

VERSLAG VAN DE GESPREKKEN VAN DE PUBLIEKE PARTICIPATIE- EN INFOSESSIE 11 JUNI 2018 OVER HET  
ONTWERP VAN RICHTPLAN VAN AANLEG «ZUID »

Context van het verslag : Conform het artikel 2§ 1 al. 2 van het BESLUIT van 3 mei 2018 betreffende het informatie- en participatieproces voor het publiek<sup>1</sup>, heeft de administratie, die instaat voor de territoriale planning (perspective.brussels), volgend op de goedkeuring van het Ministerieel Besluit van 8 mei 2018, dat opdraagt om over te gaan tot de opmaak van een ontwerp van richtplan van aanleg voor de zone «Zuid», op datum van «11 juni 2018» een informatie- en publieke participatievergadering georganiseerd over het ontwerp van het voorgenomen richtplan van aanleg (RPA) «Zuid».

Voor het gemak van de lezer, zijn de gesprekken van deze vergadering in chronologische volgorde volgens het verloop van de vergadering opgemaakt.

Het is daarenboven beslist geweest om te beantwoorden aan het geheel van de gemaakte observaties, suggesties en gestelde vragen ondanks het feit dat een aantal ervan buiten het kader van het vermelde besluit werden gemaakt.

Dit document zal beschikbaar worden gesteld op de site van perspective.brussels tot aan het einde van de goedkeuringsprocedure van het RPA.

---

**Asbl convivence:** stelt zich vragen bij de overweging van de kantoorruimten voor internationale bedrijven, rekening houdende met het feit dat er geen vrije ruimte is in de wijk?

Net als in de PRDD bestaat de onmiskenbare wil te werken met "skylines". In welke zin kunnen deze hoge gebouwen een reële meerwaarde bieden, aangezien er heel weinig terugloop is in de wijk?

**Deelnemer:** vraagt of de andere functies, zoals diensten en handelszaken, omvat zijn in de aangekondigde verdeling van 50% woningen en 50% kantoren.

**Adviseur Ruimtelijke Ordening Milieu voor de bedrijven:** wordt de vraag van de scholen behandeld in het RPA?

Vraagt wat de toekomstvisie is voor de groothandelaars, die talrijk aanwezig zijn in de wijk en die specifieke behoeften hebben, zoals het laden en lossen van goederen. Bovendien vonden er echt productieve activiteiten plaats in de wijk.

---

<sup>1</sup> 3 MEI 2018. - Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende het informatie en participatieproces voor het publiek voorafgaand aan de uitwerking van de ontwerpen van richtplan van aanleg, B.S. van 9 juni 2018, p. 39070.

Zij is bezorgd dat het RPA instrument andere plannen en reglementen zal overschaduwen door het Gewest de mogelijkheid te bieden een aantal voorrechten van de gemeenten links te laten liggen. Waarom werd dit nieuwe instrument gecreëerd, eerder dan de bestaande instrumenten om te vormen die misschien geen volledige oplossing boden voor de Brusselse problematiek?

**Perspective:**

Nieuw RPA instrument: het hulpmiddel is een antwoord op een situatie die problematisch was in het verleden, namelijk dat er geen regelgevend kader bestond in het Gewest voor deze strategische plannen. Het Gewest moest de gemeenten systematisch vragen een regelgevend plan uit te werken op basis van een gewestelijke visie. Voor Tour&Taxis, bijvoorbeeld, zijn er 9 jaar verstreken tussen de goedkeuring van de visie en het BBP. Het is belangrijk te benadrukken dat de gemeenten systematisch vragende partij zijn van het volledige beleidsvormingsproces van het RPA.

Kantoren in de Zuidwijk: de redenering voor de creatie van maximaal 50% van de kantoren is de volgende: als er nieuwe kantoren moeten komen in het Gewest, conform de moderne normen, moeten deze worden voorzien in de onmiddellijke nabijheid van verkeersknooppunten om een toename van voertuigen in de stad te voorkomen. Dit opent bovendien ook de mogelijkheid minder goed gelegen kantoren te converteren, met name in de secundaire zone. Een tweede element is de vaststelling dat de commerciële vastgoedmarkt in Brussel-Zuid de beste prestaties levert van de wijken met kantoorgebouwen in het Gewest.

