



ADVIES

Ontwerp van richtplan van aanleg

« Josaphat »

Aanvrager	Minister-Voorzitter 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 brengt zijn advies uit op grond van artikel 30, § 5 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) dat bepaalt dat de Regering het ontwerp van richtplan van aanleg (RPA) en het milieueffectenrapport (MER) gelijktijdig voor advies aan verschillende instanties voorlegt, waaronder de Economische en Sociale Raad voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het RPA past in het kader van de oriëntaties van het Gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling en bepaalt met name :

- de bestemmingen ;
- de structuur van het wegennet, 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 bevat een strategisch luik (met indicatieve waarde; dit luik bevat de grote beginselen voor de verwezenlijking van de inrichting van de perimeter) en een reglementair luik (met dwingende kracht, dat de fundamentele elementen herneemt die moeten worden gereguleerd en waaraan zowel particulieren als overheden zijn onderworpen).

Het ontwerp van RPA « Josaphat » gaat in op 5 belangrijke uitdagingen :

- het creëren van een gemengde functionele en sociale site door enerzijds de co-existentie van huisvesting en economische activiteiten te waarborgen en anderzijds door een echte sociale mix te garanderen door de variatie in de te bouwen woningtypes ;
- het creëren van een sterke landschappelijke structuur om de wijk zichtbaar, toegankelijk en begaanbaar te maken vanuit de directe omgeving, door het opzetten van een structurerend landschappelijk kader en met aandacht voor de architectonische en stedelijke kwaliteiten, dit alles om de leefomstandigheden in de wijk en die van de omliggende wijken te verbeteren ;
- nadenken over een duurzame structuur met een maximale vermindering van de milieueffecten als gevolg van de inplanting van de nieuwe wijk op alle interventiegebieden en door prioritair een hoog niveau van biodiversiteit te garanderen, duurzame mobiliteit en een voorbeeldig waterbeheer te bevorderen ;
- een evenwichtige dichtheid organiseren, de juiste balans vinden tussen enerzijds de behoeften aan woningen en bedrijfsruimten en anderzijds de leefbaarheid van de wijk en haar directe omgeving ;
- focussen op duurzame mobiliteit door het activeren van alle hefbomen die een alternatief voor de privé-wagen vormen, met een verbetering van de connectiviteit van de site, door het vermijden van het doorgaand verkeer in de nieuwe wijk en door het vermijden van de overdracht van de hinder van het autoverkeer veroorzaakt door de nieuwe ontwikkelingen op de externe wegen rond de site.

De perimeter van het ontwerp van RPA « Josaphat » situeert zich voornamelijk op de site van een voormalig NMBS-rangeerstation dat in 1994 werd verlaten. De site bevindt zich op het grondgebied van de gemeenten Schaarbeek en Evere, tussen de Auguste De Boeckstraat, de Henri Consciencelaan, de Bloemtuinenlaan, de Wahislaan, de Gustave Latinislaan, de Charles Gillisquetlaan en de Arthur Rolandstraat.

Advies

1. Algemene beschouwingen

1.1 Grondbeheersing

Zoals hij er met name reeds op had gewezen in zijn advies over het ontwerp van GPDO¹, is **de Raad** de mening toegedaan dat er vandaag een gebrek is aan een echte grondbeheersing door de gewestelijke overheid op zijn grondgebied. Welnu, de grondreserves vormen een van de belangrijkste bronnen van rijkdom van een gewest zoals Brussel. Er moeten ruimten worden gevrijwaard voor de verwezenlijking van projecten met een publieke en sociale finaliteit. De realisatie van industriële infrastructuur, van sociale woningen, van overheidsdiensten en van collectieve voorzieningen vereisen dat er publieke gronden beschikbaar zijn. Het is bijgevolg belangrijk dat het Gewest en de gemeenten hun grondreserves blijven beheersen teneinde deze aan te wenden voor projecten die aan alle Brusselaars ten goede komen.

De Raad dringt er bijgevolg op aan dat het Gewest op deze perimeter van het RPA « Josaphat » mechanismen zou instellen die toelaten om een duurzame grondbeheersing op de site te verzekeren (bijv. : erfpachtmechanismen (Citydev) of « community land trust ») teneinde het recht op de stad te bevestigen, d.w.z., iedereen, die dit wenst, in de mogelijkheid stellen om te leven waar hij werkt en om te werken waar hij leeft.

1.2 Gebied voor stedelijke industrie

De Raad is van oordeel dat het gebied voor stedelijke industrie (GSI) op de site een van de specifieke uitdagingen van dit ontwerp van RPA vormt.

Welnu, **de Raad** stelt vast dat de oppervlakte, die aan het GSI is toegewezen, lijkt te zijn beperkt in verhouding tot de bestaande oppervlakte, en dat in de letterlijke voorschriften van het reglementair luik is voorzien dat het gebied voor stedelijke industrie een openbare parking van maximum 250 parkeerplaatsen omvat.

