



**RAAD VOOR HET LEEFMILIEU VOOR  
HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST**

---

# **ADVIES**

## **Ontwerp van richtplan van aanleg "Josaphat"**

---

Aanvrager

Perspective

Aanvraag ontvangen op

26 oktober 2021

Advies aangenomen door de Raad voor  
het Leefmilieu voor het Brussels  
Hoofdstedelijk Gewest op

25 november 2021

**RLBHG**

**Bischoffsheimlaan 26 – 1000 Brussel**

**Tel: 02 205 68 68 – [info@cerbc.brussels](mailto:info@cerbc.brussels) – [www.cerbc.brussels](http://www.cerbc.brussels)**

## Inleiding

De Raad voor het Leefmilieu voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (hierna "de Raad" genoemd) heeft op 26 oktober 2021 een adviesaanvraag ontvangen betreffende het ontwerp van richtplan van aanleg "Josaphat".

De Josaphatsite, die als strategische ontwikkelingszone is aangeduid, vormt het onderwerp van een ontwikkelingsstrategie die werd goedgekeurd door de regering, wiens doelstellingen voor de reconversie van de site als volgt zijn:

- De band met de omliggende wijken versterken;
- Inzetten op zachte mobiliteit, betere verbindingen met het openbaar vervoer door gebruik te maken van het bestaand GEN-station;
- De sociale mix bevorderen, met degelijke sociale en private woningen;
- Een ruime openbare groene zone inrichten, met aandacht voor het behoud van de biodiversiteit;
- De bedrijvenszone gelegen op de site moderniseren.

In mei 2019 werd een eerste ontwerp van het RPA door de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest goedgekeurd in eerste lezing. Dat ontwerp werd onderworpen aan een openbaar onderzoek in de periode oktober-december 2019. Op basis van de adviezen van instanties en het openbaar onderzoek heeft de Brusselse Regering aan perspective.brussels gevraagd om het ontwerp van RPA en het Milieueffectenrapport (MER) aan te passen. In juli 2021 werd een nieuwe versie van het RPA door de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest goedgekeurd in eerste lezing. Het is deze gewijzigde versie die het voorwerp uitmaakt van een openbaar onderzoek en het advies van de Raad voor het Leefmilieu.

## Advies

### Algemene beschouwingen

#### 1.1 Milieu

##### *Behoud van de biodiversiteit*

Wat betreft de biodiversiteitsstudie die is uitgevoerd in het kader van het milieueffectrapport van het project, vraagt **de Raad** zich af of deze studie over een voldoende lange periode is uitgevoerd om de omvang van de ecologische rijkdom van de site te bepalen? De fauna en flora ontwikkelen zich namelijk verschillend naargelang de seizoenen en bij de onderzoeken en waarnemingen moet met deze diversiteit rekening worden gehouden, zodat bij de goedkeuring van een project inzake de verstedelijking van de site met kennis van zaken alle elementen in acht worden genomen.

Deze studie voorspelt een aanzienlijke impact van het RPA op de biodiversiteit. Men voorspelt een afname van 40%. De in het MER voorgestelde oplossing om de biodiversiteit te monitoren zodra de site is ontwikkeld, is niet bevredigend omdat het risico bestaat dat alleen in de komende jaren een aanzienlijk verlies wordt vastgesteld zonder dat dit kan worden verholpen. Bovendien bestaat de

biodiversiteit uit complexe ecosystemen, zodat de beoordeling van de 40% de waarschijnlijke gevolgen lijkt te minimaliseren, die niet kunnen worden berekend in termen van soorten, maar ook in termen van interacties tussen deze soorten.

