreft, wenst de Schaarbeekse Haard het belang te benadrukken van een gemengde inplanting van de woongebouwen, en wel tussen de verschillende bestemmingstypes: sociale huurwoningen, privéwoningen en koopwoningen. Met het oog op een goed beheer van het onroerend goed verdient het echter de voorkeur om geen dergelijke mix tot stand te brengen binnen de gebouwen en om mede-eigendommen te vermijden. Om de toekomstige sociale huurders op een duurzame manier in deze nieuwe wijk te integreren, beveelt de Schaarbeekse Haard aan om een inplanting van sociale woongebouwen te vermijden die mogelijk als ongunstig kan worden ervaren als deze gebouwen het dichtst bij de spoorlijn of aan het uiteinde van het gebied of een rooilijn zouden worden gevestigd.

De Commissie verwijst naar de hierboven geschetste context van de huisvesting met sociale doeleinden.

De Commissie wijst op het grote structurele tekort aan woningen met sociale doeleinden in Schaarbeek (7,96%), terwijl Evere de gewestelijke doelstelling van 15% al bijna heeft bereikt. Wanneer we focussen op de wijken, kan de situatie worden verfijnd en stellen we een gebrek vast voor de wijken 'Josaphat', 'Josaphatstation' en 'Conscience' in het bijzonder.

Focus RPA Josaphat



De Commissie staat volledig achter de beginselen die zijn vastgelegd in het RPA Josaphat en die tot doel hebben meer woningen met sociale doeleinden in de wijk te introduceren, gelet op de behoeften in de wijk en het feit dat het terrein precies is aangekocht door het Gewest om er openbare huisvesting tot stand te brengen.

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 erkent dat de demografische groei weliswaar is vertraagd (ongeveer +2.000 per jaar tegenover +10.000 per jaar enkele jaren geleden), maar dat het aantal huishoudens blijft toenemen, wat het programma in zijn kwantitatieve dimensie rechtvaardigt, temeer daar de bouw van nieuwe woningen ook noodzakelijk is om slecht gehuisveste gezinnen in staat te stellen fatsoenlijke leefomstandigheden te vinden. Tot slot moet ook worden gewezen op de voortdurende (duizelingwekkende) stijging van de woningprijzen in Brussel, waardoor veel huishoudens in een zeer onzekere situatie terechtkomen (besparingen op onontbeerlijke uitgaven zoals gezondheid) en waardoor ook de middenklasse wordt getroffen, zodat het voor jonge gezinnen steeds moeilijker wordt om een eigen woning te verwerven. Een toename van het aanbod zou de druk op de prijzen moeten doen afnemen.

De vormen en wijzen van toegang tot huisvesting verdienen echter meer dan de herhaling van formules die hun beperkingen aantonen.

Er moet dus bijzondere aandacht worden besteed aan die twee aspecten.

1. Toegang tot huisvesting, in het bijzonder huurwoningen

Drie argumenten moeten in acht worden genomen:

- *Het aantal huurders neemt toe (vandaag ongeveer 60%, gisteren ongeveer 55%). De redenen hiervoor houden grotendeels verband met de veralgemeende onzekerheid (levensduur van de gezinnen, duurtijd van de jobs, integratieproblemen). De groei weerspiegelt dus de wanverhouding tussen vraag en aanbod op de woningmarkt.*
- *Het programma van het RPA bestemt nauwelijks 22% van het bestand aan huurwoningen, telkens onder het statuut van sociale woningen. De doelgroep die moet worden gehuisvest, is echter niet beperkt tot louter de categorie voor wie de sociale woningen bestemd zijn.*
- *De financialisering van de huisvesting, die de overheid ertoe drijft een beroep te doen op institutionele beleggers en grote ontwikkelaars, vaak in verband met elkaar, is niet onontkoombaar.*

Daarom moet het programma uitdrukkelijk voorzien in overheidssteun voor huurwoningen, die een tegenwicht vormt voor de (op schandalige wijze toegekende) voordelen voor de kopers.

Eenzijds kan het gaan om vormen die zijn afgeleid van het SVK-systeem (7.000 woningen in Brussel): woningen die onder huurvoorwaarden worden verkocht aan 'gemiddelde' of 'zwakke' huishoudens.

Private exploitanten, via gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen (GVBF), zoals Vicinity Affordable Housing Fund of Inclusio, zouden geïnteresseerd kunnen zijn.

Andere vormen dan het Woningfonds of de CLT zijn in ontwikkeling, zoals de coöperatieve huisvesting, die een comeback maakt; dit blijkt met name uit de opmars van cohousing.

Om de toegang tot huurwoningen te vergemakkelijken, heeft Frankrijk de ELAN-wet en de 'Denormandie'-regeling goedgekeurd. Duitsland is waarschijnlijk het beste voorbeeld.

2. Vormen van huisvesting

De Commissie ziet erop toe dat er geen 'konijnenhokken', repetitieve wooneenheden binnen grote complexen, worden ontwikkeld.

In dit perspectief verzoekt de Commissie om andere typologieën voor te stellen.

We kunnen bijvoorbeeld lering trekken uit de operatie op de voormalige 'Dailly'-kazerne in Schaarbeek. Een verkavelingsplan heeft het mogelijk gemaakt middelgrote en kleine grondpercelen op de markt te brengen. Verschillende ontwikkelaars konden er kleine gehelen bouwen (vaak ongeveer vijftien woningen), waardoor stedenbouwkundige diversiteit tot stand komt.

Andere projecten, in Amsterdam, Parijs en elders, onderzoeken of realiseren dergelijke opstellingen.

7. KANTOREN

Veel reclamanten zijn van mening dat in de nieuwe versie van het RPA geen rekening is gehouden met de maatschappelijke veranderingen als gevolg van de coronacrisis, meer bepaald minder gebruik van kantoren door de ontwikkeling van telewerk en dus een vermindering van de oppervlakte die voor kantoren wordt uitgetrokken.

Ze verzoeken om de verbouwing van leegstaande kantoren tot woningen. Een groot aantal m² kantoorruimte zal worden vrijgemaakt door de Europese Commissie en kan worden omgebouwd tot woningen zonder dat de natuur daar schade van ondervindt.

De Commissie is het met de reclamanten eens en merkt op dat er in het noorden van de site nog kantoren zijn gepland in het torengedouw, ook al hebben ze niet langer enige aantrekkingskracht in dit gebied.

Net zoals voor de andere RPA's vindt de Commissie dat met name de gevolgen van de coronacrisis leiden tot een kleinere behoefte aan kantoorruimte.

8. CONNECTIVITEIT

In aansluiting op reclamanten stelt de Commissie vast dat er geen interactiviteit is met het bestaande in de wijk.

De Commissie vraagt dat het ontwerp van RPA de mogelijke interacties met de projecten in de onmiddellijke omgeving (Mediapark) bestudeert.

9. VOORZIENINGEN

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

Perspective verzoekt om de ambitie voor het programma van voorzieningen die nodig zijn voor het functioneren van de nieuwe wijk, meer bepaald 1.300 m² voorzieningen voor de gezondheidszorg, 1.490 m² gemeenschapsvoorzieningen en 4.000 m² culturele voorzieningen, te behouden in het strategische luik, en dit tijdens de hele uitvoering van het project.

De Schaarbeekse Haard suggereert de creatie van een collectieve wijkruimte met als doel ontmoetingen en uitwisselingen te bevorderen en de verbondenheid tussen de toekomstige bewoners van de wijk in de hand te werken.

Sommige reclamanten vragen om veiligheidssystemen (camera's, patrouilles) en middelen om de netheid te garanderen (bollen, vuilnisemmers, straatvegers enz.).

De Commissie is van mening dat het strategische luik van het RPA voorziet in talrijke voorzieningen van alle aard, in een voldoende hoeveelheid. Anderzijds worden in dat luik de regelingen voor de financiering en het projectbeheer niet gespecificeerd, wat een tekortkoming lijkt op operationeel vlak.

10. MILIEU - BIODIVERSITEIT

Meerdere reclamanten, onder meer de gemeente Schaarbeek, betreuren dat het plan niet voldoende garanties biedt om de nochtans uitdrukkelijk geformuleerde milieudoelstellingen te verwezenlijken. Zij vraagt om een wijziging van het RPA door de opnemings in een meer dwingende vorm (of zelfs in het reglementaire luik) van een reeks milieudoelstellingen (vooral op het vlak van biodiversiteit, kwaliteit van de gebouwen, waterbeheer, energie), maar ook aanvullende studies die nodig zijn om na te gaan of de doelstellingen werkelijk haalbaar zijn, vooral dan op het gebied van mobiliteit en bodembeheer.

Gezien de reeds bestaande grote vraag naar groene ruimten (sommige parken, zoals het Josaphatpark, zijn al overbezet), die de laatste maanden nog is toegenomen door de coronacrisis, is Brupartners van mening dat het ontwerp van RPA op milieugebied nog ambitieuzer had kunnen zijn, waarbij een evenwicht had kunnen worden gevonden in de ontwikkeling van andere functies, zoals huisvesting, economie, enzovoort. Het gaat niet om het tegenover elkaar stellen van het sociale, het milieu en de economie, temeer omdat de creatie van nieuwe woningen de vraag naar openbaar toegankelijke groene ruimten nog zal doen toenemen.

