

ONTWERP VAN RICHTPLAN VAN AANLEG (RPA) WET

ADVIES VAN DE GEWESTELIJKE ONTWIKKELINGSCOMMISSIE

29 OKTOBER 2020

INHOUDSOPGAVE

LIJST VAN AFKORTINGEN	4
I. CONTEXT	5
1. DE COVID-19-GEZONDHEIDSCRISIS	5
2. METHODOLOGIE	5
II. ADVIES	6
1) INFORMATIEF LUIK	6
BESCHRIJVING VAN HET ONTWERP	6
UITDAGINGEN EN DOELSTELLINGEN VAN HET ONTWERP	7
2) ALGEMEEN	7
1. ALGEMENE WAARDERING	7
Doelstellingen	7
Strategie	8
Programmering: veranderende behoeften	8
2. GOVERNANCE EN PARTICIPATIE	11
3. PERIMETER	12
4. VOORTGANG VAN DE LOPENDE PROJECTEN	13
5. HUISVESTING	13
3) STRATEGISCH LUIK	14
KENMERKEN VOOR DE AANLEG	14
1. ECOLOGISCHE PRESTATIES	14
Duurzaamheid	14
Milieuhinder	15
Lawaai	15
Luchtkwaliteit	15
Microklimaat/bezonnig	16
Open ruimten die toegankelijk zijn voor het publiek/biodiversiteit	17
Water	17
2. STEDELIJKE MORFOLOGIE - KENMERKEN VAN DE GEBOUWEN	18
Dichtheid/verticale verdichting	18
Bouwprofielen	19
Kwaliteit van de gebouwen	22
Toegankelijkheid voor PBM	22
3. INRICHTING VAN OPEN EN BEBOUWDE RUIMTEN	23
Openbare ruimten/private open ruimten die toegankelijk zijn voor het publiek (zie ook mobiliteit)	23
Huizenblokken en openbare ruimte	24
4. BESTEMMINGEN	25
Functionele mix	25
Kantoren	26
Huisvesting en sociale diversiteit	27

Collectieve diensten en voorzieningen.....	28
5. MOBILITEITSSTRATEGIE.....	29
Mobiliteit op grootstedelijke schaal.....	29
Mobiliteit op de schaal van het ontwerp van RPA en de omliggende wijken (zie ook hierboven - punt 3. Openbare ruimte).....	30
Lokale mobiliteitscontracten (LMC).....	31
Vlotte doorstroming van het verkeer	31
Openbaar vervoer	32
Actieve modi	32
Parking/parkeermogelijkheden	34
6. ERFGOED EN LANDSCHAP	35
7. OPERATIONEEL	36
Logistiek van de bouwplaats	36
Grondbeheer	36
3. VERORDENEND LUIK	37
RELATIE TOT ANDERE WETGEVINGEN	38
LETTERLIJKE VOORSCHRIFTEN	39
WOORDENLIJST	39
ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	41
BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN.....	43
AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN VOOR GROTE GEBIEDEN	44
BESTEMMINGEN.....	44
BOUWPROFIELEN EN INPLANTING	46
AANLEG VAN DE OPEN RUITEN	48
SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN VOOR GROTE GEBIEDEN	49
III. CONCLUSIE VAN HET ADVIES VAN DE COMMISSIE	52
IV. BIJLAGEN:.....	56

LIJST VAN AFKORTINGEN

AQL	Association du quartier Léopold – (vereniging van de Leopoldwijk)
BM	Brussel Mobiliteit
BRUPARTNERS	Voorheen: Economische en Sociale Raad voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
BAF	Biotoop-oppervlaktefactor
EC	Europese Commissie (in deze context)
LMC	Lokaal mobiliteitscontract
BWRO	Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening
BWLKE	Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing
GCTO	Gewestelijk Comité voor Territoriale Ontwikkeling
GMC	Gewestelijke Mobiliteitscommissie
KCML	Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen
ERU	Centre d'études et de recherches urbaines (Centrum voor stedelijke studies en onderzoek)
GFR	Gewestelijke fietsroute
RPA	Richtplan van aanleg
AV 9	Algemeen voorschrift 9
PBM	Persoon met beperkte mobiliteit
BBP	Bijzonder Bestemmingsplan
GPCE	Gewestelijk programma voor circulaire economie
GMP	Gewestelijk Mobiliteitsplan (ex Good Move Plan)
SV 5	Specifiek voorschrift
SPW	Stadsproject Wet
BHG	Brussels Hoofdstedelijk Gewest
GEN	Gewestelijk Expresnet
MER	Milieueffectrapport
GSV	Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening
GGSV	Gezoneerde Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening
RS	Richtschema
BVS	Beroepsvereniging van de vastgoedsector

Gelet op de adviesaanvraag van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering over het ontwerp van richtplan van aanleg (RPA) WET,

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 juli 2019 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie;

Na de vertegenwoordigers van het kabinet van de minister-president, Rudi Vervoort, te hebben gehoord, evenals verschillende administraties, studiebureaus of personen die bij dit dossier betrokken zijn, en na een bezoek ter plaatse;

brengt de Commissie unaniem het volgende advies uit:

I. CONTEXT

1. DE COVID-19 GEZONDHEIDSCRISIS

De Commissie heeft met de technische bijstand van perspective alles in het werk gesteld om virtuele vergaderingen te houden, waardoor de regeringsvertegenwoordigers konden worden gehoord en dit advies kon worden uitgebracht, en dit ondanks de beperkingen van de gezondheidsmaatregelen.

2. METHODOLOGIE

De Commissie werkt in een stedelijke context, zoals gedefinieerd in het GPDO en waarin het RPA past. Voor meer informatie over de methodologie met betrekking tot het GPDO: zie bijlage 1.

De Commissie analyseert in het algemeen alle gewestelijke doelstellingen en voorschriften zoals gedefinieerd in de verschillende plannen (GPCE, Natuurplan, Energie- en klimaatplan, Geluidsplan, Good Move, GMP enz.) die transversaal moeten worden geïntegreerd in alle strategische en operationele overwegingen en hun modaliteiten (offerteaanvragen, wedstrijden enz.) en dus ook in de RPA's. Bijgevolg werkt de Commissie met een samenhangende methodologie die bij de analyse van elk RPA wordt toegepast. Voor meer informatie over de methodologie met betrekking tot de RPA's: Zie bijlage 2 (algemeen advies van 24.10.2019 over de RPA's).

II. ADVIES

1) INFORMATIEF LUIK

BESCHRIJVING VAN HET ONTWERP

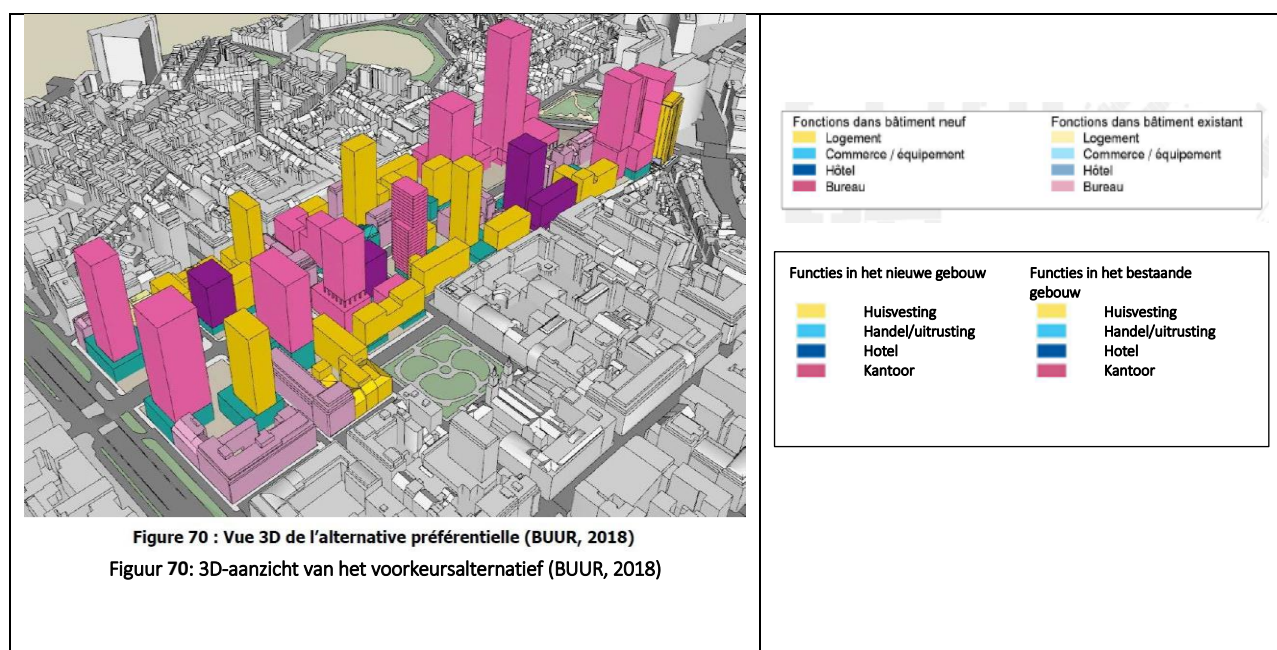
Het ontwerp van RPA is volledig gelegen op het grondgebied van de Stad Brussel en omvat alle tien de stedelijke huizenblokken langs de Wetstraat, van de Kleine Ring tot de Etterbeeksesteenweg.

De Commissie zal, wanneer zij in haar advies verwijst naar de huizenblokken, dezelfde nomenclatuur gebruiken als in de onderstaande figuur. Ze zal het dus hebben over de huizenblokken A tot J.

Plan van de bestemmingen of alle tien de stedelijke huizenblokken langs de Wetstraat. (Ontwerp van RPA - BUUR 05.2019)



Plaats van de functies per huizenblok in het geval van het voorkeursalternatief (bron ARIES - MER RPA Wet, 2018)



UITDAGINGEN EN DOELSTELLINGEN VAN HET ONTWERP

De vaststellingen voor de Wetstraat en de Europese wijk tonen aan dat deze historische residentiële as het volgende biedt:

- een grootstedelijke structurerende kracht dankzij de infrastructuur en morfologie;
- een belangrijk perspectief, zowel fysiek als visueel;
- een mentale kaart met functies die voornamelijk zijn bestemd voor kantoren, voor de auto, met daaraan gekoppeld vervuiling (lawaaihinder en luchtvervuiling), en voor de Europese instellingen.

Er staat dus enorm veel op het spel op het vlak van behoeften: van een bijna monofunctionele kantoorwijk overgaan naar een gemengde wijk met woningen, handelszaken, lokale voorzieningen en diensten voor de bevolking, waarbij ook het principe van duurzaamheid wordt ontwikkeld.

2) ALGEMEEN

1. ALGEMENE BEOORDELING

De Commissie staat volledig achter de beginselen die zijn vastgelegd in het RPA Wet en die tot doel hebben meer woningen in de wijk te introduceren en de wijk om te vormen tot een duurzamere wijk. Op basis van een grondige analyse en de resultaten van het openbaar onderzoek komt ze evenwel tot de conclusie dat er te veel parameters zijn waarmee geen of onvoldoende rekening is gehouden, zoals de grondige integratie van bestaande plannen, om de doelstellingen van duurzaamheid en de creatie van een leefbare gemengde wijk met woningen te bereiken.

Bijgevolg kan de Commissie dit ontwerp van RPA in zijn huidige vorm niet steunen. Ze wijst bijvoorbeeld, net als verschillende reclamanten, op de problematiek van de dichtheid, de typologie, de impact op de aangrenzende woonwijken, op de bestaande erfgoedgebouwen en op het landschap, de milieueffecten, de operationalisering van het project, de mobiliteit en de openbare ruimte, ...

Bovendien is de uitbraak van COVID-19 een belangrijke en onverwachte nieuwe parameter waarmee rekening moet worden gehouden, in het licht van, onder andere, de gevolgen voor de kantoren en het toerisme in Brussel. Mede daarom worden grote delen van het RPA in vraag gesteld. De Commissie stelt daarom voor het ontwerp van RPA te herzien en rekening te houden met de punten die in haar advies hieronder worden uiteengezet.

