

industriële, logistieke activiteiten of activiteiten voor de vervaardiging van materiële diensten, handelszaken, groothandelszaken, grote speciaalzaken, voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten of hotelinrichtingen, bepaald wordt mits een gemotiveerde beslissing van de aanvrager zelf; dat er vervolgens criteria worden gegeven waarop deze beslissing moet worden afgetoetst maar dat opnieuw dit op geen enkele mogelijke manier gekwantificeerd of geverifieerd kan worden omdat er geen kader vastgelegd werd;

Overwegende dat artikel 27 “Levering” voor eenheden bestemd voor ambachtelijke, industriële, logistieke activiteiten of activiteiten voor de vervaardiging van materiële diensten, handelszaken, groothandelszaken, grote speciaalzaken, voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten of hotelinrichtingen en waarvan de vloeroppervlakte meer dan 500 m² bedraagt de verplichting oplegt een leveringszone voor bestelwagens te voorzien; dat de gemeente de introductie van dit artikel ondersteunt, maar vraagt om de minimumoppervlakte van 500 m² te verlagen;

Overwegende dat uit de bijlage “Toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit” niet duidelijk blijkt aan welke normen de handelszaken dienen te voldoen inzake toegankelijk sanitair; dat het noodzakelijk is dit te verduidelijken;

Overwegende dat de gemeente de grote principes die ten grondslag liggen van dit ontwerp onderschrijft; dat de gemeente evenwel vreest dat veel van de goede principes nooit ten uitvoer zullen worden gebracht door een schrijnend gebrek aan objectieve voorschriften; dat het in het grootste belang is van de verschillende diensten belast met het naleven de stedenbouwkundige regels dit ontwerp aan te vullen met exacte cijfers die waar nodig minimum- en of maximumnormen opleggen;

Overwegende dat, ter conclusie, de verordening veel concreter en meer reglementerend moet worden gemaakt, zodat de gemeentelijke en regionale diensten voor stedenbouw objectieve en oninterpreteerbare adviezen kunnen afgeven en niet een bron van interpretatie wordt voor zowel de aanvragers als hun architecten als de administratieve diensten; dat de wendingen van de huidige tekst, die niet erg nauwkeurig en voor interpretatie vatbaar is, in feite de deur openzetten voor talrijke beroepen; dat de gemeente niet de financiële en juridische gevolgen wenst te ondergaan van een gewestelijke verordening die niet erg nauwkeurig is;

Dat de gemeente vasthoudt aan de algemene intenties van de inhoud; dat zij echter de mogelijkheid wil hebben om ervoor te zorgen dat de teksten uitvoerig en diepgaand worden herzien door een nieuwe, opnieuw aangepaste versie aan een openbaar onderzoek te onderwerpen;

BESLIST:

Enig artikel

ONGUNSTIG ADVIES

Het advies van het College voor te leggen aan de Gemeenteraad gedurende zijn eerstvolgende zitting:
-aan de Gemeenteraad te vragen het ongunstig advies, uitgebracht door de gemeente Sint-Jans-Molenbeek op het ontwerp van Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening en zijn milieueffectenrapport, goed te keuren;
-de voorwaarden hierboven in het advies beschreven over te brengen aan de Staatssecretaris bevoegd voor Stedenbouw en Monumenten en Landschappen.

1 annexe / 1 bijlage

Annexe RRU - avis CCL.docx

21 **Urbanisme - RC - Remise d’avis sur le Projet de Plan d’Aménagement Directeur Porte de Ninove - échéance décision : 22/03/2023.- report du 22/03/2023**

LE CONSEIL,

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) et, notamment ses articles 30/1 à 30/11 insérés par l'ordonnance du 30 novembre 2017 réformant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire et l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et modifiant certaines législations connexes ;

Considérant que ces dispositions insèrent un nouvel outil de planification régional dans le droit de l'aménagement du territoire en Région Bruxelles-Capitale, appelé plan d'aménagement directeur (PAD) ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juillet 2018 adoptant le plan régional de développement durable (PRDD) ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 adoptant le plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu l'arrêté Ministériel du 8 mai 2018 donnant instruction de procéder à l'élaboration d'un projet de plan d'aménagement directeur pour la zone Porte de Ninove ;

Tenant compte des objections et commentaires formulés lors d'une première enquête publique sur le projet de plan d'aménagement directeur « Porte de Ninove » qui s'est déroulée du 27 février 2019 au 29 avril 2019 ;

Vu l'avis de la commune émis par le conseil communal le 20 mars 2019 sur le premier projet de plan d'aménagement directeur ;

Considérant que l'Arrêté ministériel du 8 mai 2018 donnant instruction de procéder à l'élaboration d'un plan d'aménagement directeur pour la zone concernée établit un périmètre d'intervention envisagé compris entre le quai du Mariemont, le quai du Hainaut, la Petite Ceinture Ouest, la place de Ninove, la partie Nord du site de l'Institut des Arts et Métiers, le quai de l'Industrie, la chaussée de Ninove, la rue Ransfort et la rue Delaunoy ; que ce périmètre englobe des parties de territoire de deux communes, à savoir Molenbeek-Saint-Jean et la Ville de Bruxelles ;

Vu l'article 30/3, §1^{er}, alinéa 2 du COBAT, qui soumet le projet d'un plan d'aménagement directeur à un processus d'information et de participation avec le public concerné organisée par l'administration en charge de la planification territoriale, préalablement à son adoption par le Gouvernement ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capital du 3 mai 2018 relatif au processus d'information et de participation du public préalable à l'élaboration des plans d'aménagement directeurs ;

Considérant que le projet de Plan d'Aménagement Directeur Porte de Ninove et son rapport sur les incidences environnementales sont soumis à l'avis des instances consultatives ainsi qu'à l'enquête publique sur le territoire des communes de Molenbeek-Saint-Jean et Anderlecht et de la Ville de Bruxelles du 13/02/2023 au 13/04/2023 conformément à l'art. 30/5, §1^{er} du CoBAT ;

Structure PAD :

Considérant que le présent projet de plan d'aménagement directeur comporte un volet informatif et un volet stratégique et réglementaire ;

Considérant que le volet informatif contient l'historique du site, le diagnostic de la situation existante ainsi que la définition des objectifs et des enjeux du site ; que ce volet n'a pas de valeur juridique ;

Considérant que le volet stratégique a une valeur indicative et donne donc des orientations aux auteurs de projets, sans toutefois empêcher l'application d'un projet qui ne s'y conformerait pas totalement, puisqu'il est possible, le cas échéant, de s'en écarter en le justifiant ;

Considérant que le présent projet de plan d'aménagement directeur contient également un volet réglementaire, composé de prescriptions écrites et graphiques qui décrivent au niveau approprié les éléments invariables auxquels la Région de Bruxelles-Capitale souhaite donner un caractère obligatoire afin d'assurer la cohérence du développement recherché ;

Le diagnostic :

Considérant que Perspective.brussels a réalisé un diagnostic du quartier de la Porte de Ninove au cours de l'année 2016, les enjeux suivants ont émergé de ce diagnostic :

