

Opmerkingen van het Centrum voor Stadsvernieuwing (CRU) betreffende het RPA Ninoofsepoort

3 juli 2018

Algemene opmerking :

De consultatie/participatie van burgers mist een duidelijk kader

Het wettelijk kader voor de Richtplannen van aanleg (RPA) werd geschepst door de ordonnantie voor stedelijke herwaardering. De RPA's bevatten conceptuele richtlijnen zoals de vroegere Richtplannen, maar zijn op verschillende vlakken tevens bindend zoals Bijzondere Plannen van Aanleg (BPA) dat zijn.

In de ordonnantie voor stedelijke herwaardering wordt bepaald dat de RPA's kunnen afwijken van de regels die binnen hun perimeter zijn vastgelegd door bestaande BPA's en door het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP). Dit laat de wetgever toe om de regelgeving sneller en soepeler af te stemmen op gewenste projecten voor zone's die van gewestelijk belang zijn.

De bestaande regelgeving, waarvan RPA's kunnen afwijken, heeft steeds een democratisch proces doorlopen (publiek debat, parlementaire commissie's, adviesraden, openbaar onderzoek, enz). Als men van die regelgeving wil afwijken voor een bepaalde perimeter, wat op zich soms noodzakelijk kan blijken, dient men dit te doen met de nodige maatregelen om het goed verloop van het democratisch proces te garanderen.

Desgevallend organiseerde Perspective.Brussels de 'week van de stadsprojecten'. Men slaagde erin om heel wat mensen naar conferenties te krijgen waarin de eerste krijtlijnen van de RPA's werden toegelicht. Het publiek kreeg vervolgens de kans om hierop te reageren.

Verschillende zaken schorten aan het plaatje. Men noemt dit informatie- en participatievergaderingen maar het kader van deze onderneming naar de burger toe is vaag. Voor zover wij weten, bestaat er hieromtrent geen uitvoeringsbesluit hieromtrent.

Men vraagt de burger om zijn mening te geven, maar men zegt hem niet wat daarmee zal aangevangen worden. Men geeft de burger de indruk dat alles ter discussie staat, maar tegelijk zijn er al akkoorden met vastgoedreuzen, zoals dat het geval is met BESIX voor de RPA Ninoofsepoort. Men communiceert enkele krijtlijnen, maar het is voor de burger niet duidelijk naar wat voor eindresultaat er samen met hem wordt toegewerkt. De burger is niet

voldoende gewapend met kennis over het vakgebied stedenbouw en het bijhorende reglementaire kader waarbinnen de RPA's zich inschrijven. Om de burger hier enige notie van bij te brengen is er tijd en moeite nodig, en die ontbreekt in dit proces.

Men bereikte een bepaald publiek dat bereid is zich te verplaatsen voor conferenties over een complex onderwerp, maar men bereikte een groot deel van de bevolking niet. Daarvoor zou het nuttig zijn geweest om de conferenties van de 'week van de stadsprojecten' in de betrokken wijken zelf te laten afspelen. Op die manier neemt men alvast de drempel van de afstand weg. De permanenties die ter plaatse gehouden werden zijn op dat vlak slechts een magere troost, wegens niet wervend voor een kwalitatief publiek debat.

Specifieke opmerking :

De bepalingen omtrent het BESIX-perceel zijn doorslaggevend voor het RPA Ninoofsepoort

Tijdens de informatievergadering over het RPA Ninoofsepoort werden enkele krijtlijnen toegelicht voor de inrichting van dit stadsdeel. Verschillende van de voorstellen die werden besproken betreffen slechts het invoeren van standaard stedenbouwkundige maatregelen. Daarmee bedoelen we : het harmoniseren van gevels, het afwerken van bouwblokken door nieuwe constructies, het verzekeren van bepaalde zichten, enz. Verder zal het RPA toelaten om eerder uitgewerkte delen van het project reglementair te verankeren, zoals het park, de zone waar sociale woningen komen en de plaatsbepaling van wegenissen.

