

VERSLAG VAN DE GESPREKKEN VAN DE PUBLIEKE PARTICIPATIE- EN INFOSESSIE 8 JUNI 2018 OVER HET
ONTWERP VAN RICHTPLAN VAN AANLEG «JOSAPHAT »

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 « Josaphat », op datum van «8 juni 2018» een informatie- en publieke participatievergadering georganiseerd over het ontwerp van het voorgenomen richtplan van aanleg (RPA) «Josaphat ».

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.

-
- **Bewoonster en vertegenwoordigster van het collectief Common Josaphat:**
 - Voorzieningen en diensten aan personen (gezondheidshuizen, cultuur)? al contacten met de actoren op het terrein?
 - **Antwoord:** 2 scholen, 2 kinderdagverblijven, 1 sportzaal, 1 ruimte voor een gezondheidshuis en 1 culturele voorziening (nog niet bepaald); erg moeilijk om nuttige contacten te leggen met de actoren op het terrein terwijl het project zich nog in volle ontwikkelingsfase bevindt; het beoogde RPA zou het echter mogelijk maken om bepaalde richtlijnen vast te leggen en te beginnen werken op deze niveaus; de twee scholen, de sportzaal en de kinderdagverblijven zijn bovendien gemeentelijke voorzieningen en er is al contact met de gemeente Schaarbeek opgenomen.
 - Ten opzichte van de gemengdheid en de woningen: de durf om te voorzien in 25% sociale woningen wordt toegejuicht (ten opzichte van andere grote

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.

ontwikkelingsprojecten in Brussel), maar er wordt opgemerkt dat 75% van de site binnen 20 jaar zal worden geprivatiseerd en dat de mensen hun huis zullen kunnen verkopen aan de prijs die zij willen. Hoe pakt u de kwesties in verband met het grondbeheer van deze laatste grote gewestelijke reserve aan?

- **Antwoord:** de sociale huurwoningen maken het mogelijk om een groot deel van de openbare grond te behouden; er kan ook worden overwogen om de kwestie van de grond los te koppelen van die van de bebouwing (door mechanismen van het type CLT), waarbij het idee erin bestaat om de openbare grond te behouden; de groene ruimten en de openbare ruimten zijn ook openbare gronden die door Leefmilieu Brussel zullen worden beheerd.

- **Comité Pelletier:**

- vindt het jammer dat de langs de spoorweg voorziene groene ruimte zo lang en smal is en benadrukt het beklemmende gevoel dat dit soort van ruimte kan teweegbrengen; betreurt bovendien de tekortkomingen op het gebied van landschapsstudies, waarbij de opmerkelijke punten, de punten die de aandacht zullen trekken, enz. niet duidelijk naar voor komen en vraagt om hierover na te denken.
 - **Antwoord:** er werd een landschapsstudie uitgevoerd waarin trouwens verschillende types van groene ruimten (grasperken, wadiparken, spoorpark enz.) worden voorgesteld, maar deze studie werd niet in detail voorgesteld wegens tijdgebrek; over de breedte van de groene ruimte langs de spoorweg: moet worden gezien in een breder geheel en de structuur van de open ruimten in kamconfiguratie (loodrecht op de bebouwing) die aan het lineaire park worden toegevoegd (zijnde een breedte van meer dan 50 meter).

- **Bewoner:**

- Over de zone van het station: waarom deze zone niet in prioritair gebied plaatsen gezien de verkeers- en mobiliteitsproblemen?
 - **Antwoord:** de opwaardering van de site van het station is wel degelijk een prioriteit: de werken zullen in fase 1 door Beliris worden uitgevoerd.
- Het bestaande rusthuis in de buurt van het station lijkt niet in aanmerking te zijn genomen in de ontwikkeling, terwijl er daar in-/uitgangen zijn voorzien...
- Nog een appartementsgebouw in Evere!
 - **Antwoord:** dat klopt, maar deze biedt een bepaald aantal voordelen: veel woningen met weinig grondinname, wat het mogelijk maakt om groene ruimten te ontwikkelen en te voorzien in een overgang met de Leopold III-laan waar de appartementsblokken een meerderheidstypologie vertegenwoordigen; de inplanting van het appartementsgebouw werd voorzien op een plaats waar ze het minste impact had (onder meer in termen van schaduwwerking) op de aangrenzende eigendommen ; ter herinnering, alle facetten van het plan zullen worden bestudeerd in een incidentatierapport dat zal worden onderworpen aan openbaar onderzoek.