Doelstellingen

De Commissie steunt, net als de reclamanten (inclusief de betrokken administraties en gemeenten), de doelstellingen met betrekking tot duurzame wijken, de getoonde ambitie voor gebouwen met hoge energie- en ecologische prestaties, gemengd gebruik, woningen, voorzieningen en handelszaken. De Commissie wijst echter, net als verschillende reclamanten, op een aantal belangrijke elementen die bijzondere aandacht behoeven, maar die niet voldoende worden onderzocht of waarvoor dit ontwerp van RPA geen antwoord biedt.

- *Talrijke aspecten vereisen een grondige herziening om de doelstellingen van het RPA te bereiken, zoals de dichtheid, de typologie, de gevolgen voor de aangrenzende woonwijken, voor de bestaande erfgoedgebouwen en het landschap, de milieueffecten, de operationalisering van het project, de mobiliteit en de openbare ruimten (gemeente Stad Brussel).*
- *De impact van de gentrificatie op de omliggende wijken en de vraag naar begeleidende maatregelen om gentrificatie tegen te gaan (gemeente Sint-Joost).*

- Wat de levenskwaliteit betreft, zal de opening van de huizenblokken geluidsoverlast veroorzaken voor de nieuwe wooncomplexen (gemeente Elsene) en het RPA is niet altijd in overeenstemming met het Brusselse Geluidsplan.
- Het ontbreken van een gewestelijke fietsas (gemeente Sint-Joost).
- Het project staat niet garant voor de realisatie van kwalitatief hoogwaardige groene ruimten vanuit het oogpunt van de biodiversiteit. De aanleg van groene ruimten is een belangrijk aandachtspunt in deze bijna uitsluitend minerale wijk. Op die manier kan een groene continuïteit voor de biodiversiteit tussen het Koninklijk Park en het Jubelpark tot stand worden gebracht.

Strategie

Om de doelstellingen van een grotere diversiteit te bereiken door onder meer de integratie van huisvesting in het RPA, stelt de Commissie, samen met veel reclamanten, dat de levenskwaliteit moet worden verbeterd door middel van interventies in de openbare ruimte. Dit is een basisvoorwaarde voor het succes van het RPA. Desalniettemin benadrukt de Commissie, evenals vele reclamanten, dat deze doelstellingen strijdig zijn met de strategieën die zijn opgesteld om ze te bereiken.

Alleen als de druk van de auto zou worden verminderd en de leefomgeving van bewoners, werknemers en gebruikers zou worden verbeterd, zijn een mogelijke ontwikkeling van de functionele mix en investeringen in voor iedereen bereikbare woningbouwprojecten denkbaar. Volgens deze reclamanten is het RPA echter niet alleen afgeweken van zijn strategie, de openbare ruimte, maar heeft het ook de neiging om de leefomstandigheden in de omgeving te verslechteren door de bouw van 14 nieuwe torengedebouwen mogelijk te maken (en enkele tientallen jaren van ermee gepaard gaande bouwwerkzaamheden), wat het risico met zich meebrengt dat de landschappelijke en sociale breuklijnen in de buurt verergeren.

Sommige reclamanten, onder wie URBAN, steunen de basisprincipes van het SPW (project van Christian de Portzamparc), dat zou moeten leiden tot een verbetering van de kwaliteit van de betrokken perimeter.

De architectuurwedstrijd 'Wet 130' die in samenwerking met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werd georganiseerd voor de herinrichting van huizenblok B van het ontwerp van RPA 'Wet', maakt deel uit van de inspanningen van de Brusselse overheid om van de Europese wijk een aantrekkelijkere woon- en werkplek te maken.

Volgens hen is het verzekeren van een leefbare omgeving een conditio sine qua non voor de bewoonbaarheid van deze as.

Programmering: veranderende behoeften

Oppervlaktetabel van het voorkeursalternatief van het MER (door het ontwerp geselecteerd scenario) (bron MER)

POOL MAALBEEK							
Voorkeursalternatief	Hblok A* Maalbeek		Hblok (Oost)* Maalbeek		Hblok B (West) Centrale zone		Hblok C* Maalbeek
Huisvesting	22.761,60	20%		0%	32.448,00	50%	-
Uitrusting/Handel	5.690,40	5%	2.784,00	2%	3.244,80	5%	1.598,45
Hotel	-	0%	-	0%	-	0%	30.370,55
Kantoren	85.356,00	75%	136.416,00	98%	29.203,20	45%	-
Vloer Oppervlakte / Voorkeursalternatief	113.808,00	1,00	139.200,00	1,00	64.896,00	1,00	31.969,00
Vloer Oppervlakte /Sitex	112.696,00			105.191,80			29.077,00
Verhouding Sitex/Voorkeursalternatief	1.111,40			98.904,20			2.892,00
% :Verhouding Sitex/Voorkeursalternatief	1%			94%			10%
gemiddeld aantal verdiepingen	12,1			8,8			10,6
V/T Voorkeursalternatief	8,0		10,0		6,5		7,0

(*) uitzonderlijke huizenblok (Hblok)

CENTRALE ZONE								
Voorkeursalternatief	Hblok D		Hblok E		Hblok F *		Hblok H	
Huisvesting	34.801,00	50%	31.726,50	50%	9.415,88	15%	33.637,50	0%
Uitrusting/Handel	3.480,10	5%	3.172,65	5%	3.138,63	5%	3.363,75	5%
Hotel	-	0%	-	0%	9.415,88	15%	13.455,00	20%
Kantoren	31.320,90	45%	28.553,85	45%	40.802,13	65%	16.818,75	25%
Vloer Oppervlakte / Voorkeursalternatief	69.602,00		63.453,00		62.772,50	1,00	67.275,00	1,00
Vloer Oppervlakte /Sitex	54.517,80		52.234,60		62.383,00		54.601,50	
Verhouding Sitex/Voorkeursalternatief	15.084,20		11.218,40		389,50		12.673,50	
% :Verhouding Sitex/Voorkeursalternatief	28%		21%		1%		23%	
gemiddeld aantal verdiepingen	9,8		9,8		12,9		9,8	
V/T Voorkeursalternatief	6,5		6,5		8,5		6,5	
(*) uitzonderlijke huizenblok (Hblok)								

POOL KUNST WET							TOTALE OPPERVLAKTEN	
Voorkeursalternatief	Hblok G		Hblok I		Hblok J		Totaal	
Huisvesting	14.378,08	20%	17.182,74	20%	10.754,51	20%	207.108,55	25%
Uitrusting/Handel	14.378,08	20%	17.182,74	20%	10.754,51	20%	68.788,87	8%
Hotel	-	0%	-	0%	-	0%	53.242,73	6%
Kantoren	43.134,24	60%	51.548,22	60%	32.263,52	60%	495.421,98	60%
Vloer Oppervlakte / Voorkeursalternatief	71.890,40	1,00	85.913,70	1,00	53.772,53	1,00	824.562,13	1,00
Vloer Oppervlakte /Sitex	46.717,60		69.186,00		50.250,90		636.856,80	
Verhouding Sitex/Voorkeursalternatief	25.172,80		16.727,70		3.521,63		187.705,33	
% :Verhouding Sitex/Voorkeursalternatief	54%		24%		7%		29%	
gemiddeld aantal verdiepingen	11,1		11,1		11,1		11,4	
V/T Voorkeursalternatief	7,3		7,3		7,3		7,5	

(Hblok : Huizenblok)

De cijfers van het voorkeursalternatief laten een lichte afname van de kantooroppervlakten binnen de perimeter en een toename van de huisvesting zien, maar dit impliceert dat de programmering volledig wordt uitgevoerd, wat niet het geval zal zijn, gelet op de huizenblokken waarvan het weinig waarschijnlijk is dat ze zullen worden gewijzigd. Dit zal ongetwijfeld het tegenovergestelde effect hebben, namelijk een toename van de kantooroppervlakten.

Ook al doet de huidige gezondheidscrisis zich voor na het ontwerp en het openbaar onderzoek van dit RPA, toch is de Commissie van mening dat de impact ervan op de evolutie van de kantoorruimte en de grote behoefte aan meer leefbare openbare ruimten het hele RPA fundamenteel in vraag stelt. Daarbij vindt ze dat de programmering moet worden heroverwogen in het licht van nieuwe en toekomstige behoeften, waarbij meer rekening moet worden gehouden met de exponentieel groeiende klimaatcrisis.

Belangrijke factoren om rekening mee te houden zijn de volgende:

- **Een studie om de behoeften te objectiveren en realistisch in kaart te brengen.** De Commissie verzoekt, samen met een aantal reclamanten, om een studie naar de evolutie van de behoeften, waarbij rekening wordt gehouden met de volgende indicatoren:
 - de neerwaartse bijstelling van de prognoses inzake de bevolkingsgroei;
 - de vermindering van de kantoorbehoefte, met name van de Europese Commissie.
- De Association du Quartier Léopold (AQL) citeert in dit verband mevrouw Georgieva, toenmalig vicevoorzitter van de Europese Commissie in 2016: "Alvorens te spreken over ons vastgoedbeleid, dat een middel is en geen doel op zich, moeten we breder nadenken over hoe we ons meer kunnen integreren in het weefsel van de stad. We moeten uitgaan van een vaststelling: onze werkmethode zijn de afgelopen jaren ingrijpend gewijzigd. Zo is er steeds meer sprake van telewerk. Tegelijkertijd zijn de budgetten waarmee we moeten handelen, gekrompen en moeten we ook ons personeelsbestand met 5% verminderen" (Trends 10.06.2016).

- *Mevrouw Georgieva legde deze verklaring al in 2016 af, maar de vraag naar deze studie is vandaag nog dringender vanwege de impact van de coronamaatregelen, die telewerk wettelijk verplicht maken om het aantal besmettingen te verminderen. In verschillende grote Europese steden worden steeds meer kantoorprojecten uitgesteld of zelfs geannuleerd. Ook in Brussel Stad worden serieuze stappen in die richting gezet, zoals de annulering van het NEO2-ontwikkelingsproject.*
- *De Commissie werd ervan in kennis gesteld dat de Regering commissaris voor Europa Hutchinson had gevraagd om met de Europese Commissie te bespreken hoe de herevaluatie van de behoefte aan kantoorruimte in de praktijk zou worden omgezet.*
- ***De verbouwing van leegstaande kantoorruimten tot woningen.*** *Samen met een aantal reclamanten vraagt de Commissie om de verouderde kantoren te renoveren of om te bouwen tot woningen.*
- ***Bouwen aan sterkere banden met de omliggende wijken.*** *Net als sommige reclamanten is de Commissie van mening dat het RPA de kans voorbij laat gaan om de verbinding tussen de wijken van de Etterbeeksesteenweg en de Wetstraat te herstellen, terwijl in het richtschema het volgende werd aangekondigd: "De Maalbeekvallei, die de oudste verkeersas vormt tussen Schaarbeek, Sint-Joost en Elsene, wordt de hoofdas voor de animatie van de wijk (...) met een strook van woningen/handelszaken/voorzieningen tegenover de Tuinen van Maalbeek." Zij vraagt zich af of de keuze om voorrang te geven aan woningen in het centrale gebied (huizenblokken D-E-F-H) verstandig is, gelet op het feit dat de Europese Commissie een groot deel van blok F en ruim de helft van blok H bezet.*
- ***Onderzoek van de impact van de torengebouwen op de omgeving in ruime zin.*** *In haar advies over de GGSV heeft de Commissie vraagtekens geplaatst bij de gevolgen die de bouw van de twee torens in blok B zou hebben voor een grotere perimeter en de omliggende wijken (bv. Wet/Jozef II). Terwijl verwacht werd dat het aantal woningen in deze zone zou toenemen, vreesde zij dat de impact van de schaduwen en de wind die door deze torens worden opgewekt, een ontradend effect zou hebben op de bestaande woonwijken. Bovendien had de vroegere Commissie opgemerkt dat er weliswaar veel verschillende manieren zijn om de kwestie van de topografie en het stadslandschap, en met name de behandeling van het probleem van de valleien, aan te pakken, maar dat ze het belangrijk vond dat de GGSV meer rekening zou houden met de volgende elementen:*
 - *De kwalificatie van het stedelijk landschap en het nieuwe silhouet voor de hele stad en het creëren van belangrijke oriëntatiepunten in de stad.*
 - *Het respect voor de kwaliteit van de bewoonbaarheid van de bestaande woningen en de te creëren woningen op de valleibodem.*
 - *De impact van vormen op de kwaliteit en het gebruik van de openbare ruimte.*
 - *De verbindingen van het stadsproject Wet met de rest van de stad (en onder andere met de Jubelparkwijk).*

De Commissie vroeg dat de GGSV op basis hiervan de locatie van de hoogste gebouwen zou definiëren in overeenstemming met het projectontwerp. Ze herinnerde er ook aan dat de Etterbeeksesteenweg een schakel vormt tussen Flagey, het Jourdanplein, de squares en Sint-Joost. Ze vroeg erop toe te zien dat de kwaliteit van de Etterbeeksesteenweg niet in gevaar zou worden gebracht door de ontwikkeling van het SPW, tegelijk rekening houdend met de kwaliteit van de Europese inrichting van de Wetstraat, die de Kleine Ring verbindt met de Schumanrotonde.

