

Richtplan van aanleg “Ninoofsepoort”

Advies van de Stad over het project van het Richtplan van aanleg, in openbaar onderzoek van 27/02/2019 tot en met 29/04/2019.

1. Specifieke opmerkingen over de voorschriften

Woongebied A

De Stad ondersteunt de wil van het RPA om dit deel van het grondgebied in te schrijven in woongebied. Echter, zonder terug te komen op de onmiskenbare kwaliteiten van de aangevoerde discussiepunten voor het voorziene woongebied, beschouwt de Stad dat, in de mogelijkheid waar geen enkel woonproject op middellange of lange termijn het licht zal zien, zij een aanzienlijke mate van vrijheid zal verliezen over een groot deel van haar perceel.

Daarom vraagt de Stad dat de opgelegde grenswaarde voor voorzieningen op die plaats wordt verwijderd (voorschrift 3.1.1).

Om meer flexibiliteit aan de doorgang in het woongebied te geven en een kwalitatieve oproep naar het kleine toekomstige Zennepark te creëren, moet het parkgebied in superpositie worden uitgebreid tot aan het sterk gemengde gebied. Het zou meer flexibiliteit mogelijk maken voor het woningbouwproject van de BGHM (zie voorbeeld 2 – strategisch luik, p33).

Gebied met voorzieningen van collectief belang of voor openbare dienstverlening A – Site 4

In dit gebied is het niet onmogelijk dat de stad in de toekomst huisvesting zal integreren (conciërge of andere). Doch, de huidige formulering van het voorschrift biedt deze mogelijkheid niet. Het is daarom noodzakelijk om de woonbestemming als " gebruikelijke aanvulling voor de belangrijkste bestemming van het gebied" te behouden.

Woongebied B

Het voorschrift 5.1.2. Voorziet de mogelijkheid om het gebied toe te wijzen aan hotelinrichtingen met een maximale capaciteit van 250 kamers, wat de mogelijkheid zou bieden om een omvangrijk hotel te bouwen (praktisch de helft van het in dat gebied toegestane maximale bovengrondse vloeroppervlak). De MER heeft echter nooit uitvoerig onderzoek gedaan aangaande de vraag naar een hotel in de wijk. Daarom stellen wij ons dus de billijke vraag omtrent de relevantie van zo een voorschrift waardoor de inplanting van huisvesting in het gebied sterk zou verminderen.

Om de bezorgdheid van haar inwoners over te brengen, ook al is het torenproject niet op haar grondgebied gelegen, maakt de Stad Brussel een voorbehoud omtrent dit project, zowel over haar bouwkundige configuratie (in termen van de wind gerelateerde impact op de openbare ruimte), als op de voorgestelde bouwprofielen. Ze vraagt om te worden geraadpleegd in het kader van de voorschriften van de betrokken stedenbouwkundige vergunning.

Er bestaat ook een clause in het RPA (0.19) die in het hele gebied van het RPA een overschrijding van een maximale hoogte onder bepaalde voorwaarden toestaat. Dit geval zou niet mogen toegepast worden op het “woongebied B” aangezien zij al een hoog en controversieel profiel toelaat.

Bijkomend voorschrift voor de bestemmingsgebieden van site 5

Geen enkel voorschrift verplicht de realisatie van een open en permeabele sokkel met de wens een porositeit te bezitten in het gebied (strategisch luik). Waarom het niet vermelden (in het reglementaire luik) onder vorm van een as of door een gebied van superpositie om de effectieve porositeit van deze sokkel te waarborgen?

Wat het microklimaat betreft blijven de in de voorschriften genomen maatregelen beknopt en er is geen enkele dwingende maatregel vastgesteld.

Bijkomende voorschriften voor de bestemmingsgebieden van de site 4 – Vander Puttenstadion

Vandaag hebben de sporthallen in het Vander Putten stadion een hoogte van ongeveer 6m. Het RPA-project stelt voor om het bouwprofiel op te trekken tot maximum 15m. Gezien de nabijheid van woningen gelegen op de gemeente Anderlecht en het "Arts et Métiers" (IAM) instituut, is het belangrijk rekening te houden met de effecten van uitzichten en van slagschaduw, veroorzaakt door dergelijk toekomstig sportgebouw binnen een woonblok (lokale van de "Arts & Métiers" klassen geven uit op het binnenplein van het woonblok). Voor deze redenen, zou de Stad Brussel graag zien dat de nieuwe gebouwen met de bestaande bebouwde omgeving rekening houden, en dat het principe van een "goede ontwikkeling van de omgeving" zich integreert in de toekomstige projecten. Daar bovenop bevindt de site van het Stadion en van het "IAM" zich in het GBP in GCHEWS, en is het niet heroverwogen in het RPA. Het is daarom belangrijk om de esthetische en historische kwaliteiten van de bouw en het gebied te behouden, te beschermen of te verbeteren.