- Répondre aux besoins identifiés liés aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, au niveau local et de la capitale, notamment les services sociaux, dont les services d'inclusion socioprofessionnelle, mais aussi les services d'aide aux devoirs, le parrainage des jeunes ;
- Répondre aux besoins identifiés liés aux activités économiques ;
- Assurer une cohésion sociale et urbaine entre l'est et l'ouest du périmètre ;
- Assurer une bonne qualité paysagère et architecturale et un bon entretien des infrastructures ;
- Assurer une bonne intégration des projets futurs avec ce qui est déjà prévu dans certaines autres parties le long du Canal, situées en dehors du périmètre du présent projet ;

Considérant que le PAD s'inscrit dans le cadre des objectifs du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) et fixe les grandes lignes de la construction ou de la reconstruction du territoire concerné ;

Périmètre :

Considérant que la commune convient qu'il est nécessaire de redynamiser le périmètre identifié afin d'en faire un espace vivable ; qu'il s'agit d'un périmètre qui présente à la fois un attrait régional et joue également un rôle plus local ; qu'il est nécessaire de voir la Porte de Ninove non plus uniquement comme une entrée de ville mais également comme un centre à part entière ; que cet espace est inclus dans le PRDD dans l'hyper-centre ;

Considérant que la commune considère que cet emplacement doit être exploité par la création d'un grand espace ouvert structurant profitant de la double perspective qu'offre ce lieu ; que cet espace se situe à l'intersection d'un axe nord-sud entre le site Tour et Taxis et la Gare du Midi, le long du Canal et de la Petite Ceinture, et d'un axe est-ouest entre la Gare de l'Ouest et le Pentagone le long de la chaussée de Ninove ; qu'il est nécessaire de combler ces axes, qui peuvent aussi être lus comme des barrières, et de les intégrer dans la conception ; qu'il faut ainsi reconnecter la Porte de Ninove avec les quartiers environnants ;

Considérant que le quartier de la Porte de Ninove doit avant tout être considéré comme un espace ouvert et que toute forme de construction supplémentaire ne doit pas porter atteinte à ce caractère ouvert ; que l'ouverture de la Porte de Ninove doit être reliée aux différentes sous-sections urbaines bordant le site par des ouvertures et des liaisons physiques et visuelles ; que, à cet égard, les deux projets de parcs régionaux, le Parc de la Porte de Ninove et le Parc de la Sennette, sont d'une importance capitale ;

Considérant que ces projets de parcs doivent être complétés par des équipements à caractère local et régional ; que les nouveaux bâtiments à l'intérieur du périmètre doivent servir en priorité à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics, d'activités commerciales, d'activités économiques, et autres, en plus d'une pénurie de ces fonctions dans les quartiers environnants ; que ce n'est que dans un second temps que la réalisation de logements supplémentaires doit être utilisée ; que les nouveaux bâtiments doivent être reliés à l'espace public par la création de façades actives ; que la commune demande que seules les fonctions actives soient prévues au rez-de-chaussée ;

Parc de la Porte de Ninove :

Considérant qu'il est primordial que les habitants de la commune puissent bénéficier d'un accès aisé à un réseau d'espaces verts multiples ; que le Parc de la Porte de Ninove, déjà achevé, ne suffit déjà plus à répondre aux besoins en espaces verts des habitants des différents quartiers adjacents et densément

peuplés ; qu'il est nécessaire d'étudier comment adoucir et ouvrir davantage l'ensemble de la Porte de Ninove ; qu'actuellement, une grande partie de l'espace public est pavée sans fonction claire, ce qui crée beaucoup d'espaces résiduels pavés qui pourraient éventuellement être perméabilisés et plantés ; qu'en outre, beaucoup d'espaces ne sont pas bien ouverts ; qu'il est important de considérer tous ces sous-ensembles comme une seule entité ;

Considérant que le parc devrait être plus fortement lié au Canal ; que l'accessibilité à l'eau pourrait être augmentée à cet endroit ; qu'il serait intéressant d'intégrer l'espace de l'écluse dans la conception ; qu'à cet endroit l'eau est particulièrement visible, mais qu'aujourd'hui cet espace est particulièrement fermé et ne s'intègre pas au contexte environnant ; que par rapport à 2009, l'écluse a été encore plus fermée de l'espace public ; qu'il est donc nécessaire d'ouvrir le site de l'écluse au quartier ;

Considérant qu'au sud du périmètre, une partie du parc de la Sennette fait partie d'un futur espace reliant la Porte de Ninove aux abattoirs d'Anderlecht ; qu'il est fondamental de garantir le lien entre le parc de la Porte de Ninove et le parc de la Sennette afin de créer une relation visuelle claire ; qu'un lien en termes de mobilité et de biodiversité doit être garanti ; qu'il est essentiel de créer un passage piétonnier maximal entre les deux parcs que cet axe forme une nouvelle colonne vertébrale verte qui soutient la mobilité active ; que la commune s'attend à ce que les différents espaces verts soient reliés de manière qualitative mais craint que la construction prévue au niveau du stade Vander Putten n'entrave ce passage ;

Stade Vander Putten :

Considérant que les terrains de sport et le stade Vander Putten sont le chaînon manquant entre les différents espaces verts dans et autour du périmètre du PAD ; que cette zone devrait être mieux associée au parc de la Porte de Ninove ; que la commune s'efforce d'intégrer cette zone dans l'ensemble vert du parc de la Porte de Ninove et du parc de la Sennette, car ces différentes zones sont complémentaires ; que cela peut créer un grand espace vert unifié ; que cela limitera l'impact négatif de tout nouveau bâtiment sur la bordure sud du parc ;

Considérant que la commune s'interroge sérieusement sur l'obligation de créer une zone de 12.500 m² de logements publics supplémentaires sur ce site ; que la commune approuve la création de logements publics, mais que 12. 500 m² de logements supplémentaires entraveront la connexion future avec les espaces verts adjacents ; que, de plus, un programme aussi lourd empêchera la connexion entre le parc de la Porte de Ninove et le parc de la Sennette, mettant ainsi en péril la raison d'être de l'ensemble du parc linéaire ; qu'il est absolument nécessaire de réduire le programme de cette zone afin que cet espace ne soit pas fermé et puisse être ouvert sur le parc de la Porte de Ninove et le parc de la Sennette, deux exigences qui sont explicitement mentionnées dans le projet du PAD lui-même ; que les caractéristiques minimales du passage entre le parc de la Porte de Ninove et le parc de la Sennette doivent être supprimées ; que cette zone ne doit en aucun cas être construite et que la section du règlement doit être modifiée en conséquence ; qu'il est essentiel que le lien entre les deux espaces verts ne soit pas perturbé par un quelconque développement ; qu'il est inacceptable que l'accès au parc de la Sennette puisse être couvert dans le design du PAD que l'expérience de la commune montre qu'un accès couvert à un parc entraîne toujours des problèmes de sécurité et d'entretien et conduira à terme à la fermeture de cet accès ; que le plan doit être adapté de manière à ce que le lien entre le parc de la Porte de Ninove et le parc de la Sennette ne soit plus coloré comme une zone de forte mixité et de zones d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics, mais comme une zone de parc où toute forme de construction est interdite ;

Considérant qu'il convient d'inverser les priorités sur cette parcelle ; que la priorité n'est pas de créer des logements supplémentaires mais de créer des équipements sportifs en lien avec le parc de la Porte de Ninove et dont le quartier a davantage besoin ; que cela se retrouve également dans le diagnostic de 2016 ;

Considérant que, par ailleurs, le PAD propose que le stade Vander Putten évolue d'un équipement

local vers un équipement supra-local ; que cela n'est nullement ancré dans les prescriptions réglementaires ; qu'il est à craindre que seule la création de logements soit réalisée.

