

## ONTWERP VAN RICHTPLAN VAN AANLEG (RPA)

'Maximiliaan-Vergote' en zijn

MILIEUEFFECTENRAPPORT (MER).

---

*ADVIES VAN DE GEWESTELIJKE ONTWIKKELINGSCOMMISSIE*

*29 februari 2024*

---

Secretariaat Gewestelijke  
Ontwikkelingscommissie  
Secrétariat Commission  
Régionale de Développement

Naamsestraat 59  
1000 Brussel  
Rue de Namur 59  
1000 Brussel

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

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

Gelet op artikel 7 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), zoals goedgekeurd door het parlement op 13 oktober 2017;

Gelet op de hoorzitting van de vertegenwoordigster van het kabinet van minister-president Rudi Vervoort op 25 januari 2024;

Brengt de Commissie op 29 februari unaniem het volgende advies uit.

De context en de geschiedenis van het RPA is te vinden in de bijlage.

## ADVIES

---

### 1.1. ALGEMEEN

#### 1.1.1. Participatie

Veel reclamanten, waaronder de Raad voor het Leefmilieu (RLBHG), Inter-Environnement (IEB) en de Gewestelijke Mobiliteitscommissie (GMC), betreuren het dat het openbaar onderzoek van twee RPA's tegelijkertijd werd opgestart. Zij zijn van mening dat dit een belemmering vormt voor de effectieve verwerking van dossiers, gezien de honderden pagina's die moeten worden geanalyseerd.

De RLBHG vraagt om een formeel verbod op het gelijktijdig opstarten van het openbaar onderzoek van twee RPA's en wil graag dat de Regering aangeeft of ze bereid is om deze weg in te slaan.

De RLBHG en IEB vragen ook dat informatiesessies deel uitmaken van het georganiseerde participatieproces en gepaard gaan met groepsdiscussies, bij voorkeur 's avonds.

Sommige reclamanten stellen vast dat de gelijktijdige ontwikkeling van een strategisch en regelgevend plan (RPA Max) en operationele programma's van stedelijke herwaardering (Duurzaam Wijkcontract Helihaven-Antwerpen, Stadsvernieuwingscontract 1 - Maximiliaan-Vergote, Schoolcontract Klavertje-Vier) de actieve betrokkenheid van de bewoners bij de inspraakprocessen en hun begrip van de uitdagingen waarschijnlijk bemoeilijkt.

Het RPA wekt eerder de indruk dat projecten die in het kader van andere programma's worden ontwikkeld, worden geregulariseerd of gelegitimeerd. Veel bewoners hebben het gevoel dat hun mogelijkheden om actie te ondernemen en te reageren op projecten verwateren doordat hun opmerkingen onophoudelijk van de ene naar de andere instantie worden doorgeschoven, onder het voorwendsel dat het eerder om een regelgevende of operationele kwestie gaat.

Deze reclamanten vragen om voorrang te geven aan de bespreking en goedkeuring van strategische en regelgevende instrumenten (RPA) vóór operationele instrumenten (DWC en SVC).

*De Commissie stelt vast dat zowel particuliere als openbare reclamanten tijdens het openbaar onderzoek er terecht meermaals over klagen dat de tijd te kort is om kennis te nemen van de dossiers, in het bijzonder wanneer meerdere grote dossiers tegelijkertijd aan een openbaar onderzoek worden onderworpen. Deze reclamanten zijn ook van mening dat de burgerparticipatieprocessen moeten worden verbeterd.*

*Zoals zij al opperde in haar initiatiefadvies over de toekomstige hervorming van het BWRO ([advies van 30 juni 2023](#)), stelt de Commissie voor een advies te vragen bij de nieuwe Participatiedienst die in deze legislatuur binnen Perspective is opgericht, en daardoor gebruik te maken van relevante aanbevelingen over deze kwesties.. Hoewel het inderdaad betreurenswaardig is dat twee grote RPA's tegelijkertijd aan een openbaar onderzoek werden onderworpen (dit RPA en het RPA Defensie), wat in de toekomst moet worden vermeden, stelt de Commissie niettemin vast dat er aanzienlijke vooruitgang is geboekt met betrekking tot de participatie- en begeleidingsprocedures: co-constructie met de vele institutionele partners en participatiemomenten met de bewoners, een bezinningsweek over de projecten met workshops in februari 2018, oktober 2019, eind 2020 en begin 2022.*

## 1.2. PERIMETER EN DOELSTELLINGEN VAN HET RPA

De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) heeft vragen bij het exacte doel van dit RPA, aangezien de perimeter van dit plan reeds het voorwerp uitmaakt van vele beleidsplannen waarvan sommige intenties vergelijkbaar zijn en zonder dat er eerst een evaluatie is gemaakt van de BBP's 'Willebroek' en 'Helihaven' (die het RPA wil intrekken).

Sommige reclamanten, waaronder de Stad Brussel en ARAU, willen dat het toepassingsgebied van het RPA Max wordt uitgebreid tot de WTC4- en ZIN-blokken, om ervoor te zorgen dat de daar ontwikkelde programmaties gemengd zijn.

Een reclamant is van mening dat om de doelstellingen van het RPA te bereiken, de perimeter ervan de kantoortorens van de wijk Manhattan had moeten omvatten om de functionele en sociale mix weer in evenwicht te brengen op de schaal van de wijk in ruimere zin.

Een aantal reclamanten is van mening dat de perimeter ook andere aangrenzende percelen zou moeten omvatten die in handen zijn van private promotoren, aangezien het RPA tot een hoogwaardige ontwikkeling van de Noordwijk zal leiden, iets waarvan de promotoren zullen meeprofiteren.

De perimeter van het RPA heeft dus betrekking op een gebied dat al gemengd is, zonder het deel van de Noordwijk aan te pakken (de wijk Manhattan) waar de monofunctionele ontwikkeling doorgaat.

Wat betreft de verlaging van de kades is de KCML verbaasd dat de strategie van het RPA slechts rekening houdt met één van de kanaaloevers.

Ze zou graag zien dat er een extra sector wordt toegevoegd op de hoek van de Koninginnestraat en de Paleizenstraat over de Bruggen, die ook het Monument aan de Arbeid zou omvatten, vanwege de uitdaging qua erfgoed met betrekking tot het behoud van het uitzicht vanaf en naar het Monument en de Onze-Lieve-Vrouwekerk in Laken. Het hoekperceel zou aan bepaalde voorschriften onderworpen moeten zijn om de waarde van deze twee monumenten te vergroten.

*De Commissie deelt de doelstellingen van het Gewest met betrekking tot de ontwikkeling van deze site, maar wenst te benadrukken dat er, naast de aandacht voor milieu en duurzame ontwikkeling, te weinig aandacht wordt besteed aan sociale kwesties en aan de productieve economie (meer bepaald in de wijk Masui, de Slijkhoeve en de site van de brandweerkazerne). Ze verzoekt de Regering het dossier over deze aspecten aan te vullen en te lokaliseren.*

*Tijdens haar hoorzittingen met het Bestuur en vertegenwoordigers van het Kabinet heeft de Commissie kennis kunnen nemen van parallelle werkzaamheden en overwegingen met betrekking tot het Maximiliaandossier. Dit betreft niet alleen de denkoefening over het Territorium Noord, maar ook het bestaan van talrijke andere plannings- en programmeringsdocumenten: SVC 1 Thurn & Taxis, SVC 2 Brabant, SVC 8 Noord, het BKP en het ontwerp van BBP 19 ten westen van het station (Territorium Noord dat drie gemeenten omspant).*

*In het MER is wel rekening gehouden met een grotere studieperimeter, maar voornamelijk voor het aspect groene continuïteit, wat onvoldoende is. Aan de andere kant stelt het RPA zich tevreden met de beperkte perimeter, wat veel vragen oproept over het verband met de projecten die worden ontwikkeld binnen het gebied van het Territorium Noord.*

*De Commissie zou graag zien dat het strategische gedeelte van het RPA een bredere observatieperimeter bevat met de belangrijkste projecten die een directe impact hebben op de toekomst van het gebied.*

*Zoals aangegeven in het MER (deel 2, pagina 6), is het grootstedelijke park een kader voor de territoriale ontwikkeling van bebouwing en landschap binnen de perimeter van het ROA en het Territorium Noord. Het verbindende grootstedelijke park is zowel een groene long voor de verschillende stukjes stad die het omringen als een drager voor verschillende activiteiten en gebruiksvormen.*

*Het RPA geeft bovendien aan (deel 2, pagina 10) dat de perimeter van het RPA Max en, meer in het algemeen, het Territorium Noord historisch georganiseerd zijn volgens een noord-zuidstructuur die wordt gemarkeerd door de grote infrastructuurassen: kanaal, Groendreef/Willebroekkaai, Helihavenlaan, Antwerpsesteenweg, Albert II-laan en de spoorweg. Deze infrastructuurassen dragen bij tot het begrip van het grondgebied.*

*Het ontwerp van RPA Max wil deze functie benutten en aanvullen met een landschappelijke kaderfunctie en ondersteuning van de klimaatstrategie. Het ontwerp van RPA Max heeft ook tot doel de noord-zuidassen zo te kwalificeren dat zij de belangrijkste ecosysteemdiensten verzekeren.*

*De Commissie betreurt het gebrek aan uitleg in de toelichting bij de keuze voor deze beperkte perimeter.*

*Ze vraagt om de reikwijdte van de observatieperimeter voor het strategische gedeelte te jken aan het Territorium Noord, om de algemene samenhang voor dit deel van de stad te waarborgen, vooral omdat er enkele zeer belangrijke projecten in de uitgebreide perimeter lopen (in het bijzonder de 4 nieuwe torens op de CCN-site).*

### 1.3. HUISVESTING

#### 1.3.1. Sociale woningen en/of woningen met sociaal oogmerk vs. openbare huisvesting

Tal van reclamanten, waaronder de Adviesraad voor Huisvesting (ARH), de RLBHG, IEB, Perspective en Brupartners, dringen aan op de verplichting om minimaal 50% sociale woningen te bouwen op deze openbare grond.

Ze betreuren het gebrek aan ambitie van het RPA Maximiliaan op het vlak van regelgeving, dat slechts 25% openbare huisvesting vereist voor projecten van meer dan 2.000 m<sup>2</sup>, en stellen zich vragen bij de redenen om het percentage sociale woningen of woningen met sociaal oogmerk te wijzigen in een percentage openbare huisvesting (in tegenstelling tot de aanbeveling van het MER).

Het RPA specificeert geen quota voor sociale woningen en/of woningen met sociaal oogmerk. Een quotum voor openbare woningen zou echter niet eenzelfde niveau van toegankelijkheid en inclusiviteit kunnen garanderen als een quotum voor sociale woningen en/of woningen met sociaal oogmerk. De

grote dichtheid die het ontwerp van RPA bestudeert en voorstelt, moet toelaten om een ambitieuzer antwoord te formuleren voor deze gewestelijke uitdaging.