De huidige Commissie neemt deze elementen over en ontwikkelt ze in haar beoordeling van de voorgestelde stedelijke typologieën en bouwprofielen (zie hieronder).

2. GOVERNANCE EN PARTICIPATIE

Verschillende reclamanten, onder wie de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML), hebben opgemerkt dat de GGSV van de Wetstraat door de Raad van State is opgeheven, waardoor de (reeds gebouwde) toren The One en de Realex-toren onwettig zijn geworden, maar dat er sindsdien nieuwe vergunningen zijn afgegeven. Ze stelt dan ook vast dat de zware werkzaamheden met grote gevolgen voor het stedelijk landschap worden uitgevoerd – en afgerond – in een onzekere juridische context.

Sommigen zijn blij dat het ontwerp van RPA Wet, dat een nieuw regelgevend kader voor de bouwprofielen en inplantingen biedt, de rechtszekerheid die na de annulering van de GGSV in twijfel werd getrokken, zal herstellen.

Aan de andere kant betreuren sommige reclamanten het feit dat het RPA Wet alleen bedoeld is om projecten die door de actualiteit zijn ingehaald (opnieuw) te legaliseren en dat het wijst op een overheid 'onder voogdij' van bouwpromotoren en op het bestaan van belangenconflicten.

Een reclamant ondersteunt de opening van de oost-westas door het creëren van huizenblokken, waardoor een grotere doorlaatbaarheid van de wijk voor fietsers en voetgangers wordt gegarandeerd. Dit zou bovendien de indruk van 'canyonstraten' moeten terugdringen. Hij vreest echter dat de inplanting van hoge torengebouwen de voordelen van dergelijke openingen teniet zou kunnen doen, waardoor het corridor-effect nog meer wordt versterkt.

Het RPA biedt onvoldoende garanties op het vlak van de mobiliteit. De omvorming van de Wetstraat tot een stedelijke boulevard blijft hangen in de ideeënfase en de vermindering van het aantal rijbanen maakt geen deel uit van het verordenend luik.

Een mobiliteitsstudie op gewestelijke schaal zou de verschillende ontwerpen van RPA en andere grootschalige projecten moeten omvatten.

Veel reclamanten vechten het RPA-instrument aan: omdat het afwijkend is, zou het de hiërarchie van de plannen ondermijnen en een democratisch deficit veroorzaken, omdat het slechts fragmentarische visies biedt en er geen geschikte onderzoeken op gewestelijke schaal over worden verricht.

Reclamanten zijn van mening dat het essentieel zou zijn geweest om een papieren versie van het dossier te ontvangen, waardoor een grondige en geannoteerde lezing van het dossier mogelijk wordt, ook al worden de documenten op de website van perspective.brussels ter beschikking gesteld.

Ze betreuren:

- de schraalheid van het overlegproces voorafgaand aan het opstellen van het ontwerp van RPA en merken op dat een dergelijk ontwerp moet worden uitgewerkt met alle belanghebbende partijen (meer bepaald de bewoners);
- de voorwaarden waaronder het openbaar onderzoek naar het ontwerp van RPA is uitgevoerd, met name wat betreft de gelijktijdigheid van de onderzoeken voor de verschillende RPA's, de hoeveelheid te analyseren documenten en de uiterst krappe deadlines voor de beantwoording ervan in het licht van de belangrijke kwesties die in het project aan de orde zijn;
- het gebrek aan publiciteit met betrekking tot de voorafgaande participatie;
- de geringe begrijpelijkheid van de documenten voor niet-professionals.

Veel verenigingen zijn van mening dat er geen sprake was van een echt overleg of co-creatie tijdens de hele uitwerking van het ontwerp en ze vragen dat het RPA Wet wordt opgeschort, dat na het openbaar onderzoek een echt democratisch debat wordt georganiseerd op basis van echte alternatieven die rekening houden met de huidige bekommernissen van de Brusselse burgers, dat kwalitatieve participatieprocessen worden opgezet waarbij voldoende tijd wordt geboden in verhouding tot de uitdagingen, en dat de discussie met de burgers over de visie van de RPA's wordt geopend en dat er een evaluatieproces van de RPA's wordt opgezet.

Net als een reclamant stelt de Commissie een stapsgewijs planningsproces per RPA voor.

De Commissie is van mening dat het proces weliswaar voor verbetering vatbaar is, met name wat betreft participatie en coproductie, maar dat de herinrichting van de Wetstraat een project is waarover al sinds lang discussies worden gevoerd, in verschillende vormen: richtschema, SPW, GGSV en nu het RPA.

Maar ook al kan er niet worden gezegd dat er een gebrek aan informatie en publiciteit is geweest, het verzamelen van verschillende meningen zonder een coproductieprocedure heeft wel tot gevolg dat er een patroon van betwisting ontstaat. Wat ontbreekt, is een praktijk van 'samen uitwerken', van het verbreden van het platform ter ontwikkeling van de visie en het programma.

De Commissie benadrukt ook dat het organiseren van architectuurwedstrijden voor de ontwikkeling van een ontwerp (Wet – de Portzamparc, Schumanrotonde ...) geen ruimte laat voor overleg/coproductie.

Er moet vooraf werk worden gemaakt van burgerparticipatie, zodat buurtbewoners hun mening kunnen geven over het programma van het ontwerp en de inrichtingsprincipes voordat een wedstrijd wordt opgestart of een vergunning wordt aangevraagd.

3. PERIMETER

De Commissie sluit zich aan bij de Gewestelijke Mobiliteitscommissie (GMC), die het belang benadrukt van het opnemen in het RPA Wet van de mogelijke effecten van herinrichtingen in de buurt van de perimeter, zoals die van de Schumanrotonde (waar momenteel een openbaar onderzoek aan de gang is) en de Kortenberglaan.

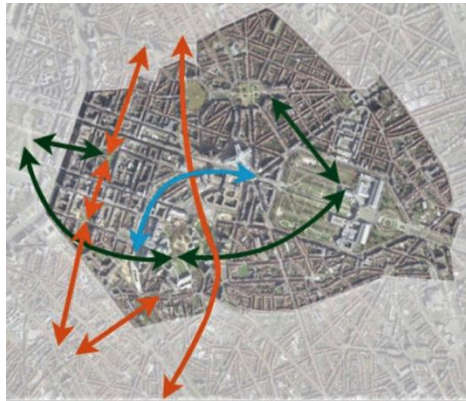
Een reclamant is van mening dat er een ruimere perimeter moet worden vastgesteld voor het strategische aspect. Dit zou de planningsdeskundigen in staat stellen om de visie op de omgeving in de ruime zin te verduidelijken, waarvoor vaak interventies buiten de perimeter nodig zijn. Een bredere perimeter in de strategische zone verduidelijkt ook de (al dan niet aanwezige) link met vaak reeds bestaande plannen in de buurt. In dezelfde zin moet de impactstudie ook blijken geven van een bredere visie om minstens de gezamenlijke impact van de projecten in de verruimde perimeter en het effect van het RPA zelf op die perimeter te bestuderen.

De regeringsvertegenwoordigers hebben tijdens de hoorzitting het volgende verklaard:

- De perimeter van het RPA is vastgesteld voor het verordenende luik. Het strategische luik gaat veel verder dan de strikte perimeter van het RPA. Het MER ook.
- De Wetstraat tussen het Jubelpark en het SPW wordt door Beliris heraangelegd in het kader van het Schumanproject. Daarnaast wordt de brug voor voetgangers en fietsers tussen de esplanade en Schuman bestudeerd.
- De as Tervuren-Schuman-Wet wordt in overweging genomen in de fundamentele aspecten van de strategische visie van het RPA. De perimeter is geconcentreerd binnen de perimeter van het SPW, een stukje van een vollediger puzzel dan die welke door het richtschema wordt beheerd.
- Het RPA is slechts één van de instrumenten van de uitvoering van het RS. Het betreft programma A van het RS. Op haar beurt werkt Stad Brussel aan het BBP Wetenschap, dat een verbinding tot stand brengt tussen de Wetstraat en de Belliardstraat.
- Het cultureel voetgangerstraject waarover ERU in 2013 een studie opstelde, heeft geleid tot een traject Belliardstraat-Leopoldpark-Wiertzstraat-Luxemburgstraat. Voor dit project wordt een beheerder voor de uitvoering gezocht.
- Sommige van de nieuwe openbare ruimten van het SPW hebben een supra-lokale roeping, met name het nieuwe plein in huizenblok B (bezoekerscentrum EC) en het plein in blok G waar een openbare voorziening van 5.000 m² van een enkele houder vereist is.
- De culturele verbinding Jubelpark-Kunstberg wordt in overweging genomen. Het RPA bevestigt de structurerende roeping van de Wetstraat. De culturele dimensie van de Europese wijk wordt

benadrukt in het MER en er zijn voorzieningen van gewestelijke en lokale omvang om de link te leggen in een te steunen cultureel traject.

De as van de centrale parken: de verbindingen tussen het Jubelpark, het Leopoldpark en het Park van Brussel (Richtschema - 2007)



4. VOORTGANG VAN DE LOPENDE PROJECTEN

In aansluiting op de gemeenten en de verschillende overlegorganen heeft de Commissie zich de vraag gesteld hoe de twaalf projecten van het richtschema en het ontwerp van RPA (zie onderstaande figuur - GGSV) zich in het algemeen en per huizenblok ontwikkelen, aangezien er vanaf het begin van het proces tot heden toch een zekere tijd is verstreken (zie bijlage).

De lopende programma's zijn:

- De Schumanrotonde (openbaar onderzoek tot 15 oktober 2020)
- Het Luxemburgplein (bestaand project met noordelijke voetgangerszone en zuidelijke zone voor het OV)
- Jubelpark
- Herstructurering van inplantingen van de EC (SPW)
- De versmalling van de Wetbrug (onderdeel van het programma 'Herinrichting van de Etterbeeksesteenweg').

5. HUISVESTING

De Commissie benadrukt, net als heel wat reclamanten, onder wie gemeenten, Urban, perspective en Brupartners, de noodzaak om de woningen te diversifiëren:

- **Quota van woningen binnen ieders bereik.** Veel reclamanten, waaronder gemeenten, Urban, perspective en Brupartners, zijn van mening dat er een quotum aan sociale woningen moet worden ingesteld om de diversificatie van de woningen te waarborgen. Een reclamant vraagt ook om aanpasbare woningen.
- **Verdeling van de huisvesting over de verschillende projecten, waaronder huizenblok B.** Sommige reclamanten vragen om een herziening van het algemene voorschrift 9 (AV 9) om te zorgen voor een functionele mix en om erover te waken dat er niet enkel in huisvestingsdrempels wordt voorzien voor een gebied, maar ook op niveau van de projecten.

De Commissie stelt, net als verschillende reclamanten, dat er ook in huizenblok B in huisvesting moet worden voorzien.

- **Huisvesting die ook bestemd is voor een ander publiek dan louter de Europese ambtenaren.** Verscheidene reclamanten merken op dat de Europese Commissie in haar kennisgevingen aan de vastgoedactoren vraagt dat de voorgestelde gebouwen "bij voorkeur volledig en uitsluitend door de diensten van de Commissie en/of de diensten van andere Europese instellingen of communautaire instanties worden ingenomen" en vragen zich enerzijds af hoe de behoefte aan veiligheid rond de gebouwen van de instellingen kan worden verzoend met de aangekondigde gezelligheid en anderzijds hoe de huisvestingsdoelstellingen kunnen worden bereikt.

