

VERSLAG VAN DE GESPREKKEN VAN DE PUBLIEKE PARTICIPATIE- EN INFOSESSIE 12 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 publiek¹, 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 «12 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.

Werknemer uit de buurt: Bestaan er plannen voor het braakliggende terrein naast de ingang tot het station?

Bewoner van de buurt: Binnen welke termijn plant men RPA Zuid uit te werken?

Bewoner van de buurt: volgens mij klopt de beschrijving van de arbeiderswoningen niet. Er staan echt kwalitatieve woningen in de buurt. Bovendien is er de voorbije jaren een verandering bezig in het sociaal statuut van de bevolking. Nieuwe eigenaars kopen en renoveren huizen omdat ze in een stationsbuurt willen wonen.

Hoe zal het aangekondigde aanvullende programma de bestaande situatie in de wijk beïnvloeden?

Perspective:

Project Victor: het project is nog steeds van kracht. Aanvankelijk omvatte het project echter uitsluitend kantoren, goed voor meer dan 100.000 m². In het kader van het Richtschema werd dan beslist om een gedeelte van de kantoren te vervangen door woningen. Het gaat momenteel over 65.000 m² kantoren en 37.500 m² woningen.

¹ 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.

Conform aan het artikel 3§4 van het besluit van 3 mei 2018 betreffende het informatie en participatieproces voor het publiek voorafgaand aan de uitwerking van een ontwerp van richtplan van aanleg, is het verslag van de gehouden gesprekken tijdens de vergadering ten laatste 15 dagen na de vermelde vergadering gepubliceerd op de website van perspective.brussels.

Timing van het beoogde RPA: het plan kan uitgewerkt zijn in september-oktober 2018. De validatieprocedure voor het plan zou op dat moment ook beginnen. Als alles verloopt zoals voorzien, zal deze procedure ongeveer 8 maanden duren.

Notie van arbeidersbuurt: Het idee was helemaal niet om een negatieve connotatie aan deze term te hechten. We willen daarmee vooral een beschrijving geven van het socio-economische profiel van de bewoners van de buurt. De aangebrachte analyses bevestigen de recente trends in de buurt nog niet. Er wordt momenteel een meer gedetailleerde analyse uitgevoerd op basis van recentere cijfers om zo de omvang in te schatten van de huidige evolutie in het socio-economische profiel van de bevolking.

Planning: de planning wordt gelokaliseerd waar er mogelijk grond beschikbaar is. Er bestaan verschillende mogelijkheden in de buurt: het project voor openbaar vervoer, de vierhoeken, de plannen van de NMBS ... Via het beoogde RPA zullen het Gewest en de gemeentes zich uitspreken over hoe zij deze buurt willen zien evolueren.

Bewoner van de buurt: de buurt behoort al tot de dichtst bevolkte van het land. Waarom dan nog zoveel m² aan kantoren en woningen toestaan? Men heeft vooral nood aan open ruimtes en bomen.

Wie zullen in die extra kantoren komen werken?

Wat is de dialoog tussen het project en de projecten in een ruimere omtrek, zoals de buurtcontracten en SVC?

Spreker: wordt de luchtkwaliteit als parameter in het plan opgenomen?

Bewoner van de buurt: wat zal de verbetering van de kwaliteit van de publieke ruimte en de verkeersveiligheid concreet inhouden? Verkennende wandelingen met verschillende bevolkingsgroepen kunnen helpen om de vele noden te kennen.

Spreker: Werd er in het denkproces voor de Zuid-buurt ook gekeken naar andere wijken in Europese steden van dezelfde omvang, zoals Lyon Part-Dieu?

We stellen vast dat steeds meer kantoorgebouwen worden omgezet in woonbuurten. Zijn er echt kantoren nodig in de Zuid-buurt?

We stellen vast dat de gebruikers van de kantoren in de buurt een weinig geïnternationaliseerd profiel hebben. Is dat misschien te wijten aan een gebrek aan degelijke verbindingen met de beslissingscentra in Brussel, zoals de Europese wijk?