Wanneer de Commissie de verschillende RPA's bekijkt, stelt zij vast dat het deel over het groene en blauwe netwerk in sommige gevallen bijvoorbeeld vrij zwak is wat de ecosysteemdiensten betreft, het gaat vooral om steun voor de zachte mobiliteit, verkeer en enkele recreatieve aspecten. Biodiversiteit komt er weinig aan bod.

10.1 Groene ruimten

Veel reclamanten zijn van mening dat de groene ruimten essentieel zijn voor de veerkracht en de duurzaamheid, en dit is door de coronacrisis nog crucialer geworden.

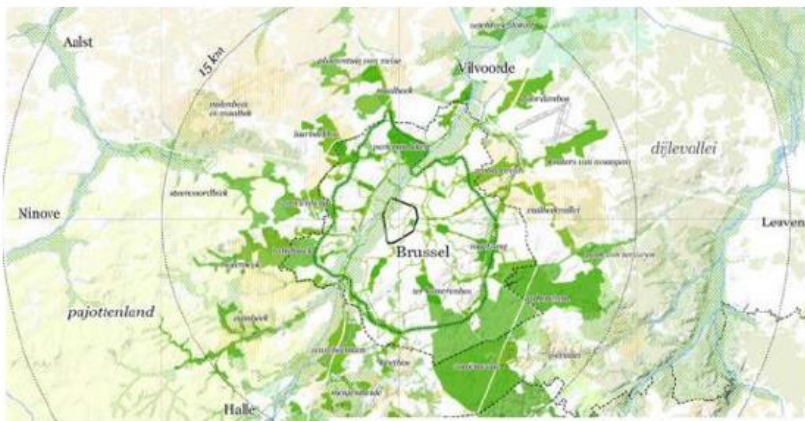
LB verheugt zich over de aanzienlijke verbetering van het luik 'groene ruimten' in de nieuwe versie van het RPA, meer bepaald de bestemming van een biopark en de groene continuïteit. LB vraagt wel om meer ambitie te tonen op het vlak van het groene netwerk en het parkaanbod in dit gebied met tekortkomingen op gewestelijke schaal.

Gezien het tekort aan groene ruimten in dit deel van het grondgebied en de andere verdichtingsprojecten in wording, zal de geplande groene structuur niet volstaan om ruimten van hoge biologische waarde (overwegend rustig) en recreatieve ruimten (onrustig, lawaaierig) succesvol naast elkaar te laten bestaan. LB verzoekt om de groene structuur aan de westkant uit te breiden door het laatste gebouw in sector 2 te schrappen, zodat dit terrein als bufferzone kan fungeren tussen het bewoonde gebied en het gebied van hoogbiologische waarde van het biopark.

Volgens de RL lijkt het ecologisch netwerk dat de site vormt met de verschillende omliggende groene/sportgebieden (bv. Josaphatpark, sportcomplex en begraafplaats van Evere, NATO) onvoldoende aandacht te hebben gekregen in dit ontwerp van RPA. Ook de samenhang tussen de verschillende natuurgebieden binnen het braakland komt onvoldoende aan bod. De Raad wijst met name op de noodzaak om de beboste taluds te behouden om zo de verbindingen binnen het braakland en de verbindingen naar buiten toe in stand te houden.

De Commissie merkt op dat, hoewel in het ontwerp van RPA sprake is van één groot aaneengesloten park, dit in werkelijkheid niet het geval is: er zijn verschillende parken die elkaar kunnen aanvullen, maar die niet uit één stuk bestaan en die niet in één enkele maas zijn opgenomen.

De Commissie is van mening dat de inspanningen om veranderingen tot stand te brengen op stedenbouwkundig en planologisch niveau, ontoereikend zijn. Er is inderdaad één bouwphase geschrapt, maar dit is onvoldoende om rekening te houden met de aanwezige biodiversiteit. Volgens de aanvullende studies zal deze verstedelijking een sterke impact hebben. Zelfs al komt er een follow-up waaruit zou blijken dat soorten zijn verdwenen, dan zal het toch te laat zijn. Zij is van mening dat de visie die in het RPA Josaphat moet worden ontwikkeld, de visie op de open ruimten en de groene structuur is die is uiteengezet in de studie 'Open ruimte' (ondanks het feit dat het Josaphat-braakland niet in deze studie is opgenomen). Het zou interessant zijn om het verband te leggen tussen het RPA Josaphat, de biologische waarderingskaart en de studie 'Open ruimte' (studie beschikbaar op [het volgende adres](#)).



Grootstedelijke netwerk van open ruimtes (@ Buur Antea|2021)



Corridors en ringen als onderdelen van het netwerk van open ruimten (@ Buur Antea 2021)

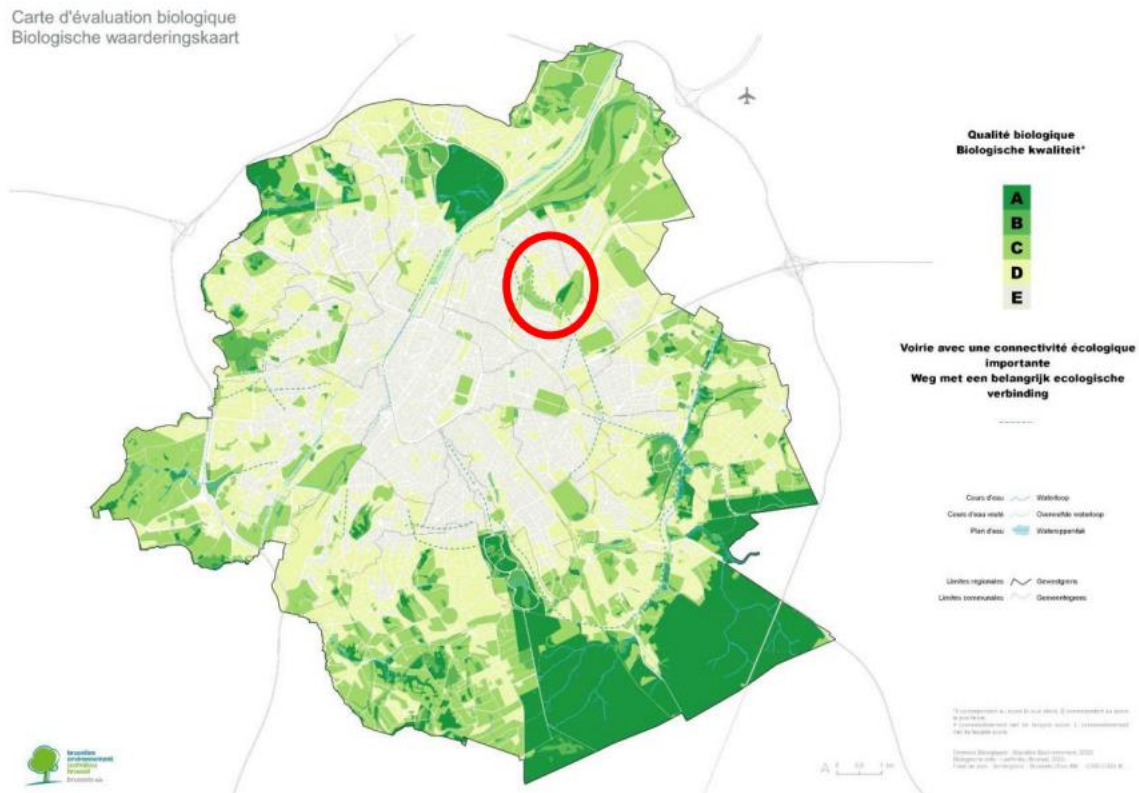


VERKOELING SYSTEEM Missing links Te versterken verbindingen Key zones living environment Secondary key zones living environment	LANDBOUWSYSTEEM Landbouwgebruiksporeolen Mogelijke zones van landbouwkamers	RECREATIEF SYSTEEM Pentagon Middenring Groene wandeling Groene gordel Regionaal recreatief pool
GROEN SYSTEEM Groengebieden (VI) + ontwikkeling (BHG) Kerngebieden SBZ + (V)EN reservaten Potentiele natuurverbindingen Landschappelijk dragende waterloop Landschappelijk zijloop Spoorweg bermen (artificiële structuur) Snelweg bermen (artificiële structuur)		HYDROLOGISCH ECOSYSTEEM Cruciale zones waterretentie Kritische zones waterecosysteem Nodige afstromassen Open waterloop Ingebuisde waterloop Wateroppervlak Kanaal

De Commissie dringt aan op de instandhouding en versterking van ecologische corridors.

10.2 Biologische waarderingskaart

Meerdere reclamanten, onder meer de gemeente Schaarbeek, vragen om de biologische waarderingskaart te onderzoeken.



De Hoge Raad voor Natuurbescherming en talrijke reclamanten betreuren het dat de nieuwe versie van de biologische waarderingskaart (BWK) niet openbaar is gemaakt vóór het afsluiten van het openbaar onderzoek. De inhoud ervan had noodzakelijkerwijs bekend moeten zijn bij de goedkeuring van het RPA Josaphat door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 1 juli 2021, en bij de aanname van de adviezen tot goedkeuring van het RPA met nuancerings- of voorbehoud van de gemeenten Schaarbeek en Evere, die er rekening mee hadden moeten houden.