Met betrekking tot het behoud van de bestaande natuurlijke ruimte in het dossier dat tijdens dit openbaar onderzoek is ingediend, kan worden opgemerkt dat van de 24 ha die de totale oppervlakte van het braakland aan de rand van het RPA vormen, slechts 1,28 ha in zijn huidige vorm worden behouden. In dit nieuwe RPA zijn verbeteringen aangebracht op het vlak van groene ruimten, met name door de invoering van het Biopark-concept. Niettemin is het deel van het braakliggend terrein waarvan is vastgesteld dat het de hoogste kwaliteit van biodiversiteit bevat, nog steeds verstedelijkt, en dit ondanks verschillende tussenkomsten van het maatschappelijk middenveld en de bewoners om deze verharding ter discussie te stellen. Het beheer van het Biopark en de gebieden met een hoge biologische waarde blijft onduidelijk en het is onmogelijk te begrijpen hoe de verschillende gebruiksdoelstellingen (recreatie, wandelpaden, behoud van de biodiversiteit) zullen worden gecoördineerd.

Er moeten garanties worden gegeven ten aanzien van de hoeveelheid groene ruimte op de site. Momenteel is slechts 9,24 ha als zodanig veiliggesteld in de reglementering. De minimumoppervlakten die moeten worden toegewezen aan groene ruimten in de woongebieden moeten in de reglementering worden opgenomen, en er moet duidelijkheid worden verschaft over hun openbare, semiopenbare of particuliere status.

#### *Ondoordringbaarheid van de bodems (en thermische stress)*

**De Raad** betoogt dat de gevolgen van de verstedelijking van de site in termen van ondoordringbaarheid van de bodems onvermijdelijk negatief zullen zijn en tot een minimum moeten worden beperkt. Het kleiachtige karakter van de aanvulgrond die bij de bodemsanering van de site werd aangebracht, maakt haar weinig doorlatend en daar moet rekening mee gehouden worden. De doorlaatbaarheid van de door deze aanvulgrond getroffen zones moet dus worden beoordeeld in het licht van deze samenstelling, die niet erg gunstig is voor het doorsijpelen van regenwater naar de grondwaterspiegel. Er dient bijzondere aandacht te worden besteed aan het zoveel mogelijk openlaten van de site, d.w.z. dat het niet op een plaat ligt. Dat moet vertaald worden in de ontwikkeling van een groen en blauw netwerk dat koeltecorsidors en een relevanter waterbeheer tot stand brengt.

In dit verband vestigt **de Raad** de aandacht op de kaart van koelte-eilanden die door Leefmilieu Brussel werd gepubliceerd<sup>1</sup>, waarop het open braakland als een koeler gebied en het door industriële activiteiten ingenomen deel als een warmte-eiland wordt aangeduid.

De voorbeeldfunctie van het project en de intentie om "nul-lozing" in het riolennetwerk te beogen, worden alleen in het strategische gedeelte van het RPA vermeld en zijn dus onduidelijk. **De Raad** maakt uit het dossier op dat de evaluatie van de huidige doorlaatbaarheid van de bodem (vóór het RAP) tussen de eerste versie van het RPA Josaphat en de tweede versie is geëvolueerd van 30% naar 35,9%, zonder dat er in de tussentijd wijzigingen aan de site zijn aangebracht. **De Raad** merkt voorts op dat het ondoorlatend oppervlak op het industrieterrein te groot is in verhouding tot de activiteiten die daar plaatsvinden.

<sup>1</sup> [https://environnement.brussels/sites/default/files/ilots\\_de\\_fraicheur\\_ensemble.pdf](https://environnement.brussels/sites/default/files/ilots_de_fraicheur_ensemble.pdf)

*Ontbreken van een biologische waarderingskaart:*

Aangezien deze informatie niet beschikbaar was bij de opstelling van het RPA Josaphat BIS en het daarmee verband houdende openbare onderzoek, is **de Raad** van mening dat de informatie van de biologische waarderingskaart (afgerond maar niet openbaar gemaakt) gedeeld moet worden om de relevantie van dit ontwerp van RPA objectiever te bepalen. Hoewel de biologische waarderingskaart geen enkele beschermingsstatus verleent, erkent zij wel de biologische waarde van de site en kan zij aanleiding zijn om het GBP bijgevolg te wijzigen.

