



ADVIES

Ontwerp van richtplan van aanleg

« Heyvaert »

Aanvrager	Minister-president Rudi Vervoort
Aanvraag ontvangen op	16 oktober 2019
Aanvraag behandeld door	Commissie Ruimtelijke ordening - Mobiliteit
Advies uitgebracht door de Plenaire zitting op	21 november 2019

Vooraf

De Raad formuleert zijn advies op grond van artikel 30, § 5 van het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing (BWLKE). Dit artikel bepaalt dat de Regering het ontwerp van richtplan van aanleg (RPA) en het milieueffectenrapport (MER) terzelfder tijd ter advies aan verschillende instanties, waaronder de Economische en Sociale Raad voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, en aan het openbaar onderzoek voorlegt.

Het RPA sluit aan op de oriëntaties van het Gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling en het bepaalt met name :

- de bestemmingen
- de structurering van de openbare wegen, de openbare ruimten en het landschap
- de kenmerken van de constructies
- de bescherming van het erfgoed
- de organisatie van de mobiliteit en het parkeren

Het RPA omvat een strategisch luik (met een indicatieve waarde, dat de belangrijkste gedragsbeginselen voor de ontwikkeling van de perimeter aangeeft) en een regelgevend luik (met een bindende kracht, dat de fundamentele elementen omvat die moeten worden gereguleerd en die zowel aan particulieren als aan overheden worden opgelegd).

Het ontwerp van RPA « Heyvaert » wordt rond de volgende 3 ambities gestructureerd :

- Productieve bedrijven de mogelijkheid bieden zich in de wijk te vestigen, door een gediversifieerd economisch weefsel te ontwikkelen dat lokale werkgelegenheid schept ;
- De ontwikkeling bevorderen van betaalbare en kwaliteitsvolle woningen in de wijk om tegemoet te komen aan de bevolkingsgroei ;
- De bewoonbaarheid van de wijk bevorderen door de aanleg van nieuwe open ruimten en door de binnenterreinen van de huizenblokken doorlatend te maken.

De perimeter van het ontwerp van RPA « Heyvaert » heeft betrekking op het grondgebied tussen de Bergensesteenweg, Ropsy Chaudronstraat, Léon Delacroixstraat (met inbegrip van de brug), Nicolas Doyenstraat, De Bonnestraat, Edingenstraat, Ninoofsesteenweg, Hertogin van Brabantplein, Mariemontkaai, Nijverheidskaai, de achterkant van het Institut des Arts et Métiers, Dauwstraat, Pottengoodstraat, Waskaarsstraat, Scheikundigestraat en Liverpoolstraat.

Advies

1. Algemene beschouwingen

1.1 Afbakening van het RPA

De Raad vraagt zich af waarom er niet één enkel RPA voor zowel de « Heyvaert »-wijk als voor de « Ninoofsepoort » werd ontworpen. De realiteit van deze twee wijken is immers vrij gelijkaardig en er moeten onderlinge verbanden worden gelegd.

1.2 De productieve activiteiten

1.2.1 Definitie

Voor **de Raad** is één van de uitdagingen van dit ontwerp van RPA duidelijk het waarborgen van de gemengdheid van functies, door de vestiging van productieve activiteiten binnen de perimeter mogelijk te maken.

Voor **de Raad** is een essentiële eerste stap dan ook om te bepalen wat er onder productieve activiteit wordt verstaan. Zoals hij in zijn initiatiefadvies¹ inzake het Brusselse Industrieplan heeft aangegeven, wordt de industrie gedefinieerd als een activiteit die bestaat uit de productie van **afgewerkte en half-afgewerkte materiële goederen**². Door deze definitie te weerhouden, kiest **de Raad** ervoor om de activiteiten van productie van immateriële goederen niet te behandelen, omdat deze activiteiten volgens hem niet de klassieke problemen ondervinden waarmee industrieën worden geconfronteerd (geluids- en reukhinder, behoefte aan ruimte, logistiek, ...). **De Raad** dringt er echter op aan dat deze activiteiten, gezien hun economische toegevoegde waarde, in termen van toegevoegde waarde, tewerkstelling, ... ergens anders aan bod zouden komen.

In de voorschriften B1 en B2 staat vermeld dat « over een diepte van 30 m vanaf de rooilijn de benedenverdiepingen van de gebouwen bestemd zijn voor productieactiviteiten en voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten. Ze kunnen ook worden bestemd voor in ondernemingen geïntegreerde diensten, voor hotels, voor duurzame stadslogistiek, voor handelszaken, groothandelszaken en grote speciaalzaken ». Voor **de Raad** is het de bedoeling om de gemengdheid van de economische en productieve activiteiten te waarborgen, wat momenteel niet door de voorschriften B1 en B2 wordt gegarandeerd. Een mogelijke optie bestaat erin om per soort activiteiten percentagemarges vast te stellen.

Daarnaast dringt **de Raad** erop aan dat de productieve activiteiten die zich op de site ontwikkelen, voor kwaliteitsvolle banen zouden kunnen zorgen.