Uit een zorgvuldige bestudering van de op 23 oktober voorgelegde documenten blijkt niettemin dat de betrokken site een gebied is met een hoge en zeer hoge biologische waarde. De site verdient dus bescherming: de gebieden met de hoogste biodiversiteitsscore zouden beschermd moeten worden.

De Commissie waardeerde in haar [initiatiefadvies](#) dat ze samen met de Raad voor het Leefmilieu heeft uitgebracht, de algemene kwaliteit van het werk en het belang van deze kaart. Beide instanties hebben wel enkele methodologische problemen opgemerkt, met name wat de grote huizenblokken betreft (die binnenwegen bevatten die het blok echter niet doorkruisen). Hierdoor ontstaat een pervers effect, aangezien een gemiddelde waarde wordt toegekend aan het gehele blok, terwijl deze blokken grote interne verschillen vertonen die op die manier niet worden belicht.

Ze verbazen zich erover dat de bedrijvenzone van de Josaphatsite als biologisch even waardevol wordt beschouwd als het Josaphatpark in het algemeen. Volgens de Raad en de Commissie kan een industriegebied niet dezelfde score hebben als een parkgebied. Er is rond de bedrijven zeer weinig groen,

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
www.crd-goc.brussels

[hier](#)
[hier](#)

dat bovendien een lage biologische kwaliteit heeft. Zij wijzen erop dat dit komt doordat het blok door wegen wordt begrensd.

Terwijl de vorige BWK alleen de taluds van de braakliggende Josaphatsite als gebieden met hoogbiologische waarde aanmerkte, stellen de Raad en de Commissie vast dat de nieuwe BWK dit niet meer doet, wat tot verwarring kan leiden.

Zij merken op dat voor het RPA Josaphat de taluds aan de linkerzijde, die oorspronkelijk bij de tuinen hoorden, opnieuw zijn geëvalueerd en nu deel uitmaken van het grote blok dat score A heeft gekregen. Dit is bijvoorbeeld niet het geval voor de beboste taluds aan de oostzijde, die als landschapselementen zijn gecategoriseerd en geen hoge biologische waarde hebben.

10.3 Biodiversiteit/Parken (biopark, taludparken, spoorpark, wadiparken)

LB is van mening dat het feit dat sector 3 tot beschermd gebied wordt verklaard, weliswaar een vooruitgang vertegenwoordigt, maar niet volstaat om de negatieve effecten van de operationalisering van het RPA op de biodiversiteit te compenseren, gezien de belangrijke rol van het Josaphat-braakland in het Brusselse ecologische netwerk.

Meerdere reclamanten, waaronder de Hoge Raad voor Natuurbehoud, bevelen aan om de hoge biologische waarde van het meest interessante deel van het braakland te erkennen door middel van een inschrijving op de beschermingslijst zoals bedoeld in artikel 66 van de ordonnantie van 1 maart 2012 betreffende het natuurbehoud of op basis van de reglementering betreffende het behoud van het erfgoed. Dankzij deze erkenning zou een wettelijke status kunnen worden toegekend om de zeer hoge biologische waarde van het gebied te bestendigen. Het milieueffectenrapport voorspelt een belangrijk verlies aan biodiversiteit als gevolg van de werkzaamheden. Dit verlies zou dus nog eens boven op het algemene verlies aan biodiversiteit in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest komen, terwijl overall ter wereld wetenschappers de alarmbel luiden om dit verlies aan biodiversiteit een halt toe te roepen.

Meerdere reclamanten, waaronder de Hoge Raad voor Natuurbehoud en de KCML, verbazen zich erover dat het voorgestelde antwoord om de biodiversiteit te beschermen in het gewijzigde ontwerp van RPA bestaat in het behoud van de bouwwerken op het deel van het braakland in het westen van de spoorweg: met andere woorden het deel met de grootste waarde op het vlak van biodiversiteit.

LB stelt vast dat in het strategische luik zelf een verlies aan biologische kwaliteit van ongeveer 40% wordt erkend en dat het onzeker is of de kwaliteit van wat overblijft, wel voor 100% kan worden behouden. LB vraagt dus om de gebieden met hoogbiologische waarde, het biopark en het taludpark, toegankelijk te maken voor het publiek buiten de voet- en fietspaden.

Veel reclamanten zijn van mening dat het project de rijke biodiversiteit niet zal kunnen behouden en ontwikkelen en dat er in het MER geen enkele nauwkeurig omschreven en bindende doelstelling inzake de instandhouding is vastgelegd.

De Raad voor het Leefmilieu (RL) meent dat de in het MER voorgestelde monitoring van de biodiversiteit, zodra de site is aangelegd, alleen het aanzienlijke verlies aan biodiversiteit zal vaststellen, zonder het te verhelpen. Bovendien lijkt de beoordeling van 40% aan verlies een minimalisering van waarschijnlijke gevolgen, die niet moeten worden berekend in termen van soorten, maar ook in termen van interacties tussen die soorten.

Hoewel er verbeteringen zijn aangebracht met het biopark, zal slechts 1,28 ha van het braakland in zijn huidige vorm worden gehandhaafd en zal het deel van het braakland met de hoogste biodiversiteitskwaliteit worden verstedelijkt. De RL verzoekt dus om bijkomende garanties met betrekking tot de oppervlakte van de groene ruimten door een vastlegging in het reglementaire luik van de minimale oppervlakten die moeten worden bestemd voor de groene ruimten van de bewoonde kernen.

De gemeente Schaarbeek vraagt het volgende:

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
www.crd-goc.brussels

[hier](#)
[hier](#)

- Om het behoud en het herstel van een biologisch gediversifieerd milieu te waarborgen, mogen geen bomen worden geplant en moet de voorkeur uitgaan naar een grasrijke aanleg van het deel van het spoorpark dat grenst aan het biopark, om deze twee gebieden biologisch met elkaar te verbinden. De geplande bomen in het spoorpark aan de rand van het biopark zullen schaduw werpen en het thermofiele belang van het braakland verminderen. Bovendien verlagen diezelfde bomen de zichtbaarheid van de site vanuit de lucht voor de trekvogels nog meer;
- De reeds aanwezige en andere beschermde en/of bedreigde soorten in het BHG moeten worden ondersteund door de vergroening van de gebouwen;
- De voorschriften ter begeleiding van de doelstellingen om het aantal ondoordringbare oppervlakken tot een minimum te beperken en om de maximale ondoordringbaarheidsgraad per sector voor elke sector te bepalen, moeten worden herzien;
- Er moet een percentage van inheemse en/of bijvriendelijke planten worden vastgesteld, zowel voor de gebieden met een hoge ecologische gevoeligheid als voor gebieden met een lage biologische gevoeligheid;
- Er moeten maatregelen worden getroffen om de bijen en de wilde bestuivers op de site te beschermen;
- Om te voorkomen dat de spoorweg en de taluds een onoverbrugbaar obstakel zouden vormen voor de fauna, moet de doorkruisbaarheid van west naar oost en van noord naar zuid binnen de site en naar de nabije omgeving worden bevorderd;
- Er moet een kwaliteitsvolle landschappelijke aanleg worden voorgesteld ter bescherming van het spoorweggebied, die ruimte biedt voor fauna en flora en die het spoorweglawaai moet verminderen, in het bijzonder aan de oostzijde van het spoorweggebied.

Er zijn reclamanten die aandringen op de bescherming van de groene ruimten en de biodiversiteit, waarbij ze zich zorgen maken over de toekomstige verstedelijking van de site, die de te beschermen fauna en flora zal ontwrichten.

Verscheidene reclamanten, waaronder de Hoge Raad voor Natuurbehoud en de KCML, trekken de relevantie van een dergelijk beperkt en toegankelijk gebied 'met hoogbiologische waarde' in twijfel. De Raad beveelt aan om het biopark te verplaatsen naar het gebied met de hoogste biologische waarde en om er een niet-toegankelijk gebied van te maken, zodat de biodiversiteit werkelijk behouden blijft. Het deel van het braakliggende terrein ten westen van de spoorlijn zou hoofdzakelijk voor deze functie moeten worden bestemd. Merk ook op dat de groene ruimten voor intensief gebruik, zoals het spoorpark, zullen leiden tot een aanzienlijk verlies aan biodiversiteit.

De gemeente Schaarbeek merkt op dat de bodemonderzoeken en de reeds opgestelde projecten voor risicobeheer erop gericht zijn de site als braakliggend terrein te gebruiken, met andere woorden zonder menselijke activiteiten.

Voor de verstedelijking van dit braakland is een aanzienlijke bodemsanering vereist, en de mate van sanering die nodig is om die site levensvatbaar te maken, is niet precies bekend. In het MER wordt aanbevolen de studie van de verontreiniging uit te stellen tot het toekomstige bouwproject (p. 143). Er hadden echter bodemonderzoeken met projecten voor risicobeheer moeten worden uitgevoerd voor het RPA met minstens de hypothesen van de inplantingen van gebouwen, zoals die vele malen zijn geschetst in de verschillende documenten met plannen en infographics;

In het hoofdstuk van het MER over het beheer van de uitgegraven grond wordt duidelijk vermeld dat slechts een zeer klein deel van de gesaneerde grond kan worden hergebruikt op de site of in het BHG, maar de rest alleen in Vlaanderen of Wallonië, en dat het om aanzienlijke hoeveelheden gaat (+/- 300.000 m³ volgens tabel 41 op p. 138 van het MER). Het is dan ook niet zeker dat de grond op de site die gesaneerd zal worden, later opnieuw kan worden gebruikt op de site.