Teneinde ervoor te zorgen dat een substantieel deel van de gebouwen die mogelijk worden gemaakt door de goedkeuring van het plan bijdraagt aan het inclusiever en toegankelijker maken van de stad voor gezinnen met een gemiddeld of laag inkomen die nadrukkelijk aanwezig zijn in deze wijk, zijn de reclamanten de mening toegedaan dat het passend zou zijn om deze ambitie te versterken in het verordenende gedeelte van het plan.

Op openbare terreinen die door openbare promotoren worden ontwikkeld, bevelen de RLBHG en de ARH aan dat minstens 80% van de woningen te huur gestelde openbare woningen zouden worden en dat van deze 80% minstens de helft sociale woningen zouden zijn. Deze aanbevelingen zouden het veel gemakkelijker moeten maken om de doelstelling van de Regering te realiseren om over 15% sociale woningen op het hele gewestelijke grondgebied te beschikken.

De RLBHG moedigt de Regering op zijn minst aan om duidelijk te bepalen welk deel van de woningen bestemd moet worden voor sociale huisvesting, en niet gewoon de reglementaire drempels voor de geplande oppervlakte van de woningen te volgen.

Leefmilieu Brussel (LB) vraagt dat het algemeen voorschrift 0.6 **expliciet** betrekking zou hebben op sociale woningen of woningen met sociaal oogmerk, in plaats van genoeg te nemen met alleen het begrip 'openbare huisvesting'.

Het stel eveneens voor om te voorzien in een mechanisme voor captatie van de vastgoedmeerwaarden van dit RPA ten voordele van de openbare ruimten en meer bepaald van het ontwerp van een park Max-aan-de-Zenne.

Brupartners wijst erop dat stedenbouwkundige projecten die gericht zijn op het verhogen van het prestige van wijken, hoewel legitiem en welwillend, ook kunnen leiden tot gentrificatie (als gevolg van hogere huren en vastgoedprijzen).

Zij acht het dan ook noodzakelijk om rekening te houden met het sociaaleconomische profiel van de territoriale observatieperimeter en in te spelen op de behoeften ervan bij het plannen van de renovatie van openbare ruimten en het bepalen van de kenmerken van de er te ontwikkelen woningen (bouwprofiel, aandeel openbare woningen).

Een reclamant (ARAU) vraagt dat de bepalingen van het RPA inzake sociale mix worden herzien om ervoor te zorgen:

- dat voor particuliere projecten quota gelden voor de productie van betaalbare woningen, waaronder een meerderheid sociale woningen;
- dat 100% van de woningen op openbare percelen openbare woningen zijn, inclusief minimaal 60% sociale woningen.

*Het MER pleit ervoor het woningaanbod te richten op de productie van woningen met een sociaal karakter en deze harmonieus te integreren in de globale woningproductie om stappen vooruit te zetten in de richting van een versterking van de sociale mix.*

*De Commissie merkt op dat het RPA geen precieze definitie van openbare huisvesting bevat, terwijl alle definities met betrekking tot huisvesting te vinden zijn in de Huisvestingscode (sociale, bescheiden, middelgrote huurwoning, sociale, bescheiden en middelgrote koopwoning).*

*Ze vraagt dat de Regering haar eigen regelgeving volgt en in haar planningsinstrumenten verwijst naar de ordonnantie die de categorieën van woning specificeert.*

*Ze sluit zich aan bij de reclamanten, waaronder Perspective, die het ontbreken van duidelijke quota betreuren. Ze vraagt dat de volgende quota gerespecteerd zouden worden: 50% van de woningen moet in een van de categorieën van de Huisvestingscode vallen, en binnen deze 50% moet 25% uit sociale openbare woningen bestaan zoals gedefinieerd door de BGHM.*

*De Commissie is van mening dat het RPA ook rekening moet houden met het probleem van de renovatie van het bestaande park, en in het bijzonder met de moeilijke kwestie van de mede-eigendommen van collectieve gebouwen.*

*Ze stelt voor om in het RPA melding te maken van het voornemen van het Gewest om in dit kader begeleide proefprojecten uit te voeren om het probleem van de energetische renovatie van woningen die bewoond worden door mensen met een laag inkomen aan te pakken (inzetten op een snelle uitvoering, opzetten van energiegemeenschappen om de hernieuwbare energieproductie optimaal te benutten en verzekeren van een levering tegen gereduceerd tarief voor de bewoners). In dit opzicht stelt de Commissie vast dat het energieaspect in de RPA's zelden aan bod komt. Ze zal in haar initiatiefadvies over huisvesting uitgebreider op deze kwesties ingaan. De Commissie roept op tot een systematische toepassing van het referentiekader van de Duurzame Wijk. De Facilitator Duurzame Wijken heeft begeleiding geboden bij het RPA, maar we kennen de resultaten hiervan niet, wat een belangrijk element zou zijn om te beoordelen of er rekening werd gehouden met de verschillende elementen van het referentiekader.*

*Naast energie lijkt ook afvalbeheer niet aan bod te komen, aangezien het alleen wordt behandeld vanuit het perspectief van de openbare netheid (zie hieronder).*

### 1.3.2. Behoud van de openbare eigendom

Tal van reclamanten benadrukken het belang van het behoud van de openbare eigendom van alle openbare terreinen (geen overdracht van grond naar de privésector).

Sommige reclamanten, waaronder de RLBHG en IEB, willen dat het RPA garandeert dat alle openbare percelen openbaar zullen blijven: ofwel worden ze ontwikkeld door een van de vele openbare promotoren die belast zijn met de woningproductie in het Gewest, ofwel, als de ontwikkeling door een privépromotor zou worden uitgevoerd, dat een 'Community Land Trust'-achtige regeling wordt opgezet om de eigendom van de grond, die openbaar moet blijven, te scheiden van de eigendom van de stenen.

Deze uitdaging is des te belangrijker omdat het effectenrapport op het risico van een waardestijging van de grond en dus van een stijging van de koop- en huurprijzen van de woningen binnen de perimeter wijst, met name door de aanwezigheid van openbare en particuliere ontwikkelingsprojecten (blz. 37). Gezien de huidige huisvestingscrisis is het absoluut noodzakelijk dat openbare grond in handen blijft van openbare operatoren.

*De Commissie dringt aan op het belang om het publieke karakter van het grondbezit in stand te houden om speculatie op lange termijn te voorkomen. Zo stelt ze voor om het zakelijk recht tussen grond en gebouwen te scheiden, zodat de grond in het publieke domein blijft.*

### 1.3.3. Diversiteit in woningtypes

De RLBHG en Brupartners vragen dat een diversiteit aan woningtypes voorzien zou worden binnen de hoge gebouwen die voor de site gepland zijn. Zij zijn immers van mening dat deze sociale gemengdheid niet alleen op de site, maar ook in de gebouwen zelf tot stand moet worden gebracht.

De gemeenten Molenbeek en Schaarbeek betreuren het dat het RPA geen verplichting bevat om een minimumaantal grote woningen te creëren, terwijl er in deze wijken net grote behoefte is aan dit soort woningen.

*Het MER beveelt aan om het woningaanbod te richten op de ontwikkeling van moduleerbare woningen en de productie van woningen met een sociaal karakter.*

*De commissie is van mening dat moet worden voorzien in woningen die tegemoetkomen aan 'zwakkere' behoeften en functies, met name:*

- *betaalbare huisvesting, met name huisvesting binnen ieders bereik (zie hierboven);*
- *gezinswoningen (die ontbreken in de wijk);*
- *aangepaste woningen voor ouderen (verwachte toename van dit type bevolking) en studentenwoningen (gezien de aanstaande komst van de Francisco Ferrer-school aan de Willebroekkaai en de nabijheid van de site van de UCL Saint-Louis).*

*De Commissie zal hierop terugkomen in haar initiatiefadvies over huisvesting.*

#### 1.3.4. Bestemmingen/gemengdheid

*De Commissie vestigt de aandacht op het feit dat de overgang van een monofunctionele wijk naar een gemengde wijk een specifieke reflectie vereist (onder andere over de relatie tussen de residentiële functies en de gebruiksfuncties voor degenen die niet in de wijk wonen).*

*In het MER worden vier evolutiescenario's genoemd (ontwikkelingsscenario, Brussels weefsel, groot bouwprofiel en productief maximum), maar het is niet duidelijk welk scenario door het RPA zelf is gekozen. Het RPA geeft niet langer cijfers voor potentiële oppervlakken voor de verschillende bestemmingen. De Commissie wil dat het gekozen scenario en de uitkomst ervan worden uitgelegd en duidelijk worden gemaakt.*

#### Productieactiviteiten tgv. huisvesting

Een reclamant vraagt dat de grafische en letterlijke voorschriften van het ontwerp van RPA worden aangepast om ervoor te zorgen dat de productieactiviteiten in het hele blok behouden blijven, anders dreigen bepaalde sectoren eenvoudigweg te worden uitgesloten.

Hij vraagt om het behoud en de bescherming van de bedrijventerreinen die nuttig zijn voor de stad (logistiek, recyclage, activiteiten in verband met de renovatie van gebouwen, enz.) en die ook voor andere banen zorgen dan die in de horeca.

Sommige reclamanten merken op dat het samengaan van huisvestingsfuncties en productieactiviteiten ten koste zal gaan van de productieactiviteiten. Enerzijds zou, volgens pagina 66 van deel 4 van het MER, de invoering van de woonfunctie de aan productieactiviteiten bestede ruimte met  $\pm 50\%$  verminderen.

Anderzijds impliceert huisvesting voorwaarden met betrekking tot hinder die de mogelijke aard van de productieactiviteiten die in hetzelfde blok plaatsvinden sterk beperken. Het risico is dat daar alleen immateriële productieactiviteiten worden opgezet. Een bijkomend element dat deze vrees aanwakkert wordt vermeld op pagina 58 van het strategisch gedeelte, waar staat dat er aan deze productieactiviteit specifieke kenmerken gegeven zouden worden 'op het vlak van cultuur en ambachten en op het vlak van ecologische en economische transitie'.



De ARH plaatst vraagtekens bij het toestaan van woningbouw op percelen die van oudsher bestemd waren voor de industrie (S1.1.). Beco – Willebroek kant van de Ruimingskaai en S.1.2. Beco - Willebroek aan de kant van de Osayandestraat), wat vaak leidt tot de verplaatsing van geluidshinder producerende activiteiten. Hij is geen voorstander van woningbouw op deze percelen.