Zoals **de Raad** er reeds meermaals in zijn adviezen op heeft gewezen, is het belangrijk dat het Gewest de bestaande industriezones vrijwaart. Hij vraagt daarom met aandrang dat de huidige oppervlakte van het GSI op zijn minst behouden zou blijven.

Immers, ook als is **de Raad** overtuigd van de nood aan mixiteit, hij is er zich eveneens van bewust dat bepaalde industriële activiteiten (in de brede zin) onverenigbaar zijn met de woonfunctie, met name omwille van de veroorzaakte hinder (stof, lawaai, geur, ...) en dat het bijgevolg tegenstrijdig zou zijn om zowel de logistieke functie te ontwikkelen, die nogal aanzienlijke beschikbare terreinen vereist (met een gevaar voor hinder), als de woonfunctie.

De nabijheid van een GSI met andere functies (woningen, voorzieningen, ...) bemoeilijkt het gebruik van deze zone voor de toekomstige vestiging van ondernemingen. **De Raad** stelt zich daarom vragen bij de relevantie van de installatie van uitrustingen van collectief belang en van openbare diensten in of in de omgeving van het GSI. De inrichting van het GSI moet coherent zijn met de aanleg van de omliggende functies.

¹ [A-2017-006-ESR](#)

De Raad verwelkomt het feit dat er een in de algemene voorschriften² van het reglementair luik een vrijwaringsclausule is opgenomen die bepaalt dat *de uitbating van de installaties waarvoor een milieuvergunning vereist is en die noodzakelijk zijn voor een bestemming die niet overeenstemt met de voorschriften van het plan, mag voortgezet worden overeenkomstig de verkregen vergunning. De vergunning kan worden verlengd, hernieuwd of gewijzigd met inachtneming van de reglementering betreffende de milieuvergunning.*

1.3 Woongelegenheden

De Raad vindt het positief dat dit ontwerp van RPA uitdrukkelijk de verdeling voorziet van de woningtypes die op de site moeten worden gebouwd, namelijk 45% publieke woningen (orde van grootte van de ambities : gemiddelde koopwoningen : 18% ; sociale koopwoningen : 5% ; sociale huurwoningen : 22%) en 55% private woningen, en dat de doelstelling erin bestaat, erover te waken dat de woningen van elk van beide categorieën op gediversifieerde wijze aan de noden van de Brusselaars voldoen. Hij herinnert aan zijn wens dat de mechanismen zouden worden toegepast die toelaten om een onderscheid te maken tussen de eigendom van het gebouw en de eigendom van de grond. Zo zou men een publieke grondbeheersing kunnen verzekeren.

De Raad vraagt vanuit een algemeen oogpunt dat de verschillende RPA voortaan de verwachte woningtypes zouden bepalen, evenals de verhouding van sociale woningen of met een sociaal oogmerk.

De Raad dringt er tevens op aan dat de mixiteit niet enkel op de schaal van de perimeter zou worden overwogen maar tevens door de verschillende ontwikkelde projecten.

De Raad stelt zich tenslotte vragen bij het feit dat de ambities van het RPA in termen van woningen (max. 1.380) minder groot zouden zijn dan wat er in het GPDO is voorzien (1.600).

1.4 Collectieve diensten en uitrustingen

Gelet op het aantal woningen die men op de site wil bouwen, vraagt **de Raad** met aandrang dat de uitrustingen, waarvan men oordeelt dat zij op prioritaire wijze moeten worden geïnstalleerd (p. 15 van het strategisch luik), ook daadwerkelijk als eerste zouden worden verwezenlijkt. Het betreft de bouw van 2 crèches, 1 Franstalige basisschool, 1 Franstalige school voor algemeen secundair onderwijs, 1 sportzaal voor de wijk, 1 gezondheidsvoorziening, 1 culturele voorziening en een aanbod van woningen voor senioren.

De Raad dringt erop aan dat deze collectieve diensten en uitrustingen terzelfder tijd als de woningen zouden worden ontwikkeld en zowel voor de inwoners en de werknemers, die zich op de site zullen vestigen, als voor de huidige inwoners en werknemers in de wijk toegankelijk zouden zijn.

1.5 Mobiliteit

Wat betreft de halte van het GEN, vindt **de Raad** het belangrijk dat er bij de inrichting van de halte een evenwicht wordt gevonden waarbij men kan beschikken over een zo open mogelijke halte om meer zichtbaarheid, veiligheid, convivialiteit en toegankelijkheid te verzekeren, en men de hinder van zo'n uitrusting kan beperken.

² Ontwerp van Richtplan van Aanleg Josaphat - reglementair luik p.8.

De Raad dringt erop aan dat er in de nabijheid van de GEN-halte een minimaal aantal parkeerplaatsen worden voorzien.

De Raad vindt het tevens belangrijk dat men een potentieel van 4 sporen behoudt zonder tot eventuele onteigeningen, afbraken, ... te moeten overgaan.

De Raad vraagt bovendien met aandrang dat de aspecten inzake logistiek stroomopwaarts van de inrichting van de zone worden uitgewerkt.

*
* *