Zonder meer informatie over de beoogde nivellerings voor de aanleg van de wegen en het spoorpark is het mogelijk dat het tot biopark omgevormde braakland van sector 3 niet kan worden gehandhaafd in zijn huidige staat, gezien de mogelijke nivellerings die nodig zijn om aan te sluiten op het geplande netwerk van openbare ruimten op de site. De gemeente Schaarbeek vraagt om deze kwestie uit te zoeken.

De KCML en de Hoge Raad voor Natuurbehoud zijn van oordeel dat de nieuwe inrichtingen en de wijzigingen in de groene ruimten en de verschillende 'parken' (taludparken, spoorpark, wadiparken, enz.) onvoldoende coherent zijn en bijgevolg niet op bevredigende wijze beantwoorden aan de opmerkingen die de KCML in haar eerste advies heeft geformuleerd, noch aan de ambities en de beginselen van het RPA, dat de ambitie koestert duurzaam en ecologisch te zijn en de uitdaging van de klimaatverandering aan te gaan, noch aan die van het GPDO voor het Josaphat-gebied.

Veel reclamanten vinden het biopark te klein om de huidige biodiversiteit in stand te houden en stellen voor een aaneengesloten biopark van 14 hectare te behouden.

Volgens deze reclamanten wordt de uitzonderlijke biodiversiteit van de 14 hectare grasrijk open braakland nog steeds op grote schaal genegeerd: het braakland herbergt meer dan 1.100 geregistreerde dier- en plantensoorten, waarvan 109 de status 'zeldzaam' of 'zeer zeldzaam' hebben in Waarnemingen.be, de databank voor natuurwaarnemingen.

- Wat libellen betreft: er zijn 33 soorten geregistreerd, de site is de rijkste in het Gewest; bijna de helft van de Belgische soorten is reeds waargenomen op het braakland.

- Wat wilde bijen betreft: de site is de rijkste van het Gewest, met 129 getelde soorten. Er is dit jaar een wetenschappelijk artikel aan gewijd in een prestigieus internationaal tijdschrift. De zwartpootwolvij (anthidium septemspinus) werd er in 2020 voor de eerste keer in België ontdekt en werd opnieuw waargenomen in 2021. Ze is nog nergens elders in ons land waargenomen.

- Het braakland is ook de rijkste site in het Brussels Gewest wat betreft dagvlinders (met 36 getelde soorten) en rechtvleugelige insecten (met 14 getelde soorten). Het MER zelf bevestigt de aanwezigheid van 48 kwetsbare soorten (57 geïnventariseerd, minus 9 soorten waarvan niet kon worden bevestigd dat ze de site gebruiken), waarvan er een flink aantal strikt beschermd is in het Waalse Gewest (met name 10 soorten wilde bijen). Het is een essentiële schakel in het groene netwerk van het noordoosten van het Brusselse Gewest, een eeuwenoude stopplaats voor trekvogels.

Zij vinden het onverantwoordelijk om zo'n rijke biotoop te vernietigen.

De natuur heeft ruimte nodig, maar ook verbindingen om te kunnen overleven (Natura 2000-netwerk en Brussels ecologisch netwerk). Uit studies blijkt dat het oppervlak een cruciale factor is voor veel soorten en voor de kwaliteit van een ecologisch netwerk. Een miljoen beplantingen aan boomvoeten of groendaken op de hele site zullen nooit dezelfde biodiversiteit vertegenwoordigen als een aaneengesloten braakliggend terrein van 14 hectare, dat zijn weerga in Brussel niet kent: met een biopark van slechts 1,28 hectare zullen er duidelijk veel minder soorten op de site aanwezig zijn, zullen ze minder talrijk zijn en zullen trekvogels en insecten een rustplaats op hun route verliezen. De andere zogeheten groene zones, die worden omschreven als 'openbare groene structuur' (wadipark, spoorpark ...), omvatten gebieden voor sport en recreatie, ontspanning, randen en toegangen, waarvan de bodem zodanig verhard of verdicht zal zijn dat de resterende biodiversiteit zeer gering zal zijn.

Het braakliggende terrein en het behoud ervan bieden de mogelijkheid voor een groene continuïteit tussen het stadscentrum en de Brusselse rand. De reclamanten begrijpen de logica niet van het doorbreken van de corridor ter hoogte van de spoorlijnen in het noorden van het biopark met het risico dat de ecologische verbinding wordt verbroken, en vragen dat deze wordt gehandhaafd.

Net als de reclamanten betreurt de Commissie dat in de milieueffectenstudie geen enkele risicobeperkende maatregel wordt voorgesteld naar aanleiding van het verlies aan biodiversiteit en dat alleen wordt

voorgesteld dit verlies te beoordelen nadat het project is voltooid. Volgens de aanvullende studies zal de verstedelijking een sterke invloed hebben op de biodiversiteit. Achteraf vaststellen dat er soorten zijn verdwenen, dient tot niets.

De Commissie deelt de bekommernis om het behoud van de biodiversiteit wel, maar vindt toch dat er nood is aan een bredere visie dan enkel de schaal van het RPA en dat de focus op de biodiversiteit in dit kader alleen het discours over de grote groene en blauwe infrastructuren ten dienste van de ecosysteemdiensten afzwakt.

Er moet worden bekeken hoe de elementen van het RPA aansluiten op de omliggende omgeving: het Josaphatpark, het sportgebied aan de andere kant van de laan, de verbinding met het gebied van de NAVO. Op gewestelijk niveau moet vooraf een denkoefening worden opgezet om de grote ruimten te definiëren waar de grote groene en blauwe infrastructuren moeten worden behouden (station Schaarbeek-Vorming, gebied langs de Zenne achter het Zuidstation). In een klimaat- en ecosysteemvisie draait het debat niet langer om biodiversiteit en de aanwezigheid van een bepaalde vlinder of orchidee. We staan voor een echt probleem, namelijk te bepalen hoe de stad zo kan worden georganiseerd dat er een 'structuur' ontstaat die de problemen van de stad op klimaatvlak zal verlichten.

Wat de studie 'Open ruimte' betreft, beveelt de Commissie aan een studie uit te voeren naar het voorbeeld van het plan '5 Fingers' van Kopenhagen, dat al sinds 1968 bestaat. Het gaat om een globale strategie waarbij de vijf 'vingers' van bebouwing van elkaar worden gescheiden door groene corridors of natuurlijke verbindingen die het mogelijk maken om in dicht bij elk van deze verstedelijkte vingers een nabijheid van natuur, voorzieningen, parken, sport aan te bieden. Er moet een strategie worden uitgewerkt die enerzijds voortbouwt op wat er in de rand bestaat, maar anderzijds deze studie/methodologie uitbreidt om de verschillende segmenten te laten zien waarin natuurcontinuïteiten kunnen worden geïdentificeerd en versterkt.

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.), aanzienlijk 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 vraagt dat de uitgevoerde wetenschappelijke studies worden vertaald in een strategisch plan dat de groene en blauwe ecologische netwerken actualiseert. Dit dossier vereist een beter wetenschappelijk inzicht in groene infrastructuur en de ecosysteemdienst. Deze groene en blauwe verbinding met haar belangrijke ecosysteemfunctie moet zoveel mogelijk worden vergroot.

Om deze belangrijke groene en blauwe verbinding aan één kant te behouden, moet verder worden gekeken dan de traditionele 'dambordtechniek' (inplanting van gebouwen in 'parallele balkvormige constructies') en moet blijk worden gegeven van meer intelligentie en creativiteit in de vormen, in de bewegingen. We moeten de dingen op een andere manier bekijken, met een lineair structureel geraamte, een raamwerk voor een groene en blauwe structuur.

De Commissie is van mening dat er nood is aan originelere voorstellen om de andere kant te verdichten, om een betere levenskwaliteit te bereiken, alsook een comfortabelere ruimte voor recreatie, met verse buitenlucht enz. Andere volumes, andere afmetingen, een andere organisatie van de woonruimte, geïnspireerd op de landschapsstructuur, zouden de huidige kwaliteiten op een eenvoudiger en logischere manier kunnen integreren.

Spoorpark

Veel reclamanten, waaronder LB, vragen dat er geen bomen worden geplant in het gedeelte spoorpark met hoge biologische waarde, maar dat zoveel mogelijk lage grasachtige vegetatie wordt behouden om de braakliggende ruimte te maximaliseren en dat dit gedeelte toegankelijk wordt gemaakt voor het publiek. Er zouden een paar bomen van tweede of derde hoogte kunnen worden geplant om de wandelaars schaduw te bieden en het torengedebouwen in het noord visueel te integreren in een groene ruimte, zonder de omgeving af te sluiten. Ze menen dat de taluds langs de spoorlijn moeten worden behouden, zonder dat ze hoeven te worden aangelegd.