*Het MER beveelt aan om:*

- *de productieactiviteiten te integreren in het stedelijke weefsel van de sectoren in verandering:*
- *het commerciële aanbod dat wordt ontwikkeld in het kader van het ontwerp van RPA toe te spitsen op het bieden van een antwoord op de behoeften van de huidige gebruikers en de nieuwe bewoners als gevolg van het ontwerp.*
- *de aanwezigheid van economische activiteiten binnen het ontwerp van RPA te versterken door een bevordering van de economische activiteiten die overeenstemmen met het tewerkstellingsprofiel van de bewoners van de wijk.*

*De Commissie is van mening dat het, gezien de ligging van het gebied, niet onlogisch is om er woningen in op te nemen.*

*Ze pleit voor meer flexibiliteit, met als doel het bereiken van een compatibiliteit tussen woningen en activiteiten, maar dit kan horizontaal of verticaal worden bereikt. Op het gelijkvloers zou er voor huisvesting gezorgd kunnen worden en de economische activiteit zou op de verdiepingen ontwikkeld kunnen worden.*

## Kantoren

De RLBHG en Brupartners merken op dat de perimeter van het ontwerp van RPA en de directe omgeving ervan te kampen hebben met een probleem van leegstaande kantoren. Dit is een bijzonderheid voor dit deel van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en vormt een obstakel voor de versterking van de stedelijke mix en de sociale en economische herwaardering van de wijk. In deze context lijkt het onbegrijpelijk dat het RPA de bouw van nieuwe kantoren op verschillende percelen toestaat.

De RLBHG beveelt daarom aan om de mogelijkheid om nieuwe kantoren te bouwen binnen de perimeter van het RPA te schrappen.

*De Commissie stelt voor om de kantooroppervlakten niet uit te breiden (maas van de KaSTK).*

## Openbare voorzieningen

Wat de openbare voorzieningen betreft, identificeert het MER tekorten van bepaalde types (bibliotheek, zwembad, schoolplaatsen in het basisonderwijs, enz.) en gaat uit van een verlies van 3.800 tot 5.400 m<sup>2</sup> aan oppervlakte als het 'volledige programma' van het RPA Max wordt uitgevoerd. Het spreekt voor zich dat de aanwezigheid van een breed scala aan voorzieningen essentieel is voor het leven in de buurt. Hoewel de voorschriften van een RPA niet kunnen worden gebruikt om precies te bepalen welk type voorziening waar moet worden gevestigd, kunnen ze wel worden gebruikt om zones en quota te definiëren teneinde een evenwichtige aanwezigheid binnen de perimeter te garanderen: ze moeten dus dienovereenkomstig worden aangepast.

*Het MER stelt voor om de voorkeur te geven aan voorzieningen waarvan bij de opstelling van het RPA is vastgesteld dat zij in de perimeter ontbreken, maar ook rekening te houden met eventuele nieuwe behoeften die tijdens de uitvoering van de projecten worden vastgesteld en met de ontwikkeling van de omliggende wijken, met name op het niveau van het Territorium Noord (studie van perspective.brussels).*

*Het stelt voor om bewoners te betrekken bij het beheer van de collectieve voorzieningen, om de duurzaamheid van de werking ervan en een beter onderhoud te waarborgen.*

*De Commissie benadrukt dat het ZIN-project geheel vernieuwend is in de wijk sinds het voorbeeld van de Rogiertoren.*

### Voorzieningen in parkgebied

De RLBHG vestigt de aandacht op het feit dat een van de voorschriften van het GBP voor parkgebieden niet is opgenomen in de voorschriften van het RPA: het GBP staat alleen 'kleinschalige' voorzieningen en handelszaken toe als bestemmingen, terwijl het RPA deze beperking van de omvang niet bevat. De implementatie van te grote voorzieningen of handelszaken zou schadelijk zijn voor de parkfunctie, die al zeldzaam is in de wijk (het MER gaat dieper in op dit punt op pagina 39-40 van deel 4).

De RLBHG merkt op dat er geen beperking geldt voor het type voorziening dat toegelaten is in het parkgebied van het RPA Max. Zoals aangegeven in het MER (deel 4, blz. 31) vormt het ontbreken van een dergelijke beperking een extra bedreiging voor het biologisch potentieel van de parken, dat al zeer beperkt is binnen de perimeter van het RPA. Dit RPA werd overigens uitgewerkt rond het idee van een verbindend grootstedelijk park. Volgens de RLBHG is het absoluut noodzakelijk om de paar hectaren 'zuivere' parkgrond binnen de perimeter van het RPA te behouden.

Daarom moeten alle eventuele voorzieningen die zijn toegestaan in deze parkgebieden een aanvulling vormen op deze hoofdbestemming. Dezelfde vraag wordt gesteld in het MER met betrekking tot de verenigbaarheid van ecologische structuren met menselijke activiteiten.

De Commissie is het eens met het advies van de RLBHG. Verder benadrukt ze de noodzaak om sanitaire voorzieningen voor het publiek te voorzien (toiletten, douches, drinkfonteinen, enz.) en het onderhoud ervan te garanderen.

### Functiegemengdheid

Sommige reclamanten vragen om een beoordeling van de gemengdheid op het hele grondgebied in plaats van in elke sector apart. Het vergroten van de gemengdheid mag niet worden gebruikt als voorwendsel om zgn. 'zwakkere' functies (sociale huisvesting, productieactiviteiten, openbare voorzieningen) te verdringen ten gunste van 'sterkere' functies zoals 'luxewoningen': de noodzakelijke waarborgen zijn onvoldoende aanwezig in het ontwerp van RPA.

Sommige reclamanten benadrukken het belang van het bevorderen van een echte mix van functies om meer dynamische en inclusieve omgevingen te creëren, verplaatsingen over langere afstanden te verminderen en bij te dragen aan duurzamer wonen, teneinde te voorkomen dat huisvesting de dominante functie wordt ten koste van andere vormen van gebruik.

De gemeente Sint-Jans-Molenbeek vraagt dat er minima worden opgelegd voor de voorzieningen van collectief belang of openbare diensten, handelszaken en productieactiviteiten, en dat de minima voor huisvesting worden afgeschaft.

Eén reclamant vraagt om collectieve voorzieningen, handelszaken en productieactiviteiten te integreren om de activiteit gedurende de hele dag aan te moedigen.

De Stad Brussel wil de mogelijkheid van een mix aan bestemmingen langs de Albert II-laan behouden. Het 'woongebied Maximiliaan' vermindert de toegestane oppervlakten voor productieactiviteiten en kantoren aanzienlijk, wat deze gemengdheid beperkt. De locatie en de typologische en architecturale kenmerken ervan betekenen dat het een spel van gemengdheid kan worden voor de woon- en kantoorwijken, wat aansluit bij de visie voor het Territorium Noord. Bovendien zijn de aanvullende voorschriften zeer restrictief wat betreft het minimumpercentage woningen. Daarom wordt verzocht om dit blok in het verordenende gedeelte op te nemen als gemengd gebied.

Brupartners merkt op dat om de stedelijke gemengdheid en de sociale en economische vitaliteit te versterken, het de bedoeling is om de functionele gemengdheid op de grond en verticaal op een evenwichtige manier te organiseren en te intensiveren.

Brupartners vraagt aandacht te blijven hebben voor de balans tussen de functies die op de site worden ontwikkeld. Zo vindt Brupartners het bijvoorbeeld gepast om de ontwikkeling van een commercieel aanbod toe te staan, maar dringt ze aan op de opportuniteit om kleine buurtwinkels te ontwikkelen. Verder wordt eveneens aandacht gevraagd voor de verenigbaarheid van bestaande activiteiten op en rond de site met de nieuwe activiteiten die er gepland zijn.

Brupartners benadrukt ook het belang van de ontwikkeling van gezondheidsdiensten (zoals medische centra of artspraktijken, enz.).

*De Commissie vindt dat kantoorruimte moet worden beperkt (zie hierboven) en dat andere stedelijke functies moeten worden ondersteund (naast de woonfunctie, de animatiefuncties zoals cultuur, sport, horeca en voorzieningen die bijdragen aan de ontwikkeling van een nieuw denkbeeld van de stad). De openbare ruimte, groen en blauw, is geen passieve ruimte, maar moet buurtfuncties dicht bij woningen, productieve functies (bv. voeding) en representatieve functies kunnen huisvesten.*

### 1.3.5. Bouwprofiel

Sommige reclamanten, waaronder LB, zijn van mening dat, aangezien de bouwprofielen maxima zijn en door het MER worden geanalyseerd, er geen reden is om nog te voorzien in een mogelijke verhoging daarvan. Het RPA zou geen afwijkende mechanismen ten aanzien van de hoogten van bouwwerken mogen toestaan; het stelt maxima vast waarbinnen ontwerpers blijk moeten geven van de nodige inventiviteit om het gewenste programma uit te voeren.

Volgens de gemeente Sint-Jans-Molenbeek moeten de maximale hoogtes van de gebouwen drastisch beperkt worden. De hoogtes die mogelijk worden gemaakt door de afwijkingen zijn nooit een oplossing voor het probleem van de kwalitatieve verdichting van steden. Dit komt omdat de schaduwen die erdoor geworpen worden en de valwinden een te grote invloed hebben op de omliggende functies.

Woontorens boven de 9<sup>e</sup> verdieping hebben geen verbinding meer met de straat of de stad. Het valt te vrezen dat dergelijke torens de bestaande problemen in de wijk niet zullen verbeteren, en erger nog: dat een dergelijke typologie de problemen alleen maar zal verergeren.

De gemeente Schaarbeek vraagt om de maximaal toegelaten bouwprofielen voor elk gebied te verduidelijken door algemeen voorschrift 07 te schrappen.

Eén reclamant roept op om de torens rond de scholen te schrappen, gezien de schaduw die dit soort architectuur zou kunnen werpen en de windverplaatsingen die erdoor gegenereerd zouden kunnen worden, wat ten koste zou gaan van de levenskwaliteit van de bewoners en hun kinderen.

*De Commissie is van mening dat, aangezien het verordenende gedeelte zeer gedetailleerd is met betrekking tot de bouwprofielen, er geen afwijkingen zullen worden toegestaan. De hoogtes moeten maximaal blijven.*

*De Commissie steunt het advies van de KCML en vraagt om de bouwprofielen te beperken in de buurt van de Slijkhoeve, zoals het geval is in het bestaande BBP.*

*Deel 5 van het MER (p. 37) toont de problematische impact van het hoge gebouw op de Slijkhoeve.*

### 1.3.6. Hoogbouw

Aangezien het RPA voorziet in de bouw van drie nieuwe hoge constructies (van maximum 60 m), is het volgens de KCML absoluut noodzakelijk om een globale evaluatie te maken van de impact van

hoogbouw in de Noordwijk, i.e. zowel bestaande als toekomstige oprijzende constructies, gelet op het gebruik ervan door de mens en het menselijk gedrag, de gevolgen voor de omliggende wijken, de skyline en de uitzichten. Zonder dergelijke globale evaluatie is het moeilijk om zich uit te spreken over de relevantie van nieuwe oprijzende constructies.

Bovendien vestigt de KCML de aandacht op het feit dat de twee BBP's 'Willebroek' en 'Helihaven', die het RPA zou intrekken, vandaag de bouwprofielen en toegestane hoogtes van gebouwen regelen. Hun intrekking zal ertoe leiden dat die regulering van de hoogtes van gebouwen verdwijnt en dat er bijgevolg zou worden teruggegrepen naar de klassieke toepassing van de GSV die, in deze stedelijke context, een groot aantal oprijzende constructies zou kunnen toelaten.