- **ARAU – Atelier de Recherches et d’Actions Urbaines:**
 - Het klopt dat er hier meer openbare woningen zijn voorzien dan in andere projecten, maar dit lijkt evenwel een minimum op een openbaar terrein; anderzijds bedraagt het percentage openbare woningen geen 50% en zou een deel van deze woningen op termijn geen openbare woning meer zijn.
 - Fase 1A (concurrentiegerichte dialoog): wat is het programma in termen van bestemmingen en verdeling (publiek/privé) voor de woningen?
 - **Antwoord:** de verhouding (in termen van openbare woningen en privéwoningen) is omgekeerd voor deze deelsector, aangezien een meerderheid van de openbare woningen is voorzien voor deze eerste ontwikkelingsfase; op het vlak van de openbare woningen worden de lokale omstandigheden dus vanaf deze eerste fase opnieuw in evenwicht gebracht.
 - In welke hulpmiddelen wordt voorzien om te vermijden dat de openbare woningen en programma's pas lang na de meest rendabele programma's worden ontwikkeld (zie vorige Thurn & Taxis) > welke middelen worden overwogen om in dat verband tot een relevante fasering te verplichten?
 - **Antwoord:** dit project wordt uitgevoerd in volledig verschillende omstandigheden dan die van Thurn & Taxis aangezien het Gewest hier over het grondbeheer van de site beschikt; al deze kwesties in verband met de uitvoeringsplanning zullen worden besproken met de ontwikkelaars in het kader van de concurrentiegerichte dialoog, om de doelstellingen van de microlokale gemengdheid te garanderen.

- **BRAL – Brusselse Raad voor Leefmilieu:**
 - Concurrentiegerichte dialoog fase 1: hoe de conclusies van het toekomstige MER integreren? Zou het niet beter zijn om te wachten alvorens deze raadpleging te lanceren?
 - **Antwoord:** Het principe is dat MER het plan zal evolueren als het te negatieve gevolgen aangeeft. In dit geval heeft het Gewest al interessante conclusies uit reeds zeer grondige studies op het vlak van de mobiliteit werden bijvoorbeeld al een aantal mobiliteitsanalyses gedaan, die niet enkel de aandacht hebben gevestigd op de voornaamste zwakke punten, maar ook op de uit te voeren maatregelen om dit te verhelpen; behalve indien het aantal woningen op de site in grote mate naar boven zou moeten worden bijgesteld (wat echter wellicht niet het geval zal zijn), zou de mobiliteitssituatie niet moeten evolueren ten opzichte van wat al werd bestudeerd; het Gewest zal echter aandachtig blijven voor eventuele evoluties.
 - Is in het RPA een visie uitgewerkt over het concept van de kringlooeconomie? In welke acties kan er in dit plan worden voorzien om voorrang te geven aan de lokale actoren? Tot waar kan het RPA in dat verband gaan?
 - **Antwoord:** dat is een kwestie die ons interesseert; de kringlooeconomie maakt echter niet echt het voorwerp van het beoogde RPA zelf uit, maar het