De KCML vraagt om de aanleg van het spoorpark te herbekijken. Volgens haar is de aanleg van nieuwe taluds, parallel met de spoorlijn, ter aanvulling van de bestaande taluds, niet opportuun op het vlak van het landschap zoals dat momenteel wordt voorgesteld, en zouden die taluds een te sterk gemarkeerde grens kunnen vormen voor het gebied 'wooncampus', temeer omdat het talud zou worden omzoomd door vier rijen bomen en een weg die van noord naar zuid loopt.

De GMC vraagt om de mogelijkheid van een voetpad naar de perrons en het spoorweggebied te behouden.

De Commissie steunt de vraag van de reclamanten en met name van de KCML, die aanbeveelt de groene ruimte rond de perimeter beter te benutten en het ontwerp van de taludparken aan te passen.

De continuïteit is momenteel niet gegarandeerd voorbij de brug en ook niet aan de kant van de laan. De Commissie vraagt om te voorzien in voldoende breedte om de groene continuïteit effect te doen sorteren.

Wadiparken

De gemeente Schaarbeek vraagt om de voorschriften ter ondersteuning van de doelstellingen van bescherming en instandhouding van de biodiversiteit en doorsijpeling van afvloeiend water te herzien en om ervoor te zorgen dat de onbebouwde gebieden van de sectoren prioritair moeten worden gebruikt voor het hydrologische beheer van de site en voor de aanleg van het wadi-netwerk.

LB verzoekt om een betere verbinding tussen het wadipark met hoge biologische waarde en de westelijke oever door te voorzien in een beplante strook langs de voetgangersbrug die ter hoogte ervan zal worden geïnstalleerd.

De Commissie is van mening dat de wadiparken die de balkvormige woongebouwen van elkaar scheiden, wellicht niet in staat zijn om in hun werking te voldoen aan de behoeften. Het belang van deze wadiparken is immers om het water van de hellingen op te vangen. Zij moeten daarom ten minste gedeeltelijk aan de voet van de taluds worden geplaatst en niet loodrecht erop, zoals thans het geval is.

In de logica van de groene aanleg moeten de taluds een nuttige en doeltreffende breedte en een voet hebben. Er is nood aan een gelijktijdig architecturaal en landschappelijk onderzoek in de ruime zin.

De Commissie herinnert aan het verzoek in haar vorige advies om aan de voet van de taluds een 20 m brede zone aan te houden waar niet mag worden gebouwd.

Zij dringt aan op een gelijktijdige denkoefening om te vermijden dat pas na de bouw van de gebouwen wordt nagedacht over de onmiddellijke omgeving ervan.

Zij is van mening dat diepgaandere studies nodig zijn, met name wat betreft de samenhang en de effecten. Op de door LB gepubliceerde kaart van de koelte-eilanden zijn de verschillen tussen het industriële gedeelte en het thans onbebouwde gedeelte duidelijk te zien. Dit wijst op een corridor-effect. Een studie van de ecologische verbanden is noodzakelijk, zowel wat fauna/flora betreft, maar ook met betrekking tot het klimaat, comfortomstandigheden en het recreatieve aspect. We hebben hier te maken met een zeer biodiversiteits- en klimaatgerichte visie, maar er moet worden nagegaan in hoeverre het recreatieve gebruik van de site in relatie tot het nabijgelegen Josaphatpark, de crossing, het terrein 'Petit Boubou' en de toegankelijkheid van de openbare ruimten de recreatie of het recreatieve aanbod kan vergroten.

11. VERDICHTING/EVENWICHT GROENE EN BEBOUWDE RUIMTEN

Stationswijk

Heel wat reclamanten, onder meer de KCML, de Raad voor het Leefmilieu, LB, de Adviesraad voor Huisvesting en de gemeente Evere, vragen om het in het reglementaire luik vastgelegde bouwprofiel van de toren (GLV+20) naar beneden te herzien.

Volgens de reclamanten overschrijdt de toren ruimschoots de bouwprofielen van de bestaande bouwwerken in de buurt en past hij niet in het omliggende stedelijke landschap.

De gemeente Evere stelt trouwens vast dat het om een belangrijke afwijking van artikel 7, titel I van de GSV gaat.

Volgens de KCML is het onontbeerlijk om het bouwprofiel te beoordelen door middel van visuele simulaties, in het licht van de skyline die te zien is vanaf de wijken die aan het RPA grenzen. Ze stelt vast dat het in het MER ontbreekt aan een dergelijke visuele analyse.

De RL vraagt om een evaluatie te maken van de overlast die de geplande hoogte met zich meebrengt in termen van windwervelingen, schaduw, gevolgen voor het landschap en om speciale aandacht te besteden aan de kwaliteit van de openbare ruimten in de (directe) omgeving van de toekomstige gebouwen. Het is ook cruciaal dat de toren (GLV+20) een mix van kwaliteitsvolle woningen aanbiedt, en niet een concentratie van alleen maar sociale woningen.

De Raad is van mening dat de reeds bebouwde gebieden moeten worden verdicht, met name de leegstaande kantoorgebouwen aan de rand van de site en in het naburige GSI.

Natagora wijst ook op het gevaar van botsingen voor broed- en trekvogels, dat niet ter sprake komt, ook al komt dit torengedouw in de door de spoorweg gevormde as te staan, een lineaire, onbebouwde, onverlichte ruimte met een overvloedige vegetatie. Alle vogels die deze weg 'gebruiken' (en de rol van spoorwegen in de verplaatsing van wilde dieren is bekend) zullen dag en nacht op een toren van 20 verdiepingen afvliegen. Nu reeds vliegen vogels tegen ramen op GLV, GLV+1 of GLV+2, we kunnen ons dus de potentiële schade van een toren met 20 verdiepingen op die plek voorstellen.

Sommige reclamanten zijn van mening dat, indien verdichting noodzakelijk is, dit niet noodzakelijkerwijs een stedelijke wildgroei inhoudt, maar wel dat het gebruik van reeds verharde gebieden wordt vergroot.

De Commissie heeft nota genomen van het argument van de Regering dat de hoogte GLV+20 voor de toren slechts een optie, een maximum, en geen verplichting zou zijn. De toekomstige ontwikkelaar zal zeker 20 verdiepingen bouwen aangezien deze mogelijkheid bestaat. De hoogste gebouwen aan de andere kant van de laan zijn echter niet hoger dan 15 verdiepingen.

Ze vraagt zich af wat de relevantie is van de toren wanneer die niet in de omgeving past en wanneer die het moeilijk maakt om gebruik te maken van de voet ervan in termen van microklimaat, tenzij in specifieke inrichtingen wordt voorzien.

Wooncampus/GSI (zie schema *supra*).

De RL vraagt om een moratorium inzake de bebouwing van het braakland om de mogelijke verdichting van de momenteel bebouwde delen te beoordelen (GSI en leegstaande kantoren aan de rand van de site) en het potentieel van het braakland als natuurgebied en koeltecorridor in stand te houden.

Brupartners en sommige reclamanten zijn van mening dat het GSI op de site een van de specifieke uitdagingen voor dit ontwerp van RPA vormt. Zoals Brupartners reeds herhaaldelijk in zijn adviezen heeft aangehaald, is het voor het Gewest van belang dat de bestaande industriegebieden behouden blijven. Brupartners dringt er dan ook op aan dat de huidige oppervlakte van het GSI dan tenminste behouden

blijft. Immers, ook al is Brupartners overtuigd van de noodzaak van een gemengde bestemming, het is er zich ook terdege van bewust dat bepaalde industriële activiteiten (in de ruime zin van het woord) onverenigbaar zijn met de woonfunctie, met name wat de veroorzaakte hinder betreft (stof, lawaai, geur, enz.) en dat het dus tegenstrijdig is om zowel de logistieke functie, die vrij veel beschikbare ruimte vergt (met een risico op hinder), als de woonfunctie (verdichting) tegelijk te ontwikkelen. In ieder geval maakt het feit dat het GSI zich in de nabijheid van andere functies (woningen, voorzieningen, enz.) bevindt, het ingewikkeld voor toekomstige bedrijven om er zich te vestigen. Brupartners dringt er daarom op aan dat de inrichting van het GSI coherent zou zijn met de inrichting van de omliggende functies.

Veel reclamanten zijn fel gekant tegen de bouw van woningen op het braakliggende terrein en vragen om een denkoefening over de vraag hoe de behoeften van de stad en de natuur naast elkaar kunnen bestaan.

Zij betreuren het dat de alternatieven niet grondiger zijn bestudeerd.

De Commissie vraagt om te zorgen voor een gedeeltelijke corridorfunctie over de gewestgrens heen naar de periferie (cf. studie 'Open Ruimte' waarin de rand van de gewestgrens wordt geanalyseerd).

De Commissie erkent dat huisvesting van essentieel belang is op de site en dat biodiversiteit niet het enige aandachtspunt mag zijn. Het betreft een echt probleem van stadsplanning en landschap waarin biodiversiteit slechts één element is. Er moet een plan of ontwerp van de mensen met groene vingers in de stad komen dat overeenstemt met de impact van alle ecosysteemdiensten (klimaatcomfort, recuperatie van water, koolstofvastlegging; zie hierboven 'biodiversiteit').