De RLBHG merkt op dat er volgens het strategische gedeelte slechts één toren van 60 m mag worden gebouwd en vraagt zich af waarom dit voorschrift niet is opgenomen in het verordenende gedeelte, waarin 3 torens worden voorgesteld

De Raad zet vraagtekens bij de relevantie van het toestaan van de bouw van nieuwe oprijzende constructies, gelet op het feit:

- dat ze ter hoogte van het kruispunt 'Bolivar/Helihaven' schaduwen zullen werpen op de bestaande woningen;
- dat de verdichting van de bebouwing het canyoneffect zal versterken waar de heersende winden tussen de straten waaien.

De Raad roept bijgevolg op om bij de ontwikkeling rond dit kruispunt rekening te houden met de gevolgen voor de verschillende geplande functies. Hoewel de hoogbouw het mogelijk maakt om te verdichten zonder bepaalde ondoorlaatbare oppervlakken te betonneren, is het ook belangrijk om de hoge bouwprofielen te beperken om een gezellige lokale identiteitskern te hebben die als structurerend element van de buurtstad fungeert (GPDO 2018, p. 77). Hetzelfde geldt voor de impact van de constructies op wegen met beperkte toegang.

Perspective vraagt dat de nieuwe oprijzende constructies (60 m) nauwgezet opgevolgd zouden worden en omgezet worden in projecten van grote architecturale en stedenbouwkundige kwaliteit op het niveau van elk huizenblok (verband met de openbare ruimte, gevolgen voor het microklimaat) alsook op het niveau van het grote stedelijke landschap (integratie in de skyline van het Territorium Noord).

Om de stedelijke kwaliteit te garanderen bepaalt het strategisch luik dat er op slechts een van deze twee sites (Bolivar Noord of Bolivar Sint-Roch) oprijzende constructies mogen komen.

Perspective stelt voor om het woord 'oprijzende constructie' te definiëren en het strategische en het verordenende gedeelte op elkaar af te stemmen.

LB vraagt om de maximale hoogte van een verdieping van vloerplaat tot vloerplaat te definiëren voor alle voorschriften die verwijzen naar verdiepingen. Een gebouw heeft immers niet dezelfde hoogte naargelang de hoogte van vloerplaat tot vloerplaat gelijk is aan 2,50 of 3,50 meter.

De Stad Brussel en Perspective stellen vast dat er een gebrek aan samenhang is tussen de regelgevende en strategische aspecten van de hoogtes van gebouwen. Ze vragen daarom om een definitie van de term 'oprijzende constructie' en om de strategische en regelgevende delen op elkaar af te stemmen teneinde te veel ruimte voor interpretatie te voorkomen.

Sommige reclamanten vragen dat de oprijzende constructies niet zouden worden toegestaan op de vergroende percelen.

*In tegenstelling tot het RPA stelt het MER geen drie oprijzende constructies voor. Het beveelt aan om:*

- *Ofwel twee lagere oprijzende constructies (max. G+13 of 45 m) aan weerszijden van de Simon Bolivarlaan te realiseren; - Ofwel één enkele oprijzende constructie met een maximale hoogte van 60 m ten noorden van de laan.*

*Voor de sector Reders-Antwerpen stelt variant 3 van het MER geen oprijzende constructie voor, wat interessant is in de zeer dichte context van de Manhattanwijk. De verdichting van de sector, met name door de creatie van een oprijzende constructie, zou in meer of mindere mate gevolgen hebben voor de openbare ruimte en de bestaande en geplande gebouwen, afhankelijk van de gekozen vorm.*

*De Commissie heeft geen bezwaar tegen de keuze van het RPA voor hoogbouw, gezien de bestaande context voor hoogbouw in de wijk, maar het RPA moet motiveren waarom het afwijkt van het MER.*

### 3.5 MOBILITEIT

Brussel Mobiliteit (BM) benadrukt dat er veel aandacht moet worden besteed aan het verminderen van potentiële gebruikskonflikten, vooral wanneer de verschillende vervoerswijzen samenkomen op strategische assen. Ze vraagt om van de veiligheid van alle gebruikers, maar vooral van de meest kwetsbare gebruikers, een prioriteit te maken in het RPA.

Brupartners wijst erop dat voor het concretiseren van de mobiliteitsambities van het Gewest om het autogebruik terug te dringen, samenhangende alternatieven en concrete ondersteunende maatregelen nodig zijn.

Sommige reclamanten, waaronder Leefmilieu Brussel en de GMC, wijzen erop dat het verkeer zal afnemen dankzij het 'Good Move'-plan, maar minder dan in het ontwikkelingsscenario, aangezien het RPA een factor is die voor een toename van de mobiliteit zal zorgen.

Ze roepen op om andere, ambitieuzere strategieën te bestuderen teneinde een vermindering van het verkeer en het aantal afgelegde kilometers te bereiken en een toename van broeikasgassen en luchtverontreinigende stoffen, met een negatieve impact op de luchtkwaliteit, te vermijden.

De RLBHG beveelt ook aan om het ontwerp van RPA ambitieuzer te maken op het gebied van mobiliteit en actieve vervoerswijzen zoveel mogelijk aan te moedigen. Dit is nodig om de negatieve impact van het toegenomen verkeer op de lokale luchtkwaliteit te verzachten. Gelet op de nieuwe kennis over de negatieve impact van emissies en strengere normen in het vooruitzicht, zou het RPA de luchtkwaliteit moeten helpen verbeteren.

De GMC vestigt ook de aandacht op een tegenstrijdigheid tussen het RPA en het MER. Op pagina 96 van het RPA staat immers: 'Daarentegen wordt het gemotoriseerd verkeer op de Helihavenlaan, de Antwerpsesteenweg en de secundaire wegen afgeremd of zelfs afgesloten', terwijl het MER op pagina 142 van deel 4 het volgende bepaalt: 'De aanzienlijkere toenames van het verkeer doen zich voor op de Antwerpsesteenweg en de Helihavenlaan ten zuiden van de Bolivarlaan'. Ze vraagt om dit punt op te helderen.

De gemeente Schaarbeek merkt op dat er een risico op transitverkeer werd vastgesteld naar aanleiding van de wens om de capaciteit van de secundaire assen en de Simon Bolivarlaan te verminderen.

De capaciteit van deze routes en de wegen die ze voeden (de kleine ring) is al bijna verzadigd op piekmomenten. Het is daarom waarschijnlijk dat een deel van het transitverkeer ten oosten van het Pentagon nu via Schaarbeek naar het noorden gaat.

Er wordt gevraagd om de verplaatsing van het verkeer naar Schaarbeek grondig te bestuderen alvorens het verkeersplan binnen de omtrek van het RPA te wijzigen.

De gemeente vraagt om een verduidelijking van de ambities voor de voetgangers- en fietsersontsluiting tussen het strategische en het verordenende deel ter hoogte van de blokken 1.7 en 1.8.

De Stad Brussel steunt de wens om de wegen in de Noordwijk verkeersluwer te maken en is niet gekant tegen de strategie van een weg met beperkte toegang op de Helihavenlaan. Het hoopt echter dat deze mogelijkheid kan worden heroverwogen als er een verkeersnetwerk wordt gecreëerd als onderdeel van het 'Good Move'-plan.

De GMC stelt voor om de haalbaarheid van de ontwikkeling, op middellange termijn, van een lijn van het openbaar vervoer langs het Kanaal opnieuw te bestuderen, zonder voorafname wat betreft de vervoerswijze.

Sommige reclamanten vragen om te waken over de zachte mobiliteit en om een fietspad langs het kanaal toe te voegen.

LB haalt aan dat de benadering van het MER te algemeen is met betrekking tot de impact van Good Move op het verkeer in de wijk. Het RPA zou in grotere mate moeten beschrijven hoe het zal bijdragen, of niet, tot het verkeersluw maken van het maas.

LB vreest dat de verdichting van de bebouwing zal leiden tot een grotere druk op het autoverkeer, wat de ontwikkeling van het openbaar vervoer en de actieve vervoerswijzen zou kunnen belemmeren, en tot meer geluidsoverlast, uitstoot van broeikasgassen en andere vormen van vervuiling.

*De Commissie is van mening dat het van essentieel belang is om rekening te houden met de twee functies van de openbare ruimten, namelijk verplaatsingen en de residentiële functie (het gebruik van de openbare ruimte als ontmoetings- en animatieplaats), met name bij de ontwikkeling van dit gebied, dat bijzondere aandacht vereist voor de animatie van de openbare ruimte. Het strategische deel van het plan moet een hoofdstuk bevatten waarin de specifieke aard van de verschillende openbare ruimten en de prioritaire locaties waar deze residentiële functies moeten komen, worden geïdentificeerd.*

*De Commissie steunt de aanbevelingen van het MER dat aanraadt om:*

- voorrang te geven aan de actieve vervoerswijzen, door middel van comfortabele en veilige voorzieningen, met name op de bestaande noord-zuidassen, maar ook en vooral op de bestaande en nieuwe oost-westverbindingen, teneinde de verschillende delen van het grondgebied met elkaar te verbinden;*
- te zorgen voor een beter leesbare voetgangersroutes vanuit de belangrijkste openbare ruimten naar de verschillende groene ruimten (Maximiliaanpark, Helihaven, Gaucheretpark, enz.);*
- ervoor te zorgen dat aan de veiligheidsbehoeften van gebruikers wordt voldaan, met name rond scholen;*
- te zorgen voor een hoogwaardige en veilige voetgangerstoegang die toegankelijk is voor personen met beperkte mobiliteit.*

*De Commissie steunt het verzoek van de GMC gezien alle ontwikkelingen ten noorden en zuiden van het kanaal. De Commissie is van mening dat de toegankelijkheid met het openbaar vervoer dringend moet worden verbeterd.*

*De Commissie hoopt dat het plan het voetgangersverkeer verder zal ontwikkelen in een vergroend kader.*

## Parkeren

Rekening houdende met de doelstellingen van het GMP (Good Move) op het vlak van het verminderen van de parkeergelegenheid langs de openbare weg en gelet op het zeer hoge niveau van

toegankelijkheid met het openbaar vervoer van de betrokken zone, vraagt de GMC dat het project blijf zou geven van meer ambitie en ook duidelijker zou zijn wat betreft deze doelstelling.

Brupartners acht het essentieel om een antwoord te bieden op de uitdagingen van het parkeren. Het ziet in dit opzicht het ter beschikking stellen van ondergrondse parkeerplaatsen voor bezoekers (en niet alleen voor de omwonenden) als een mogelijke oplossing. Het is namelijk van mening dat dit niet alleen de druk op het bovengrondse parkeren moet verlichten, maar ook de kwaliteit van de openbare ruimte en de toegankelijkheid van het gebied moet verbeteren en het potentieel voor socio-economische activiteiten zo groot mogelijk moet maken.