De Commissie vreest dat de woningen alleen bedoeld zijn als dienstwoningen voor tijdelijke ambtenaren en dat de belangrijkste uitdaging om er gezinnen en huishoudens te laten wonen om zo tot een levendige wijk te komen, niet wordt aangegaan. Om dit doel te bereiken is het essentieel dat een deel van de woningen voor iedereen bereikbaar is.

Reconversie van kantoren in woningen

De gemeente Elsene vraagt, los van het ontwerp van RPA, om het opstarten van een pragmatische reflectie over de technische en juridische beperkingen en mogelijkheden van de converteerbaarheid van kantoorgebouwen (met name die welke in de jaren zeventig en tachtig zijn gebouwd) in de ruime perimeter van de Leopoldwijk, om de verbouwing tot betaalbare woningen van de door de Europese instellingen verlaten tertiaire gebouwen te vergemakkelijken.

De Commissie merkt op dat de eigenaar van een door de Europese Commissie verlaten gebouw in de Leopoldwijk, buiten de perimeter van het RPA, volgens de voorschriften van het huidige ontwerp niet verplicht is om er iets anders van te maken dan kantoren. Zij vraagt dat, in overeenstemming met de beginselen van het richtschema, regels de verbouwing van deze gebouwen tot woningen verplicht zouden stellen.

3) STRATEGISCH LUIK

KENMERKEN VOOR DE INRICHTING

1. MILIEUPRESTATIES

Doelstellingen van het ontwerp: Structurele oplossingen bieden voor de verschillende milieu-uitdagingen.

Duurzaamheid.

Gezien de toenemende gevolgen van de klimaatcrisis roept de Commissie samen met een groot aantal reclamanten (KCML, Urban, Brupartners enz.) op om de ambities van het RPA op het vlak van duurzaamheid opwaarts bij te stellen:

- **De CO₂-uitstoot onderzoeken op het niveau van het volledige RPA, niet alleen op het niveau van elk individueel project.** Net als de KCML en andere reclamanten is de Commissie van mening dat de koolstofvoetafdruk van het ontwerp van RPA, gezien de omvang van de sloop- en wederopbouwwerkzaamheden, zeer veel vragen oproept in een tijd waarin duurzaamheidskwesties ook op territoriaal niveau moeten worden aangepakt, in een uitgebreide en geïntegreerde visie, die verder gaat dan de omvang van het gebouw alleen. Zij beschouwen dit project als anachronistisch en in strijd met de doelstellingen van de gewestelijke beleidsverklaring inzake duurzaamheid. Hierdoor lijkt het Gewest geen oog te hebben voor de noodtoestand van het klimaat en de bekommernissen van zijn inwoners.

- **Van het RPA een voorbeeldige duurzame wijk maken.** URBAN ondersteunt de wens van het RPA om de milieuprestaties te versterken door van deze wijk een voorbeeldige wijk te maken. Deze doelstelling is des te belangrijker met het oog op de verwachte overmatige verdichting. URBAN zet echter vraagtekens bij de getoonde duurzaamheidsambities die in strijd zijn met de sloop- en wederopbouwwerkzaamheden die aan de basis liggen van het RPA.
- **Vermindering van de impact van hitte-eilanden.** De Commissie steunt het verzoek van een reclamant om een hoofdstuk over klimaatbestendigheid toe te voegen, waarin maatregelen kunnen worden voorgesteld om de gevolgen van de klimaatverandering tot een minimum te beperken, bijvoorbeeld door de stedelijke temperaturen te regelen (maatregelen in de strijd tegen hitte-eilanden, keuze van materialen, regenwaterbeheer enz.).
- **Focus op hergebruik en renovatie op lange termijn door stimulering van de circulaire economie en modulair en flexibel bouwen.** De Commissie herinnert aan haar advies over de andere RPA's inzake circulaire economie. Zij is van mening dat de andere gewestelijke plannen en strategieën op het gebied van milieu en circulaire economie onvoldoende zijn opgenomen in dit RPA. Ze vraagt dat in het RPA zou worden voorzien in bindende maatregelen, bijvoorbeeld voor het terugwinnen van materialen tijdens de sloop. Dit advies werd trouwens ook uitgebracht door de gemeente Elsene en verschillende andere reclamanten, in het kader van het openbaar onderzoek. Verschillende reclamanten zijn van mening dat sloop/reconstructie een zeer grote ecologische voetafdruk heeft en dat een echt duurzaam gebouw het gebruik van gemakkelijk bruikbare materialen moet inhouden en aanpasbaar moet zijn om in de toekomst te kunnen worden aangepast aan andere gebruiksvormen.
- Voor veel reclamanten komt het erop aan om door middel van een doeltreffende operationalisering van het RPA de ambities van hoge energie- en milieuprestaties die in het project worden nagestreefd, in de praktijk om te zetten.
- Tijdens de hoorzitting hebben de vertegenwoordigers van de regering aangegeven dat er voor de aanpassing van de Wetstraat grote werken nodig zijn (vrijmaken van de grond, herstructureren, een gemengd karakter verlenen enz.) die onvermijdelijk gepaard gaan met sloopwerken en dus met het verbruik van grijze energie, wat echter moet worden vergeleken met de winst die het RPA genereert (nabijheid, gemengd karakter, vergroening, recuperatie van regenwater, minder parkeermogelijkheden voor auto's, meer parkeermogelijkheden voor fietsen enz.) De nieuwe gebouwen zullen noodzakelijkerwijs moeten voldoen aan de passiefnorm. Het project van huizenblok B streeft naar een 'nearly zero energy'-norm, met onder meer een aantal houtskeletgebouwen. Om de balans koolstof/grijze energie correct te kunnen beoordelen, moet het gebouw gedurende zijn hele levenscyclus worden bekeken en moet er dus ook rekening worden gehouden met het verbruik.

Milieuhinder

Lawaai

De Commissie vraagt, zoals veel reclamanten, onder meer de gemeente Elsene, om meer rekening te houden met het Geluidsplan. Ze steunt dan wel de visie van het ontwerp van de Portzamparc die mikt op het 'open huizenblok', maar het blijft toch noodzakelijk om eerst de voorwaarden te scheppen om de opening van het bebouwde front mogelijk te maken: vermindering van het lawaai, de snelheid en het aantal wagens. Anders moeten de huizenblokken gesloten worden gehouden om meer rust te creëren in de binnenterreinen van de huizenblokken. Een reclamant herinnert aan het belang van het principe van het 'aaneengesloten bebouwde front' en de 'kalmere wegen' waarmee volgens het Geluidsplan binnen de RPA's rekening moet worden gehouden om een gunstig kader voor de bouw van woningen te scheppen.

Luchtkwaliteit

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels [ici](#)
www.crd-goc.brussels [ici](#)

Veel reclamanten maken zich zorgen over de zeer negatieve gevolgen van het ontwerp voor de luchtkwaliteit in de reeds sterk verontreinigde perimeter, gezien de in het ontwerp van RPA voorgestelde verdichting (en de daaruit voortvloeiende toename van het autoverkeer). Zij zijn van mening dat de luchtkwaliteit een centrale plaats moet krijgen in de stedenbouwkundige overwegingen met betrekking tot de wijk.

De Commissie benadrukt dat uit studies blijkt dat de luchtkwaliteit lijkt te verbeteren. Het ontwerp van RPA zal, zoals de kabinetsvertegenwoordiger benadrukte, wellicht niet leiden tot een toename van het verkeer, omdat er minder m² kantoorruimte is (als het hele programma doorgaat, wat ongetwijfeld niet het geval zal zijn), maar vooral minder parkeerplaatsen als gevolg van de door Cobrace opgelegde verminderingen bij de verlenging van de milieuvergunningen voor parkeerplaatsen (waarschijnlijke vermindering met de helft van de huidige plaatsen) en dat de mensen die er komen wonen niet per se een auto zullen hebben, gezien de ligging van de woningen.

Microklimaat/bezonnin.

De Commissie sluit zich in grote mate aan bij de bezorgdheid van verschillende reclamanten en de omliggende gemeenten over het effect van de torens op het microklimaat, de wind en de bezonnin, zowel binnen de perimeter van het RPA als voor de omliggende huizenblokken.

- **Daarom verzoekt ze uitdrukkelijk de aanbevelingen van het MER (p. 39-44) op te volgen**, zoals onder meer wat betreft het aanbrengen van variaties in het profiel van de Wetstraat naargelang de blootstellingsomstandigheden en het bevorderen van natuurlijke verlichting door een gevarieerd profiel van lage en middelhoge constructies; het verkorten van de lengte van het bebouwde front langs dwarsstraten door het bevorderen van de creatie van open ruimtes op het kruispunt met de Wetstraat, die een vrij goede lichtinval geniet.
- **Bijzondere aandacht moet worden besteed aan de dwarsstraten** zoals de Jozef-II-straat en de J. Lalaingstraat: het komt erop aan de inplanting van oprijzende constructies rechtstreeks op de rooilijn van de dwarsstraten, onder meer in de as van de straten in het noorden, te vermijden.
- **Variabele negatieve effecten op openbare ruimten en woningen.** De Commissie wijst wel op het feit dat de metingen inzake de bezonnin gericht waren op de open openbare ruimte en dus geen weergave zijn van de huisvestingssituatie.
- Ze wijst er dus op dat er in het MER is verzuimd om metingen te doen op bepaalde strategische plaatsen (onder meer woningen).
- **De impact van de schaduw van de torengedouwen verminderen, vooral in het voor- en najaar.** De Commissie was verbaasd over de antwoorden die tijdens de hoorzitting met de regeringsvertegenwoordigers werden ontvangen en die de impact op het vlak van de bezonnin minimaliseerden. Ze benadrukt dat de studies die in het kader van het MER worden uitgevoerd, een aanzienlijke impact laten zien, ook al is die ad hoc, temeer daar die wordt gemeten in het voor- of najaar (periode waarin de impact het meest uitgesproken is) voor open ruimten. Als op sommige plaatsen een maximaal relatief verlies aan bezonnin van ongeveer 30 minuten inderdaad reëel is, dan is dat in de winter. De Commissie wijst erop dat de verschillen in de winter, wanneer er overal schaduw is, minder groot zijn. In de zomer is dit ook minder belangrijk omdat de schaduwen minder hoog zijn en de hoge volumes dus minder impact hebben, vooral ook omdat de schaduw anders wordt ervaren door de warmte. De belangrijkste effecten treden op in het voor- en najaar en op specifieke locaties. Bijgevolg tonen de metingen op de zuidelijke punt van het Maria-Louizasquare een veel meer uitgesproken impact op het vlak van de bezonnin als gevolg van de hoge gedouwen op de oostelijke punt van de perimeter van het RPA Wet (huizenblok B). Hun impact op de wijk aan de noordkant van de perimeter van het RPA is als volgt:
 - De schaduw van de torens op dit huizenblok bereikt de Maria-Louizasquare in het midden van de namiddag, in het voor- en najaar en in de winter voor alle alternatieven.

- *De meest getroffen punten bevinden zich op het zuidoostelijke derde deel van de Maria-Louizasquare (punten 28 en 29), met een verlies aan bezonning van meer dan 1 of 2 uur, afhankelijk van de meetpunten van het voorkeursalternatief.*

Open ruimten die toegankelijk zijn voor het publiek/biodiversiteit

Urban beveelt aan om strategische maatregelen te nemen die zijn afgestemd op de doelstellingen aangezien quota voor vergroening zouden moeten worden aangemoedigd.

De reclamanten vragen om vergroeningsquota's op te leggen, omdat er niet genoeg groene ruimten op daken zijn en de geplande grondlagen voor de groene ruimten ontoereikend zullen zijn om het regenwater te laten afvloeien en een goede beplanting mogelijk te maken.

Een reclamant is van mening dat het ontwerp van RPA niet garant staat voor de realisatie van kwalitatief hoogwaardige groene ruimten vanuit het oogpunt van de biodiversiteit. De aanleg van groene ruimten is een belangrijk thema in deze bijna uitsluitend minerale wijk en zou een groene continuïteit voor de biodiversiteit tussen het Koninklijk Park en het Jubelpark tot stand kunnen brengen.

Een reclamant stelt vast dat geen enkel RPA van natuurbescherming en biodiversiteit een prioriteit maakt, en dit terwijl het GPDO vraagt om voorrang te geven aan de versterking van het groene en het blauwe netwerk. Hij vraagt het Gewest om een ambitieuze en beschermde groene en blauwe structuur te definiëren.