Zulke maatregelen kunnen inderdaad helpen om de restruimte die de Ninoofsepoort momenteel is, beter ruimtelijk te structureren. Dit wordt echter grotendeels tenietgedaan door één doorslaggevend aspect van het plan. Het is immers duidelijk dat het RPA zal toelaten, en dit onafhankelijk van enige participatieve inbreng, om op het driehoekig perceel dat eigendom is van vastgoedreus BESIX, het gabarit de hoogte in te jagen. Dit is nefast op meerdere vlakken die we hieronder willen toelichten.

- Aangaande de demografische boom

Tijdens de informatievergaderingen, verantwoorde men het hoge gabarit op het BESIX-perceel onder meer door te verwijzen naar de demografische boom. Om de influx van nieuwe Brusselaars op te vangen zou het, volgens die theorie, nodig zijn om woontorenprojecten toe te laten. De cijfers van het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA) tonen echter aan dat de demografische boom voornamelijk zal voortkomen uit internationale migratie uit niet-EU landen en uit de groei van families met lage inkomens¹. Dit is een publiek dat geen aanspraak zal kunnen maken op dit type woningen op de privémarkt.

¹ Baromètre démographique 2015 de la Région de Bruxelles-Capitale. Décembre 2015. Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse, service public régional de Bruxelles

- Aangaande de negatieve stedenbouwkundige impact

Men heeft in de analyse van het dossier nauwelijks aandacht besteed aan de negatieve stedenbouwkundige impact van zulk een woontoren. We hebben het dan onder meer over schaduwvorming, winden en zichtbelemmering. Het hoge gabarit op het Besix-perceel zal tijdens grote delen van de dag zorgen voor schaduw op delen van het nieuwe park, op de kaaien van het kanaal en op de voet-en fietspaden die zich rondom het perceel bevinden. Door het venturi-effect kunnen er ook grote windstromingen verwacht worden, niet in het minst omdat de torens momenteel nauwelijks teruggetrokken zijn en aanzien van de voet van het geplande gebouw.

Op het vlak van zichtbelemmering hebben we het niet enkel over het zicht vanuit de omliggende publieke ruimte, maar ook over de zichtverstoring vanuit bepaalde punten in de stad. Zo toonde studie bureau Buur in 2012 aan dat het BESIX-perceel precies in de zichtlijn ligt tussen de Koekelbergbasiliek en het Justitiepaleis. Indien men bovendien een grote parking bouwt onder de toren, moedigt men mensen verder aan om de auto te gebruiken in dit deel van de stad dat op het vlak van mobiliteit reeds heel wat fluxen te verwerken krijgt.

- Aangaande het concept 'stedelijke landmark'

Om dit torenproject te verantwoorden wordt in sommige documenten gesteld dat een 'stedelijk landmark' op deze plek een meerwaarde zou zijn. De meerwaarde van zulk een landmark is echter zeer beperkt en weegt nauwelijks op tegen de negatieve stedenbouwkundige impact die we aanhaalden in de vorige paragrafen. Indien men op deze plek per se een landmark wil plaatsen kan men dit perfect doen zonder daarbij een toren te bouwen. Men kan er bijvoorbeeld een betekenisvol monument oprichten of er een voor deze plaats geconcipieerd kunstwerk plaatsen.

De Brunfaut-toren die zich aan de andere kant van het kanaal bevindt en binnenkort gerenoveerd zal worden, heeft op zich al een grote impact op het stedelijk landschap. Een tweede (groep) toren(s) op het BESIX-perceel biedt op dat vlak geen enkele meerwaarde.

- Aangaande het democratisch proces

Tot slot is dit een aanfluiting van het democratisch proces. Een groot deel van de bewoners die aanwezig waren op de informatie- en participatievergaderingen rond het RPA Ninoofsepoort stelde juist de bepalingen rond het BESIX-perceel het meest in vraag. Het is duidelijk dat het toegestane gabarit op dit perceel zeer hoog zal zijn, onafhankelijk van de inbreng van burgers. Het is cynisch om burgers de illusie van participatie te geven als de belangrijkste beslissing voor zulk een plan al lang op voorhand is overeengekomen met de vastgoedbons in kwestie.