*Verbinding groene zones:*

Het ecologisch netwerk dat de site vormt met de verschillende omliggende groene/sportgebieden (bv. Josaphatpark, sportcomplex en begraafplaats van Evere, NATO) lijkt in dit ontwerp van RPA onvoldoende aandacht te hebben gekregen. Ook de samenhang tussen de verschillende natuurgebieden binnen het braakland komt onvoldoende aan bod. **De Raad** pleit er met name voor dat de beboste hellingen behouden moeten worden, zodat de verbindingen binnen het braakland en die daarbuiten behouden blijven.

*Geluidsoverlast*

**De Raad** dringt erop aan dat meer aandacht wordt besteed aan de geluids- en trillingsproblematiek. Zowel de geluidshinder als de trillingen zullen waarschijnlijk sterk toenemen met de vier treinsporen en het goederenvervoer per spoor, dat vermoedelijk met 30% zal toenemen.

**1.2 Procedure 'concurrentiedialoog'**

**De Raad** stelt de procedure 'concurrentiedialoog' in haar huidige vorm niet ter discussie, maar dringt wel aan op maximale transparantie en duidelijke en constante communicatie met het maatschappelijk middenveld en de burgers, aangezien het ontwerp van RPA Josaphat vele kwesties van stedelijke democratie met zich meebrengt. Zolang de procedure 'concurrentiedialoog' niet tot de toekenning van het project heeft geleid, is **de Raad** van mening dat de procedure moet worden opgeschort, gelet op zijn voorstel om een moratorium op de bouw in te stellen (zie hieronder, "Sociale huisvesting" en "Conclusies").

**1.3 Mobiliteit**

**De Raad** is van mening dat de voorzieningen voor openbaar vervoer ontoereikend zouden kunnen blijken, gezien de grote hoeveelheid verkeer dat de ontwikkeling van de Josaphatsite (woningen, kantoren, enz.) met zich mee zal brengen; dat geldt zowel voor de vervoerslijnen (zie "Openbaar vervoer" hieronder) als voor secundaire voorzieningen (bv. het aantal auto-/fietsparkeerplaatsen bij het GEN-station). In dit project, dat werd voorgesteld als een ecologisch voorbeeldproject, is **de Raad** van mening dat de plaats die aan de personenauto wordt gelaten te groot blijft, en dat ondanks de vermindering van het aantal wegen en parkeerplaatsen op straat. De geplande infrastructuur voor zachte vervoerswijzen lijkt voldoende, maar zou nader kunnen worden omschreven, met name wat de wegen van en naar het nieuwe station betreft. **De Raad** dringt erop aan dat de wegen voor zachte mobiliteit zoveel mogelijk worden gescheiden van de gemotoriseerde mobiliteit.

*Autoverkeer op de site*

De nieuwe versie van het RPA suggereert een verbetering van de automobilititeit wat het verkeer op de site betreft. De geografische scheiding van de twee woonwijken en de lagere dichtheid moeten vooral het doorgaand verkeer tot een minimum beperken.

*Openbaar vervoer*

Net zoals in de eerste versie van het RPA ontbreken garanties voor de operationalisering van de buslijn door de site. De operationele aspecten zijn niet voldoende geanalyseerd om de verwezenlijking ervan te waarborgen. Het aanbod van openbaar vervoer heeft een sterke invloed op het gebruik van personenwagens en is een essentiële hefboom om het aantal voertuigen in steden te verminderen en zo de levenskwaliteit te verbeteren. In het RPA moet de garantie worden opgenomen dat de frequenties op de lijnen 7, 64 en 65 van de MIVB zullen worden verhoogd.