Hoge gebouwen: de stedelijke en architecturale kwaliteit van een hoog gebouw hangen af van het project zoals het is voorgesteld, in het bijzonder met de wijze waarop het wordt ingevoegd in de stad en waarvan het gelijkvloers animatie creëert in de wijk. Het RPA biedt een stedenbouwkundig kader dat de mogelijkheid biedt hoge gebouwen te creëren op bepaalde locaties onder bepaalde voorwaarden, zonder dit te verplichten, en deze kwalitatieve elementen worden meer gedetailleerd onderzocht in het kader van het project. In een impactrapport worden de effecten van het plan beoordeeld, inclusief de gevolgen van potentiële hoogbouw. Daarnaast zal voor elk architecturaal project een impactstudie in meer detail plaatsvinden. De geplande pad zal dus een raamwerk creëren waarvan de impact zal worden bestudeerd, maar het essentiële zal beoordeeld moeten worden in relatie tot het daadwerkelijke bouwproject.

Evenwicht woningen/kantoren: de 50/50 verdeling geeft de ambities duidelijk weer. In de realiteit is het eerder 43/43 met bovenop de handelszaken, activiteiten, diensten en faciliteiten.

Scholen: de analyse van de behoefte aan faciliteiten werd uitgevoerd en toont aan dat er momenteel al een gebrek bestaat in de wijk, zowel op het gebied van kinderopvangcentra, lagere scholen als middelbare scholen. De creatie van nieuwe woningen in de wijk moet dus gepaard gaan met de ontwikkeling van faciliteiten.

Groothandelaars: deze bevinden zich in Kuregem, net buiten de perimeter. Zij zullen hun activiteiten onveranderd kunnen verderzetten. Het RPA spreekt zich niet uit over hun werking.

Productieve activiteiten: zijn al een aantal jaar vertrokken. In de RPA perimeter is het Klein-Eiland bouwblok van de Tweestationsstraat momenteel bestemd als Ondernemingsgebied in de stedelijke omgeving (OGSO) op basis van het demografische GBP. Dit is een betere locatie voor productieve activiteiten dan vlakbij het station.

**BRAL:** stelt zich de vraag wat RPA bijdraagt aan de blauwdruk en het GBP met betrekking tot de bouwprofielen van de kantoren en de toegelaten bestemmingen. Hoeveel kantoren worden toegelaten op de grond die de NMBS te koop aanbiedt?

Hoe kan men het RPA combineren met de stedenbouwkundige lasten? Zullen deze worden onderhandeld door het Gewest in het kader van het RPA en welke functies kunnen hierdoor worden toegevoegd?

**MIVB:** de kleine ring is een barrière voor de voetgangersroute naar het stadscentrum. Bespreekt het RPA hoe deze verbinding tot stand zal komen?

**Inwoner van de wijk:** Hoe ziet de deelname aan de ontwikkeling van het RPA er uit? Hoe verloopt het creatieproces van het plan?

Waarom werd er geen Wijkcontract opgesteld in de Zuidwijk?

**ARAU:** heeft een bijkomende vraag bij de bestemming van de bouwblokken die te koop worden aangeboden door de NMBS: is het de bedoeling ze een nieuwe bestemming te geven of eerder ze te bewaren als kantoren?

Wat is de huidige positie van de NMBS met betrekking tot de bezetting van deze zones?

### **Perspective:**

Kantoren van de NMBS: het Gewest is verbonden met de procedures die werden opgestart door de NMBS om de belangen van het Gewest te doen gelden. Het is voornamelijk een kwestie het huidige stedelijke kader in herinnering te brengen en het te laten evolueren. De positie van de NMBS is effectief gewijzigd en de huidige fase stelt de blauwdruk opnieuw in vraag, hij wordt geëvalueerd en bijgewerkt. De essentie van de blauwdruk blijft van kracht: de versteviging van de functies van de woningen, faciliteiten en de openbare ruimte.

Stedenbouwkundige lasten: het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening (BWRO) voorziet niet dat het RPA zich verantwoordelijkheid draagt voor de stedenbouwkundige lasten. Dit sluit niet uit dat voorstellen in dit kader kunnen worden uitgewerkt in de marge van de ontwikkeling van het plan. Zij zullen in dienst werken van de uiteenlopende instanties die daarna zullen instaan voor de behandeling van deze lasten.

Vierkanten: dit zijn heel belangrijke plaatsen om activiteiten te organiseren in de openbare ruimte en de verbinding met het stadscentrum. Gezien hun situatie in de noord-zuidverbinding legt Infrabel ingrijpende beperkingen op inzake de veiligheid. Een hefboom vinden voor de bezetting van deze ruimten blijft een prioriteit van het Gewest.