De Commissie neemt nota van de door de reclamanten voorgestelde opties, zoals verdichting elders. Er zijn naast de site nog talrijke verlaten en lege terreinen waarop woningen kunnen worden gebouwd.

Bovendien worden in de perimeter rond de site (Leopold III-laan) veel kantoren omgebouwd tot woningen, waardoor een aanzienlijk extra aanbod van woningen ontstaat.

12. PRODUCTIEVE ACTIVITEITEN – ECONOMIE

Reclamanten, waaronder het ARAU, vragen dat de productieve activiteiten op de site (in het oosten) worden ondersteund om een stedelijke vorm aan te nemen en dat ze Brusselaars werkgelegenheid zouden bieden in activiteiten die verband houden met de stad (werkplaatsen, kleine opslagplaatsen, enz.). Ze vragen om de inschakeling van lokale ondernemingen voor de werkzaamheden en het onderhoud van de wijk (schoonmaak, tuinonderhoud, veiligheid) te bevorderen.

De Commissie stelt vast dat er zich ter plaatse bedrijven bevinden waarvan het bestaan uiteraard moet worden gevrijwaard en die de nodige ruimte moeten krijgen om zich te ontwikkelen. Deze behoeften moeten echter worden geïntegreerd in een meer doorgedreven stedenbouwkundig en architecturaal onderzoek dan thans het geval is.

13. KLIMAAT/DUURZAAMHEID

Gezien de omvang en de reikwijdte van het project is de Schaarbeekse Haard van mening dat het coherenter zou zijn te mikken op 2050 en op koolstofneutraliteit in plaats van op 2030 en op 55% vermindering van de broeikasgasemissies. Het RPA zou een diepgaandere studie moeten voorleggen en duidelijke pistes moeten voorstellen om het noodzakelijke evenwicht tussen de verschillende sectoren in termen van verbruik en productie van primaire energie te bereiken. Zo zouden het verbruik en de productie in evenwicht kunnen worden gebracht over de hele site. Per sector zouden dan gekwantificeerde doelstellingen kunnen worden voorgesteld. In de bestekken moeten de te bereiken prestatiecriteria worden opgenomen. Die criteria moeten worden aangetoond door de installateur tijdens de garantieperiode na de uitvoering. De Schaarbeekse Haard pleit er ook voor om de kwestie van de

monitoring van het hele project ter sprake te brengen, om ervoor te zorgen dat de beoogde prestaties daadwerkelijk worden bereikt door elke sector, en dus voor de site in haar geheel.

Een reclamant verbaast zich over de afwezigheid van een koolstofvoetafdruk in het ontwerp en meent dat het dus niet mogelijk is om het dossier goed te keuren in overeenstemming met het Akkoord van Parijs om de broeikasgassen met 80 tot 95% te verminderen tegen 2050.

De Commissie heeft de nieuwe Facilitator Duurzame Wijken gehoord en stelt voor om gebruik te maken van de tool 'Be Sustainable', waarmee enerzijds een initiële diagnose en anderzijds de ambities van het project aan de hand van de 10 'compass'-thema's kunnen worden uitgewerkt, en waarvan de systematische kant het mogelijk maakt het variabele niveau van de ambities in termen van duurzaamheid te rechtvaardigen.

De facilitator heeft bevestigd dat er met de Regering is overeengekomen om de toekomstige RPA's te analyseren aan de hand van de tool 'Be Sustainable', of althans deze criteria te gebruiken om meer ambitie aan de dag te leggen op het vlak van duurzaamheid. Het doel is te komen tot projecten die zo duurzaam mogelijk zijn, niet om systematisch een beroep te doen op het Be Sustainable-team.

De werkzaamheden van het Be Sustainable-team worden verricht in de aanloop naar de projecten: zij treden op als adviseurs om ervoor te zorgen dat in het RPA wel degelijk rekening wordt gehouden met alle duurzaamheidskwesties. Het gaat om een iteratief werk voorafgaand aan het openbaar onderzoek van het RPA.

Dit proces is nuttig om enkele specifieke punten naar voren te brengen en het evenwicht te vinden door de verschillende thema's op een transversale manier te bekijken.

De Commissie verzoekt de Regering om in het RPA ambitieuze doelstellingen vast te stellen op het gebied van de strijd tegen de klimaatopwarming, door proactieve maatregelen op te nemen op het gebied van energie (hernieuwbare energie, gedeeld gebruik van ondernemingen/woningen, materialen en grijze energie ...) en op het gebied van andere milieukwesties (afval, water, lucht, lawaai ...).

14. BODEMS/WATER

Brupartners stelt de kwestie van het overstromingsrisico bij hevige regenval aan de orde en vraagt om een analyse van de infiltratie van het water.

Enkele reclamanten, waaronder de RL, zijn van mening dat het effect van de verstedelijking van de site in termen van ondoordringbaarheid van de bodems sowieso negatief zal zijn en dat dit tot een minimum moet worden beperkt. De RL vraagt dat er speciaal op wordt gelet dat zoveel mogelijk echte volle grond, dus niet op platen, wordt behouden op de site. Dit moet worden vertaald in de creatie van een groen en blauw netwerk dat koeltecorridors en een oordeelkundiger waterbeheer tot stand brengt.

De gemeente Schaarbeek stelt vast dat de behandeling van grijs water niet is aangepakt op de schaal van de site (de nullozing betreft immers enkel het regenwater) en dat er nochtans op dit vlak innovatieve oplossingen bestaan. De risicostudie en het project voor het risicobeheer zijn nog niet klaar, met name in verband met het risico op uitloging van de bodemverontreiniging naar de grondwaterspiegel. Dit risico werd niet bestudeerd in het MER.

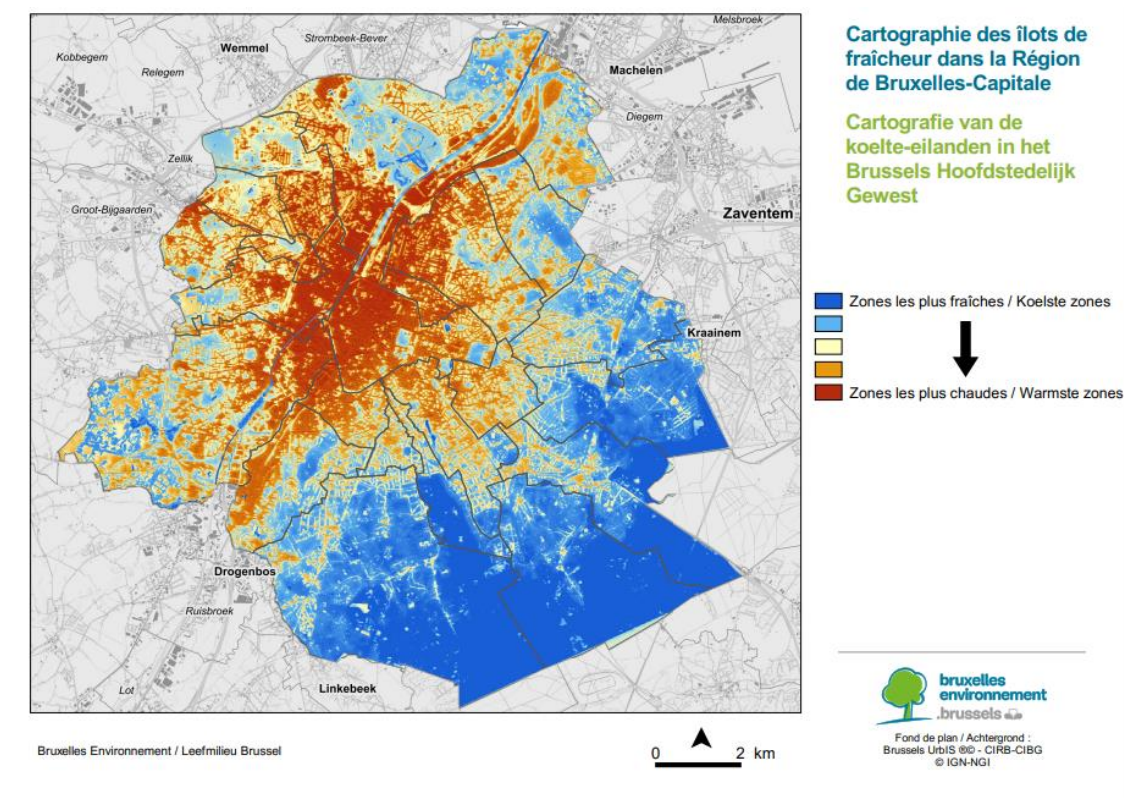
Sommige reclamanten, waaronder de gemeente Schaarbeek, vragen om deze studies te verrichten. Krachtens de Bodemordonnantie zijn die studies verplicht in de toekomstige stedenbouwkundige vergunningen en milieuvergunningen. De mogelijkheid van infiltratie van het regenwater van alle bebouwbare gebieden van het RPA *in situ* is niet aangetoond. Het is moeilijk om vooraf de omvang van de greppels te bepalen in verhouding tot gebouwen waarvan het volume, de oppervlakte en de inplanting nog onbekend zijn, ook al zijn de maximale vloeroppervlakten reeds vastgesteld in het reglementaire luik van het RPA.