Informeel economie kan in het Brussels Gewest niet en nergens worden getolereerd. Informeel economie biedt inderdaad zelden een perspectief voor kwalitatieve jobs. Productieactiviteiten die zich waar dan ook ontwikkelen, moeten de regelgeving respecteren.

¹ [A-2018-091-ESR](#)

² De Raad verduidelijkt dat deze definitie met name de volgende activiteiten omvat : herstel of restauratie van materiële goederen ; ambachten ; stedelijke landbouwactiviteiten ; bouwactiviteiten ; productieve activiteiten van creatieve industrieën ; afvalverwerkingsactiviteiten (vanuit een circulair perspectief).

Om het behoud en de vestiging van productieve ondernemingen die verenigbaar zijn met andere functies of om zo nodig een eventuele verhuizing van onverenigbare activiteiten te waarborgen, dringt **de Raad** erop aan dat de economische actoren daadwerkelijk zouden worden ondersteund en dat de exploitatievoorwaarden (via met name de milieu- en stedenbouwkundige vergunningen, ...) effectief zouden worden gecontroleerd.

1.2.2 Het lint voor productiekernen

Er is een nieuwe bepaling met betrekking tot het « lint voor productiekernen » in het regelgevend luik van het ontwerp van RPA opgenomen. Deze bakent gebieden langsheen de straten af waar productieve activiteiten voorrang krijgen en waar andere functies dan weer beperkt zijn.

De Raad benadrukt dat er moet worden gewerkt om projectontwikkelaars te voorzien van instrumenten die het toelaten om deze gemengdheid (tussen de woonfunctie en de productieve activiteitenfunctie) onder optimale omstandigheden te ondersteunen. Een factor van succes ligt zeker in het mede-ontwerpen van projecten ten aanzien van de specifieke kenmerken van de te integreren productieve activiteiten.

1.3 De Kades als logistieke en recreatieve openbare ruimten

De Raad stelt vast dat het de bedoeling is om van de Kades van het kanaal een multifunctionele ruimte met twee prioritaire bestemmingen te maken : enerzijds stedelijke logistiek en anderzijds recreatieve functies, evenals actieve mobiliteit door met name het doorgaand autoverkeer en het parkeren te verminderen.

Voor **de Raad** is het immers belangrijk om de inrichtingen van de Kades van het kanaal aantrekkelijker te maken en om vrachtwagens makkelijker te laten manoeuvreren, zonder de openbare ruimte te beschadigen. **De Raad** blijft echter onzeker over de verenigbaarheid van deze twee functies, die a priori tegenstrijdig zijn : de rechtvaardiging van de verschillende tijdschema's binnen dewelke deze twee functies plaatsvinden, lijkt hem niet relevant. Actieve verplaatsingen gebeuren immers ook tijdens de uren van de ondernemingsactiviteiten, net zoals deze ondernemingen ook tijdens de schoolvakanties werkzaam zijn.

1.4 Woningen

Het regelgevend luik van het ontwerp van RPA (letterlijke voorschriften) bepaalt dat projecten voor de bouw van gebouwen met meer dan 2.000 m² aan woningen minstens 20% sociale woningen of met sociale woningen gelijkgestelde woningen omvatten. Publieke actoren die bij het sociale huisvestingsbeleid betrokken zijn, zijn van dit voorschrift vrijgesteld.

De Raad benadrukt dat het van belang is om sociale woningen of met sociale woningen gelijkgestelde woningen te bouwen. Op het gevaar af investeringen af te remmen, is hij echter van mening dat dit voorschrift niet bovenop de elders voorziene stedenbouwkundige lasten mag komen.

De Raad vindt het positief dat men binnen gebouwen van grote omvang naar sociale gemengdheid streeft. Deze sociale gemengdheid moet immers niet alleen op de site, maar ook in de gebouwen zelf tot stand worden gebracht.

Tot slot vraagt **de Raad** wat de bedoeling is om een gebied te verdichten dat op zich al zeer dicht is.

1.5 Collectieve diensten en voorzieningen

De Raad dringt erop aan dat er zou worden nagedacht over collectieve diensten en voorzieningen die het welzijn en de sociale cohesie van een wijk bevorderen. Deze moeten gelijktijdig met de woningen worden ontwikkeld en toegankelijk zijn voor zowel de bewoners en werknemers die zich op de site zullen vestigen, als voor de huidige bewoners en werknemers van de wijk. Zo moet het ontwerp van RPA voor **de Raad** het creëren van kinderopvangplaatsen, het ontwikkelen van zorgdiensten (zoals een medisch centrum of dokterspraktijk, ...), van culturele ruimten, ... omvatten.

1.6 Groene ruimten

Het ontwerp van RPA voorziet dat de bewoonbaarheid van de wijk een herkwalificatie vereist van de binnenterreinen van de huizenblokken, die nu volledig verzadigd zijn. Net zoals de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening legt het voor alle (herop)bouw- of verbouwingsprojecten een absoluut minimum van 25% van het perceel in volle grond op en brengt het dit voorstel voor bepaalde soorten projecten op minimaal 50%.

De Raad vindt het positief dat men de binnenterreinen wil openstellen en vergroenen. Hij uit echter enige bezorgdheid aangaande het feit dat deze open ruimten tot opslagruimten zouden worden gevormd.

*
* *