*Spoorwegvervoer*

**De Raad** is ingenomen met de mogelijkheid van een toekomstig station met 4 sporen op de site. De trein is inderdaad een duurzame manier om zowel mensen als goederen te vervoeren. De aanwezigheid van het GSI maakt deze mogelijkheid van goederentransport des te relevanter. Deze toename van het spoorverkeer mag echter niet ten koste gaan van de kwaliteit van het menselijk en niet-menselijk leven. De gevolgen van geluids- en trillingshinder zijn onvermijdelijk, maar de ontwikkeling moet ervoor zorgen dat deze tot een minimum worden beperkt. De uitbreiding tot een station met 4 sporen mag ook niet ten koste gaan van de biodiversiteit. **De Raad** plaatst ook vraagtekens bij de mogelijke sloop (en de daaruit voortvloeiende vervuiling en het verlies van materialen) als gevolg van de uitbreiding tot een station met 4 sporen. Wat betreft het personenvervoer via lijn 26 die de site doorkruist, wordt noch de bouw van het station noch een eventuele verhoging van de frequentie door het RPA gegarandeerd.

*Cumulatieve effecten met andere grote projecten in de omgeving*

**De Raad** vraagt zich af of de cumulatieve mobiliteitseffecten van grootschalige projecten die in de nabijheid plaatsvinden, zijn bestudeerd en in aanmerking zijn genomen. Wij denken met name aan het RPA Mediapark en het project Parkway. Zij impliceren veel veranderingen in het gebruik van de wegen rond en, in mindere mate, op de site.

*Verzadiging van bestaande rijbanen*

Momenteel hebben de inwoners van de wijken die aan het RPA grenzen te lijden onder de verzadiging van de rijbanen en het gevaar van verschillende mobiliteitsknooppunten. Aangezien er vele duizenden mensen hier komen wonen, lijkt het onvermijdelijk dat deze verzadiging zal verergeren, en dat weegt op de leefbaarheid in de wijken.

## 1.4 Bouw en reconversie van kantoren

In lijn met de opmerkingen **van de Raad** over het RPA Zuid vraagt de Raad zich af of er wel behoefte is naar nieuwe kantoren, met de komst van telewerken sinds de pandemie. Er zijn veel leegstaande kantoren aan de rand van de site (met name ter hoogte van de Leopold III-laan). Is daarmee rekening gehouden bij het opstellen van het RPA? Een denkoefening over de mogelijke reconversie van die leegstaande gebouwen kan hier zeker in worden opgenomen.

## 1.5 Gebied voor stedelijke industrie

**De Raad** herinnert aan het belang van samenhang tussen de ontwikkeling van het GSI en de omliggende functies (woningen en groene ruimten). Sommige industriële activiteiten (in de ruimste zin van het woord) zijn immers onverenigbaar met de woonfunctie (stof, lawaai, stank, enz.).

## 1.6 Sociale huisvesting

Om het potentieel van het braakland Josaphat als natuurgebied en koeltecridor te behouden, stelt **de Raad** voor een moratorium in te stellen op het bouwen op het braakliggende terrein, en de mogelijkheid te evalueren om de momenteel bebouwde gebieden te verdichten (industriegebied en leegstaande kantoorgebouwen aan de rand van de site). Indien er toch wordt besloten om te bouwen, is **de Raad** van mening dat op deze openbare grond 100% sociale woningen moeten worden gebouwd, met een aandeel van *a minima* 60% sociale huurwoningen, teneinde te voorzien in de dringende behoeften van de inwoners van de regio. De resterende 40% sociale woningen moet worden toegewezen aan een typologie waarbij de bevolking de zeggenschap over de grond behoudt (type CLT). Het aandeel van 60% sociale woningen is dan een minimumdrempel die naar boven moet worden bijgesteld voor het geval een deel van de geplande woningen wordt geschrapt om open natuurgebied vrij te maken, zoals gevraagd door **de Raad**.

Het aandeel van sociale en private woningen is immers niet veranderd sinds het vorige RPA, terwijl de onzekerheid van gezinnen is verslechterd, het aandeel van de betrokken gezinnen is toegenomen en de wachtlijst voor sociale huisvesting is gegroeid (nu meer dan 49.000 gezinnen). Met het verrichte werk voor het RPA Heyvaert in het achterhoofd, merkt **de Raad** op dat het niet duidelijk is of woningtypologieën kunnen worden opgenomen in de reglementering van de RPA's. **De Raad** is daar voorstander van, en plaatst derhalve vraagtekens bij de juridische stabiliteit van de ontwerpen van RPA die deze elementen in hun reglementering opnemen. Voorts verzoekt de Raad de vergunningverlenende overheid daarop te letten bij de afgifte van de aangevraagde vergunningen. Tot slot is **de Raad** van mening dat het aandeel sociale woningen dat op de schaal van de mogelijke wijken en subwijken (en volgens de mogelijke wijzigingen van het RPA) moet worden gerealiseerd, ook in de reglementering moet worden opgenomen, om hun aanwezigheid bij de operationalisering van het project te garanderen.