Meer in het algemeen wijst Brupartners erop dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest het aantal parkeerplaatsen op straat wilde verminderen, maar deze vermindering wilde compenseren met een gelijkwaardige toename van het aanbod aan parkeerplaatsen buiten de openbare weg.

Het benadrukt dat er rekening moet worden gehouden met de voorschriften van de DBDMH inzake het ondergronds parkeren van elektrische voertuigen.

LB vraagt om een drastische vermindering van het aantal parkeerplaatsen buiten de openbare weg, door te werken aan zowel wat al bestaat als toekomstige projecten, binnen en rond de perimeter van het RPA.

*Het MER beveelt aan om:*

*- parkeerplaatsen te voorzien voor alternatieven voor de particuliere auto (deelauto's, gedeeld gebruikte voertuigen, enz.) alsook voorzieningen voor de zachte mobiliteit en voor motoren en scooters;*

*- gedeeld gebruik van de parkeergelegenheid de voorkeur te laten genieten, onder meer onder de economische activiteiten, handelszaken en voorzieningen.*

*De Commissie steunt de aanbevelingen van het MER.*

### **Voetgangerswegen Plus en Comfort**

De GMC vraagt dat het regelgevend gedeelte van het RPA explicieter zou zijn over de breedte van de trottoirs op de Voetgangerswegen PLUS en COMFORT. De GMC herinnert eraan dat de aanbevolen breedte van een voetpad gelijk is aan drie meter zodat voetgangers met twee naast elkaar kunnen lopen en tegelijk een andere voetganger die in tegengestelde richting loopt kunnen kruisen.

De RLBHG vestigt de aandacht op de problematiek van de continuïteit van voetgangers-/PBM-voorzieningen en van de beveiliging van de voorzieningen voor fietsers (blz. 41 van de niet-technische samenvatting) die in het MER worden genoemd. Er moet bijzondere aandacht worden besteed aan de gemiddelde wachttijden op kruispunten voor de actieve vervoerswijzen, gezien de vele grote kruispunten (met verkeerslichten) in het gebied.

De gemeente Schaarbeek vraagt dat de porositeit voor fietsers en voetgangers ter hoogte van de Gilbertstraat op het bestemmingsplan gelokaliseerd zou worden, met daarbij de precisering dat deze plaats de algemene intentie van de opstellers van het plan weerspiegelt, maar dat de precieze locatie in de projectfase zal worden bepaald.



*De Commissie is het eens met de aanbevelingen van het MER dat aanraadt om ervoor te zorgen dat er voldoende openbare ruimte is op Simon Bolivarlaan voor een goede uitvoering van de voetgangerspromenade en het PLUS-niveau voor fietsers.*

*De Commissie dringt aan op de problematiek van het belemmeren van de voetpaden.*

#### 1.4. LEEFMILIEU

De Stad Brussel betreurt dat de aspecten energieverbruik, klimaattransitie en versterking van de veerkracht slechts de 8<sup>e</sup> uitdaging vormen en niet of nauwelijks worden uitgediept in het strategische en het verordenende gedeelte. Voor elke planningsstrategie worden duurzaamheidsdoelstellingen geformuleerd, maar deze blijven zeer algemeen. Het verordenende luik bevat echter geen specifieke, ambitieuze voorschriften voor deze kwesties.

De gemeente Schaarbeek betreurt het feit dat het ontwerp van RPA niet de kans grijpt om hoge, concrete en gekwantificeerde milieuoambities vast te leggen voor de bebouwbare gebieden.

##### Duurzaamheid en circulariteit

Brupartners dringt erop aan dat dit ontwerp van RPA de ambitie zou hebben om een project te ontwikkelen dat duurzaam is (beheer van afvalstoffen, van water, ...) en op de circulaire economie gericht is.

De RLBHG voert aan dat het ontwerp van RPA wel enige onduidelijkheid laat bestaan qua afbraak/heropbouw. Het programma moedigt hergebruik van gebouwen waar mogelijk zeker aan, maar opent de deur voor een aantal sloop-/wederopbouwprojecten in de sectoren 2 en 3. Gezien het gebrek aan garanties met betrekking tot het behoud van de bebouwing, vreest hij dat verschillende gebouwen zullen worden gesloopt. De Raad vraagt om in het RPA een (voorwaardelijke) definitie op te nemen van 'Potentieel hergebruik van gebouwen' wanneer het symbool wordt gebruikt in het strategische gedeelte. Hij is van mening dat het afval dat wordt geproduceerd door sloop- en wederopbouwactiviteiten niet langer gerechtvaardigd is met de huidige klimaatcrisis. Daarom vraagt hij de Regering om de tekortkomingen van het ontwerp van RPA in dit opzicht te verhelpen, zodat zoveel mogelijk van het bestaande gebouwenbestand behouden zou blijven.

De KCML dringt aan op een circulaire aanpak waarbij de voorkeur wordt gegeven aan renovatie boven sloop/wederopbouw, met name voor het President Hotel en de brandweerkazerne.

*De Commissie merkt op dat het MER niet genoeg nadruk legt op de circulaire economie en het behoud van de bebouwing in plaats van afbraak/wederopbouw.*

#### 1.5. GROENE RUIMTEN EN NETWERKEN

Brupartners herhaalt het belang van de aanwezigheid van groene ruimten en het behoud van de biodiversiteit, en is van mening dat het bijzonder relevant en belangrijk is om het aanbod van groene ruimten in dit gebied, waar er een schrijnend gebrek aan is, te ontwikkelen. Het is dan ook ingenomen met het voornemen om een multifunctioneel park te ontwikkelen dat, naast zijn bijdrage aan de biodiversiteit, ook recreatie, educatie, sport en ontmoetingen moet faciliteren.

Sommige reclamanten zijn van mening dat de omschrijving 'verbindend grootstedelijk park' zeer misleidend is. Zo zou het zgn. 'park' in zijn uitgebreide omvang 80 hectare beslaan, maar in werkelijkheid



zou het slechts  $\pm 1/3$  park buiten bebouwing om omvatten, d.w.z. 27 hectare, waarvan slechts 8 hectare overeen zou komen met het Maximiliaanpark ('strikte omvang'). Er wordt dan ook gevraagd om de termen 'park' en 'vergroende wegen' niet met elkaar te verwarren en men is van mening dat het RPA in feite gewoon voorziet om het groene netwerk te ontwikkelen.

De RLBHG verwelkomt de creatie van continuïteit tussen verschillende bestaande groene ruimten door het groene netwerk te versterken en nieuwe parken aan te leggen, maar plaatst vraagtekens bij het precieze statuut van dit park van 80 hectare gezien de schaarste aan natuurlijke elementen in de desbetreffende perimeter.

De Raad vraagt zich echter af of het niet de moeite waard zou zijn om ambitieuzer te zijn dan de eis van 10% groene ruimten voor aanvragen van stedenbouwkundige attesten en vergunningen, of voor verkavelingsvergunningen (wanneer er sprake is van een minimale oppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup>).

Het GBP ondergaat momenteel immers een uitgebreide hervorming en de vraag naar de bijdrage van openbare groene ruimten aan de groene netwerken staat centraal. Als de ambities voor de komende 20-30 jaar echt worden verhoogd, en gezien het afwijkende karakter van een RPA ten opzichte van het GBP, is de RLBHG van mening dat het verhogen van de doelstelling qua groene ruimten met 10% een relevante stap zou betekenen op weg naar een groenere en meer toegankelijke stad. Hierbij dient opgemerkt dat in het MER staat dat het ontwerp van RPA niet zorgt voor een aanzienlijke toename van groene ruimten.

De Raad wijst erop dat de termen 'park' en 'vergroende wegen' niet met elkaar verward mogen worden.

Het strategische gedeelte bevat namelijk zelfs een kaart (blz. 11) die de perimeter van het RPA Max aangeeft, goed voor ongeveer 70 hectare. Ongeveer 27 hectare hiervan zou bestaan uit een grootstedelijk park zonder bebouwing. Dit conceptuele beeld van het verbindende grootstedelijke park omvat ook verschillende wegen waarvan de Raad de relevantie in twijfel trekt: sommige wegen zijn sterk gericht op autoverkeer (Albert II- en Bolivarlaan, Groendreef) en de openbare ruimten zijn niet erg groen (Simon Bolivaesplanade, Solvayplein en het medisch centrum).

De RLBHG vestigt de aandacht op het feit dat een van de voorschriften van het GBP voor parkgebieden niet is opgenomen in de voorschriften van het RPA: het GBP staat alleen 'kleinschalige' voorzieningen en handelszaken toe als bestemmingen, terwijl het RPA deze beperking van de omvang niet bevat.

De gemeente Molenbeek vindt het onaanvaardbaar om bestaande groene ruimten op te offeren en ze nog verder te versnipperen teneinde er twee of drie torens te ontwikkelen, terwijl het RPA ernaar streeft om een verbindend grootstedelijk park te creëren.

De gemeente Schaarbeek vraagt dat de wettelijke vereiste inzake de omvang van de aaneengesloten groene ruimte wordt verhoogd en dat het verplicht wordt om toegankelijke groene ruimten aan te leggen die in verbinding staan met het openbare park.

Ook wordt gevraagd om in het strategische gedeelte te specificeren dat de aanleg van het openbare park een aanvulling moet vormen op het Gaucheretpark, zodat het hele gebied aan zoveel mogelijk sociale en ecologische uitdagingen tegemoet kan komen, en dat de bestaande boomlaag beter beschermd moet worden. Ze zou graag zien dat het RPA het behoud van zoveel mogelijk bomen in de bestaande situatie voorschrijft.

LB vraagt om het begrip 'groene ruimte' niet gelijk te stellen met 'ruimte waar men aan stadslandbouw kan doen'.

LB en de RLBHG stellen eveneens vast dat AV 04 toelaat dat bijzondere voorschriften minder dwingend zijn door de vervanging mogelijk te maken van een groene ruimte in volle grond door 1 meter grond op een vloerplaat. Daarom vragen ze om de term 'vervanging' niet te gebruiken voor de overgang van een

groene ruimte in volle grond naar een andere ruimte op een plaat, en om in de eerste plaats de creatie van groene ruimten in volle grond zoveel mogelijk aan te moedigen.

Over het algemeen is de RLBHG van mening dat de verschillende mogelijkheden voor groene ruimten niet voldoende rekening houden met het belang van volle grond. Door de creatie van nieuwe oprijzende constructies op de Bolivarlaan verdwijnt er groene ruimte en is er minder volle grond beschikbaar. Er is een groot verschil tussen de verschillende pistes als het gaat om het verwijderen van vierkante meters groene ruimten. Deze creatie is niet in overeenstemming met de doelstelling van te verbinden via een grootstedelijk park. Hetzelfde geldt voor de ontwikkelingen in de buurt van het President Hotel.

Voorts wijst hij er nog op dat de aanbeveling van het MER om de huizenblokken in woonprojecten open te trekken om tot een ecologische opening te komen, in het verordenende gedeelte moet worden opgenomen.