Wat is het verband met andere projecten, zoals het project voor het aanleggen van fietspaden aan de kleine Ring en het idee van een nieuwe tunnel om de noord-zuidverbinding te ontlasten die van het Zuidstation naar de Europese wijk zou lopen?

Hoe denkt men over gebouwen die het perspectief tussen het station en Anderlecht (blok 2) verhinderen?

Perspective

Kantoren: de redenering achter het creëren van kantoorruimte is de volgende: als er nieuwe kantoren nodig zijn in het Gewest die overeenstemmen met de moderne standaarden, moet men deze voorzien in de onmiddellijke nabijheid van de mobiliteitsknooppunten om te vermijden dat er nog extra auto's de stad in komen. Bovendien opent dit de mogelijkheid om minder goed gelegen kantoren, onder meer in de tweede kroon, te converteren. Een tweede element is de vaststelling dat de kantoormarkt in Brussel-Zuid het best floreert van alle kantoorbuurten in het Gewest. Kantoren mogen evenwel alleen worden aangelegd op voorwaarde dat het hele kader van

de buurt gerevaloriseerd en dus aangenamer wordt. Men denkt dat een globale dynamiek andere types bewoners kan aantrekken dan nu.

Vergelijking met andere steden: AUC is hoofdarchitect van de ontwikkeling van de buurt Lyon Part-Dieu. Dat bezorgt ons ruime ervaring in de uitdagingen die daarmee gepaard gaan.

Milieu-incidentierapporten (MIR): een MIR gaat samen met het beoogde RPA, wat niet het geval was voor het richtschema. Het kan geraadpleegd worden in het kader van het openbaar onderzoek.

Mobiliteit: om de uitbreiding van de mobiliteit te beheren, worden principiële beslissingen genomen om de binnenkomende autopendelaars op te vangen die afkomstig zijn van de Industrielaan. Het is de bedoeling om de pendelaars een alternatieve oplossing te bieden via een ontradingsparking met openbaar vervoer om naar het zuidstation te gaan. De andere hefboom voor de mobiliteit is het parkeren. Het beoogde RPA biedt de mogelijkheid om te werken aan het parkeeraanbod in de nieuwe ontwikkelingen om te vermijden dat deze ook een nieuwe mobiliteitsvraag met zich mee zouden brengen. Er zijn heel wat parkeerplaatsen in deze buurt die onvoldoende benut worden en wij werken dan ook aan het mutualiseren van deze plaatsen.

Link met de buurtcontracten en SVC: wij werken aan de coördinatie tussen de hulpmiddelen. Dezelfde partijen zijn betrokken bij de verschillende projecten, onder meer de gemeentes. Het gaat bijvoorbeeld om het versterken van de band tussen het station en de Wiels-buurt, onder meer dankzij de SVC-projecten.

Openbare ruimte en verkeersveiligheid: er werden al enkele maatregelen getroffen om de veiligheid te vergroten, zoals de reductie van de Fonsnylaan met twee keer een rijvak. Er zijn nog andere maatregelen noodzakelijk. De mobiliteitsregeling van het Richtschema stelt voor om de plaats van de wagen in het algemeen te beperken, met precieze maatregelen. Een ander typisch voorbeeld in dit verband is de Overdekte Straat, waarvoor wordt voorgesteld bussen en taxi's te verplaatsen met het oog op een volledige herkwalificatie van deze openbare ruimte.

Noord-zuidverbinding: het internationale station, voorzien in het Richtschema, vormde een reactie op de verzadiging van de noord-zuidverbinding. Nu dit project niet zal worden uitgevoerd, lopen er studies om de noord-zuidverbinding op te lossen. Het gewest kan het zich niet veroorloven te wachten op een definitieve oplossing om iets te doen aan de buurt en te beantwoorden aan de behoeftes van de bewoners.