De gemeente vraagt om de reglementaire voorschriften inzake het waterbeheer aan te scherpen om het volgende verplicht te stellen:

- een gescheiden net tot stand brengen; de bestaande gebouwen meteen na de voltooiing ervan verplicht erop aansluiten, waarbij de behandeling van grijs water wordt gescheiden van die van het regenwater;
- een beroep doen op de Facilitator Water van LB en zijn advies bindend maken, en dit voor alle nieuwe aanvragen en niet enkel voor aanvragen die gepaard gaan met milieuvergunningen, gezien de complexiteit van de hydrologische engineering die een gemeenschappelijk infiltratiesysteem voor regenwater op de hele site met zich meebrengt;
- een maximaal percentage ondoordringbare bodems opleggen voor de sectoren 1 en 2, net zoals dat het geval is voor de andere sectoren.

De RL vestigt de aandacht op de door LB gepubliceerde kaart van koelte-eilanden, waarop het open braakland als een koeler gebied en het door industriële activiteiten ingenomen gedeelte als een hitte-eiland wordt aangemerkt.

De Commissie is van mening dat de bouw van woningen niet frontaal tegenover het behoud van de natuur mag worden gesteld. Architectuur, of ze nu bioklimatologisch, circulair of zuinig is, kan technische antwoorden bieden om deze belangrijke componenten van de stad met elkaar te verenigen. Zo bevordert circulaire architectuur de recycling van bouwafval en vermijdt zij de productie van materialen die de normen van de economische en ecologische transitie slecht naleven. Evenzo biedt bioklimatologische architectuur perspectieven op de integratie van natuurelementen in gebouwen. Zuinige architectuur gaat van haar kant uit van diezelfde principes, maar ook van de bekommernis om de relevantie van elk bouwelement onafgebroken te evalueren, rekening houdend met alle interacties. Zij geeft de voorkeur aan lokale materialen en knowhow. Daardoor is zuinig bouwen sterk verbonden met het grondgebied en past het binnen een context van klimaat, hulpbronnen, energie en leefwijzen. De Commissie is van oordeel dat deze principes nog sterker moeten worden opgenomen in de toekomstige gebouwen van de Josaphatsite.



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
www.crd-goc.brussels

[hier](#)
[hier](#)

De Commissie stelt vast dat uit de kaart duidelijk blijkt dat het braakland een koelte-eiland is, zelfs in vergelijking met de tuinwijk die ernaast ligt. Op de kaart is te zien dat het oostelijke deel, het braakland van Josaphat, een koel gebied is, veel koeler dan het deel aan de andere kant van de spoorweg, en dan het bebouwde deel bovenaan het talud. Misschien beschikt de MSI over meer gedetailleerde gegevens, maar wat door LB is gepubliceerd, is zeer duidelijk. Het is duidelijk te zien dat het oranje gedeelte, dat overeenkomt met het industriële deel, en het blauwe gedeelte, dat overeenkomt met het talud en met een deel van het braakland, dat niet zijn (de methodologie beïnvloedt de resultaten die kunnen worden verkregen).

Net als de kaart met de vijf vingervormige stadsgebieden van Kopenhagen toont de kaart met de koelte-eilanden in het blauw een continuïteit die overeenstemt met een koeltezone (in tegenstelling tot het terrein van Schaarbeek-Vorming, dat zeer sterk verhard is).

15. MER

De gemeente Schaarbeek merkt op dat bepaalde studies zijn uitgesteld tot de latere fasen van het project (bodemonverontreiniging, beheer van uitgravingen/aanaardingen, waterbeheer, schaduw, behoud van de biodiversiteit, enz.), wat de uitvoering van de milieudoelstellingen op het spel zet.

De Hoge Raad voor Natuurbehoud vindt het jammer dat het MER de hydrologische aspecten van de site niet beter heeft bestudeerd.

Veel reclamanten betreuren het dat in het MER geen rekening wordt gehouden met de door verenigingen voorgestelde alternatieven die het mogelijk zouden maken het wilde braakland te behouden en binnen de perimeter van het RPA kwaliteitsvolle sociale woningen voor te stellen.

Ze zijn ongerust over de vaststelling van vervuiling in de bodem, waarbij bij de ontwikkeling van het project niet voldoende rekening is gehouden en vragen om een aanvulling op het MER waarin de kwesties van de bodemonverontreiniging aan de orde zouden komen, met name:

- de impact op de potentiële tuinbouwproductie (collectieve moestuin, professioneel tuinbouwgebied);
- de impact op het vermogen tot absorptie van het regenwater;
- de impact op de stabiliteit van de funderingen van de gebouwen;
- de impact op de gezondheid van de bezoekers van die parken.

De Commissie is het eens met die verzoeken.

De Commissie verzoekt om een aanpassing van het MER om de gecumuleerde effecten van de projecten in aanmerking te nemen (zie hierboven bij mobiliteit).

16. DIVERSEN

Monitoring

De gemeente Schaarbeek vraagt dat de methodes, de indicatoren en het beheer van de monitoring van de mobiliteit en de biodiversiteit waarin het RPA voorziet, worden gepreciseerd, zodat de follow-up van de doelstellingen kan worden verzekerd. Aangezien het niet mogelijk is de voorschriften van het RPA te wijzigen of ervan af te wijken zonder opnieuw een wijzigingsprocedure te moeten inleiden, die in feite identiek is aan de procedure voor de opstelling van het plan (art. 30/8 van het BWRO), vraagt zij om concreet uit te leggen welke soort resultaten deze monitoring zou kunnen opleveren. Ze verzoekt om bij de monitoring te worden betrokken.

Aangezien artikel 30/11 van het BWRO betreffende de follow-up van de RPA's leemtes vertoont, verzoekt de gemeente om aanvullende toepassingsbesluiten om de nadere regels ervan te specificeren en om de voorgestelde monitoring op te nemen in die dynamiek van follow-up.

De Commissie is van mening dat rekening moet worden gehouden met de lange termijn en met de onzekerheid bij de ontwikkeling van de verschillende huizenblokken, en dat een monitoring moet worden opgezet om de gestelde doelen te bereiken.

Beheer van afval/lawaai/energie

De gemeente Schaarbeek stelt de afwezigheid vast van:

- maatregelen in verband met de installatie van oplaadpunten voor elektrische auto's op de site, die zowel op strategisch als op reglementair niveau kunnen worden getroffen;
- systemen voor de bundeling van de energie- of warmteproductie binnen de site of althans binnen de wijken, met het oog op de vastgestelde doelstellingen van een exemplarische duurzame wijk. Aangezien het hier om grootschalige nieuwbouwprojecten gaat, moet deze kans worden aangegrepen en moet dit nauwkeurig worden aangegeven in het strategische luik;
- gedetailleerdere beschermingsmaatregelen tegen het lawaai: de bouwwerken in de sectoren 4, 6a en 10b zullen niet gespaard blijven van de door de spoorweg veroorzaakte geluidshinder, waar de actiedrempels worden overschreden. Sector 6a, waarin kantoren en woningen zullen worden gevestigd, is een sector die ook bijzondere aandacht vraagt wat het lawaai betreft. Daaraan lijkt niet te zijn voldaan gezien de resultaten van het MER op p. 240 en 245;
- ambities voor het afvalbeheer voor de woonfunctie en de industriële functie. Het afvalbeheer is onvoldoende ontwikkeld, zeker gezien de hoeveelheid afval die zal worden gegenereerd naar aanleiding van de verplichting tot bodemsanering. Dit is in het MER onvoldoende aan de orde gekomen en lijkt moeilijk te rijmen met de verkondigde Be Circular- en Be Sustainable-doelstellingen voor de site. In het MER (p. 304) wordt expliciet melding gemaakt van de impact in verband met de bodem. De effecten zijn niet bekend.

LB vraagt dat bodemsanering (hoeveelheid te evacueren of te hergebruiken grond) een aandachtspunt wordt in het strategische luik, gezien de overlast van de bouwplaats en de gevolgen op het gebied van mobiliteit, die niet zijn beoordeeld.

LB vraagt om:

- de bestaande studies over de bodemverontreiniging te ontvangen;
- een risicostudie op te stellen om te bekijken welke mogelijkheden er zijn voor infiltratie van het regenwater;
- een IBKB-studie (Index voor Bodemkwaliteit in Brussel) uit te voeren om de te behouden levende bodems en de bodems van minder goede kwaliteit te identificeren.

Wat het lawaai betreft, is LB van mening dat de ambities van het RPA kunnen worden versterkt gezien de wens om een verkeersluwe buurt te creëren en gezien de overlast die het spoorwegverkeer veroorzaakt. Varianten zoals de plaatsing van een geluidsscherm aan de oostzijde van de spoorlijn of de verlenging van een afdekplaat aan de zuidelijke ingang van de site om de gevolgen van het lawaai van voorbijrijdende treinen voor de bewoners tot een minimum te beperken, zijn niet bestudeerd.

Bovendien bevat het MER geen enkele aanbeveling inzake de impact van het luchtverkeer op de wijk. LB vraagt om ervoor te zorgen dat alle woongebouwen alle garanties voor akoestisch comfort bieden, in het bijzonder wat betreft de isolatie van gevels en daken.