Considérant que la commune soutient l'interdiction des rez-de-chaussée aveugles, mais demande que toute forme de logement au rez-de-chaussée soit interdite, compte tenu de l'utilisation intensive des espaces environnants, afin d'obtenir un socle réellement actif qui contribue à l'animation de l'espace public.

Considérant que les entrées des parkings souterrains doivent être situées de préférence du côté du boulevard Poincaré ;

Considérant que la préservation des tilleuls existants est perçue comme positive ; que la préservation de ces arbres combinée au programme à réaliser créera de facto une barrière entre les différents espaces verts ; que le règlement de ce site fait actuellement obstacle à tout développement qualitatif de l'ensemble de la Porte de Ninove et de ses environs, et qu'il convient donc de le réécrire ;

L'espace Pierron :

Considérant qu'au nord, l'espace Pierron conserve sa fonction de parc de liaison avec une utilisation locale ; qu'il doit permettre de relier le quartier Brunfaut à l'ensemble de la zone de la Porte de Ninove ; que cet espace complète actuellement le grand parc de la Porte de Ninove en termes d'équipements sportifs et ludiques pour les jeunes, les enfants et les personnes âgées ;

Considérant que le projet de PAD prévoit la possibilité de créer un volume pour un équipement d'intérêt collectif ou des services publics qui permettrait de compléter l'îlot bâti ; qu'en l'absence de projet spécifique en cours concernant la constructibilité de l'espace vert, la disposition actuelle sera maintenue ; que lors de la réflexion sur la transformation du front bâti, il conviendra de veiller à la cohérence du nouveau projet avec les activités de l'espace Pierron ; qu'il est essentiel de ne pas réduire de manière significative l'espace public et la superficie du parc Pierron ;

Considérant que, par ailleurs, il peut être intéressant d'étudier l'éventuelle extension de l'espace Pierron vers le Canal afin de renforcer la succession d'espaces verts et ouverts dans le périmètre ;

Parcelle triangulaire :

Considérant notamment que le règlement de cette parcelle a été modifié dans le nouveau projet de PAD ; que, selon le règlement actuel, 25 % de la parcelle devra rester non bâtie ; qu'un programme immobilier d'un maximum de 21 000 m² hors sol est autorisé ; que les constructions ne pourront pas dépasser rez-de-chaussée + 14 étages ; que le PAD demande que les volumes soient placés de manière à ne pas porter atteinte au parc ; qu'un minimum de 2 000 m² sera affecté à des équipements d'intérêt général ou à des services publics ; qu'au moins 25 % de la surface de plancher sera affectée à des logements sociaux ou assimilés ;

Considérant que la commune se montre heureuse de la manière dont évolue le projet de PAD, notamment en ce qui concerne l'obligation de réaliser des logements sociaux, mais qu'elle a néanmoins des observations à formuler sur l'élaboration du texte actuel ;

Considérant toutefois que la commune ne demande pas une densification excessive du quartier ; que, par ailleurs, la commune constate que le diagnostic arrive également à cette conclusion ; que la création de nouvelles unités de logement ne correspond pas immédiatement à la demande locale, ni aux besoins du quartier ; que, par ailleurs, la commune constate que la croissance démographique prévue dans la Région de Bruxelles-Capitale est moins prononcée que prévu ; qu'un trop grand nombre des logements supplémentaires dans ce quartier augmentent encore la pression sur les espaces libres existants ; que toutefois, un programme limité de logements supplémentaires pourrait

avoir un impact positif sur l'animation de la Porte de Ninove ;

Considérant néanmoins que les habitants du quartier ont clairement exprimé leur opposition à la construction de logements supplémentaires sur ce site lors de la précédente enquête publique ; qu'il est donc nécessaire de minimiser le programme en termes de logements et de prendre en compte les sensibilités du quartier ;

Considérant que la Porte de Ninove n'a pas de fonction clairement identifiable ; que le parc assume partiellement ce rôle, mais devrait être renforcé à cet égard ; que cette zone devrait être considérée comme une porte d'entrée vers d'autres espaces verts et publics ; que la parcelle triangulaire possède le potentiel pour développer certaines activités qui confèrent un aspect distinct à la Porte de Ninove dans son ensemble ;

Considérant que la commune est inquiète du fait que la construction de tours résidentielles dans un quartier où il y a très peu de crèches, d'écoles, d'espaces verts et publics est inconsidérée ; que l'analyse du RIE est insuffisante à cet égard ; que cet espace doit être utilisé en priorité pour fournir des infrastructures sportives, culturelles et éducatives ; que la commune vise à créer des équipements d'intérêt collectif ou des services publics, des activités productives et commerciales, et seulement secondairement la création de logements ; que le PAD dans sa forme actuelle n'impose même pas 10% de la surface totale des équipements et qu'aucun minimum n'est imposé pour la création d'activités productives et commerciales dans un quartier pourtant historiquement productif, ce que la commune regrette ; que beaucoup plus d'équipements et d'autres activités pourraient être imposés pour cette parcelle ; que la Porte de Ninove devrait être utilisée pour pallier les déficits existants dans les quartiers voisins et peut jouer un rôle dans ce sens en se liant avec l'Institut des Arts et Métiers, la Fonderie, le site de Belle-Vue et autres ;

Considérant que la commune est satisfaite de l'obligation de ne prévoir que des façades actives au rez-de-chaussée ; qu'une attention particulière doit être accordée à la façade le long du Canal ; qu'il est important d'ouvrir au maximum le socle pour assurer une bonne perméabilité visuelle et physique vers le Canal et le parc de la Porte de Ninove ; qu'il est nécessaire de garantir l'ouverture de cette zone toute la journée ;

Considérant qu'il est nécessaire de prévoir un programme mixte en termes de type de logements où les grands logements sont encouragés ; qu'un minimum de 20 % de grands logements, c'est-à-dire des logements de trois chambres à coucher ou plus, doit être imposé ;

Considérant que la commune se montre heureuse de l'engagement pris de développer un minimum de 25 % de logements sociaux ; qu'il convient d'inclure dans le texte une obligation de répartir la réalisation de logements sociaux dans l'ensemble de l'immeuble afin de ne pas créer de clusters ;

Considérant que la commune regrette la faible motivation pour des immeubles de grande hauteur sur ce site ; que la commune se préoccupe de la densification du site mais accepte un développement de 21.000 m² à condition d'offrir le plus de fonctions différentes possibles ; que les immeubles de plus de 8 étages sont rarement la réponse appropriée à la demande de densification ; que ces immeubles de grande hauteur perdent tout contact avec la rue et le domaine public ; que des recherches urbanistiques suffisantes l'ont déjà démontré et qu'il est regrettable que les autorités régionales ne soient toujours pas au courant de ces constatations ;