- stedelijk industriegebied is openbare eigendom en wordt binnenkort overgedragen aan Citydev; de integratie van concepten van de kringlooeconomie wordt in die zin verwacht.
- Toekomstig openbaar grondbeheer: hoe kan dit concreet worden ingevoerd in het RPA? Via het verordenende luik of eerder via het strategische luik? Zou Citydev er eveneens kunnen bij worden betrokken?
- **Inwoner van Schaarbeek:**
- Fasering van het volledige project?
 - **Antwoord:** de volledige site zal a priori worden ontwikkeld over een periode van 10 tot 15 jaar (zal ook afhangen van de voorwaarden van de opdracht); de eerste vergunningen voor de parken en de wegen zouden rond 2020 moeten zijn afgeleverd.
- **Inwoner:**
- Over de concurrentiegerichte dialoog: over welke bewegingsruimte beschikt het Gewest nog om het % voorzieningen te wijzigen ten opzichte van de woningen, enz.?
 - **Antwoord:** in de concurrentiegerichte dialoog is het project van de school- het sportcentrum, dat 100% openbaar zal zijn, nog niet opgenomen; in de concurrentiegerichte dialoog zijn kleine professionele ruimten (type coworking, enz.), de buurthandel, de horecazaken op de pleintjes, enz. geïntegreerd, maar het programma van de concurrentiegerichte dialoog blijft voornamelijk residentieel.
 - Welke ruimte is er in het kader van de concurrentiegerichte dialoog voorzien voor burgerparticipatie?
 - **Antwoord:** naast de participatie die in het kader van het beoogde RPA wordt georganiseerd, is er een participatief deel voorzien in alle projecten die door de MSI worden gedragen: in de concurrentiegerichte dialoog (over de voorstellen van de promotoren), vervolgens via Beliris in verband met de activiteiten die dienen plaats te vinden in het park (de wil bestaat erin om de tijdelijke activiteiten die vandaag al plaatsvinden te kunnen integreren).
- **Bewoonster en lid van het Comité Josaphat:**
- Vaststelling: afgezien van de verkleining van 200 woningen is er maar weinig veranderd ten opzichte van het project dat in december werd voorgesteld; volgens wat werd voorgesteld blijven de cijfers echter onzeker.
 - Vaststelling: u heeft de argumenten van de bewoners behouden om uw keuzes te rechtvaardigen.
 - **Antwoord:** er werden echter aanzienlijke wijzigingen gedaan.
 - Openbaarmaking en overdracht van de informatie: er werden herhaaldelijk aanvragen ingediend om over de documenten in verband met de uitgevoerde milieubeoordelingen te kunnen beschikken; wij zijn langs Transparentia moeten gaan om deze documenten te bekomen en het is uiteindelijk de Commissie voor Toegang tot Bestuursdocumenten die verouderde documenten heeft gegeven; de

bewoners willen meer transparantie in het kader van een project dat tot dusver werd gekenmerkt door een grote ondoorzichtigheid.

- **Antwoord:** naar aanleiding van dit participatief proces zijn er al een heleboel documenten beschikbaar over de site, die de komende dagen nog zullen worden aangevuld met een verslag van de debatten en de presentatie; bovendien zal het milieueffectenrapport (MER) ook bij het dossier worden gevoegd, en dit ten laatste tijdens het openbaar onderzoek dat later over het stadsproject zelf zal worden georganiseerd.
 - Ze is verbaasd dat er nog geen algemeen effectenrapport voor dit project is.
 - **Antwoord:** het al opgestelde MER werd uitgevoerd op basis van het plan van 2014 en is per definitie verouderd aangezien de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, op basis van dit MER, heeft gevraagd om wijzigingen aan het project aan te brengen en een RPA te lanceren waarin deze wijzigingen zijn opgenomen; binnenkort zal er een aanvulling op het MER worden opgesteld over dit nieuwe project, dat in de nasleep van zijn afronding zal worden overgemaakt; het MER en het ontwerp van boogde RPA zullen bovendien samen aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.
 - Het comité maakt zich vooral zorgen over de mobiliteitsproblemen en stelt vast dat de situatie echt niet is verbeterd; zolang er geen openbaar vervoer 's nachts wordt aangeboden, zullen de mensen hun auto blijven gebruiken; de MIVB moet ertoe worden aangezet om de situatie aanzienlijk te verbeteren.
 - U zegt dat "u zeker bent van uw stuk!". Ik vind het nogal merkwaardig dat u dit kan zeggen aangezien u hier te maken heeft met mensen.
- **Inwoner:**
- Ten eerste een verduidelijking over de openbare huisvesting: de enige echte openbare huisvesting zijn de 22% sociale woningen, aangezien de woningen van Citydev in feite privéwoningen zijn die door een openbare promotor zijn ontwikkeld.
 - 250.000 m² gebouwen vertegenwoordigen ongeveer 500 miljoen euro, dat moet worden gefinancierd; ik veronderstel dat het vastgelegde programma nauw verbonden is met de budgetten die het Gewest kan toekennen aan deze ontwikkeling en dit businessplan: is dat businessplan beschikbaar? wij zouden de projecteconomie willen kunnen begrijpen.
 - **Antwoord:** Alle openbare programma's zijn echter gebudgetteerd; de verhouding openbare woningen/privéwoningen vloeit niet voort uit het businessplan of een rentabiliteitskwestie: de wil van gemengdheid op kleine schaal heeft wel degelijk als basis gediend om deze percentages te sturen; het heeft geen zin om te proberen deze gewestelijke kwestie enkel via de verstedelijking van deze site op te lossen.
- **Bewoonsters van de Rolandstraat:**
- Wanneer worden de achterzijden van de tuinen beveiligd? De bewoners wachten nog steeds op omheiningen.