De Stad Brussel vindt de kwaliteitseisen voor de groene ruimten in AV 04 onvoldoende. Het woord 'in het bijzonder' laat te veel speelruimte. Ze moeten niet alleen deel kunnen uitmaken van de groene en blauwe netwerken, maar ook van de reflecties van het BeeldKwaliteitsPlan en de actieve strijd tegen de gevolgen van de klimaatverandering (stedelijk hitte-eiland, geïntegreerd regenwaterbeheer, enz.).

*De Commissie steunt de creatie van nieuwe groene ruimten, met name het Vergotedok.*

*Het MER vraagt om de handhaving van een percentage onbebouwde oppervlakte aan te moedigen dat neigt naar de 50% open ruimten, zoals aanbevolen door die in het referentiekader voor duurzame wijken (Be Sustainable) teneinde de bestaande en geplande open ruimten (met uitzondering van het kanaal en het Maximiliaanpark) te beschermen.*

*De Commissie beveelt aan om meer aandacht te besteden aan de verbindingen tussen de verschillende groene ruimten van de wijk. Zij is het eens met de RLBHG wat betreft de verordenende voorschriften, in het bijzonder om het aantal voorzieningen en handelszaken in de parkgebieden te beperken (overname van het voorschrift van het GBP).*

## 1.6. WATERBEHEER

LB is van mening dat het strategische deel van het RPA verder zou moeten gaan op het vlak van de watercyclus, in het bijzonder met betrekking tot het bovengronds brengen van de Zenne.

De Stad Brussel is ook van mening dat er een meer gedetailleerde en diepgaande strategie moet worden voorgesteld voor de aanpak van de waterproblematiek, het lage tot hoge risico op overstromingen, de aanwezigheid van het kanaal en het bovengronds brengen van het gedeelte van de Zenne voor de aanleg van openbare ruimten en de opslag van regenwater, waardoor er minder regenwater in de riolen terechtkomt.

De parken zouden daarom een autonoom regenwaterbeheer moeten kunnen omvatten, zonder afvoer naar de riolering.

Brupartners en de RLBHG stellen voor om de installatie van gratis openbare drinkwaterpunten en toegankelijke toiletten (met name voor PBM's) binnen de perimeter van dit ontwerp van RPA te overwegen.

LB is van mening dat het begrip 'GRB' op zich niet voldoende is en dat tussen haakjes niet 'infiltratie en retentie' gepreciseerd moet worden, omdat dan het risico bestaat op een verkeerde interpretatie. Er is reden om te herformuleren en daarbij te mikken op de lozing van regenwater in de riolering tot nul te verminderen.

LB heeft een rekeninstrument ontwikkeld voor de milieuvergunningen; het instrument kan worden aangepast aan de milieuvergunningen, waardoor het mogelijk is de constructies te berekenen en te dimensioneren om tegemoet te komen aan dit doel, zowel bij nieuwbouw als bij renovatie.

*Het MER beveelt aan om op het perceel geïntegreerde systemen voor stormwaterbeheer toe te passen, gericht op infiltratie op het perceel, hergebruik van opgeslagen stormwater, buffering van piekstromen vóór lozing op de openbare riolering, het kanaal of de Zenne, overeenkomstig de beginselen van geïntegreerd stormwaterbeheer (ISWM).*

*Het stelt ook voor om het verbruik van drinkwater en afvalwater te verminderen door regenwater terug te winnen en te hergebruiken (voor toiletten, wasmachines, enz.) en huishoudelijke apparaten en sanitair met een gering waterverbruik te installeren.*

*De Commissie steunt de aanbevelingen van het MER en het verzoek om sanitaire voorzieningen te installeren (zie hierboven).*

### 1.7. BIODIVERSITEIT

LB is van mening dat de versterking van de biodiversiteit er niet alleen moet komen in de open ruimten. De nieuwe tool BAF+ van LB laat vrij goed zien hoe ook een gebouw kan bijdragen tot de verbetering van de ecologische connectiviteit.

*De Commissie steunt de aanbevelingen van het MER.*

- Een ecologisch beheer (keuze van inheemse plantensoorten, beperkte onkruidbestrijding zonder pesticiden, bloemenweiden, open heggen, enz.) ontwikkelen om de wilde dieren spontaan onderdak en voedsel te bieden en tegelijkertijd de harmonie met de natuurlijke cycli te bevorderen;*
- De mogelijkheid analyseren om tijdens de vastgoedontwikkelingen de huizenblokken open te stellen om het ecologische netwerk te versterken;*
- Voorzien in een aanleg van de oevers van de opengelegde Zenne om de ontwikkeling van vochtige gebieden en bijgevolg ook interacties tussen de terrestrische en de aquatische omgeving mogelijk te maken;*
- Een specifiek vegetatiegebied aanleggen ten noorden van het huizenblok gevormd door de Slijkhoeve om de biologische waarde van deze sector te verhogen. Idealiter wordt dit gebied ontworpen als een gebied in volle grond.*

*De Commissie waardeert het voorstel van het RPA om de biotoopcoëfficiënt per oppervlakte (BAF+) te gebruiken om de bijdrage aan de biodiversiteit te kwantificeren en, specifiek voor het park, de door LB vastgestelde drempelwaarde van 0,6 te gebruiken.*

### 1.8. ERFGOED

LB vraagt zich af hoe ervoor kan worden gezorgd dat energetische renovaties die essentieel zijn gelet op de klimaatuitdagingen worden uitgevoerd in de beschermde gebouwen en wat er wordt bedoeld met de term 'essentiële kwaliteiten van een gebouw' die is opgenomen in voorschrift in overdruk 10.

De KCML merkt op dat de doelstellingen voor erfgoedbehoud anders worden vertaald in het RPA. Ze roept op tot het primaire doel om bestaande bronnen te behouden, zonder ze te laten circuleren nadat

ze zijn gesloopt. Deze benadering is essentieel voor ons erfgoed, gezien onze aangekondigde ambities qua duurzame ontwikkeling en circulaire economie.

*De Commissie is het eens met het standpunt van de KCML.*

### 1.9. MER

LB vraagt om een overzichtstabel van de effecten per sector/thema om het MER toegankelijker en begrijpelijker te maken voor iedereen.

Het instituut merkt op dat het door het ontbreken van een operationeel gedeelte moeilijk is om te beoordelen in hoeverre met alle aanbevelingen van het MER rekening zal worden gehouden.

Het vraagt om een aanbeveling toe te voegen:

- Wat het GRB betreft
  - voor het afvloeien van regenwater op ondoordringbare oppervlakken naar wadi's, gebieden van groene ruimten en regentuinen, terwijl toegezien wordt op een goede natuurlijke afvloeiing van het grondwater.
  - Om aan te zetten tot nullozing in de riolering, waarbij de hiërarchie van de maatregelen in herinnering wordt gebracht (hergebruik, infiltratie en daarna lozing naar het hydrografisch netwerk en tot slot, wanneer er geen andere oplossingen zijn, lozing in de riolering).
- In verband met verkeerslawaai om de levenskwaliteit van de huidige en toekomstige bewoners langs akoestische linten te garanderen.
- Wat betreft de hulpbronnen, om aan te zetten tot de creatie van plaatsen voor verzameling, reparatie, opslag, hergebruik van lokale hulpbronnen en consumptiegoederen.
- Om de aanbeveling betreffende bodems te wijzigen, opdat ze duidelijk tot doel zou hebben levende bodems te beschermen en die bij voorrang te bestemmen voor groene ruimten en voor de infiltratie van regenwater in het kader van de SV's/MV's.

LB betreurt het dat het MER geen vergelijking biedt qua koolstofafdruk van de verschillende scenario's. Het is van mening dat de analyse van de koolstofvoetafdruk en het bepalen van een 'koolstofarm' alternatief elementen zijn waarmee men binnen RPA's beter kan inspelen op de aandachtspunten inzake klimaat.

IEB is eveneens van mening dat een serieuze studie naar de koolstofvoetafdruk van de in het RPA geplande activiteiten had moeten worden opgenomen in het milieueffectenrapport bij het onderzoek.

*De Commissie stelt vast dat het MER in zijn aanbevelingen vraagt om maatregelen te treffen teneinde de verspreiding van het lawaai van het wegverkeer te beperken en akoestische comfortzones te behouden, bijvoorbeeld:*

- nieuwe gebouwen inplanten in aaneengesloten blokken of gesloten huizenblokken (zoals in de sector S3 Reders-Antwerpen van de toekomstige wijk, waar thans het President Hotel is gevestigd) om een bescherming op te werpen tegen het lawaai van het wegverkeer en zo te zorgen voor rust aan de achterzijde van de woningen en te kunnen genieten van stille gevels;
- natuurlijke barrières opwerpen (talud, lage muurtjes, muurtjes in roosterwerk, enz.);
- nagalmverschijnselen vermijden (gladde gevels vermijden);

- het gebruik van absorberende materialen (poreuze, onregelmatige materialen, ...) aanmoedigen;
- een bufferzone instellen tussen potentiële geluidsoverlastgebieden (wegen) en comfortzones.

Wat de doorlaatbaarheid van de bodem betreft, vraagt het MER om de aanleg van ruimten in volle grond te maximaliseren en de voorkeur te geven aan doorlaatbare verhardingen voor de inrichting van de buitenruimten teneinde de infiltratie van regenwater te vergroten.

De Commissie betreurt het dat in het MER de koolstofvoetafdruk van het RPA niet wordt geanalyseerd. Ze is van mening dat alle RPA's in hun MER aan deze analyse moeten worden onderworpen.

## CONCLUSIE:

De Commissie brengt een gunstig advies uit over het ontwerp en wijst op de kwaliteit van de documenten, zowel het ontwerp als het MER.

Ze vraagt om de perimeter van het strategische deel van het RPA uit te breiden naar het Territorium Noord om de algehele samenhang van dit deel van de stad te waarborgen.

Wat huisvesting betreft:

- Ze roept op tot naleving van de Huisvestingscode: 50% van de woningen zou in een van haar categorieën moeten vallen, en binnen deze 50% zou 25% uit sociale openbare woningen moeten bestaan zoals gedefinieerd door de BGHM.
- Ze dringt aan op het belang om het publieke karakter van het grondbezit in stand te houden om speculatie op lange termijn te voorkomen. Zo stelt ze voor om het zakelijk recht tussen grond en gebouwen te scheiden, zodat de grond in het publieke domein blijft;
- Ze vraagt om woningen te voorzien die voldoen aan 'zwakkere' behoeften en functies, d.w.z. betaalbare/toegankelijke woningen, gezinswoningen (die ontbreken in de wijk), aangepaste woningen voor ouderen (verwachte toename van dit type populatie) en studentenwoningen.

De Commissie herinnert eraan dat het BWRO in zijn huidige vorm geen enkele afwijking toestaat van de verordenende voorschriften van de RPA's. De zeer gedetailleerde aard van deze voorschriften zou dan ook wel eens voor problemen kunnen zorgen, wanneer het ontwerp wordt geïmplementeerd.