Perspective is van mening dat de plantencomponent in de open ruimten een essentiële parameter is om de gewestelijke ambities en het succes van het project Wet te waarborgen. Die component moet worden gemaximaliseerd. Perspective vraagt daarom te garanderen dat de regeling van het ontwerp van RPA volstaat om deze ambitie veilig te stellen en om desnoods het bindende karakter van de voorschriften te versterken aan de hand van objectieve criteria zoals de biotoop-oppervlaktefactor (BAF).

Tijdens de hoorzitting gaven de regeringsvertegenwoordigers aan dat het RPA Wet voorziet in een coëfficiënt van grondinname van 66% en 55%, afhankelijk van de huizenblokken, wat aanzienlijk ambitieuzer is dan in de huidige situatie. Ambities voor de open ruimten worden uitgedrukt in het strategische luik (Ontwikkeling van de openbare ruimten en de open ruimten p. 74).

De Commissie is net als Perspective van mening dat het absoluut noodzakelijk is om in het RPA voldoende bindende bepalingen op te nemen om een maximum aan groene ruimten in de open ruimten te garanderen en om ervoor te zorgen dat ze voldoende groot zijn om voor andere doeleinden kunnen worden gebruikt dan puur om de gebouwen tot hun recht te laten komen. Zo kan er tegemoet worden gekomen aan de gewestelijke doelstellingen. Zij steunt de invoeging van een BAF, zoals zij al had gedaan in haar advies over de GGSV en de GSV.

Bovendien is zij van mening dat deze verworven openbare ruimte niet alleen de kantoorfunctie moet dienen, maar ook gericht moet zijn op andere stedelijke functies (naast de woonfunctie, de functies van animatie zoals cultuur, sport, horeca, voorzieningen die de ontwikkeling van een nieuwe stedelijke verbeelding mogelijk maken). De openbare ruimte, groen en blauw, is geen passieve ruimte, maar moet buurtfuncties dicht bij woningen, productieve functies (bv. voeding) en representatieve functies kunnen huisvesten.

Water

Vaststelling:

Het grote aandeel bebouwde terreinen in de zone van de Wetstraat leidt tot een hoge mate van ondoordringbaarheid van de bodem, wat overstromingen in de Maalbeekvallei (Etterbeeksesteenweg) veroorzaakt.

Een reclamant vraagt om bijzondere aandacht voor het waterbeheer met als doel nullozing van regenwater in de riolen. Het MER wijst inderdaad op verzadiging van de Maalbeekcollector in tijden van hevige regenval.

De Commissie is van mening dat het ontwerp bijdraagt tot een verbetering van de doorlaatbaarheidsgraad van de bodem door de verkleining van de ingenomen bodemoppervlakte (85% van de bodem is bebouwd). Er moet worden voorzien in niet-grondgebonden beplantingen (voldoende groendaken) waar volle grond geen optie is, om deze verbetering te waarborgen.

Ze herinnert aan haar advies in de GGSV, waar ze vroeg een doorlaatbaarheidsgraad voor de bodem te specificeren om de absorptie van afvloeiend water en de bevoorrading van de regenputten te bevorderen, om de doorsijpeling van regenwater naar de openbare riolering te beperken (artikel 19 - Opvang van regenwater).

2. STEDELIJKE MORFOLOGIE - KENMERKEN VAN DE GEBOUWEN

Dichtheid/Verticale verdichting

In de onderstaande tabel heeft de Commissie de toegestane percentages van de verschillende bestemmingen van het ontwerp per zone en per huizenblok opgesomd. (Bron MER)

	Maalbeek pool			Centrale zone				Kunst-Wet pool		
	Hblok A	Hblok B	Hblok C	Hblok D	Hblok E	Hblok F	Hblok H	Hblok G	Hblok I	Hblok J
Densiteit V/T	10	8	7	6,5	6,5	8,5	6,5	7,3	7,3	7,3
G/I Grondinname	0,66 open ruimtes	0,55 open ruimtes	0,66	0,66	0,66	0,5	0,66	0,66	0,5- open ruimtes	0,66
Hoogbouw (m)	2x100 à 120	1x155/ 1x100à120	1x100 à 120	2x100	1x100	1x100	1x100	1x100	1x120/ 1x100	1x120
Uitrusting/ Handel	Min 750m² Uitrusting/ grote projecten			Min 750m² Uitrusting/ grote projecten				Min 750m² Uitrusting/ grote projecten		
	5%	10%	5%	5%	5%	15%	5%	20% - supra lokale Uitrusting min5000m²	20%	20 %
Huisvesting/ Hotel	20%	0%	95% Hotel	50%	50%	15%	50%	30%	30%	30%
Kantoor	75%	90%	0%	45%	45%	65%	45%	50%	50%	50%

(Hblok: huizenblok)

Sommige reclamanten vinden dat de RPA's gebaseerd zijn op verouderde bevolkingsprognoses om de soms extreme verdichting van het grondgebied te rechtvaardigen. Zij stellen voor om in de plannen rekening te houden met de neerwaarts bijgestelde cijfers.

Ze stellen vast dat de voorgestelde verticale verdichting in strijd is met een kwaliteitsvolle woonwijk en niet aansluit bij de Brusselse identiteit.

Ze stellen vast dat uit de studie "Objectivation des avantages et inconvénients des immeubles élevés à Bruxelles" uit 2009¹ in opdracht van het ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, het volgende blijkt: "Voor hetzelfde bruto vloeroppervlak is het beter een 'compact gebouw' te hebben, laag en met grote vloeroppervlakken op de verdiepingen, dan een 'slank gebouw', hoog en met kleine vloeroppervlakken op de verdiepingen."

Zij stellen voor om te onderhandelen over een breed akkoord over de verdichtingswijze in het Brusselse Gewest, op een preciezere manier dan mogelijk is binnen het GPDO, alvorens zich te concentreren op een verdichtingsproject dat zo omvangrijk is als het RPA Wet, en wel in een zeer kleine zone.

Sommige reclamanten benadrukken de grote moeilijkheid van de huidige situatie die voortvloeit uit de ambitie van de regering om in deze wijk functies in te brengen die minder sterk zijn (huisvesting, openbare ruimten, voorzieningen, handelszaken ...) dan de kantoorfunctie. De verdichting lijkt daarom een

¹ BXXL, "Objectivation des avantages et inconvénients des immeubles élevés à Bruxelles" uit 2009 - Bernard Declève - URBA UCL - <https://urbanisme.irisnet.be/pdf/Etude%20Tours%20-%20Complete%20septembre%2009%203.pdf>.

doeltreffende tool waarmee deze functionele mix kan worden gefinancierd. Aan de andere kant, zonder de garantie van een financieel evenwicht in de vastgoedoperaties (haalbaar dankzij de verdichting) zullen eigenaars en projectontwikkelaars redelijkerwijs niet kunnen overgaan tot transformatiewerken van deze wijk (en dan is iedereen uiteindelijk een verliezer).

Het kiezen van de juiste dichtheid van de verhouding vloer-terreinoppervlakte.

De Commissie benadrukt dat de V/T-index hoog is (7,5) en een risico van overmatige verdichting met zich meebrengt, wat gepaard gaat met overlast voor het hele RPA. De keuze van de (juiste) dichtheid is daarom een essentiële parameter voor de volledige programmering en de gevolgen daarvan. De Commissie stelt voor de omvang van de toename van de huidige dichtheid te beperken.

Bouwprofielen

In het verslag van de bevindingen wordt gewezen op de limiet die bereikt wordt door de bouw in het traditionele stadsweefsel en op het kwaliteitsverlies in het binnenterrein van een huizenblok, waar weinig open ruimten zijn. De grondinname bedraagt 87%, tegenover een gewestelijk gemiddelde van 25%.

Brupartners stelt vast dat de aanleg van groene ruimten van het type 'pocket park' en het openbreken van de straten binnen de perimeter noodzakelijkerwijs hoge gebouwen zullen vereisen om een zekere verdichting mogelijk te maken. Brupartners vestigt de aandacht op het feit dat de levenskwaliteit en de bewoonbaarheid van de wijk niet in het gedrang mogen komen door de hoogbouw en vraagt daarom om een maximumhoogte van 120 m op te leggen om de impact van deze constructies wat betreft het microklimaat, de visuele impact vanuit de binnenkant van de gebouwen, de skyline enz. zo goed mogelijk te matigen.

Naast specifieke opmerkingen over de maximale hoogte van gebouwen en hun rooilijn, benadrukt URBAN het belang van een kwalitatieve benadering van de architectuur van de toekomstige gebouwen, zodat ze een reële meerwaarde tot stand kunnen brengen voor het stadslandschap. Op een fijnere schaal moet bijzondere aandacht worden besteed aan de integratie en de tot stand te brengen relatie tussen de architecturale elementen en de openbare ruimten. Bovendien moeten de architecturale doelstellingen van de Wetstraat de kwaliteit van de binding en de samenhang tussen de openbare ruimten in de buurt nog beter garanderen.

URBAN wijst op een vermelding op p. 71 van het strategische luik: "De voorkeur geven aan geleidelijke verhogingen van het bouwprofiel." URBAN verzoekt om schrapping ervan. URBAN vindt dat deze vermelding beperkend is en kan leiden tot eentonigheid.

Een reclamant merkt op dat verdichting een instrument is om doelstellingen te bereiken die van belang zijn voor de samenleving in het algemeen, zoals het creëren van woningen om de demografische uitdaging aan te gaan, evenals de uitdaging van een betere levenskwaliteit voor de bewoners en gebruikers. De complexiteit van de huidige situatie vloeit voort uit het overwicht van de kantoorfunctie. Deze feitelijke situatie is het gevolg van:

- het beleid dat in het verleden in de wijk en meer in het algemeen in het hele grondgebied van het Brusselse Gewest werd gevoerd;
- de complexe en onvoorspelbare evolutie van ecosystemen die ertoe leiden dat de ondernemingen en bewoners de voorkeur geven aan bepaalde gebieden voor bepaalde functietypes.

Zoals veel reclamanten zijn de KCML, Stad Brussel en Etterbeek fel gekant tegen de 14 geplande torens om reden van het behoud van de perspectieven.

Er wordt herinnerd aan de Hoogteatlas (Atlas des Altitudes) uit 1972 en de Europese Landschapsconventie, die in 2000 in Firenze werd aangenomen en in 2004 door België werd geratificeerd. Die conventie streeft naar de bevordering van de bescherming, het beheer en de aanleg van landschappen, met name in stedelijke gebieden, en moedigt de integratie van het landschap in het beleid inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw aan.