Tolhuisjes

Het RPA voorziet om de Tolhuisjes in te schrijven binnen een breed gebied, gewijd aan structurerende ruimten. De stad Brussel vraagt om een parkgebied in te lijven rondom deze paviljoentjes, binnen deze perimeter rekening houdend met het Ninoofseplein, om zo het bouw- en groenpatrimonium, dat meer aandacht verdient, te beschermen en te benadrukken. Dit versterkt eveneens de groene continuïteit, verbonden met het nieuwe Park van Ninove, aan weerskanten van de kleine ring en in de richting van het centrum van Brussel.

2. Opmerkingen omtrent de verbouwing van het stadion tot supralokale infrastructuur

De ontwikkeling van het woongebied zal de Sportdienst een bebouwde oppervlakte ontnemen van $\pm 600 \text{ m}^2$ (atelier, refter, kantoor, keuken, cafetaria, sanitair), van $\pm 4.000 \text{ m}^2$ buitenruimte (momenteel sportieve/recreatieve installaties omvattende in open lucht, evenals een groot deel van de parkeerruimte, bestemd voor dienstvoertuigen), evenals van een feestzaal van $\pm 200 \text{ m}^2$ van de Jeugdendienst.

Terwijl het RPA het instrument wil zijn van een grotere toegankelijkheid voor een breed publiek van het Vander Puttenstadion, lijkt de ontwikkelingscapaciteit van vrij toegankelijke sportactiviteiten beperkt. Er zijn dus deels tegenstrijdige doelstellingen : $\pm 4000 \text{ m}^2$, momenteel toegewezen aan sportvoorzieningen in open lucht op een toe te kennen totaal van 8.000 m^2 , die zullen verloren gaan en niet meer terug te winnen zijn.

Als de "voorzieningen", overwogen in het kader van de creatie van een sportvoorziening met een supralokale uitstraling, sportruimten in open lucht zijn, is het volgens de Sportdienst van de Stad

onredelijk te denken dat de hiervoor in het RPA voorziene kleine ruimte zou toelaten een aantrekkelijk project te ontwikkelen dat de uitstraling van de wijk zou overstijgen.

Indien het idee eruit bestaat om gelijkwaardige voorzieningen te hebben, geschikt voor een groter publiek, moet het project de bestaande zalen slopen en ze vervangen door één enkele grotere zaal. Deze supra-lokale uitstraling zou niet alleen ten koste gaan van de diversiteit van de opgenomen sporten, zowel kwalitatief als kwantitatief, maar zou ook druk creëren omdat het Vander Puttenstadion, in de nieuwe nabijheid van huisvesting en haar nieuwe toegangsconfiguratie, deze niet meer zal kunnen opvangen. Merk ook op dat het RPA het vloeroppervlak met maar ongeveer 650m² verhoogt omdat een deel van de hoofdzaal op termijn zou moeten verdwijnen (verlies van ± 350m²). Daarom wordt gevraagd om een groter gebouwoppervlak te voorzien, met als referentie de omvang van het bestaande gebouw langs de Poincarélaan.

Volgens de geleverde schema's en plannen is het parkeren op de site zelf gewaarborgd, hetzij ondergronds, onder de nieuwe sportzaal, hetzij in open lucht. Als deze laatste als optie wordt gekozen, zal dit onvermijdelijk ten koste gaan van de sportruimten in open lucht en zal dit terug indruisen tegen het nieuwe openstellingsproject van het Vander Puttenstadion.

De Stad is van mening dat het RPA-project er meer naar streeft om de evolutiemogelijkheden van het bestaande sportcomplex te begeleiden en te behouden, in plaats van met nieuwe mogelijkheden te beginnen voor de herstructurering op supralokale schaal.

3. Opmerkingen over de opening voor het publiek van het Vander Puttenstadion

De bezetting van de infrastructuur van het Vander Puttenstadion is momenteel ongelijk: de sporten in clubverband zijn een groot succes, terwijl de activiteiten die worden beoefend op een geïmproviseerde, toevallige of individuele manier, onopgemerkt bleven. De reden is dat voor deze laatste een publieke ruimte nodig is. Daarom is het zinvol een renovatie te voorzien dat het stadion tegelijkertijd openstelt aan de wijkbewoners voor sportbeoefeningen in open lucht (cf. 1.1.1, 1.1.8), maar het is ook essentieel om sportverenigingen, die reeds lange tijd het Vander Puttenstadion benutten, toe te laten om er onafgebroken te kunnen blijven trainen of matches te spelen.