Blok 2: het gebouw wordt als zeer problematisch geïdentificeerd in het richtschema omdat het een echte barrière vormt tussen het station en het gemeentehuis van Anderlecht. Op korte termijn werkt de NMBS aan een project waarin het de bedoeling is om de aansluiting binnen het bestaande gebouw opnieuw te creëren. Op langere termijn had het Richtschema al de verandering van het gebouw voorzien door het op te splitsen in percelen met fysieke en visuele verbanden onderling.

Bewoner van de buurt: welke maatregelen worden voorzien om de problemen rond veiligheid, netheid en daklozen op te lossen?

Bewoner van de buurt: Is de zondagsmarkt een parameter van bezinning? Een grotere densiteit zou het mogelijk maken een overdekte voedingsmarkt te voerwegen zoals in Lyon Part-Dieu.

Vereniging van handelaars Stalingrad-Lemonnier: Zoals aangegeven vormt de Zuidlaan een barrière tussen de wijk en het stadscentrum. In het Regeerakkoord werd een loopbrug voorzien tussen de Europaesplanade en de Stalingradlaan. Welke zijn de huidige perspectieven om de Zuidwijk te verbinden met de Vijfhoek?

Bewoner van de buurt: de voorgestelde verdichting lijkt niet op schaal van Brussel te zijn. In de reeds drukke wijken gaat het er vooral om te zorgen voor meer groene en openbare ruimtes.

Wat zal de interactie zijn tussen de gelijkvloerse verdieping van het kantoorproject van de NMBS en de openbare ruimte? Is BMA betrokken bij de aanbesteding van de NMBS?

Bewoner van de buurt en Inter-Environnement Bruxelles: ook al lijkt het idee om de kantoren rond de stations te centraliseren logisch, toch heeft de buurt in een vijftiental jaren al 300.000 m² extra kantooruimte te slikken gekregen.

Ik twijfel of een ontradingsparking wel voldoende is om de mobiliteitsproblemen op te lossen. Eens te meer daar men vaststelt dat de ontradingsparkings vooral werken wanneer ze dichtbij de vertrekplaats liggen. Ik zie niet in hoe automobilisten al bij het binnenrijden van het Gewest het openbaar vervoer zullen nemen.

Ik vind het positief dat de vergunningen van het Victor-project nog niet werden uitgereikt en dat het Gewest een woongedeelte heeft kunnen afdwingen. Zal het Gewest de vergunningen met elkaar kunnen verbinden om ervoor te zorgen dat er naast kantoren ook woningen komen? De omvang van het project is niet aanvaardbaar, onder meer voor de bewoners van het gebouw in de Lombaardstraat. Geldt de architectuurwedstrijd voor dit project nog steeds?

Is de vrijgestelde perimeter rond het Atrium-gebouw van de NMBS in Sint-Gillis nog steeds van kracht? Bestaat er een vrijgestelde perimeter in Anderlecht? Wordt er een vrijgestelde perimeter in verband met het RPA voorzien om het risico op speculatie in de buurt te verminderen?

Buurtbewoner, werkt voor de stad Brussel: vraagt vooral een verbetering van de levenskwaliteit in de buurt, onder meer wat de kwaliteit van de openbare ruimte betreft.

Er moet gewerkt worden aan de barrières van de Kleine Ring en de treinsporen om het breukeffect te verzachten.

De perimeter van het RPA omvat de Kleine Ring niet en dit stuk is dus niet langer opgenomen in het fietsproject van de Kleine Ring, noch in het project Grondwet. Het RPA en de projecten voor de heraanleg van de openbare ruimte moeten deze oversteek van de kleine ring omvatten.

Werden de geplande m² en oppervlaktes van het Victor-project reeds aangekocht door de ontwikkelaar? Een analyse van de impact op de buurt, onder meer wat wind en zonlicht betreft, is onontbeerlijk.

Perspective

Veiligheid, netheid, armoede: deze problemen vallen niet meteen onder de bevoegdheid van het RPA tool maar ze zijn gediagnosticeerd en zoveel mogelijk in aanmerking genomen via een plan. Voor de rest proberen we natuurlijk de direct competente actoren te sensibiliseren.