Figure 117 : Vue n° 32

Figuur 117 - Zicht nr. 32: vanaf het kruispunt van het Paleizenplein – Hertogstraat (bestaande situatie/ voorkeursalternatief)
(bron ARIES –RPA Wet - MER 2018)



Figure 116 : Vue n° 28

Figuur 116 - Zicht nr. 28: vanaf het kruispunt van de Koningsstraat – Warandeborg (bestaande situatie/ voorkeursalternatief)
(bron ARIES –RPA Wet - MER 2018)

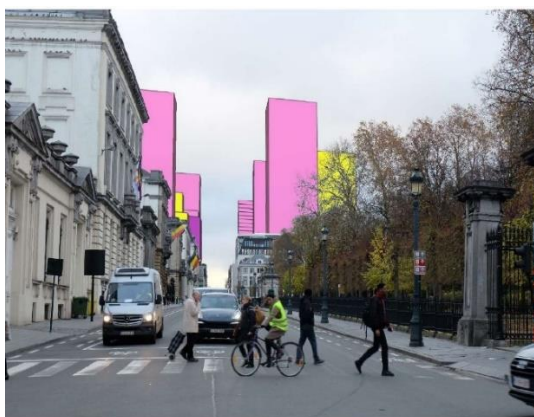


Figure 122 : Photomontage depuis le croisement rue Royale – rue de la Loi

Figuur 122 : fotomontage vanaf kruispunt koningsstraat /Wetstraat
(bron ARIES –RPA Wet – MER 2018)

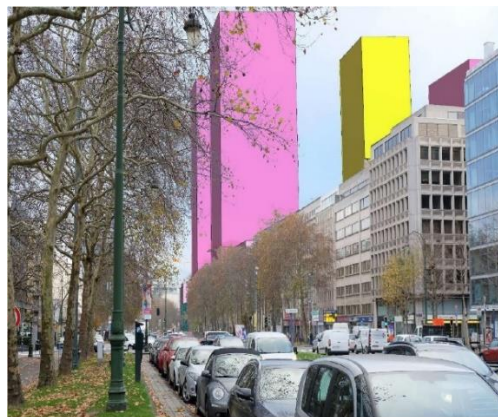


Figure 127 : Photomontage depuis la Petite Ceinture, à la hauteur du Palais des Académies

Figuur 127 : fotomontage vanaf de Kleine Ring (bij het Paleis der Academiën)
(bron ARIES –RPA Wet – MER 2018)



Figure 114 : Vue n° 26

Figuur 114 Zicht nr. 26: vanaf het Koningsplein (bestaande situatie/ voorkeursalternatief)



Figure 90 : Vue n° 1

Figuur 90- Zicht nr. 1: vanaf de Palmerstonsquare (bestaande situatie/ voorkeursalternatief)

(bron ARIES –RPA Wet – MER 2018)

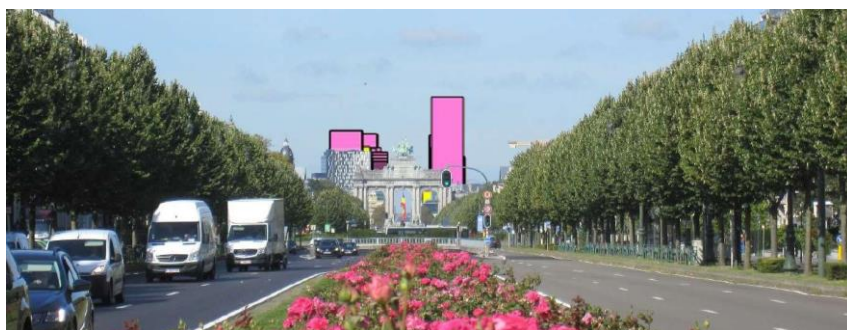


Figure 113 : Photomontage depuis le square Léopold II

Figuur 113 : fotomontage vanaf Leopold II Square

(bron ARIES –RPA Wet – MER 2018)

Sint-Pieters-Woluwe maakt zich ook zorgen over de visuele impact van de torens. Elsene neemt een genuanceerder standpunt in en is van mening dat de impact moet worden onderzocht en benadrukt daarbij wel dat het historische stedelijke landschap moet worden behouden. Elsene stelt een architectuurwedstrijd voor en suggereert om meer aandacht te besteden aan de reconversie van de bestaande gebouwen, te zorgen voor diversiteit van de wijken (door middel van een quotum voor sociale woningen) en voor het creëren van meerwaarde.

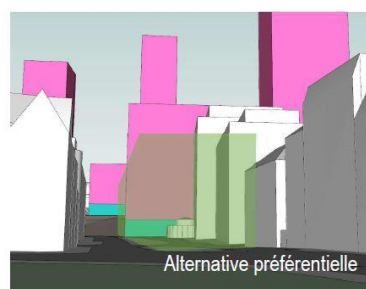


Figure 91 : Vue n° 2

Figuur 91 - Zicht nr. 2: vanaf het kruispunt Etterbeeksesteenweg - Maria-Louizasquare (bestaande situatie/ voorkeursalternatief)

(bron ARIES –RPA Wet – MER 2018)

Verschillende reclamanten verwijzen naar een rondetafelgesprek georganiseerd door perspective op 28 november 2019, waarbij een vertegenwoordiger van de BVS aangaf dat de overgrote meerderheid van de ontwikkelaars niet wil investeren in hoogbouwprojecten, gezien de veel hogere bouw- en onderhoudskosten in vergelijking met gebouwen met een redelijker bouwprofiel.

De gemeente Elsene heeft dan wel geen bezwaar tegen het principe van verticale verdichting, maar heeft toch twijfels over de deugdelijkheid van de geplande dichtheid en vraagt zich af of de doelstellingen van extra bebouwde oppervlakten niet moeten worden bijgesteld. Zij merkt op dat de Europese wijk

momenteel een structurele leegstand in kantooroppervlakte kent (bron: Overzicht van het kantorenpark nr. 38, 2019).

Andere reclamanten merken op dat het creëren van 240.000 m² nieuwe kantoren in deze wijk niet wenselijk is voor de hele stad, die al een hoge kantoorleegstand heeft.

Reclamanten merken op dat het RPA de leefomstandigheden in de wijk verslechtert door de bouw van 14 nieuwe torengedebouwen (en enkele tientallen jaren van de daaruit voortvloeiende bouwwerkzaamheden) mogelijk te maken, wat het risico met zich meebrengt dat de landschappelijke en sociale breuklijnen in de buurt verergeren.

De Commissie verbaast zich over het feit dat de analyse van de alternatieven van het MER inzake de bouwprofielen torengedebouwen in de huizenblokken I en J en die welke zichtbaar zijn op het niveau van de arcaden van het Jubelpark, aanbeveelt als een visueel signaal van de as Wet (p. 583-584). Aan de andere kant wordt er geen enkele alternatieve keuze gepresenteerd vanuit de invalshoek van de impact op de uitzichten en perspectieven, wat toch een noodzakelijk punt is van dit ontwerp van RPA. Er is een hele reeks alternatieven geanalyseerd in termen van het aantal woningen en voorzieningen, maar niet vanuit dit oogpunt.

Ze beschouwt dit als een tekortkoming en vindt dat dit aspect in de aanbevelingen had moeten worden opgenomen.

De Commissie is tegen de torens in de blokken I en J. Ze had liever alternatieve inplantingen gezien, ook met kleinere bouwprofielen.

Kwaliteit van de gebouwen

Om tegemoet te komen aan het 'handelsmerk' van Brussel als hoofdstad van Europa, dat in het ontwerp van RPA wordt beoogd, achten URBAN, de gemeente Elsene en verschillende reclamanten het van essentieel belang dat er voor de hoogbouw architectuurwedstrijden worden uitgeschreven.

Tijdens de hoorzitting merkten de regeringsvertegenwoordigers op dat het uitwerken van architectuurwedstrijden uitdrukkelijk wordt aanbevolen in het strategische luik (p. 52) en impliciet wordt voorgesteld in het verordenende luik (Specifieke voorschriften voor de grote projectgebieden) "Zorgen voor kwalitatief hoogwaardige architectuur en faciliteiten door middel van architectuurwedstrijden voor grote projecten".

Toegankelijkheid voor PBM

Sommige reclamanten zijn van mening dat alle woningen aanpasbaar moeten zijn. Dit principe van evolutieve huisvesting stelt mensen in een rolstoel niet alleen in staat om hun burens, familie en vrienden te bezoeken, maar zorgt er ook voor dat iemand niet hoeft te verhuizen wanneer zijn mobiliteit afneemt.

Tijdens de hoorzitting hebben de regeringsvertegenwoordigers aangegeven dat de aanpasbaarheid van de gebouwen expliciet wordt aanbevolen in het strategische luik (p. 52, p. 68, p. 72): "Gebouwen ontwerpen die zich in de loop der tijd kunnen aanpassen aan toekomstige lokale en regionale behoeften. Het ontwerp moet ruimte laten voor flexibiliteit in gebruik en de omschakeling van gebouwen"; en expliciet wordt behandeld in het verordenende luik – algemeen voorschrift 7 (AV 7).

De gewestelijke Commissie sluit zich aan bij de vraag van de GMC om (op p. 69-72 van ontwerp van RPA) een specifiek punt toe te voegen om de toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit te bevorderen: aangepaste woningen voor mensen in een rolstoel, en aanpasbare woningen, om de Brusselaars in staat te stellen in te spelen op hun veranderende behoeften in de loop van hun leven en om bejaarden in staat te stellen zo lang mogelijk thuis te blijven wonen.

3. INRICHTING VAN OPEN EN BEBOUWDE RUIMTEN

Openbare ruimten/Private open ruimten die toegankelijk zijn voor het publiek (zie ook mobiliteit)

Vaststelling: de configuratie van de Wetstraat heeft haar grenzen bereikt: weinig groene binnenterreinen van huizenblokken, een openbare ruimte die wordt beperkt door de afmetingen van de zeer dichte bebouwde ruimte (canyoneffect).

Het project voorziet in de creatie van open ruimten die verbonden zijn met de openbare ruimte, alsook, waar mogelijk, de openstelling van de groene binnenterreinen van huizenblokken voor het publiek. Een reclamant stelt vast dat de BAF is verdwenen, hoewel dit een positief punt was in de wijk Wet, die grotendeels is gebetonneerd en gemineraliseerd.

Tijdens de hoorzitting benadrukten de regeringsvertegenwoordigers dat de huizenblokken momenteel hoofdzakelijk of volledig in de ondergrond worden opgetrokken. Dit pleit voor de invoering van een BAF die meer soorten vegetatie mogelijk maakt. Ook hier wordt de GSV beschouwd als het meest geschikte instrument voor deze kwesties.

De Commissie herinnert aan haar advies over de GSV, waarin werd benadrukt dat in het MER wordt gepleit voor een maximalisering van de BAF. Zij steunt de invoering van de BAF naar het voorbeeld van wat is bepaald in de GGSV Wet en stelt vast dat de regering zich tot doel stelt de BAF in te voeren in de GSV.

Een reclamant deelt de wens om in de hoogte te verdichten ten gunste van de creatie van kwaliteitsvolle openbare ruimten. Hij is van mening dat de verlenging van de loodrechte assen en de activering van de sokkels oplossingen bieden voor de uitdagingen van de wijk die moeten worden verwezenlijkt door middel van toekomstige renovaties van hun verschillende gebouwen.

Wat de binnenterreinen van huizenblokken betreft, wil URBAN, aangezien ze bijna allemaal volledig bebouwd en niet kwaliteitsvol zijn en gezien de relatief kleine omvang van de percelen, de oorspronkelijke gedachte van Ch. de Portzamparc volgen, namelijk de volledige prioriteit geven aan de buitenkant van de tien blokken in plaats van een compromis te zoeken door te proberen openbare ruimte te creëren met behoud van de binnenterreinen van huizenblokken.

Met betrekking tot de verbreding van de openbare ruimte, paden en doorsteken binnen de huizenblokken stelt URBAN voor om meer vrijheid te geven aan de mogelijkheden die kunnen ontstaan, in plaats van ze automatisch te lokaliseren in de as van de wegen of in nieuwe emblematische plaatsen die een beetje gekunsteld lijken. Behalve in de grote projectgebieden zullen de vrijgemaakte en open ruimten ongetwijfeld realistischer worden ingericht als 'pocket parks' of 'ontdekkingsdoorsteken' in plaats van als traditionele grote ruimten, aangezien het grondbeheer er niet in handen is van de overheid.

Een reclamant is van mening dat het Gewest zich moet concentreren op de openbare ruimten waarover het zeggenschap heeft om van de Wetstraat een aangename woon- en werkbestemming te maken in plaats van particuliere eigenaren en projectontwikkelaars aan te moedigen om woningen te bouwen op hun terreinen.

Volgens hem zijn de geplande open ruimten geen openbare ruimten. Er zijn geen details over hoe ze toegankelijk moeten worden gemaakt voor het publiek en er is geen enkele garantie dat ze niet ontoegankelijk zullen worden om veiligheidsredenen.

De Commissie stelt voor dat de stedenbouwkundige lasten worden gestort in een gemutualiseerd fonds, dat kan worden gebruikt om inrichtingen te financieren die het belang van een bepaalde ontwikkelaar te boven gaan. Naast de huisvesting, die een prioriteit blijft, zou dit fonds het dus mogelijk maken om significante kwaliteitsvolle openbare ruimten te financieren. Langwerpige ruimten langs hoge gebouwen moeten worden vermeden, ze kunnen bijvoorbeeld niet worden gebruikt voor een recreatieve of

ontspanningsfunctie. Dit fonds zou onder meer kunnen worden gebruikt voor de financiering van de overkapping van de tunnelingang ter hoogte van het Berlaymontgebouw.

De Commissie herinnert aan het advies over de GGSV: "dat de stedenbouwkundige lasten moeten worden gebruikt voor de onmiddellijke omgeving van het project dat ze heeft gegenereerd en dat deze lasten onder meer moeten worden besteed aan de noodzakelijke voorzieningen die voortvloeien uit de toename van het aantal woningen in de zone (bijvoorbeeld kinderdagverblijven, scholen, voorzieningen voor medische zorg)".