- **Antwoord:** het was moeilijk om een aannemer te vinden die deze omheiningen wilde plaatsen zonder langs de tuinen te gaan, maar de werken zouden uiteindelijk op 18 juni moeten van start gaan!
 - Zij is ook eigenaar van een huis dat zich net naast de voetgangersoversteekplaatsen bevindt en vraagt zich af hoe de woningen in de buurt van dit voetgangersverkeer kunnen worden beveiligd.
 - **Antwoord:** deze kwestie zal worden aangepakt in het kader van de aanleg van deze wegen, die door Leefmilieu Brussel zal worden uitgevoerd.
- **Vertegenwoordiger van de wijkraad Centrum Evere en de vereniging van handelaars van Centrum Evere:**
 - Appartementsblok Evere: zal dit een sociaal woonblok worden? welke hoogte, hoeveel bewoners, welke impact op het vlak van de evacuatie van voertuigen?
 - **Antwoord:** dit appartementsgebouw zal zijn gelegen op een terrein dat eigendom is van de MSI en a priori worden bestemd voor privéwoningen met een handelsruimte op de benedenverdieping en twee kantoorverdiepingen; een uitgang wordt voorzien via de Lindestraat, wat het voor de bewoners van de site mogelijk moet maken om het rondpunt Leopold III niet te overbelasten om naar Helmet te gaan.
 - Zullen er onteigeningen worden uitgevoerd ter hoogte van de Consciencelaan en de Gilisquetlaan?
 - **Antwoord:** Een perceel met garages verheft zich tot een plaats waar een vergroting van de weg wordt voorgesteld; het is noodzakelijk om te zien of dit pakket het voorwerp moet zijn van een grondtransactie.
 - Werd er contact opgenomen met de MIVB om haar aanbod binnen deze site te versterken?
 - **Antwoord:** op basis van de toegankelijkheidsberekeningen aan de haltes van het openbaar vervoer voor mobiele personen en personen met een beperkte mobiliteit (PBM) heeft de Regering onder meer beslist om te voorzien in een buslijn in het hart van de site, zodat minder mobiele personen zonder problemen toegang krijgen tot de rest van het openbaarvervoersnet.
 - **Antwoord:** bovendien werden er al klachten overgemaakt over de locatie van de toegang tot tram 62 op de Leopold III-laan; er zullen op dat vlak verbeteringen worden gedaan.
- **Bewoonster:**
 - Onlangs hebben wij een staatssecretaris van het Gewest [n.v.d.r.: mevrouw Cécile JODOGNE] gewezen op de mobiliteitsproblemen in de wijk. Zij heeft geantwoord dat de ontwikkeling per fase zou gebeuren en men zou stoppen wanneer er verkeersopstoppingen zouden zijn; de uitleg die vandaag wordt gegeven, toont aan dat ze gelijk heeft!

22 juni 2018