Percelen van de NMBS: de onderhandelingen zijn aan de gang. Hoewel, er zijn een aantal principes die op natuurlijke wijze naar voor komen. Op de percelen naast de spoorweg is het niet eenvoudig woningen te bouwen. De gebouwen in het France Bara bouwblok zijn verouderd en een voorkeur voor residentiële gebouwen lijkt opportuun. Het Atrium gebouw is problematisch in zijn context en we bestuderen dus de mogelijkheden van een conversie.

Kleine ring: samen met de bevoegde Minister, Mobiliteit Brussel en de MIVB analyseren we de mogelijkheden op korte en lange termijn. Het is een kwestie van de verschillende projecten in de zone te coördineren: met name het bouwterrein in het kader van het Grondwet project dat een impact zal hebben in de zone en de 'fietsbaarheid' van de kleine ring. De blauwdruk bevat een voorstel om de rijstroken te centraliseren zodat de grote centrale berm kan worden geïntegreerd in de openbare ruimten.

Deelname: wij staan aan het begin van het ontwikkelingsproces van het RPA. De huidige fase van deelneming is een eerste uitwisseling. Wij zullen de mogelijkheden van coproductie onderzoeken in het kader van de projecten in de vorm van workshops met de buurtbewoners, de verenigingen,

...

Wijkcontract: het klopt dat de Overheid momenteel nog geen keuze heeft gemaakt. Het is mogelijk dat het feit dat de wijk op de grens ligt, met een deel in Sint-Gillis en een ander in Anderlecht, een rol heeft gespeeld.

**Lid van het Brussels parlement:** de huidige redenering is dat de zone moet worden verdicht in het kader van de openbaar vervoersverbindingen. De voorlopige studies tonen hoe dan ook aan dat de verbindingen verzadigd zijn: de noord-zuidverbinding, de marges van het openbaar vervoer zijn zwak en er is geen marge voor voertuigen. Wat acht u een redelijke verhoging in het aantal inwoners en arbeiders, rekening houdende met het feit dat de omliggende wijken bijzonder dichtbevolkt zijn? Blijft er nog plaats over voor groene ruimten?

Volgens het Grondwet project blijft het traject van trams 81, 82 ongewijzigd, met een gedeelte ondergronds. Het meest natuurlijke en kortste traject is echter bovengronds te blijven. Waarom werd deze oplossing niet voorzien in de plannen?

Hoe kunnen we de Fonsnylaan toegankelijker maken, ondanks de beperkte breedte, de verkeersstromen, de tramlijnen en de smalle voetpaden?

**Defensiecomité van Sint-Gillis:** stelt zich de vraag of bescheiden en middelgrote woningen zullen worden gebouwd gezien de arme bevolking in de wijken rond het station? De bedoeling is te vermijden dat de armsten onder hen buiten worden geduwd.

**Inter-Environnement Bruxelles:** stelt zich de vraag over de verdeling van de rollen in de procedures tussen de gemeenten en het Gewest. Wat met het ingetrokken BBP die het kader vormden voor de ontwikkelingen? Is het Milieueffectrapport van toepassing op het BBP?

Zal het RPA de verhoudingen van de verschillende woningtypes opnieuw in vraag stellen, met een groot aantal hoogwaardige woningen, woningen voor studenten en slechts een klein aantal sociale woningen voorzien in de blauwdruk.

Behalve de kantoren voor de NMBS, wat is het belang van bijkomende kantoorruimten te bouwen? De laatste publicatie van het Overzicht van het kantorenpark toont aan dat het aantal lege gebouwen verhoogd is in de wijk. Het is bovendien belangrijk dat de verhouding van 50/50 tussen kantoren en woningen wordt gerespecteerd vanaf de eerste fasen, in tegenstelling tot de fasering voorzien in de blauwdruk.

Wat is de planning van het RPA en wanneer zal het openbaar onderzoek plaatsvinden?

**Vertegenwoordiger:** De wijk is momenteel 100% ondoordringbaar. Er is geen biodiversiteit en 100% van het regenwater wordt afgevoerd in de riolering, terwijl de Zenne door de zone stroomt. Kunnen intensieve daken met biodiversiteit geen compensatie bieden voor deze totale ondoordringbaarheid.