Considérant que pour justifier les volumes proposés, on regarde la tour Brunfaut ; qu'elle est actuellement en cours de surélévation ; qu'on ne peut avoir l'intention de justifier une certaine hauteur de bâtiment sur la base d'un volume qui date d'une autre époque et qui doit être considéré comme une erreur historique dans un quartier autrement caractérisé par des bâtiments de faible hauteur ; que la création de phares dans le paysage urbain à cet endroit ne génère aucune valeur ajoutée, car il y a déjà suffisamment de phares urbains, c'est-à-dire de bâtiments en hauteur ; qu'une abondance de phares urbains est contre-productive pour un bon développement urbain ; que le long du Canal dans la commune de Molenbeek-Saint-Jean, de nombreuses phares supplémentaires sont déjà prévues, comme le site KBC à l'avenue du Port ;

Considérant que la réalisation de 21.000 m² sur ce terrain entraînera un rapport plancher hors

sol/superficie du terrain (P/S) d'environ 5,5 ; que la moyenne dans la commune pour des projets de cette envergure a été d'environ 3,25 au cours des 15 dernières années ; que ce rapport P/S est la limite supérieure absolue pour de tels projets ; que la commune est opposée à la réalisation d'immeubles de grande hauteur sur le terrain triangulaire et préconise la réalisation d'un bâtiment actif d'une hauteur plus limitée ;

Considérant que le PAD demande que les bâtiments les plus hauts soient situés à une certaine distance du parc de la Porte de Ninove ; que cela n'est ni clair ni suffisant, et que l'orientation des nouveaux bâtiments risque plutôt de poser un problème pour l'espace Pierron et pour le site Bellevue ; que ces sites ne sont pas pris en compte ; qu'il convient de prendre en compte l'impact potentiel de l'ensoleillement (notamment sur la rive opposée du Canal) des volumes proposés ; qu'il est également nécessaire de considérer l'impact de ces volumes sur les rafales, et notamment leur impact sur le nouveau parc et les espaces publics environnants ; qu'il est nécessaire de limiter les volumes autorisés au rez-de-chaussée + 8 étages ;

Considérant que, en tout état de cause, les lignes de vue dans le prolongement du Canal doivent être préservées dans la mesure du possible ; qu'il est essentiel que la construction de ce site garantisse les relations visuelles entre les deux rives du Canal, le parc de la Porte de Ninove, l'écluse, l'espace Pierron et le MIMA ; qu'en cas d'aménagement de la parcelle triangulaire, il sera nécessaire de préserver des passages et des vues au rez-de-chaussée afin d'inviter l'entrée dans la parcelle et de guider les déplacements vers le nouveau pont pour piétons ;

Considérant qu'il est indispensable de maintenir l'espace public entre le Canal et la parcelle triangulaire ; que cet espace peut être aménagé avec des bancs avec vue sur le Canal ;

Considérant qu'il est nécessaire de prévoir un abaissement des quais au niveau du nouveau pont piétonnier, en face du site Belle-Vue ou en face de l'espace Pierron, afin d'augmenter l'accessibilité à l'eau ; considérant que la rupture des quais pour créer un espace public qualitatif, par exemple en construisant une série d'escaliers descendant vers l'eau, devrait pouvoir être envisagée ;

Considérant que les places de stationnement sont situées en sous-sol ; que l'accès au parking souterrain est situé du côté de l'avenue Poincaré ;

Considérant que la formulation de cette section de l'ordonnance en termes de volumes pour ce site n'est actuellement pas assez claire ; considérant que le terme « niveaux » n'est pas clair et devrait être remplacé par le nombre d'étages au-dessus du rez-de-chaussée ;

Zone de Crochet :

Considérant que sur le côté ouest du périmètre, le PAD prévoit la reconstruction de fronts de bâtiments habités autour de l'îlot de la station-service à moitié démolis ; que l'îlot de bâtiments délimité par la rue Ransfort, la rue Delaunoy et la chaussée de Ninove est largement occupé par une station-service ; que le PAD préfère occuper le site et terminer l'îlot par un bâtiment avec des fronts actifs et habités donnant sur l'espace public ;

Considérant qu'une modification de l'alignement le long de la chaussée de Ninove à l'angle de la rue Delaunoy est proposée pour permettre de construire à cet angle, ce qui est impossible aujourd'hui ; qu'il devrait être possible au niveau du sol de faire des retraits ici et là par rapport au nouvel alignement pour donner plus d'espace aux piétons. que deux arbres ont été plantés à cet endroit dans l'espace public, qui devront donc être abattus ; qu'il est nécessaire de compenser cette perte et de prévoir la replantation de deux arbres de haute tige ailleurs sur le site ;

Considérant que les nouvelles structures doivent s'intégrer correctement dans le tissu urbain existant ;

Commentaires généraux :

Considérant que tant dans le volet informatif que dans les volets stratégiques et réglementaires, la traduction automatique de PAD à RPA entraîne des erreurs dans le texte ; que la traduction de chaussée de Ninove à Ninoofsesteenweg n'est pas toujours traduite de la même manière ; qu'il est nécessaire de fournir une traduction correcte de tous les textes afin d'éviter les ambiguïtés et les discussions à l'avenir ;

Considérant que la carte de la page 18 du volet informatif présente de manière incorrecte les périmètres des contrats de quartier durable mentionnés ;

DECIDE :

Article unique :

De soumettre l'avis du Collège au Conseil Communal, en sa prochaine séance :

-de demander au Conseil Communal d'approuver l'avis FAVORABLE émis par la commune de Molenbeek-Saint-Jean sur le projet de Plan d'Aménagement Directeur Porte de Ninove avec les conditions suivantes :

-assurer une liaison qualitative, non couverte et donc non construite, entre le parc de la Porte de Ninove et le parc de la Sennette et donc adapter le règlement graphique et écrit ;

-limiter le programme du site Vander Putten afin d'ouvrir cette zone aux espaces verts environnants et de l'inscrire dans le règlement afin d'ancrer son caractère supra-locale ;

-limiter le développement immobilier de la parcelle triangulaire à 21.000 m² mais y inclure un maximum de fonctions actives, telles que des équipements d'intérêt collectif ou des services publics, des activités productives et commerciales, afin que le programme réponde aux besoins du quartier et de ses habitants ;

-proposer un programme mixte en termes de logements, avec au moins 20 % de logements de trois chambres ;

-éviter les regroupements de logements sociaux ;

-limiter la hauteur de construction autorisée au rez-de-chaussée + 8 étages ;

-prévoir un abaissement du mur de quai au niveau de la parcelle triangulaire ou du site de Belle-View ;

Stedenbouw - RC - Verstreking van het advies van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek over het project Richtplan van Aanleg Ninoofse Poort - termijn beslissing : 22/03/2023.- uitstel van 22/03/2023

