

Gemeentesecretariaat
Uw correspondent : JLM
Réf. : SV 16.01.2025 - Martini site
T. 02/600.49.62
secretariat.1080@molenbeek.irisnet.be
www.molenbeek.be

Mevrouw Hilde Sagon
Gemeenteraadslid
Maasstraat, 21
1080 Sint-Jans-Molenbeek

Sint-Jans-Molenbeek, op 11/02/2025

Onderwerp : uw interpellatie over Martini site omgevormd in schriftelijke vraag tijdens de zitting van 22/01/2025.

Mevrouw de Gemeenteraadslid,

U vindt hieronder het antwoord op uw interpellatie over Martini site omgevormd in schriftelijke vraag tijdens de zitting van 22/01/2025.

U geeft ons de gelegenheid ons steun te betuigen aan alle burgers, verenigingen en wijkcomités die zich hebben gemobiliseerd in het kader van het openbaar onderzoek over het Bacardi-project. Wij delen verschillende kritieken die zij hebben geformuleerd over dit project, en die u in uw interpellatie heeft aangehaald. We sluiten ons ook aan bij de opmerkingen van de Bouwmeester, die een zeer negatief advies heeft gegeven over het project.

Ter herinnering, dit project voorziet de sloop van het bestaande magazijn en de bouw van een hotel met 51 kamers, een supermarkt, 45 kavels, 16 woningen, 15 parkeerplaatsen en 16% groene ruimte. In de huidige vorm zijn we van mening dat dit project niet voldoet aan de behoeften van de inwoners van Molenbeek, noch op het gebied van betaalbare en kwalitatieve huisvesting, noch op het gebied van mobiliteit of groene ruimten. Het lijkt duidelijk gericht op maximale winst, ten koste van de bewoners.

Het tekort aan betaalbare woningen in Brussel, en in onze gemeente in het bijzonder, is schrijnend. Er gaat geen dag voorbij zonder dat de schepen bevoegd voor huisvesting, Dirk De Block, wordt aangesproken door iemand die moeite heeft om fatsoenlijke huisvesting te vinden. We zijn daarom vastberaden om alles in het werk te stellen zodat de Bacardi-site plaats biedt aan een vastgoedproject met minstens een derde sociale en betaalbare woningen, zoals voorzien in ons meerderheidsakkoord. Merk op dat de 25% sociale woningen die door het Gewest in januari 2024 werden aangekondigd, jammer genoeg nog niet in een wettelijke tekst zijn vastgelegd.

Zoals u kunt begrijpen, heeft de gemeente Molenbeek een ongunstig advies over het ingediende project. Dit ongunstige advies zullen we bevestigen tijdens de overlegcommissie van 28 januari. We zullen bovendien samenwerken met de schepen van burgerparticipatie, Oumar Diallo, om ervoor te zorgen dat de bewoners van de Maritiemwijk betrokken worden bij de toekomst van de Bacardi-site.

Wat betreft het gebouw gelegen aan de Vandenboogaerdestraat 108-110: er was een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een hotel. De bouwwerken liggen echter

al meer dan een jaar stil en deze vergunning is officieel verlopen. Dit deel van de site is eigendom van een andere eigenaar. We hebben momenteel geen verdere informatie hierover.

Wat betreft het LakeSide-project, gelegen op de site van Tour & Taxis, bevindt dit project zich volledig op het grondgebied van de stad Brussel, maar op enkele honderden meters van Molenbeek. Onze gemeente werd vorig jaar betrokken bij de milieueffectenstudie, maar slechts aan het einde van het proces en op een oppervlakkige manier. Tijdens deze gelegenheid benadrukten de vertegenwoordigers van onze gemeente het belang van het creëren van toegankelijke en aantrekkelijke woningen voor de lokale bevolking en het beperken van de negatieve gevolgen voor de mobiliteit. Een openbaar onderzoek over dit project zal plaatsvinden van 5 februari tot 6 maart 2025. Het dossier zal dan online en op de gemeente raadpleegbaar zijn. We weten er momenteel niet veel meer over, maar aarzel niet om me hierover opnieuw te bevragen.

Tot slot, wat Hoogveld betreft: deze site valt onder een gewestelijk bestemmingsplan dat in grote lijnen alle bebouwing verbiedt, behalve op een strook van 30 meter breed achter de Bon-Pasteurstraat. Tijdens de vorige legislatuur, in mei 2024, kwamen de gemeente Sint-Agatha-Berchem, Urban, Leefmilieu Brussel, het OCMW van de stad Brussel, de Bouwmeester en de gemeente Molenbeek samen om richtlijnen te bespreken. Tijdens die vergadering spraken de vertegenwoordigers van onze gemeente zich uit tegen elke bebouwing op deze strook, behalve eventueel op het deel dat uitgaat op de Hogerbosstraat, mits aan een reeks voorwaarden wordt voldaan. Opmerkelijk is dat deze positie in de minderheid was. De andere betrokken partijen willen daarentegen bebouwing op de volledige 30 meter brede strook mogelijk maken. En hoewel het project zeker een impact zal hebben op Molenbeek, bevindt het zich volledig op het grondgebied van de gemeente Sint-Agatha-Berchem. Aarzel niet om de Ecolo-Groen-schepen van deze gemeente hierover te sensibiliseren. In ieder geval is er tot op heden geen vergunningsaanvraag ingediend.

Wij hopen dat we uw vragen hebben beantwoord. Aarzel niet om ons opnieuw te contacteren voor verdere verduidelijkingen.