## 1.7 Dichtheden en hoogten

### *Signaalgebouwen*

**De Raad** merkt op dat het RPA Josaphat BIS de (maximale) G+20 toren handhaaft die ten noorden van de site op het grondgebied van de gemeente Evere is gepland. De aanwezigheid ervan in de eerste versie werd echter sterk bekritiseerd tijdens het openbaar onderzoek van 2019, met name door de KCML. Het eigenlijke project zal dus moeten worden beoordeeld op zijn hoogte, rekening houdend met de ongemakken die een constructie van deze omvang met zich meebrengt (windhozen, schaduw, gevolgen voor het landschap en de biodiversiteit, moeilijkheid om de openbare ruimte rond de hoge torens naar behoren in te richten, enz.). **De Raad** verzoekt derhalve bijzondere aandacht te besteden aan de kwaliteit van de openbare ruimte in de (directe) omgeving van de toekomstige gebouwen. Het is ook belangrijk dat de G+20 toren een mix van kwalitatieve woningen heeft en niet uitsluitend uit sociale woningen bestaat.

Tenslotte zijn **de organisaties IEB en Brulocalis van de Raad** van mening dat in en rond het gehele gebied waarop de procedure 'concurrentiedialoog' betrekking heeft, niet meer dan 6 verdiepingen mogen worden gebouwd.

### *Lagere dichtheid*

Hoewel de dichtheid is afgenomen, is zij niet optimaal georganiseerd voor het behoud van de bestaande biodiversiteit. **De Raad** betreurt ook dat de verlaging van de woningdichtheid op de gehele site (met 19%) ten koste gaat van het aantal sociale woningen, waarvan nochtans een tekort is in het Gewest.

## 1.8 Fasering van de bouwwerven

**De Raad** verzoekt om de urbanisatiewerken in sector 1, 2, 10a en 4 als laatste te voltooien. Dat zou de mogelijkheid bieden om het project aan te passen aan de evolutie van de behoeften van het Gewest en aan de resultaten van de verschillende monitoringoperaties, onder meer met betrekking tot de biodiversiteit.

Ook de sociale voorzieningen en de huisvesting binnen de verschillende projecten moeten tegelijk met de andere functies worden gebouwd.

## 1.9 Conclusies

In de context van dit RPA stelt **de Raad** een moratorium op de bouw van het woongedeelte voor, zodat het Gewest zich meer tijd kan geven om na te denken over het gebruik van deze unieke open ruimte. Is het zeker van zijn standpunt in dezen, rekening houdend met het unieke potentieel van de site in termen van natuurlijk, klimatologisch en hydrologisch beheer? De ontwikkeling van dit RPA zou inderdaad doorslaggevend kunnen zijn voor het beheer van toekomstige soortgelijke ruimten. Er zij ook op gewezen dat deze situatie volledig verschilt van die van de RPA's Zuid en Heyvaert, die volledig verstedelijkte gebieden vertegenwoordigen. Het behoud van het braakland Josaphat als groene ruimte, met zijn bekende ecosysteemfuncties, kan ook deel uitmaken van een grootstedelijke visie en mag niet in strijd zijn met het GBP of de stedelijke verdichting. **De Raad** is dus van mening dat de reeds dichtbebouwde gebieden zoveel mogelijk verdicht moeten worden; de Raad denkt met name aan de leegstaande kantoorgebouwen aan de rand van de site en het aangrenzende industrieterrein dat kan worden benut door meer in de hoogte te bouwen.

\*  
\*       \*