De Commissie vraagt om kwaliteitsvolle openbare ruimten te ontwerpen, 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.

## Bijlage:

### HERHALING VAN DE STEDELIJKE CONTEXT ZOALS GEDEFINIEERD IN HET GPDO EN WAARIN OOK HET RPA MAXIMILIAAN-VERGOTE KADERT

Het GPDO definieert zijn territoriale beleid rond vier belangrijke pijlers die het stadsproject ondersteunen:

- Het grondgebied inzetten om het kader van de territoriale ontwikkeling vast te leggen en nieuwe wijken te creëren
- Het grondgebied inzetten voor de ontwikkeling van een aangename, duurzame en aantrekkelijke leefomgeving
- Het grondgebied mobiliseren voor de ontwikkeling van de stedelijke economie
- Het grondgebied inzetten om de multimodale verplaatsing te bevorderen.

Het ontwerp van RPA 'Maximiliaan-Vergote', bekend onder de naam RPA Max, past in de continuïteit van de planningswerken voor het kanaalgebied, waarvan het de ambities en projecten overneemt:

1. Het GPDO bepaalt over het gebied 'Maximiliaan-Vergote' en omgeving 'dat de herwaardering van het Becodok zal gebeuren vanuit een optiek van stedelijke integratie: aanleg van een gewestelijk park op de Materialenkaai, renovatie van het Maximiliaanpark met openlegging van de Zenne, bouw van een brug voor het openbaar vervoer en zachte weggebruikers van de Simon Bolivarlaan naar de site van Thurn & Taxis en de Picardstraat, realisatie van nieuwe voorzieningen en woningen'. Tevens wordt gesteld dat het RPA Maximiliaan-Vergote 'bijzondere aandacht zou kunnen besteden aan de samenhang van de verschillende projecten op de rechteroever van het Beco- en het Vergotedok door doelstellingen te bepalen in verband met bereikbaarheid en de kwaliteit van de openbare ruimten, evenals voor de programma's en de dichtheden daarvan';
2. Het Kanaalplan legt de nadruk op de herverbinding van de haven en het water met de centrale Brusselse wijken door de economische activiteit in de stad te behouden, werk- en woongebieden dichter bij elkaar te brengen en woningen te creëren die beantwoorden aan de behoeften van de groeiende bevolking en de middelen van alle gezinsprofielen, door gezellige en verenigende openbare ruimten te creëren (versterking van de kanaalas, herontdekking van de Zenne, oversteken van het kanaal), en door de voorwaarden te scheppen voor een open stad (voor verschillende functies, verschillende bevolkingsgroepen, ...);
3. Het Beeldkwaliteitsplan (BKP) geeft in zijn basisdocument ontwerpaanbevelingen voor beide oevers van het Beco- en het Vergotedok en verschillende openbare ruimten binnen de perimeter van het RPA. Het stelt met name voor de Akenkaai en de Rederskaai te verlagen in een specifieke studie die in 2021 wordt uitgevoerd;
4. Het Masterplan 2040 van de Haven van Brussel beoogt met name de intensivering van de stedelijke logistiek rond de bouwsector op de linkeroever, de ontwikkeling van een hub voor de stedelijke kringloopeconomie op de rechteroever en de optimalisering van de recreatieve raakvlakken/openingen naar de stad;
5. Het Stadsvernieuwingscontract nr. 1 'Citroën-Vergote' (SVC 1) is hoofdzakelijk van operationele aard en gebaseerd op de grondbeginselen van een stadsvisie die het ontwerp van RPA Max nog steeds beïnvloeden. Het wil het potentieel van het Maximiliaanpark benutten en het verbinden

met het kanaal, het stadscentrum en de omliggende wijken en nabije infrastructuur. Verder wil het ook toegang verlenen tot het kanaallandschap zonder de economische activiteit van de oevers en het gebruik van de waterweg uit te sluiten. SVC 1 bevindt zich ten tijde van het ontwerp van RPA Max in de uitvoeringsfase, d.w.z. in de ontwikkelings- en voorbereidingsfase van projecten voordat deze worden uitgevoerd;

6. Het Duurzaam Wijkcontract (DWC) 'Helihaven-Antwerpen' omvat de bouw van woningen van sociale aard, de uitbreiding van de ecologische crèche Helihaven, de herontplooiing van het Buurthuis 'Millennium', de opwaardering van de esplanade van de Lakense Haard, de versterking van het groene netwerk via de heraanleg van de Helihavenlaan (gedeelte tussen het Zennepark en Bolivar) en de beveiliging van het kruispunt Masui/Antwerpen. Het DWC voor Helihaven-Antwerpen is tegelijk met het RPA ontwikkeld en in juni 2022 goedgekeurd. Het bevindt zich nu in de uitvoeringsfase.

Het ontwerp van RPA heeft nog steeds betrekking op:

- › Het Gebied van Gewestelijk Belang (GGB) nr. 1 'Helihaven', gedefinieerd in het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) dat het gebied hoofdzakelijk bestemt voor woningbouw met een streven naar een gemengde wijk en een centrum tussen de Willebroekkaai en de Antwerpsesteenweg;
- › De perimeters van de Bijzondere Bestemmingsplannen (BBP's) Helihaven en Willebroek.

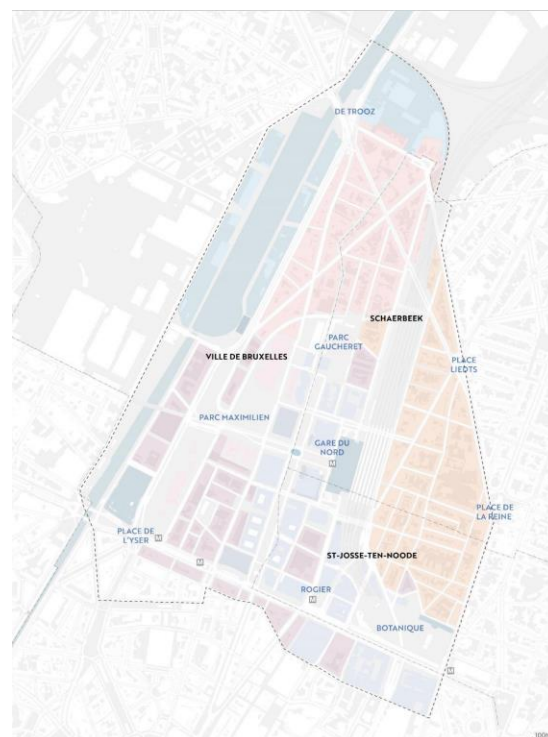
Tot slot is het ontwerp van RPA Max gekoppeld aan andere lopende initiatieven of studies, zoals de gedeelde visie 'Territorium Noord'.

Het Territorium Noord (TN) wordt begrensd door de volgende grote verkeersaders:

- de Kleine Ring,
- de Havenlaan,
- de Koninginnenlaan,
- de Koningsstraat

3 gemeenten zijn betrokken:

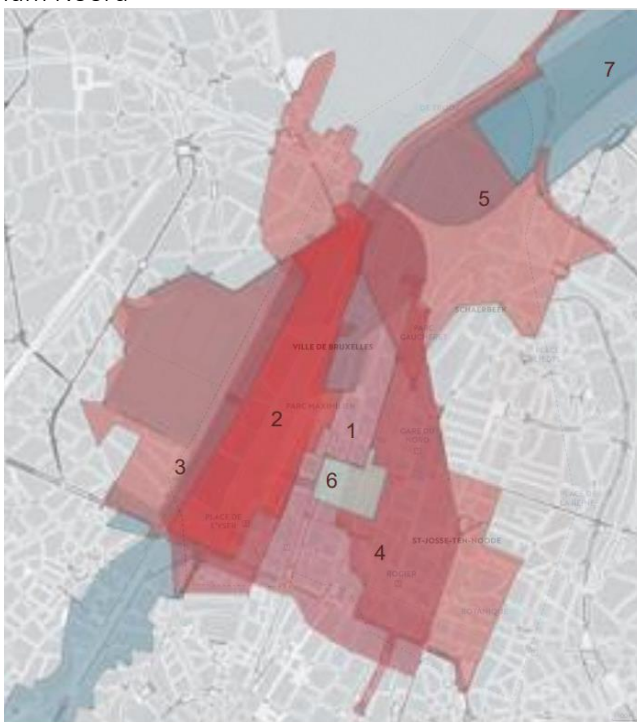
- Stad Brussel
- Schaarbeek
- Sint-Joost-ten-Node



Het RPA Maximiliaan maakt deel uit van het ontwerp van TN dat nog moet worden gevalideerd door de Regering.



## 1. Territorium Noord



2. RPA Maximiliaan-Vergote
3. SVC nr. 1: Citroën-Vergote
4. SVC nr. 2 Brabant-Noord - Sint-Lazarus
5. SVC nr. 8: Stephenson-Koningin
6. BBP nr. 19 'Westwijk van het Noordstation'
7. BKP

Verschillende werkzaamheden die zijn uitgevoerd om een gedeelde visie voor het Territorium Noord te ontwikkelen, werden tevens gebruikt voor de uitwerking van het RPA Maximiliaan-Vergote:

- De diagnose Territorium Noord, online geplaatst in juli 2021.
- De workshops met de betreffende gemeenten in april en juli 2020 en april-mei 2022 over de diagnose, de uitdagingen en de strategie om een gedeelde visie op te stellen.
- Het participatieproces waarbij verenigingen en burgers betrokken zijn, met twee grote momenten van burgerraadpleging eind 2020 en begin 2022.

Het RPA Maximiliaan en Territorium Noord hebben een complementaire structuur.

De ambities van het TN, zoals het versterken van het heterogene karakter, de diversiteit en de dynamiek van het gebied, worden weerspiegeld in het RPA Maximiliaan. Hetzelfde geldt voor strategieën.