Huizenblokken en openbare ruimte

De gemeente Sint-Joost merkt op dat de creatie van open ruimten door de binnenterreinen van huizenblokken heen om de Wetstraat te ontsluiten en de Leopoldwijk opnieuw te verbinden met de wijk van het Sint-Joostplein, de gezelligheid van de wijk ten goede zou kunnen komen. Ze wijst er echter op dat dit veronderstelt dat deze doorsteken voldoende breed en kwalitatief goed ontworpen zijn, met name op het gebied van veiligheid en gezellig karakter.

De gemeente Elsene betreurt het dat het ontwerp van RPA niet voorziet in maatregelen met betrekking tot de openbare ruimte. Zij merkt op dat niet mag worden gehoopt op een herverdeling van deze ruimte op korte termijn, aangezien die afhankelijk lijkt van ingrijpende maatregelen op het gebied van mobiliteit en herkwalificatie van de openbare wegen in samenhang met andere plannen.

Een reclamant benadrukt dat het RPA de openstelling van huizenblok B voor de burgers mogelijk zal maken door een groot en levendig plein te creëren, niet alleen ten behoeve van de medewerkers van de Commissie, maar ook en vooral voor de bewoners en bezoekers van de wijk.

URBAN is van mening dat het spelen met bouwprofielen volgens opeenvolgende inspringingen, bedacht door Ch. de Portzamparc, in strijd lijkt te zijn met de creatie van groene huizenblokken. Op het gevaar af dat de ambitie van een kwaliteitsvolle open ruimte wordt verzwakt, verdient het volgens URBAN de voorkeur om naast de geplande wegwitbreidingen ook te streven naar echte emblematische openbare ruimten. Het zou van essentieel belang zijn om een onderzoek naar de landschapskwaliteit te plannen om ervoor te zorgen dat deze specifieke typologie de hoogste kwaliteit nastreeft wat betreft de inrichting van de openbare ruimte, de voetgangerspaden en de groene ruimten. URBAN benadrukt ook de noodzaak om bovendien te zorgen voor een vlotte toegankelijkheid. URBAN herinnert er echter aan dat "de toegang van het publiek tot de emblematische ruimten het voorwerp moet zijn van een eenzijdige verbintenis tot openbare doorgang op privéterreinen in het kader van het onderzoek van de aanvraag van SV".

URBAN beveelt aan om de permanente toegankelijkheid en circulatie van de emblematische ruimten te verzekeren.

Bovendien stelt URBAN, zoals hierboven vermeld, zich vragen bij de keuze van de locatie voor de "zone voor de inplanting van open ruimten die kunnen bijdragen tot de realisatie van emblematische ruimten", die niet lijkt te voldoen aan een lokale behoefte (metrostation of andere voorziening), noch aan een strategische positie vanwege het ingesloten karakter ervan, dat geen enkel perspectief opent.

De Commissie merkt op dat de uitwerking van een 'landschapskwaliteitsplan' voor de wijk expliciet wordt aanbevolen in het strategische luik (p. 52 en p. 74) en impliciet wordt gesuggereerd in het verordenende luik (Specifieke voorschriften voor de grote projectgebieden):

"Coherente aanwijzingen geven voor de ontwikkeling van voor het publiek toegankelijke open ruimten door middel van een gids van het type 'Landschapskwaliteitsplan' voor de wijk.

Zoals eerder vermeld, wordt voor de samenstelling van het netwerk van open ruimtes zoals bepaald door het RPA idealiter rekening gehouden met een gids van het type 'Landschapskwaliteitsplan' als leidraad. Die is erop gericht de kwaliteit van de inrichtingen te verzekeren, alsook de samenhang ervan middels de toepassing van een gemeenschappelijke woordenschat. De inrichtingen voldoen aan de normen van de vademecums en het memorandum van toegankelijkheid van Brussel Mobiliteit."

4. BESTEMMINGEN

Functionele mix

URBAN benadrukt dat het ontwerp van RPA aanzienlijk is geëvolueerd ten opzichte van het SPW - de GGSV, maar dat het een hoge dichtheid heeft behouden met het oog op een voldoende hefboomwerking om een toename van de functionele mix en een aanzienlijke herkwalificatie van de openbare ruimten te bewerkstelligen.

URBAN merkt op dat men zich de laatste jaren, nu de woonfunctie aantrekkelijker is geworden, net als de service-flatfunctie, zou kunnen afvragen of het wel nodig is om de hele perimeter vrijwel uniform te verdichten om te zorgen voor de gewenste kettingreactie.

Het belang van het RPA in verhouding tot de GGSV is dat het ervoor zorgt dat andere dan administratieve functies worden ingevoerd via het opleggen van minimumpercentages. Het verhogen van de dichtheid is niet langer noodzakelijk om een functionele mix te garanderen; die verhoging blijft wel noodzakelijk om open ruimten te creëren.

De gemeente Elsene vindt de principes van een functionele mix per identiteitszone van het RPA interessant. Ze vraagt wel om binnen elk gebied te voorzien in een gemengd commercieel aanbod (gediversifieerde en buurtwinkels).

Reclamanten wijzen op de noodzaak om de lokale handel te bevorderen. De commerciële inplanting op meerdere verdiepingen impliceert een lagere zichtbaarheid voor de commerciële units die zich op de bovenste verdiepingen bevinden, behalve voor de grote merken. Dit is in strijd met de notie van lokale buurtwinkels, wat het soort aanbod is dat nodig is binnen de perimeter.

Een reclamant merkt op dat de door het ontwerp van RPA bepleite functionele mix vooral in het voordeel is van een welbepaald publiek, maar in het nadeel van bepaalde maatschappelijke groepen, zoals jongeren en senioren.

De Commissie is net als Perspective van mening dat het noodzakelijk is de bepalingen van het RPA met betrekking tot de functionele mix en het AV 9 te verfijnen om een daadwerkelijke uitvoering van het ontwerp van RPA te waarborgen, met name om een minimumdrempel van 50% huisvesting per project te kunnen garanderen, zoals gespecificeerd voor het centrale gebied in het bijzondere voorschrift 3 (BV 3).

Zij wijst erop dat het AV 9 inzake het behoud beperkender is dan dat van het GBP, aangezien deze gebouwen ingrijpende verbouwings- en renovatiewerken kunnen ondergaan, maar het niet mogelijk is om de bestaande vloeroppervlakte te verhogen, het gevolg is dus dat er geen stimulans is om woningen te creëren.

De Commissie vraagt om een wijziging van dit algemene voorschrift AV 9, om extra m² toe te staan in het kader van de verbouwingswerken, maar op voorwaarde dat het om woningen gaat.

MER:

Het opgelegde volume huisvesting verschilt van zone tot zone. De streefpercentages zijn vergelijkbaar met die van het voorkeursalternatief, zoals beschreven in de onderstaande tabel.

Zone	Voorkeursalternatief	Ontwerp van Richtschema	
		Verordenend luik (minimum)	Strategische luik (schema ter illustratie van verdeling voorbeeld)
POOL KUNST WET	20 %	30 % minimum	30 %
POOL MAALBEEK	0% Hblok B-Est et Hblok C 20 % Hblok A 50 % Hblok B-Ouest	0 % Hblok B 15 % Hblok A et C	15 % Hblok A et C
CENTRALE ZONE	50 % alle Uitzond. 15 % Hblok F	50 % minimum Uitzond. 15 % Hblok F	50 % - Uitzond. 15% Hblok F

(Hblok: huizenblok)

Tabel 62: Verdeling van huisvesting binnen de perimeter (bron ARIES – RPA Wet – MER 2018)

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels [ici](#)
[www.crd-goc.brussels](#) [ici](#)

Het verschil met het voorkeursalternatief is de afschaffing van de opgelegde huisvesting in het westelijke deel van huizenblok B (ten gunste van de kantoorfunctie) en de verhoging van het minimum in de huizenblokken van de Pool Kunst-Wet en in het huizenblok C². De nieuwe opgelegde percentages gaan uit van het behoud van een gelijksoortige verhouding van de huisvesting in verhouding tot het geheel van de functies op het niveau van de perimeter. Het betreft dus een 'verplaatsing' van de woonfunctie, gedeeltelijk van het oosten naar het westen van de perimeter, waarbij ook een minimum wordt behouden in een deel van de huizenblokken van de Pool Maalbeek.

Zo is de woonfunctie significant aanwezig over het grootste deel van de perimeter, wat positieve effecten heeft op verschillende domeinen van de omgeving (een gezelligere sfeer in de openbare ruimte, een gevoel van veiligheid, interacties tussen functies enz.).

Kantoren

Sommige reclamanten zijn van mening dat het erg grote volume aan kantoorruimte in dit ontwerp indruist tegen de huidige trends van telewerk en het inkrimpen van kantooroppervlakte voor de grote bedrijven die de noodzakelijke ruimte opnieuw uitdenken met het oog op een zo goed mogelijk gebruik (gedeelde kantoren).

Volgens sommige reclamanten voorziet het ontwerp in hoofdzaak in kantoren, wat zeker niet bevorderlijk is voor een betere mix in de wijk. Integendeel, het zal leiden tot meer onveiligheid en tot de neiging om zich op zichzelf terug te plooiën, terwijl de omliggende wijken een subtiele gentrificatie in beweging zetten die bezig is om de echte sociale diversiteit in de wijk terug te dringen.

Voor een andere reclamant lijkt het te bestraffend voor de bestaande kantoorgebouwen. Aangezien de kantoorfunctie een hoger economisch rendement heeft dan de andere verwachte functies, zou de drastische inkrimping van de kantooroppervlakte die momenteel voor het merendeel van de huizenblokken wordt beoogd, de gewenste uitvoering van het RPA ernstig in gevaar brengen.

Reclamanten vragen dat het RPA een verhoging met 15% (zoals bepaald in het richtschema) van de kantoorfunctie over de hele perimeter zou toestaan.

De Wetstraat met de aanwezigheid van de Europese instellingen zou een belangrijk symbool zijn voor de economische dynamiek van het Gewest.

Reclamanten pleiten voor een gelijkwaardige verdeling van de last van de functionele mix over alle huizenblokken, met de verplichting om maximaal 80% kantoorruimte en minimaal 20% woningen, handelszaken en collectieve voorzieningen te bieden om aan de behoeften van de wijk te voldoen. Zij wijzen op het risico van een gedeeltelijke uitvoering van het RPA (alleen de huizenblokken die er de positieve gevolgen van ondervinden), wat zou leiden tot een breuk in de stedenbouwkundige samenhang zoals nagestreefd door het RPA en tot een vermindering (in %) van de woonfunctie.

Dezelfde reclamanten wijzen erop dat de functionele mix zoals die momenteel door het RPA wordt opgelegd, moeilijk te bereiken lijkt voor de kleinste percelen en zou leiden tot een aanzienlijk verlies van de efficiëntie van de gebouwen en de huurvooruitzichten (problemen met de toegang en het verkeer naargelang van de functies, de veiligheid enz.).

Zij stellen het volgende voor:

- een overdracht van de verplichtingen inzake de functionele mix naar andere percelen in het huizenblok of in de zone;
- de afschaffing van de verplichting om te voorzien in huisvesting voor de percelen langs de Wetstraat (de grote geluidsoverlast en luchtvervuiling door het verkeer maken het onmogelijk om

² Opgemerkt moet worden dat de percentages van het strategische luik niet in overeenstemming zijn met de minimumpercentages van het verordenende luik, het is logischerwijs het verordenende luik dat als referentie voor de analyse in aanmerking is genomen.

er kwaliteitsvolle woningen te ontwikkelen). Het MER stelt voor om het woningaanbod bij voorkeur langs de omliggende straten te lokaliseren.

Bovendien is de minimale perceelgrootte die wordt opgelegd voor de 'grote projectgebieden', aanzienlijk groter dan in de GGSV en zal die daarom in de praktijk voor het merendeel van de huizenblokken niet haalbaar zijn. Hierdoor wordt de door het RPA gewenste verdichting in de hoogte sterk op het spel gezet om zo grondoppervlak vrij te maken voor de aanleg van paden en openbare pleinen.