In die zin wordt bij de bouw van huisvesting op deze ruimte langs de Nijverheidskaai de noodzaak verondersteld om de toegang tot deze nabije voorzieningen te kunnen beperken wanneer dit noodzakelijk is voor de rust van de buurtbewoners. De Stad Brussel ondersteunt:

- de behoefte aan een activering van de openbare ruimte in het Vander Puttenstadion op een manier dat de clubs in de actuele omstandigheden kunnen doorgaan en met respect voor toekomstige bewoners (zie 1.2.3).
- het feit dat het ook interessant zou zijn om deze opening complementair met de open activiteiten te bedenken; activiteiten die zouden worden ontwikkeld in het Zennepark, rekening houdend met het controlebeheer. De vermeerdering van de ingangen maakt de toegangscontrole ingewikkelder.
- de noodzaak om de krachten te bundelen met Leefmilieu Brussel en waarschijnlijk met de BGHM (cf.1.2.3) omtrent de openingsperiodes van het Vander Puttenstadion en de open activiteiten die er zullen plaatsvinden.

4. Opmerkingen met betrekking tot de logistiek van het sportcentrum

De logistiek van het stadion Vander Putten lijkt te zijn gewaarborgd in het toekomstige project via de nutsstraat van het Instituut “Arts et Métiers”. Het is echter belangrijk om te kijken naar de projecten die zich in de omgeving ontwikkelen. In het RPA Heyvaert, wordt voorgesteld om een groene stroom te realiseren die het ‘Rozenpark’ met de Ninoofsepoort zou verbinden via de achterkant van het Instituut “Arts et Métiers”.

Met alle beperkingen die dit met zich meebrengt, kan het logistiek verkeer via deze straat mogelijk niet als een haalbare optie worden beschouwd als dit park wordt gerealiseerd. Hoewel parkeren op de site zelf noodzakelijkerwijs ten koste zou gaan van open sportruimtes en indruist dus tegen het openingsproject van het Vander Puttenstadion. Het is ook duidelijk dat, zelfs in het geval van de aanleg van een ondergrondse parkeerplaats onder een hypothetische nieuwe sportzaal, is de toegang ervan via de Poincarélaan absoluut onmogelijk. Het voorgestelde project laat daarom geen realistische plaats over voor de logistiek van het Vander Puttenstadion, gerenoveerd of niet.

Merk tot slot op dat er vandaag enkele nooduitgangen van het Instituut “Arts et Métiers” zijn gelegen aan de centrale binnenplaats van het Vander Puttenstadion (buitentrap). Het is belangrijk om deze elementen te overwegen bij het bouwen van een nieuw gebouw tussen de twee sportzalen, om de veiligheidsnormen te handhaven in geval van brand. Merk ook op dat dit is waar men toegang heeft tot de verwarmingsketel, de warmtekrachtkoppelinginstallatie en het Hoogspanningslokaal.

5. Conclusies

Gelet op haar wens om deze lang verwaarloosde ruimte opnieuw te configureren en op zoek te gaan naar een definitieve configuratie sinds de verbindingswerken van de jaren 1940 tussen het kanaal Brussel-Charleroi en Brussel-Antwerpen, is de Stad Brussel enthousiast over het RPA-project.

De Stad Brussel ondersteunt ook de oprichting van een gewestelijk park met een dusdanige omvang dat het de inwoners van een momenteel heel dichtbevolkte wijk voldoende lucht biedt, evenals de wil van het RPA om de inplanting te bevestigen van een woongebied op de Zuidelijke helling van het park van de Ninoofsepoort.

De Stad Brussel wenst echter de aandacht te vestigen op de volgende punten:

- De opmerkingen over de voorschriften en vooral de wens om de paviljoentjes in een groene omgeving in te schrijven door de afbakening van een parkzone rond deze gebouwen, rekening houdend met het Ninoofseplein in deze perimeter.
- Moeilijkheden met betrekking tot de transformatie van het stadion in een supralokale infrastructuur vanwege de kleine oppervlakten toegewezen aan de sportbestemming en door het gebrek aan diversiteit in het geval van gelijkwaardige infrastructuren. De Stad is van mening dat het RPA-project er meer naar streeft om de evolutiemogelijkheden van het bestaande sportcomplex te begeleiden en te behouden, in plaats van met nieuwe mogelijkheden te beginnen voor de herstructurering op supralokale schaal. Zonder terug te komen op de onmiskenbare kwaliteiten van de aangevoerde discussiepunten voor het voorziene woongebied, beschouwt de Stad dat, in de mogelijkheid waar geen enkel woonproject op middellange of lange termijn het licht zal zien, zij een aanzienlijke mate van vrijheid zal verliezen over een groot deel van haar perceel. Daarom vraagt de Stad dat de opgelegde grenswaarde voor voorzieningen op die plaats wordt verwijderd (voorschrift 3.1.1).

- De moeilijkheden bij het beheer van een sportcentrum voor een breder publiek, rekening houdend met de nabijheid van BGHM-woningen en de overlast die dit kan veroorzaken met name in termen van geluid in de omgeving.
- De problemen met betrekking tot de logistiek van het sportcentrum.