Voor de veiligheid werken we via de verbetering van het leefkader om het veiligheidsgevoel te vergroten: de doordringbaarheid bevorderen, actieve sokkels voorzien, een buurt die 24/7 leeft... De lokale instanties en de polities moeten op hun niveau ook aan de slag.

Het beheer en het onderhoud van de openbare ruimtes zijn belangrijk voor de netheid. In het kader daarvan hebben we een eengemaakte beheersstructuur voorgesteld voor de openbare ruimtes in de buurt waarin de verschillende huidige beheerders gegroepeerd zijn.

In het plan plannen we oppervlakken bestemd voor openbare apparatuur. Als bevoegde operators naar voren komen, kunnen ze deze ruimtes gebruiken voor het probleem van de daklozen.

Markt: er werd wel degelijk rekening mee gehouden bij het uitwerken van het Richtschema. Het voorstel voor de openbare ruimte strookt met deze behoeftes en er werd een voedingshall voorgesteld in de vierhoeken.

Link met het stadscentrum: het is een belangrijke uitdaging om de verbinding met het stadscentrum te bevorderen, het ligt slechts op 10 minuten afstand. De inrichting van de openbare ruimte en het activeren van de vierhoeken kunnen dit bevorderen.

Rol BMA: BMA begeleidt het proces en zal ook de NMBS begeleiden in het project voor de nieuwe zetel.

NMBS: de gelijkvloerse verdieping van het project zal bijdragen tot de animatie van de openbare ruimte door er handelsoppervlakken, andere functies en functies in verband met de kantoren in onder te brengen, die eerder naar buiten gericht zijn, zoals onthaal of een showroom.

Perspective

Victor: er bestaat geen verworven recht wat de grondplannen betreft, maar op basis van de stedenbouwkundige studies menen we dat ze aanvaardbaar zijn. Er komt een incidentiestudie voor het plan en daarna ook voor het gehele project om zo alle vragen aan te pakken. Deze documenten worden altijd vrijgegeven voor een openbaar onderzoek.

Kleine ring: de huidige vergunningsaanvraag van het project Grondwet is gericht op de ondergrondse infrastructuur. Daarna wordt het project aangevuld met een bovengrondse aanleg om de terugkeer naar de vorige toestand te vermijden. Er is hierbij geen fietspad voorzien gezien de daaruit volgende impact voor de wijk Grondwet. De verbindingen worden aangelegd tijdens de heraanleg. Het Richtschema omvat voorstellen voor het verbeteren van de situatie bovengronds die compatibel zijn met het project Grondwet maar de realisatie ervan moet wachten op de realisatie van dit project.

Mobiliteit: de druk vanwege de auto's is een uitdaging die ruimer is dan deze wijk, deze druk is groot in het hele Gewest. Er zijn verschillende ontradingsparkings voorzien in het westen van het Gewest. Deze moeten duidelijk aangegeven worden op de Ring. De omgeving van de Industrielaan zal de komende jaren veranderen. Men moet deze omzetten in een meer stedelijke laan met een versterkt aanbod van openbaar vervoer.

Fasering van de ontwikkelingen: het is belangrijk de ontwikkelingen van woningen en kantoren met elkaar te synchroniseren. Dat geldt ook voor het Victor-project waarvoor het Gewest de zekerheid wil dat beide partijen hieraan zullen werken.

Beheersing van de beschikbare grond: in tegenstelling tot de andere RPA's is er in de Zuidwijk maar weinig openbare grond. Het RPA is een van de hulpmiddelen om de ontwikkelingen te kaderen. De vrijgestelde perimeter is ook een hulpmiddel en het nut ervan wordt bestudeerd.

Openbare ruimtes: men moet werken aan de kwaliteit van de openbare ruimtes, de oversteken en de toevoeging van groen. Het Richtschema voorziet reeds bomen op de Europaesplanade en een openluchtpark rond de Zenne ter hoogte van de Twee Stations. Er is niet noodzakelijk een RPA nodig om aan de openbare ruimte te werken.

27 juni 2018