DE RAAD,

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) en, in het bijzonder, de artikels 30/1 tot 30/11 ingevoegd bij de ordonnantie van 30 november 2017 tot hervorming van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening en de ordonnantie van 5 juni 1997 met betrekking tot de milieuvergunningen en tot wijziging van bepaalde aanverwante wetten;

Overwegende dat met deze bepalingen een nieuw instrument voor de gewestelijke planning wordt toegevoegd aan de wet inzake ruimtelijke ordening in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, richtplan van aanleg (RPA) genoemd;

Gelet op het besluit van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 12 juli 2018 tot goedkeuring van het gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling (GPDO);

Gelet op het besluit van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 3 mei 2001 tot goedkeuring van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP);

Gelet op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV);

Gelet op het ministerieel besluit van 8 mei 2018, houdende de opdracht tot het uitwerken van een ontwerp van richtplan van aanleg voor de zone Ninoofsepoort;

Rekening houdend met de bezwaren en opmerkingen die werden gemaakt tijdens een eerste openbaar onderzoek over het ontwerp van richtplan van aanleg “Ninoofsepoort” dat heeft plaatsgevonden van 27 februari 2019 tot 29 april 2019;

Gelet op het advies van de gemeente uitgebracht door de gemeenteraad van 20 maart 2019 over het eerste ontwerp van richtplan van aanleg;

Overwegende dat het ministerieel besluit van 8 mei 2018 dat opdracht geeft tot de uitwerking van een richtplan van aanleg voor dit gebied, een beoogde interventieperimeter vaststelt die gelegen is tussen de Mariemontkaai, de Henegouwenkaai, de westelijke Kleine Ring, het Ninoofseplein, het noordelijke deel van de site van het “Institut des Arts et Métiers”, de Nijverheidskaai, de Ninoofsesteenweg, de Ransfortstraat en de Delaunoystraat; dat deze perimeter zich uitstrekt over delen van twee gemeenten, namelijk Sint-Jans-Molenbeek en Brussel-Stad;

Gelet op artikel 30/3, §1, lid 2 van het BWRO dat de territoriale planning verplicht om m.b.t. het ontwerp van richtplan van aanleg een informatie- en participatieproces met het betrokken publiek te organiseren voorafgaand aan de goedkeuring ervan door de regering;

Gelet op het besluit van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 3 mei 2018 met betrekking tot het informatie- en participatieproces van het publiek voor de uitwerking van richtplannen van aanleg;

Overwegende dat het ontwerp van richtplan van aanleg Ninoofsepoort en zijn milieueffectenrapport onderworpen zijn aan het advies van de consulterende instanties en aan een openbaar onderzoek op het grondgebied van de gemeenten Anderlecht, Sint-Jans-Molenbeek en Brussel-Stad van 13 februari 2023 tot en met 13 april 2023 in overeenstemming met het art. 30/05, §1 van het BWRO;

Structuur RPA:

Overwegende dat het onderhavig ontwerp van richtplan van aanleg een informatief luik en een strategisch en reglementair luik bevat;

Overwegende dat het informatief luik de geschiedenis van de site bevat, de diagnose van de bestaande situatie alsook de definitie van de doelstelling en uitdagingen voor de site; dat dit luik geen juridische waarde heeft;

Overwegende dat het strategisch luik een indicatieve waarde heeft en dus richtlijnen bevat voor de auteurs van projecten, zonder evenwel de toepassing te verhinderen van een project dat er niet helemaal aan beantwoordt, want het is in voorkomend geval mogelijk om er gemotiveerd van af te wijken;

Overwegende dat het onderhavig ontwerp van richtplan van aanleg ook een reglementair luik bevat, samengesteld uit geschreven voorschriften en grafische voorschriften die op het gepaste niveau de invariabele elementen beschrijft waaraan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een verplichtend karakter wil geven om de coherentie van de nagestreefde ontwikkeling te verzekeren;

Diagnose:

Overwegende dat Perspective.brussels in de loop van 2016 een diagnose heeft opgesteld over de wijk van de Ninoofsepoort en dat uit die diagnose de volgende uitdagingen naar voren zijn gekomen:

- Voldoen aan de vastgestelde behoeften in verband met voorzieningen van collectief belang en van openbare diensten, op lokaal niveau en op hoofdstedelijk niveau, in het bijzonder sociale diensten, waaronder diensten voor socioprofessionele inschakeling, maar ook diensten voor huiswerkhulp, begeleiding van jongeren;
- Voldoen aan de vastgestelde behoeften in verband met economische activiteiten;
- Ervoor zorgen dat er een sociale en stedelijke samenhang is tussen het oosten en het westen van de territoriale observatieperimeter;
- Zorgen voor een goede kwaliteit van het landschap en de architectuur en een goed onderhoud van de infrastructuur;

- Ervoor zorgen dat de toekomstige projecten goed ingepast worden in wat al voorzien is in bepaalde andere delen langsheen het Kanaal, die zich bevinden buiten de perimeter van dit ontwerp;

Overwegende dat het RPA past in het kader van de doelstellingen van het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) en de grote lijnen uitstippelt voor de aanleg of heraanleg van het bewuste grondgebied;

Perimeter:

Overwegende dat de gemeente zich aansluit bij de vaststelling dat het noodzakelijk is de vastgestelde perimeter een nieuwe dynamiek te geven om er een leefbare ruimte van te maken; dat het gaat om een perimeter die tegelijkertijd een regionale uitstraling heeft en ook een meer lokale rol speelt; dat het noodzakelijk is de Ninoofsepoort niet langer louter als stadstoegang te zien maar ook als centrum op zich; dat deze ruimte in het GPDO opgenomen wordt in het hypercentrum;

Overwegende dat de gemeente van mening is dat deze ligging benut moet worden door het creëren van een grote structurerende open ruimte waarbij geprofiteerd moet worden van het dubbele perspectief dat deze plek biedt; dat deze ruimte zich op het kruispunt bevindt van een noord-zuidas tussen de site Thurn & Taxis en het Zuidstation, langs het Kanaal en de Kleine Ring, en een oost-westas tussen het Weststation en de Vijfhoek langs de Ninoofsesteenweg; dat het noodzakelijk is deze assen, die ook als barrières gelezen kunnen worden, te overbruggen en te integreren in het ontwerp; dat zodoende de Ninoofsepoort opnieuw verbonden moet worden met de omliggende wijken;

Overwegende dat de ruimte van de Ninoofsepoort in de eerste plaats als een open ruimte gezien moet worden en dat iedere vorm van bijkomende bebouwing aan deze openheid geen afbreuk mag doen; dat de openheid van de Ninoofsepoort aansluiting moet vinden met de verschillende stedelijke subgehelen die aan de site grenzen door middel van openingen en fysieke en visuele verbindingen; dat daarbij de twee gewestelijke parkprojecten, het Ninoofsepoortpark en het park van de Kleine Zenne, van het allergrootste belang zijn;