Met de meeste hoogachting,

Op last,
De Wnd. Secretaris,



Nathalie VANDEPUT.

De Wnd. Burgemeester,



Amet GJANA.

De : Hilde Sagon <Hilde.Sagon@protonmail.com>

Envoyé : jeudi 16 janvier 2025 22:59

Objet : Interpellatie Hilde Sagon

Geachte Burgemeester,

Geachte Schepenen van Stedenbouw,

Vanuit de Maritiemwijk en mede om het Wijkcomité daar te ondersteunen had u ik graag geïnterpelleerd aangaande de Bacardi-Martini site gelegen aan de Vanderstichelen en Vandenboogaerdestraat. Inderdaad, het immobiliënproject waarvoor de Molenbeekse overlegcommissie gelinkt aan het openbaar onderzoek zal samenkomen op 28 januari, roept verschillende vragen op.

Zoals u weet en zoals ook bevestigd in het laatste IBSA rapport hebben we in de Maritiemwijk te maken met een heel hoge bevolkingsdichtheid en vele grote gezinnen, vaak met een kansarmer sociaal-economisch profiel en een laag beschikbaar budget om op de woningmarkt iets te zoeken om te huren of te kopen. We hebben een mobiliteitsprobleem, waarbij er niet genoeg plaats is in de publieke ruimte voor fietsparkings, veilige fietspaden of parking voor mensen met een handicap, thuisverplegers of ouderen. En finaal, is de Maritiemwijk ook geconfronteerd met weinig groene ruimtes, waarbij de binnenste delen van woonblokken vaak volgebouwd zijn, dus grote kans op hitte-eilanden, en met duidelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit die een pak slechter is dan elders in Molenbeek en in het Brussels Gewest.

Het immobiliënproject op een oppervlakte van bijna 5.000 m² beantwoordt jammer genoeg niet aan de noden van de wijk.

- Het project focust op verblijvers van korte duur (door luxe-studentenkoten te creëren) of van zeer korte duur (door een hotel te creëren, terwijl er al verschillende hotels in de buurt gepland staan, denk aan Hôtel des Douanes in T&T).
- Qua logement, spreekt het project over slechts 16 appartementen. En dit terwijl onze buurt snakt naar betaalbare woningen, ook voor grote gezinnen, die zich duurzaam in de wijk willen vestigen, en ook sociale woningen. In het kader van de hervorming van de stedenbouwkundige lasten was er sowieso de wens van de Brusselse regering om naar 25% sociale huisvesting te gaan voor projecten van meer dan 3.500 m², waarom dat niet al hier proberen te realiseren?
- Het project creëert bureaus, terwijl te veel kantoren in het Brussels gewest nu reeds leeg staan en niet verhuurd geraken; en terwijl functies die zouden inzetten op tewerkstelling en productie voor onze wijk veel relevanter zouden zijn.
- Het project onthardt maar 16% van de grondoppervlakte, veel minder dan de 30% die wordt aanbevolen in de toekomstige Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening. Deze tekortkoming levert grote ecologische problemen op, vooral op het gebied van regenwaterbeheer.

- Het voorziet in fietsparkings ondergronds, maar de autodruk moet zo goed als volledig opgelost worden door de buurt.

Laat ik ook nog even meegeven dat ook de Brusselse bouwmeester duidelijk niet overtuigd is.

Mijn vragen:

- Hoe denkt de gemeente zich te positioneren betreffende het openbaar onderzoek en de vergunningsaanvraag? Wat kan de gemeente in casu doen om het project beter te doen aansluiten bij de noden van de wijk en de wijkbewoners echt te betrekken?
- Wat staat er te gebeuren met het Martini gebouw aan de Vandenboogaerdestraat? In het project wordt er namelijk voor de openheid van de site nu gerekend op het terrein van de buur, eigenaar van het Martini gebouw zelf. Is er duidelijkheid over de plannen daar?

Ik had graag van deze interpellatie geprofiteerd om ook uw aandacht te vestigen op 2 andere stedenbouwkundige projecten die een grote impact zullen hebben op Molenbeek:

1. Lakeside van Nextensa, vlak naast de Maritiemwijk. waarvoor het openbaar onderzoek de komende weken zal gelanceerd worden
2. Hoogveld op de grens van Sint-Agatha-Berchem en Molenbeek, waar de mooie groene velden vlak naast de Goede Herderstraat hoogstwaarschijnlijk binnenkort aan een projectontwikkelaar zullen verkocht worden.

1. Wat betreft Lakeside denk ik dat het moment is aangebroken voor lokale overheden om te tonen aan Nextensa dat er duidelijke verwachtingen zijn. Zowel naar betaalbare en sociale woningen als naar open groene ruimtes. Hoe zijn uw contacten met Nextensa? Of met de gemeente Brussel hieromtrent? En hoe kan het mogelijk worden om de trap van Lakenveldsquare naar het park beloopbaar te maken (ipv de modderpoel die er nu is)?

2. Wat betreft Hoogveld, is de gemeente Molenbeek op de hoogte van dit project, gezien de aanzienlijke impact op haar inwoners? Zullen de inwoners van Molenbeek geraadpleegd worden? En meer algemener, hoe kunnen we ook hier ervoor zorgen dat deze groene ruimte zo veel als mogelijk zijn rol als waterbuffer, speelruimte en groene long kan blijven behouden?

Dank bij voorbaat voor uw antwoorden.