Veel reclamanten merken op dat het omgevingsgeluid van de site luidruchtig is en dat geen enkele woning een rustige gevel zal hebben, vooral dan de school en de woningen in sector 1. Zij zijn van mening dat de wens om "een configuratie van woningen tot stand te brengen die voor elk ervan een rustige gevel

waarborgt", onmogelijk te verwezenlijken is, tenzij wordt bepaald dat deze woningen geen gevel zullen hebben.

De Commissie is van mening dat onvoldoende rekening wordt gehouden met het beeld van de impact van de spoorweg L 26 op twee of vier sporen. Dit betekent 10 passagierstreinen per uur. Ze moeten in het landschap worden ingepast. Wat het meest verontrustend is, is de toename van 30% goederentreinen, die aanzienlijke trillingen veroorzaken.

Er moeten maatregelen worden genomen. Vandaag worden die nog onderschat. Ze vraagt zich af hoe deze ruggengraat van het spoor kan worden geïntegreerd in de hele site.

Fasering van de projecten

Evenals de Raad voor het Leefmilieu wenst de Commissie dat de bouwwerkzaamheden voor de verstedelijking van sector 1, 2, 10a en 4 als laatste worden uitgevoerd. Dit zou de mogelijkheid bieden om het project aan te passen aan de evolutie van de behoeften van het Gewest en aan de resultaten van de verschillende monitoringssessies, met inbegrip van die met betrekking tot de biodiversiteit. Evenzo moeten de voorzieningen en de sociale huisvesting binnen de verschillende projecten tegelijk met de andere functies worden gebouwd.

17. CONCLUSIE

De Commissie weet de evolutie van het dossier sinds de eerste versie te waarderen.

De uitdagingen op het vlak van de biodiversiteit zijn van strategische aard geworden en vereisen een gewestelijke visie, met name voor de toekomst van grote sites die nog braakliggend zijn.

De Commissie is met name ongerust over de manier waarop de problemen worden aangepakt, gezien de ambitie om van dit project een echt proefproject te maken op het vlak van de integratie van de uitdagingen op het vlak van de biodiversiteit, het klimaat en de stedelijke veerkracht in het kader van een verstedelijkingsproject dat beantwoordt aan de gewestelijke behoeften op het vlak van betaalbare woningen voor de Brusselaars, de verbetering van het aanbod van openbare voorzieningen, in overeenstemming met de voorwaarden voor de realisatie van de buurtstad van het GPDO.

De Commissie herinnert aan de conclusies van haar advies over het vorige ontwerp van RPA Josaphat, waarin ervoor werd gepleit 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 ecologische potentieel en het behoud en de ontwikkeling van de biodiversiteit. De Commissie stelt vast dat het biopark gedeeltelijk aan deze bezorgdheid tegemoetkomt. De Commissie is van mening dat eerst de vraag moet worden gesteld welke belangrijke ecosysteeminfrastructuren tot stand moeten worden gebracht. De studie 'Open Ruimte' is een deel van het antwoord, maar gaat niet tot het uiterste. Ze legt de verbinding tussen de tweede kroon van Brussel en de Vlaamse rand, maar die verbinding komt de stad niet in. We moeten dit stuk dat de stad binnenkomt, nu doortrekken met een ambitieuzere visie dan wat we de afgelopen 25 jaar hebben gedaan met het groene en blauwe netwerk, met name versterken wat er al was en kleine verbindingen tot stand brengen;

- Het herzien van het stedelijk ontwerp van vastgoedontwikkeling om het innovatiever en kwalitatief beter te maken, rekening houdend met het noodzakelijkerwijs evoluerende karakter ervan. De Commissie betreurt het dat met deze opmerking geen rekening is gehouden en dringt erop aan dat een inspanning in die zin wordt gedaan;

- Rekening houden met de noodzaak om een spoorlijn met vier sporen te maken en met de gevolgen daarvan voor de perrons. De Commissie heeft nota genomen van het antwoord van het kabinet, waarin wordt bevestigd dat hiermee in het RPA rekening is gehouden.

Daarnaast vraagt ze om aandacht voor de volgende punten:

- **Huisvesting:** de Commissie legt de nadruk op drie aspecten van huisvesting (locatie, kwaliteit en betaalbaarheid):
 - Locatie: De Commissie is van mening dat er nood is aan originelere voorstellen om het reeds bebouwde deel in het oosten te verdichten, om een betere levenskwaliteit te bereiken, alsook een comfortabelere ruimte voor recreatie, met verse buitenlucht enz. Andere volumes, andere afmetingen, een andere organisatie van de woonruimte, geïnspireerd op de landschapsstructuur, zouden de huidige kwaliteiten op een eenvoudigere en logischere manier kunnen integreren;
 - Kwaliteit: De Commissie is van mening dat de bouw van woningen niet frontaal tegenover het behoud van de natuur mag worden gesteld. Architectuur, of ze nu bioklimatologisch, circulair of zuinig is, kan technische antwoorden bieden om deze belangrijke componenten van de stad met elkaar te verenigen. Zo bevordert circulaire architectuur de recycling van bouwafval en vermijdt zij de productie van materialen die de normen van de economische transitie slecht naleven. Evenzo biedt bioklimatologische architectuur perspectieven op de integratie van natuurelementen in gebouwen. Zuinige architectuur gaat van haar kant uit van diezelfde principes, maar ook van de bekommernis om de relevantie van elk bouwelement onafgebroken te evalueren, rekening houdend met alle interacties. Zij geeft de voorkeur aan lokale materialen en knowhow. Daardoor is zuinig bouwen sterk verbonden met het grondgebied en past het binnen een context van klimaat, hulpbronnen, energie en leefwijzen. De Commissie is van oordeel dat deze principes nog sterker moeten worden opgenomen in de toekomstige gebouwen van de Josaphatsite;
 - Betaalbaarheid: De Commissie sluit zich aan bij de wens van de Regering om openbare en betaalbare huisvesting tot stand te brengen op de site. Bij het onderzoek van de specifieke situatie van de wijk stelt zij vast dat er een aanzienlijk aantal openbare woningen moet bijkomen, vooral dan in Schaarbeek. Andere huisvestingsalternatieven kunnen worden onderzocht, naar het voorbeeld van wat er in andere landen gebeurt: coöperatieve huisvesting, cohousing, gemeenschapswoningen, appartementen onder toezicht.
- **Groene en blauwe infrastructuur:** in dit grote project van ruimtelijke ordening moet in het debat – wat de denkoefening over het landschap betreft – prioriteit worden gegeven aan een denkoefening over de groene en de blauwe infrastructuur, waaraan een biodiversiteitscomponent is verbonden, maar vooral een component inzake ecosysteemdiensten – met problemen van wateropvang, microklimaatregulering, warmte-eilanden, opvang van CO₂, enz. De aandacht mag niet enkel uitgaan naar biodiversiteit.
 De Commissie pleit ervoor om verder te gaan dan de 'dambordtechniek' (vestiging van rechtlijnige balkvormige gebouwen) en om de dingen op een andere manier te bekijken, met een lineair structureel geraamte, een raamwerk voor een groene en blauwe structuur.
 Zij vestigt de aandacht op de noodzaak om niet louter op biodiversiteit te focussen: biodiversiteit is een indicator, maar geen fundamentele doelstelling. De fundamentele doelstelling voor de stad is het behoud van de corridors in de groene en blauwe infrastructuur, die deze rol van ecosysteemdienst zullen vervullen.
- **Mobiliteit:** de Commissie dringt erop aan dat het RPA in overeenstemming zou zijn met het plan Good Move. Mobiliteit staat centraal bij het bestuderen van de inrichting van een wijk. De verbetering van het openbaar vervoer moet deel uitmaken van de denkoefening.

- **Openbare ruimten:** er moeten kwaliteitsvolle openbare ruimten worden ontworpen, waarbij ook rekening wordt gehouden met het eerste [gewestelijk plan ter bestrijding van geweld tegen vrouwen 2020-2024](#), dat de Brusselse Regering in juli 2020 heeft gelanceerd.

Inhoudsopgave

0.1	Herinnering aan de stedelijke context die is gedefinieerd in het GPDO en waarin het RPA Josaphat kadert.....	2
0.2	herinnering aan het advies van de GOC over de RPA's.....	3
0.3	Beschrijving van het gewijzigde ontwerp	5
ADVIES.....		9
1.	Algemeen	9
2.	Governance en openbaar onderzoek	10
3.	Perimeter/overeenstemming tussen het strategische en het reglementaire luik.....	10
4.	Stedenbouwkundige keuze/stedelijkheid.....	12
5.	Mobiliteit	13
6.	Huisvesting	17
7.	Kantoren.....	21
8.	Connectiviteit	21
9.	Voorzieningen	21
10.	Milieu - biodiversiteit.....	22
	10.1 Groene ruimten	22
	10.2 Biologische waarderingskaart	25
	10.3 Biodiversiteit/'Parken' (biopark, taludparken, spoorpark, wadiparken).....	26
11.	Verdichting/evenwicht groene en bebouwde ruimten	31
12.	Productieve activiteiten – Economie	32
13.	Klimaat/duurzaamheid	32
14.	Bodems/water.....	33
15.	MER.....	35
16.	Diversen.....	35
17.	Conclusie	37