Overwegende dat deze parkprojecten aangevuld dienen te worden met voorzieningen met een lokale en gewestelijke uitstraling; dat de nieuwe bebouwing binnen de perimeter in de eerste plaats ten dienste moet staan van de realisatie voorzieningen van collectief belang of openbare diensten, handelsactiviteiten, productieactiviteiten, en dergelijke in aanvulling van een tekort aan dergelijke functies in de omliggende wijken; dat pas in tweede instantie ingezet mag worden op de realisatie van bijkomende woningen; dat de nieuwe bebouwing in verbinding moet staan met de publieke ruimte door de creatie van actieve gevels; dat de gemeente vraagt dat enkel actieve functies op de begane grond worden voorzien;

Ninoofsepoortpark:

Overwegende dat het van primordiaal belang is dat de inwoners van de gemeente kunnen genieten van een eenvoudige toegang tot een netwerk van meerdere groene ruimten; dat het reeds gerealiseerde Ninoofsepoortpark nu al niet meer volstaat om in de behoeften inzake groene ruimten van de bewoners van de verschillende aangrenzende en dichtbevolkte wijken te voldoen; dat het noodzakelijk is te bestuderen hoe het geheel van de Ninoofsepoort nog verder onthard en opengewerkt kan worden; dat momenteel een groot deel van de publieke ruimte verhard is zonder duidelijke functie waardoor heel wat verharde restruimtes ontstaan die eventueel onthard en aangeplant zouden kunnen worden; dat daarnaast heel wat ruimtes niet goed ontsloten zijn; dat het belangrijk is al deze subgehelen als één entiteit te zien;

Overwegende dat het park sterker verbonden moet zijn met het Kanaal; dat de toegankelijkheid van het water op deze plaats vergroot kan worden; dat het interessant zou zijn om de ruimte van de sluis te integreren in het ontwerp; dat op deze plek het water bijzonder zichtbaar is maar dat deze ruimte

vandaag bijzonder afgesloten is en zich niet integreert in de omliggende context; dat in vergelijking met de 2009 de sluis nog verder afgesloten werd van de publieke ruimte; dat het dus noodzakelijk is de site van de sluis te openen naar de wijk;

Overwegende dat in het zuiden van de perimeter een gedeelte van het park van de Kleine Zenne deel uitmaakt van een toekomstige ruimte die de Ninoofsepoort verbindt met de slachthuizen in Anderlecht;

dat het van fundamenteel belang is de verbinding tussen het Ninoofsepoortpark en het park van de Kleine Zenne te garanderen teneinde een duidelijke visuele relatie te creëren; dat een link wat betreft mobiliteit en biodiversiteit gewaarborgd moet worden; dat het essentieel is een maximale doorwaadbaarheid voor voetgangers te creëren tussen de twee parken; dat deze as een nieuwe groene ruggengraat vormt die de actieve mobiliteit ondersteunt; dat de gemeente verwacht dat de verschillende groene ruimten op een kwalitatieve manier met elkaar verbonden worden maar vreest dat de geplande bebouwing ter hoogte van het Vander Puttenstadion deze doorgang zal belemmeren;

Vander Puttenstadion:

Overwegende dat de sportterreinen en het Vander Puttenstadion de ontbrekende schakel zijn tussen de verschillende groene ruimten in en rond de perimeter van het RPA; dat deze zone beter te betrekken moet worden bij het Ninoofsepoortpark; dat de gemeente ijvert voor het integreren van deze zone in het groene geheel van het Ninoofsepoortpark en het park van de Kleine Zenne daar deze verschillende zones complementair zijn; dat zodoende een grote eengemaakte groene ruimte kan ontstaan; dat hierdoor de negatieve impact van eventuele nieuwe gebouwen aan de zuidrand op het park beperkt blijft;

Overwegende dat de gemeente zich ernstige vragen stelt bij de verplichting een oppervlakte van maximaal 12.500 m² bijkomende openbare huisvesting op deze site te realiseren; dat de gemeente de creatie van openbare huisvesting onderschrijft, maar dat 12.500 m² bijkomende woningen de toekomstige connectie met de aangrenzende groene ruimten zal bemoeilijken; dat een dergelijk zwaar programma bovendien de verbinding tussen het Ninoofsepoortpark en het park van de Kleine Zenne zal verhinderen, en zodoende de bestaansreden van het ganse lineaire park in gevaar brengt; dat het absoluut noodzakelijk is het programma voor deze zone terug te dringen zodat deze ruimte niet ingesloten wordt en kan opengewerkt worden naar het Ninoofsepoortpark en naar het Kleine Zennepark, twee vereisten die in het ontwerp van RPA zelf expliciet vermeld worden;

Overwegende dat de minimale kenmerken voor de doorgang tussen het Ninoofsepoortpark en het park van de Kleine Zenne geschrapt moeten worden; dat deze zone in geen geval bebouwd mag worden, en dat het verordenend luik in die zin aangepast dient te worden; dat het essentieel is dat de link tussen de twee groene ruimtes niet verstoord wordt door een eventuele bebouwing; dat het onaanvaardbaar is dat de toegang tot het park van de Kleine Zenne overdekt kan worden in het ontwerp van het RPA; dat de ervaring in de gemeente leert dat een overdekte toegang tot een park altijd leidt tot problemen qua veiligheid en onderhoud en uiteindelijk zal leiden tot de sluiting van deze toegang; dat het plan aangepast dient te worden zodoende dat de verbinding tussen het Ninoofsepoortpark en het park van de Kleine Zenne niet langer als sterk gemengd gebied en gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten ingekleurd worden, maar als parkzone waar iedere vorm van bebouwing verboden is;

Overwegende dat de prioriteiten voor dit perceel omgekeerd dienen te worden; dat niet het creëren van bijkomende woningen prioritair is maar het creëren van sportvoorzieningen die aansluiten op het Ninoofsepoortpark en waaraan de buurt meer nood heeft; dat dit ook blijkt uit de diagnose van 2016;

Overwegende bovendien dat het RPA voorstelt het Vander Puttenstadion te laten evolueren van een plaatselijke voorziening naar een bovenlokale voorziening; dat dit op geen enkele manier verankerd wordt in de reglementaire voorschriften; dat te vrezen valt dat enkel de creatie van woningen gerealiseerd zal worden;

Overwegende dat de gemeente het verbieden van blinde benedenverdiepingen ondersteunt, maar vraagt iedere vorm van bewoning op de benedenverdieping te verbieden, gelet op het intensieve gebruik van de omliggende ruimten, teneinde een werkelijk actieve plint te verkrijgen die bijdraagt tot de verlevendiging van de openbare ruimte;

Overwegende dat de toegangen naar de ondergrondse parkeerplaatsen zich bij voorkeur situeren aan de kant van de Poincarélaan;

Overwegende dat het behouden van de bestaande lindebomen als positief gezien wordt; dat het behouden van deze bomen in combinatie met het te realiseren programma de facto een barrière zal creëren tussen de verschillende groene ruimten; dat de voorschriften van deze site momenteel iedere kwalitatieve aanleg van de ganse Ninoofsepoort en haar omgeving in de weg staan, en dus herschreven moeten worden;

Pierronruimte:

Overwegende dat in het noorden de Pierronruimte zijn functie als verbindingspark met een lokale invulling behoudt; dat het de Brunfautwijk moet verbinden met het geheel van de Ninoofsepoort; dat deze ruimte momenteel een aanvulling is op het grotere Ninoofsepoortpark wat betreft sport- en speelmogelijkheden voor jongeren, kinderen en ouderen;