## 2. GROTE TENDENSEN VAN HET RPA

Secretariaat Gewestelijke  
Ontwikkelingscommissie  
Secrétariat Commission  
Régionale de Développement

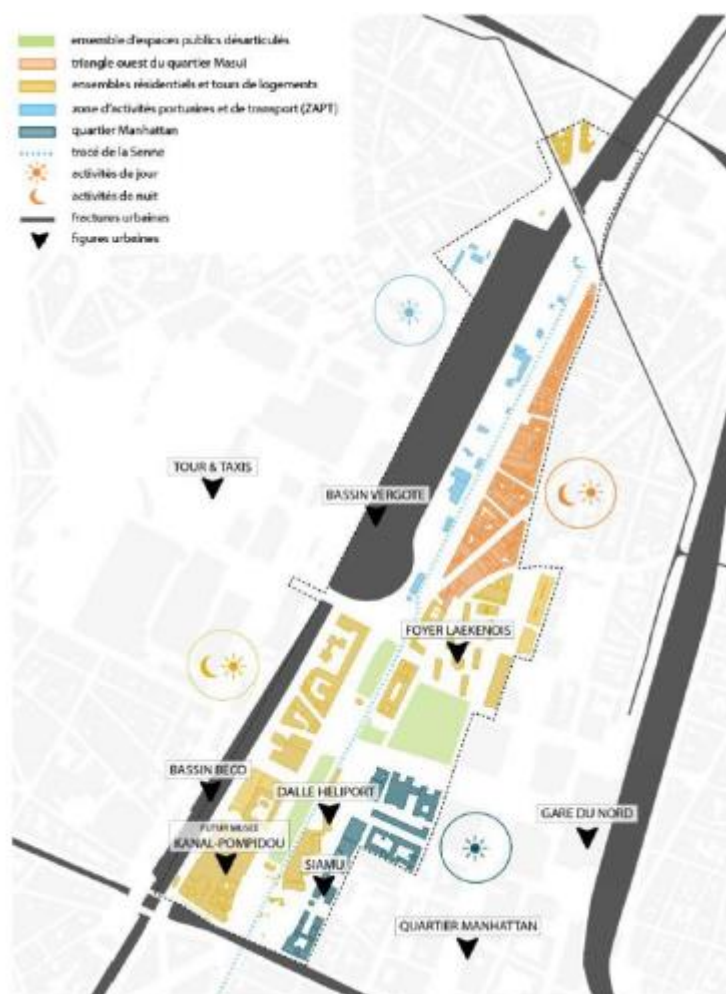
Naamsestraat 59  
1000 Brussel  
Rue de Namur 59  
1000 Brussel

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



## 2.1. PERIMETER

De operationele perimeter van het ontwerp van RPA Max beslaat een oppervlakte van 71 ha. Hij beslaat de huizenblokken tussen de Saintelettesquare, de Boudewijnlaan, de Frontispiesstraat, de Nicolaystraat, de Antwerpsesteenweg, de Willem de Molstraat en de Koning Albert II-laan, de Helihavenlaan, de Antwerpsesteenweg, de Werkhuizenkaai, de Vilvoordsesteenweg, de Paleizenstraat over de Bruggen, de Koninginnelaan, de Claessensstraat, de Materialenkaai en het Redersplein alsook de Leopold II-laan.



Binnen de perimeter kunnen vijf stadsdelen worden geïdentificeerd:

- het grote geheel van openbare ruimten waarvan het Maximiliaanpark deel uitmaakt, dat nu vrij onsamenhangend is.
- een deel van de wijk Masui, een stadsdeel uit de 19e eeuw dat dag en nacht leeft via de economische activiteiten (garages, werkplaatsen, groothandelszaken, winkels, ...) in combinatie met een woonfunctie. De wijk is tamelijk achtergesteld (hoge werkloosheid, laag opleidingsniveau, leegstand of onderbenutting van de benedenverdiepingen, ...),

Secretariaat Gewestelijke  
Ontwikkelingscommissie  
Secrétariat Commission  
Régionale de Développement

Naamsestraat 59  
1000 Brussel  
Rue de Namur 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 recente residentiële en gemengde gehelen langs het Becodok en de modernistische woontorens (Lakense Haard en Helihaven) die dag en nacht leven,
- het gebied voor havenactiviteiten en vervoer (GHAV) op de rechter, industriële oever van het Vergotedok (recycling- en bouwbedrijven),
- een deel van de wijk Manhattan, waar overdag bijna uitsluitend werknemers vertoeven,

## 2.2. ALGEMENE PRINCIPES

Uitdagingen die geïdentificeerd werden na het diagnostisch werk en begrip van de perimeter:

1. De link tussen stad en landschap garanderen tussen de open ruimten en de bouwvormen
  - Gastvrije en functionele openbare ruimten ontwikkelen
  - Ongewenste effecten verzachten en uitgaan van variaties in de bebouwde schalen als onderdeel van de kwaliteiten van de perimeter.
2. De groene ruimten en het blauwe netwerk herstructureren en verbeteren
  - De groene en open ruimten herverkavelen vanuit het Maximiliaanpark en via de wegenstelsels en aanvullende vergroeningszones
  - De aanwezigheid van het kanaal, de Zenne en het waterbeheer van dit grondgebied onderaan de Zennevallei integreren en zichtbaar maken.
3. De verschillende soorten mobiliteit organiseren en de hinder ervan beperken ten voordele van actieve verplaatsingswijzen, het gebruik van het Maximiliaanpark en de verbinding tussen wijken
  - De kruisstromen van de verschillende vervoerswijzen vlotter maken en beveiligen met het oog op een verkeersluser netwerk
  - De logistiek van de economische en productieactiviteiten en voorzieningen integreren
4. De functionele mix versterken in alle delen van de perimeter om de sociale en economische levenskracht te verbeteren
  - De grond- en verticale mix evenwichtig organiseren en intensiveren
  - De openbare ruimte als aanvulling op de functionele mix van gebouwen programmeren
5. Toezien op een kwaliteitsvolle, comfortabele en inclusieve residentiële ontwikkeling die is aangepast aan de functionele en sociale mix
  - Een voorbeeldig particulier en openbaar woningbestand ontwikkelen met betaalbare woningen waarbij gebruik wordt gemaakt van de locatie (bijna het stadscentrum), de verbeterde woonomgeving en de aanwezigheid van openbare eigendommen
  - Inspelen op de behoeften van gezinnen en de meest kwetsbaren (daklozen, migranten, noodsituaties enz.)
6. De lokale economische kracht en het erfgoed inzetten als katalysator voor stadsvernieuwing en de uitstraling van de perimeter naar de rest van het gewest in stand houden
  - Ruimten voor economische en productieactiviteiten op een geïntegreerde manier beschermen en creëren. De logistiek die deze activiteiten met zich meebrengen (in verband met het kanaal en het wegennet), toestaan
  - De waarde van beschermd of recent bebouwd, onbebouwd en sociaal erfgoed verhogen

## 7. Nieuwe kernen creëren met lokale en regionale uitstraling

- Nieuwe microcentra ontwikkelen of creëren, in het GPDO 'lokale identiteitskernen' genoemd, al naargelang de context en de verwachte ontwikkeling ervan door de versterkte gemengdheid
- Over het netwerk van het grondgebied nadenken in termen van toegankelijkheid van diensten

## 8. Toezien op de duurzaamheid en de milieuprestaties en dynamiek in de wijk

- Het evenwicht tussen stad en natuur; bebouwd en onbebouwd; actief en verkeersluw grondgebied voor de perimeter en als gewestelijke schakel bevorderen
- Een strategie ontwikkelen voor het beheer van hulpbronnen en de vermindering van de koolstofvoetafdruk en de energiebehoeften
- Ambitieuze milieucriteria (bodemkwaliteit en aanwezigheid van 'levende bodems', waterbeheer, thermisch, wind-, geluids- en lichtcomfort) opnemen

Het ontwerp van RPA bestaat uit een informatief gedeelte, een strategisch gedeelte en een verordenend gedeelte.

### 2.3. STRATEGISCH LUIK

Met betrekking tot de krachtlijnen van de gezamenlijke algemene beleidsverklaring en de voor de perimeter vastgestelde uitdagingen worden in het ontwerp van RPA 'Maximiliaan-Vergote' binnen dit grondgebied twee grote ambities nagestreefd om een stedelijk leven van zeer hoge kwaliteit te garanderen:

- De eerste ambitie bestaat erin een landschappelijke, stedenbouwkundige en ecologische verbinding tot stand te brengen tussen de stukjes stad en met de grote stedelijke figuren. Dit wordt bereikt door het creëren van een grootstedelijk park met verschillende dimensies:
  - De verbindende dimensie: het gebruik van het heringerichte Maximiliaanpark, het wegennetwerk en de restruimtes om delen van de stad met elkaar te verbinden en een plek te creëren waar stedelijke functies, bewoners en gebruikers samen kunnen komen, terwijl de bebouwde gevels rond en in het park worden gebruikt om een verticale interpretatie van het stedelijke landschap toe te voegen en het erfgoed te versterken.
  - De ecosystemische dimensie: het park uitbreiden en de ecosysteemdiensten maximaliseren
  - De grootstedelijke dimensie: de gemengde functies van het park versterken om er een voorziening op gewestelijke schaal in de open lucht van te maken aan de rand van de Vijfhoek.
- De tweede ambitie bestaat erin bevolkingsgroepen en activiteiten tot bloei te laten komen door de multifunctionaliteit van het grondgebied in aanmerking te nemen en te intensiveren. Het doel is om tot een gemengde en evenwichtige programmatie via diverse actielijnen te komen:
  - Zorgen voor een mix van kwalitatieve en inclusieve woningen (betaalbaar, uitgerust, groot, solidair), aangepaste lokale en gewestelijke voorzieningen, aangevuld met

handelszaken en diensten alsook productieactiviteiten voor een vernieuwde stedelijke economie

- De kwaliteit van elk van de bestaande en toekomstige functies maximaliseren om ze in de perimeter te bestendigen
- Eigenheden gebruiken als spil voor de programmering

Vier ruimtelijke strategieën specificeren en concretiseren deze twee grote ambities:

- De noord-zuidassen, als raamwerk voor het landschap, de identiteit, het klimaat en als verbinding met de grootstedelijke schaal
- De oost-westroutes als steun voor gemengdheid, lokale intensiteit, activiteiten en ecosysteemdiensten op lokale schaal
- De sectoren van verandering als ontwikkelings- en transformatiehubs
- De geconsolideerde weefsels als basis voor transitie-identiteit

## 2.4. VERORDENEND GEDEELTE

De strategische ambities van het Gewest worden waar nodig weerspiegeld in het verordenende gedeelte van het Richtplan van Aanleg. De verordenende voorschriften zijn van toepassing op de volledige perimeter van het RPA.

De voorschriften omvatten:

- **grafische** voorschriften,
- **algemene** schriftelijke voorschriften,
- **bijzondere schriftelijke voorschriften per gebied**,
- schriftelijke voorschriften **in overdruk**.

In het geval van het RPA Maximiliaan-Vergote en rekening houdend met de ambities en strategieën van het project, wil het verordenende gedeelte vooral:

- de kwestie van de bodembestemmingen en, in bepaalde gebieden, van de bouwprofielen regelen;
- de inplanting van groene ruimten garanderen;
- de mogelijkheid garanderen om publieke en private huisvesting te ontwikkelen, inclusief een openbaar deel en voorzieningen;
- productieactiviteiten behouden en aanmoedigen, hun stedelijke integratie verbeteren en erfdienstbaarheden van uitzicht van en naar het kanaal creëren;
- de gelijkvloerse verdiepingen activeren, vooral op 'actief front'-linten;
- de openbare ruimte verbeteren, met inbegrip van de wegen, de toe-eigenbaarheid ervan vergroten en de rol ervan in ecosysteemdiensten en de porositeit voor voetgangers en fietsers (doorkruisbaarheid van blokken) versterken;
- de erfgoedelementen van de bebouwing beschermen en verbeteren en het behoud of hergebruik van gebouwen aanmoedigen.