**Inwoner van de wijk:** denkt dat de toren onderin de vallei problemen veroorzaakt met het perspectief en de zichtbaarheid. Er wordt een barrière gecreëerd en, bovendien, bevinden de geplande torens zich in de buurt van de bestaande woningen met alle storingen waar dit mee gepaard gaat. Dit aspect moet worden bestudeerd. Wordt een echt milieueffectrapport uitgevoerd, overeenkomstig de regelgeving?

Wordt het effect van de interacties tussen alle RPA in de regio algemeen bestudeerd? Zal het openbaar vervoer de toename van het aantal inwoners en de geplande kantoorruimten kunnen absorberen?

Wat is het doel van de huidige fase van deelneming? Op welk moment kunnen we onze mening uiten over de projecten zoals de sortering van de post en het toekomstige bouwprofiel?

## **Perspective:**

**Verdichting:** het is een kwestie van een antwoord te bieden voor de volledige wijk op de gewestelijke uitdagingen op het gebied van woningen, faciliteiten en kantoren. In de Zuidwijk worden principebesluiten genomen om meer licht te werpen op het inkomende pendelverkeer van de Industrielaan. Het idee is een alternatieve oplossing te bieden voor pendelaars via een parking stroomopwaarts met een verbinding via het openbaar vervoer met het Zuidstation. Het RPA biedt bovendien de mogelijkheid het aantal parkeerplaatsen te bespreken in de nieuwe ontwikkelingen.

**Ontwikkelingsproces van het RPA:** de Brusselse overheid heeft de blauwdruk goedgekeurd in 2016. Nu is het een kwestie van deze visie bij te werken in het kader van een plan. Het RPA zal deel uitmaken van een openbaar onderzoek, dat waarschijnlijk zal plaatsvinden aan het einde van het jaar, na goedkeuring van de eerste consultatie door de Overheid gepland in de herfst.

**Milieu-effectrapport (MER):** het milieu-effectrapport wordt uitgevoerd voor het volledige plan, conform de Europese richtlijnen. Het wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek met het plan. Daarna worden de milieueffecten verder bestudeerd en een openbaar onderzoek van het volledige project uitgevoerd voor de grote privé projecten.

**Interacties tussen de RPA:** de MER van elk RPA moeten rekening houden met de bestaande situatie en het geplande project waarin de ontwikkeling van andere RPA worden inbegrepen als de voorspelde evolutie.

**Woningtypes:** Perspective werkt aan de eindfasen van een nota over de huidige situatie en de behoeften van de wijk. Een te hoge graad van gentrificatie is een voortdurende zorg. Het dient nog te worden vastgesteld in welke mate het plan de verschillende woningtypes kan oplossen, zo niet wordt deze vraag in parallel voorgelegd aan de Overheid. In tegenstelling tot andere RPA is het openbaar fonds in de Zuidwijk heel beperkt.

**BBP:** het ingetrokken BBP blijven ingetrokken. Er zal dus geen BBP meer zijn.

**Traject van de trams:** het debat over de vraag van de boven- en ondergrondse trams dateert reeds van de ontwikkelingsfase van de blauwdruk. Wij denken dat de tram in de Bedektestraat een belangrijk element is om deze complexe ruimte te animeren en te activeren. De bedoeling is de andere transportmiddelen te verwijderen en de gevels aan beide zijden te activeren met openingen en toepassingen. Andere alternatieven werden bestudeerd, inclusief aan de oppervlakte, in het kader van het Grondwet project. Een openbaar onderzoek van het project wordt aan het einde van het jaar georganiseerd.

**NMBS projectkantoor:** een vergroting van het bestaande gebouw is noodzakelijk om de m<sup>2</sup> die werden aangevraagd door de NMBS mogelijk te maken. Zonder vooruit te willen lopen op de vorm van de projecten die worden ontwikkeld in het kader van het NMBS project zijn we van mening dat de hoek aan de ingang van het station belangrijk is om de ingang van het station te markeren en om een dialoog te creëren met het Grondwetplein. Het gelijkvloers van het gebouw moet worden ontwikkeld.

**Biodiversiteit:** de vergroening van de wijk staat op het spel. Op de Esplanade van Europa zullen bomen worden aangeplant. Het plan voorziet bovendien een openbaar park langs de Zenne in de open lucht aan het einde van het Tweestationsstraat bouwblok. Groene en open daken behoren tot de mogelijkheden en moeten worden gepland in het kader van de projecten.

**Zuidertoren:** het plan heeft geen impact op de huidige bestemming van de Zuidertoren.

26 juni 2018