Overwegende dat het ontwerp van RPA voorziet in de mogelijkheid een volume te creëren voor een voorziening van collectief belang of openbare diensten waardoor het mogelijk is het bouwblok te voltooiën; dat aangezien er geen specifiek project lopende is inzake de bebouwbaarheid van de groene ruimte de huidige inrichting gehandhaafd wordt; dat wanneer er wordt nagedacht over de transformatie van het bouwfront ervoor gezorgd dient te worden dat het nieuwe project aansluit bij de activiteiten op het Pierronplein; dat het essentieel is de publieke ruimte en de oppervlakte van het park van het Pierronplein niet gevoelig te verkleinen;

Overwegende dat het daarnaast interessant kan zijn om de eventuele uitbreiding van het Pierronplein richting het Kanaal te bestuderen om zodoende de aaneenschakeling van groene en open ruimten binnen de perimeter te versterken;

Driehoekig perceel:

Overwegende dat met name de voorschriften voor dit perceel in het nieuwe ontwerp van RPA gewijzigd werden; dat in de huidige voorschriften 25% van het perceel onbebouwd zal moeten blijven; dat een vastgoedontwikkeling van maximaal 21.000 m² bovengronds is toegelaten; dat de bouwwerken niet hoger mogen zijn dan 15 verdiepingen; dat het RPA vraagt de volumes zo te plaatsen dat zij geen afbreuk doen aan het park; dat minimaal 2.000 m² bestemd wordt voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten; dat minstens 25% van de vloeroppervlakte bestemd wordt voor sociale woningen;

Overwegende dat de gemeente zich verheugt over de wijze waarop het ontwerp van het RPA evolueert, in het bijzonder wat betreft de verplichting tot de realisatie van sociale woningen, maar dat ze niettemin opmerkingen heeft bij de uitwerking van de huidige tekst;

Overwegende dat de gemeente echter geen vragende partij is om de wijk te veel te verdichten; dat de gemeente daarnaast vaststelt dat ook de diagnose tot deze conclusie komt; dat het creëren van nieuwe woongelegenheden niet meteen overeenstemt met de lokale vraag, noch met de behoeften van de wijk; dat de gemeente bovendien vaststelt dat de voorspelde bevolkingstoename in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest minder uitgesproken is dan verwacht; dat te veel bijkomende woningen in deze wijk de druk op de bestaande open ruimtes verder opvoeren; dat een beperkt programma met bijkomende woningen echter een postieve impact kan hebben op de levendigheid van de Ninoofse

Poort;

Overwegende desalniettemin dat de bewoners van de wijk zich gedurende het voorgaande openbaar onderzoek duidelijk hebben uitgesproken tegen de bouw van bijkomende woningen op deze locatie; dat het dus bijgevolg noodzakelijk is het programma qua woningen tot een minimum te beperken en rekening te houden met de gevoeligheden van de wijk;

Overwegende dat de Ninoofsepoort geen duidelijk herkenbare functie heeft; dat het park deze rol voor een deel op zich neemt, maar hierin versterkt moet worden; dat deze zone als poort naar andere groene en publieke ruimten gezien moet worden; dat het driehoekig perceel het potentieel bezit bepaalde activiteiten te ontwikkelen die aan het geheel van de Ninoofsepoort een duidelijke uitstraling verlenen;

Overwegende dat de gemeente vreest dat het bouwen van woontorens in een wijk met zeer weinig kinderopvang, scholen, groene- en publieke ruimten onbedachtzaam is; dat de analyse van het MER in deze ontoereikend is; dat deze ruimte in de eerste plaats aangewend moet worden om te voorzien in sport-, cultuur- en onderwijsinfrastructuur; dat de gemeente streeft naar het creëren van voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, productieve- en handelsactiviteiten, en pas in tweede instantie naar de creatie van woningen; dat het RPA in zijn huidige vorm nog geen 10% van de totale oppervlakte aan voorzieningen oplegt en dat geen enkel minimum opgelegd wordt voor de creatie van productieve- en handelsactiviteiten in een nochtans historisch productieve wijk hetgeen de gemeente betreurt; dat veel meer voorzieningen en andere activiteiten voor dit perceel opgelegd zouden kunnen worden; dat de Ninoofsepoort ingezet moet worden om bestaande tekorten in de aangrenzende wijken te verlichten en in deze een rol kan spelen door een link te leggen met het Institut des Arts et Métiers, la Fonderie, de Belle-Vue-site en andere;

Overwegende dat de gemeente zich tevreden toont met de verplichting enkel actieve gevels op de benedenverdieping te voorzien; dat een bijzondere aandacht moet gaan naar de gevel langsheen het Kanaal; dat het belangrijk is de plint zoveel mogelijk open te werken om een goede visuele en fysieke permeabiliteit naar het Kanaal en naar het Ninoofsepoortpark te garanderen; dat het noodzakelijk is de opening van deze zone de ganse dag te garanderen;

Overwegende dat het noodzakelijk is een gemengd programma te voorzien wat betreft het type woningen waarbij grote woningen aangemoedigd worden; dat een minimum van 20% grote woningen, te weten woningen met drie slaapkamers of meer, verplicht moet worden;

Overwegende dat de gemeente zich tevreden toont met de verplichting tot ontwikkeling van minimaal 25% sociale woningen; dat een verplichting in de tekst moet worden opgenomen die het realiseren van sociale woningen verspreidt over het ganse gebouw zodat geen clusters ontstaan;

Overwegende dat de gemeente de geringe motivatie voor hoogbouw op deze plek betreurt; dat de gemeente zich zorgen maakt over de verdichting van de site maar een ontwikkeling van 21.000 m² aanvaard op voorwaarde zoveel mogelijk verschillende functies te voorzien; dat gebouwen met meer dan 8 bouwlagen zelden het geschikte antwoord vormen op de vraag naar verdichting; dat dergelijke hoogbouw ieder contact met de straat en het openbare domein verliest; dat voldoende stedenbouwkundig onderzoek dit reeds heeft aangetoond en dat het te betreuren valt dat de gewestelijke instanties nog steeds niet doordrongen zijn van dergelijke vaststellingen;

Overwegende dat voor de verantwoording voor de voorgestelde volumes gekeken wordt naar de Brunfautoren; dat deze momenteel verhoogd wordt; dat het niet de bedoeling kan zijn een bepaalde bouwhoogte te verantwoorden aan de hand van een volume dat dateert uit een ander tijdsgewricht en dat gezien moet worden als een historische vergissing in een wijk die verder gekenmerkt wordt door laagbouw; dat het creëren van bakens in het stedelijke landschap op deze plek geen enkele toegevoegde waarde genereert, daar er al voldoende stedelijke bakens, versta gebouwen in de hoogte, aanwezig zijn; dat een overvloed aan stedelijke bakens contraproductief is aan een goede stedelijke ontwikkeling; dat langsheen het Kanaal in de gemeente Sint-Jans-Molenbeek reeds heel wat bijkomende bakens gepland zijn, zoals bijvoorbeeld de KBC-site aan de Havenlaan;

Overwegende dat de realisatie van 21.000 m² op dit perceel leidt tot een verhouding bovengrondse

vloer/terreinoppervlakte (V/T) van ongeveer 5,5; dat het gemiddelde in de gemeente voor dergelijke grootschalige projecten de laatste 15 jaar rond de 3,25 lag; dat een dergelijke V/T verhouding de absolute bovengrens is voor zulke projecten; dat de gemeente gekant is tegen de realisatie van hoogbouw op het driehoekig perceel en ervoor pleit een actief gebouw met een beperktere hoogte te voorzien;

Overwegende dat het RPA vraagt de hoogste gebouwen op enige afstand van het Ninoofsepoortpark te plaatsen; dat dit niet helder en niet voldoende is, en dat de oriëntering van de nieuwe gebouwen eerder een probleem vormt voor de Pierronruimte en voor de Bellevuesite; dat met deze sites geen rekening gehouden wordt; dat het aangewezen is rekening te houden met de mogelijke bezonningsimpact (in het bijzonder op de andere oever van het Kanaal) van de voorgestelde volumes; dat het eveneens nodig is de impact van deze volumes op valwinden, en in het bijzonder hun impact op het nieuwe park en de omliggende publieke ruimten, te bekijken; dat het noodzakelijk is de toegelaten volumes te beperken tot gelijkvloers +8;

Overwegende dat in ieder geval de zichtlijnen in het verlengde van het Kanaal zoveel mogelijk gevrijwaard moeten blijven; dat het essentieel is dat de aanleg van deze site de visuele relaties garandeert tussen de twee oevers van het Kanaal, het Ninoofsepoortpark, de sluis, de Pierronruimte en het MIMA; dat bij een eventuele bebouwing van het driehoekig perceel het noodzakelijk zal zijn om doorgangen en zichten op de benedenverdieping te bewaren om zodoende uit te nodigen het perceel te betreden en de bewegingen naar de nieuwe voetgangersburg te begeleiden;

Overwegende dat het essentieel is de ruimte tussen het Kanaal en het driehoekig perceel publiek te houden; dat deze zone ingericht kan worden met zitbanken met zicht op het Kanaal;

Overwegende dat het noodzakelijk is een verlaging van de kaaimuur te voorzien ter hoogte van de nieuwe voetgangersburg, tegenover de Belle-Vue-site of tegenover de Pierronruimte, teneinde de toegankelijkheid van het water te vergroten; dat het openbreken van de kaaien voor de creatie van een kwalitatieve publieke ruimte, bijvoorbeeld door het aanleggen van een serie trappen die afdaalt naar het water, overwogen moet kunnen worden;

Overwegende dat de parkeerplaatsen zich ondergronds bevinden; dat de toegang naar de ondergrondse parkeergarage zich aan de kant van de Poincarélaan bevindt;

Overwegende dat het taalgebruik in het verordenend luik qua volumes voor deze site momenteel niet duidelijk genoeg is; dat de term “verdiepingen” niet duidelijk is en men deze moet vervangen door bouwlagen bovenop de gelijkvloerse verdieping;

Gebied Haak:

Overwegende dat aan de westelijke zijde van de perimeter het RPA voorziet in de wederopbouw van bewoonde bouwfronten rond de half afgebroken huizenblokken van het tankstation; dat het bouwblok begrensd door de Ransfortstraat, de Delaunoestraat en de Ninoofsesteenweg voor een groot deel in beslag genomen wordt door een benzinstation; dat het RPA de voorkeur wegdraagt om het terrein te bezetten en het blok af te werken met een gebouw met actieve en bewoonde gevels die uitgeven op de publieke ruimte;

Overwegende dat een wijziging van de bouwlijn langs de Ninoofsesteenweg op de hoek van de Delaunoestraat wordt voorgesteld om de bebouwing van deze hoek weer mogelijk te maken wat vandaag onmogelijk is; dat het op de benedenverdieping mogelijk moet zijn om hier en daar insprongen ten opzichte van de nieuwe rooilijn te maken om voetgangers meer ruimte te geven; dat op deze plaats twee bomen werden aangeplant in de publieke ruimte, dat deze bijgevolg geveld zullen moeten worden; dat het noodzakelijk is dit verlies te compenseren en te voorzien in het heraanplanten van twee hoogstammige bomen elders op de site;

Overwegende dat de nieuwe constructies zich correct dienen te integreren in het bestaande stedelijke

weefsel;

Algemene opmerkingen:

Overwegende dat zowel in het informatieve luik als in het strategische- en reglementaire luik de automatische vertaling van PAD naar RPA tot fouten in de tekst leidt; dat de vertaling van chaussée de Ninove naar Ninoofsesteenweg niet altijd op dezelfde manier wordt vertaald; dat het noodzakelijk is een correcte vertaling van alle teksten te geven om onduidelijkheden en discussies in de toekomst te voorkomen;

Overwegende dat de kaart op pagina 18 van het informatiegedeelte de omtrekken van de genoemde duurzame wijkcontracten onjuist weergeeft;

BESLIST:

Enig artikel

Het advies van het College voor te leggen aan de Gemeenteraad gedurende zijn eerstvolgende zitting:
-aan de Gemeenteraad te vragen het GUNSTIG advies uitgebracht door de gemeente Sint-Jans-Molenbeek op het project van Richtplan van Aanleg Ninoofse Poort met volgende voorwaarden:

-een kwalitatieve, niet overdekte en dus niet-bebouwde verbinding te voorzien tussen het Ninoofsepoortpark en het park van de Kleine Zenne en dus de grafische en schriftelijke voorschriften aan te passen;

-het programma voor de site Vander Putten te beperken, teneinde deze zone open te werken naar de omliggende groene ruimten en in de voorschriften de bovenlokale voorziening te verankeren;

-voor het driehoekig perceel de vastgoedontwikkeling te beperken tot 21.000 m² maar hierin zoveel mogelijk actieve functies te voorzien zoals voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, productieve- en handelsactiviteiten, zodat het programma aansluit op de noden van de wijk en haar bewoners;

-een gemengd programma qua woningen te voorzien, met minimaal 20% drieslaapkamerappartementen;

-het vermijden van clusters van sociale woningen;

-het beperken van de toegelaten bouwhoogte tot gelijkvloers + 8 verdiepingen;

-een verlaging van de kaaimuur te voorzien ter hoogte van het driehoekig perceel of de Belle-Vue-site;

22 **Propriétés communales - Décisions d'attribution des logements communaux - Approbation du rapport d'activité pour l'année 2022.- report du 22/03/2023**

LE CONSEIL,

Vu l'article 117 de la Nouvelle Loi communale ;

Vu l'article 32 § 3 du Code bruxellois du Logement qui prévoit que «l'opérateur immobilier public fasse rapport annuellement de ses décisions d'attribution à l'organe qui a édicté son règlement d'attribution»;

Vu l'article 8 du Règlement locatif communal qui prévoit que «la Commission d'Attribution des Logements Communaux (CALC) se réunit dès qu'un logement peut être donné en location et rend un