In tegenstelling tot de reclamanten steunt de Commissie de regels die een mix van woningen en kantoorruimte per vergunning vereisen, omdat het de enige manier is om de monofunctionele wijk te veranderen in een levendige en bewoonde wijk.

Huisvesting en sociale diversiteit

Net als andere reclamanten benadrukt Brupartners dat de sociale diversiteit zowel op het niveau van de perimeter als op het niveau van de ontwikkelde projecten moet worden overwogen.

De gemeente Sint-Joost merkt op dat het ontwerp van RPA voorziet in de creatie van nieuwe woningen, nieuwe voorzieningen en nieuwe handelszaken. Volgens de gemeente dreigt het feit dat deze nieuwe wijk dicht bij de Europese instellingen ligt, gevolgen te hebben voor de huurprijzen van de omliggende eigendommen en het gentrificatieproces verder te accentueren ten koste van een minder welvarende bevolkingsgroep. Ze is dan ook van mening dat er op gewestelijk niveau sociale steunmaatregelen moeten worden genomen om deze gentrificatie te voorkomen en om minder welstellende bewoners te helpen in de buurt te blijven wonen.

Veel reclamanten, waaronder de gemeente Elsene, Perspective, verschillende verenigingen, pleiten ervoor dat het RPA in zijn programma middelgrote en sociale woningen zou opnemen (15%), die betaalbaar zijn voor de Brusselaars, om zo een echte bevolkingsmix en diversiteit te garanderen. Perspective vraagt dat deze eisen voor sociale huisvesting en het aantal kamers worden vastgelegd in het verordenende luik.

De gemeente vreest dat de kostprijs van de torens het vastgoedaanbod zal beperken tot een high-end markt, wat in strijd zou zijn met de beginselen van diversiteit. Ze stelt voor om de meerwaarde te benutten door een verhoging van de stedenbouwkundige lasten.

Reclamanten beklagen zich erover dat de geplande huisvesting in het kader van het RPA niet sociaal genoeg is, ook al zijn de behoeften in verband met de bevolkingsgroei vooral die van woningen die betaalbaar zijn voor bescheiden inkomens.

Reclamanten plaatsen vraagtekens bij de garanties die worden geboden om de realisatie van sociale woningen en gezinswoningen te waarborgen.

Veel reclamanten zijn de mening toegedaan dat het ontbreken van een quotum voor sociale huisvesting in strijd is met de gewenste mix in het RPA.

Een reclamant meent dat het project Wet 130 een voorbeeldfunctie moet vervullen. Aangezien het een kwart van de perimeter van het RPA vertegenwoordigt, is dit een unieke kans om het uitzicht van de wijk van de Wetstraat te veranderen. Volgens hem past de Europese Commissie echter niet binnen de doelstelling om opnieuw een functionele mix in te voeren (90% kantoren). Het Gewest heeft de creatie van woningen niet verplicht gesteld, ondanks het voorkeursalternatief van het MER, dat aanbeveelt een deel van huizenblok B te bestemmen voor de woonfunctie.

Een reclamant is van mening dat het RPA alleen wordt gebruikt om de Realex-kantoortoren en de 'Wet 130' van de Europese Commissie toe te staan. Hij wijst erop dat dit laatste complex van 175.000 tot 190.000 m² gelegen langs de Etterbeeksesteenweg evenmin woningen zal omvatten. Deze reclamant herinnert er echter aan dat dit complex gelegen is langs een as die in eerdere plannen is voorgesteld als een as voor het versterken van de woonfunctie. Voor hem is het feit dat er helemaal geen woningen worden aangeboden, maar dat er wel veel parkeerplaatsen nodig zijn, zeer problematisch.

De gemeente Etterbeek betreurt de aanzienlijke impact (mobiliteit, doorgang ...) van het hoogste en dichtste deel van het ontwerp van RPA (huizenblokken A, B en C), dat de meeste kantoren en hotels omvat,

maar slechts een zeer klein percentage woningen. De lage instroom van nieuwe bewoners in de wijk zal bijgevolg niet bevorderlijk zijn voor het creëren van een sociaal leven voor de wijk.

Brupartners benadrukt het gebrek aan aanwijzingen inzake de typologie en de garantie van de toegankelijkheid voor iedereen van de in de zone te ontwikkelen woningen, wat wel het geval is in andere RPA's (cf. Josafat en Heyvaert). Hij specificeert dat het aandeel van openbare woningen in dit gebied zeer laag is en dat er een totaal gebrek is aan sociale huisvesting.

Reclamanten plaatsen vraagtekens bij de garanties die worden geboden om de realisatie van alle nodige types woningen binnen het gebied in de door het RPA geplande torens te verzekeren.

De Commissie acht het noodzakelijk dat het ontwerp, zoals verschillende reclamanten vragen, een duidelijk percentage voor iedereen bereikbare woningen zou vastleggen (de kosten van de grond in dit gebied zijn niet bevorderlijk voor de ontwikkeling van sociale woningen). De commissie sluit zich aan bij de aanbeveling van het MER en is van mening dat moet worden voorzien in woningen die tegemoetkomen aan 'zwakkere' behoeften en functies, met name:

- *Betaalbare huisvesting, met name huisvesting binnen ieders bereik (cf. gewestelijke behoefte);*
- *Gezinswoningen (die ontbreken in de wijk);*
- *Woningen aangepast aan ouderen (verwachte groei van dit type bevolkingsgroep).*

Ze steunt het voorstel van de Gewestelijke Mobiliteitscommissie (GMC), die de volgende tekstwijziging op p. 30 voorstelt: "de bouw van nieuwe woningen zal zorgen voor voldoende differentiatie op het vlak van typologie en prijs en zal garant staan voor voldoende woningen die binnen ieders bereik liggen en aanpasbaar zijn om een diversiteit aan bewoners aan te trekken".

Gezien de algemene crisis inzake betaalbare woningen is de Commissie van mening dat de RPA's in het algemeen de soorten specifieke geplande woningen en het aandeel van betaalbare woningen of woningen met een sociaal doel moeten voorschrijven en integreren, zoals is gebeurd voor het RPA Heyvaert (20% sociale of vergelijkbare woningen voor elk woningbouwproject van meer dan 2.000 m²).

Collectieve diensten en voorzieningen

Vaststellingen

Het project benadrukt de volgende behoeften waarvoor op hun ontwikkeling moet worden geanticipeerd:

- Buurtvoorzieningen: kinderdagverblijven, medisch centrum, buurthuis, voorzieningen voor ouderen;
- Voorzieningen op gewestelijke schaal: sportieve en culturele voorzieningen die aansluiten op de bestaande centra (Jubelpark - Kunstberg), sociale en zorgvoorzieningen voor senioren.

Gezien het aantal bijkomende m² dat op de site moet worden gebouwd, vraagt Brupartners dat de collectieve voorzieningen en diensten (kinderdagverblijven, scholen, gezondheidsdiensten zoals medische centra of dokterspraktijken ...) tegelijk met de huisvesting worden ontwikkeld en in voldoende mate om aan de behoeften van de huidige of toekomstige bewoners te voldoen. Functies voor lokaal gebruik moeten worden bevorderd om de bewoonbaarheid van de wijk te versterken.

De gemeente Elsene vraagt om binnen de voorzieningen ook in middelbare scholen te voorzien.

Perspective vestigt de aandacht op de noodzaak om de concrete uitvoering van een openbare voorziening op grootstedelijke schaal, die in het verslag wordt aangekondigd en in het MER als noodzaak is opgenomen, te waarborgen.

Het gaat er dus om de inplanting ervan (huizenblok G) op een regelgevende manier in het RPA veilig te stellen en hiertoe openbare middelen te reserveren.

De Commissie steunt deze verzoeken en benadrukt ook dat, zoals in het MER is gespecificeerd, moet worden voorzien in de ontwikkeling van buitenruimten die nodig zijn voor de functies van de toekomstige voorzieningen (schoolpleinen, rustige ruimten die aansluiten op de voorzieningen voor senioren, sanitaire voorzieningen, grote openbare ruimten voor voorzieningen met grootstedelijke ambities ...).

5. MOBILITEITSSTRATEGIE

Vaststelling:

Ook al wordt de Wetstraat erg goed bediend door het openbaar vervoer, toch maakt de dominante aanwezigheid van de auto van deze straat een belangrijke stedelijke verkeersader (stadssnelweg). Deze stadstoegang in het oosten van Brussel is een grootstedelijke doorgangsweg naar de stad met rechtstreekse toegang tot de Kleine Ring.

Het ontwerp van RPA beoogt een verschuiving naar een multimodaal systeem (zie gewestelijke beleidslijnen) om het autogebruik en de overlast te verminderen.

De GMC is van mening dat de maatregelen en principes van het strategische luik die gericht zijn op het verminderen van de dichtheid van het autoverkeer, het bevorderen van actieve vervoerswijzen en het organiseren van het parkeren, moeten worden weerspiegeld in het verordenende luik van het ontwerp van RPA.

Mobiliteit op grootstedelijke schaal

De Gewestelijke Mobiliteitscommissie geeft uiting aan haar twijfels over de samenhang van de verschillende RPA's, gezien de reikwijdte ervan en de gewestelijke mobiliteitsdoelstellingen die een coherente totaalvisie vereisen.

De Commissie deelt dit standpunt en is van mening dat het van essentieel belang is een oplossing te vinden om de gevolgen van het doorgaand verkeer voor de 'nieuwe wijk' te beperken.

Geïnterpelleerd door de Commissie of het opportuun is bestaande, met redenen omklede overwegingen in overweging te nemen en te analyseren (met name het overkappen van het doorgaand verkeer door gebruik te maken van de onbenutte ruimten van de bestaande parkings onder de Wetstraat), hebben de regeringsvertegenwoordigers deze optie verworpen, en wel om de volgende redenen:

- Het zou gaan om een extreem duur project, dat op technisch vlak wellicht complex is. Budgettair gezien wordt er voorrang gegeven aan de metro.
- De aanleg van een tunnel onder de Wetbrug zou hoogstwaarschijnlijk een zeer negatieve invloed hebben op de oversteekbaarheid en het perspectief van de Wetstraat.
- Ze staan niet achter het concept als zodanig. Een tunnel is een 'stadssnelweg' die automobilisten in enkele minuten naar het centrum van de stad brengt. Deze mogelijkheid stimuleert het gebruik van de privéwagens. Een stadsboulevard verschuift het verkeer tot buiten de stad en geeft ruimte aan andere vervoersmodi binnen de stad om hun verplaatsingen te vergemakkelijken.

De Commissie is van mening dat dit een groot probleem is met implicaties voor de gezelligheid van de wijk. De tunnelingang ter hoogte van Berlaymont is een groot obstakel, terwijl het erg makkelijk zou zijn om die te overkappen. Bovendien zou deze overkapping beplant kunnen worden, zelfs als er geen bomen zouden worden geplant, zou er toch groen aanwezig zijn.

Het feit dat aan de Wetstraat een residentieel karakter wordt verleend door het verkeer ondergronds te laten gaan, verandert alles aan de omschakelingsmogelijkheden van de wijk; het gaat er bovendien om de bestaande infrastructuur te hergebruiken en geen nieuwe tunnels aan te leggen.

Met het oog op de vermindering van het doorgaand verkeer wordt de stadsingang vanaf de E40 omgevormd tot een stadsboulevard (Parkway-project in Reyers). Het aantal rijstroken in de Wetstraat is al verminderd en er is een fietspad toegevoegd (coronamaatregel).

Ook in dit perspectief zal de heraanleg van de Schumanrotonde het aantal rijstroken voor het autoverkeer vanaf de Kortenberglaan verminderen en de toegang voor auto's tot het Jourdanplein vanaf de Kortenbergstraat versperren. Deze herinrichting zal ongetwijfeld de binnenkomende stroom van auto's in de Wetstraat verminderen en zal het mogelijk maken om een continuïteit voor fietsers en voetgangers te bieden aan de zuidkant vanaf het Jubelpark.

De Commissie is van mening dat de heraanleg van de Schumanrotonde, die onlangs aan een openbaar onderzoek is onderworpen, met een groter voetgangersgebied, niet op zijn eentje het probleem van de verbinding tussen het Berlaymontgebouw, het Consilium en het Europees Parlement kan oplossen, met name vanwege de tunnelingang, die daarom hoe dan ook moet worden overkapt.

Het inplanten van woningen is een goed idee, maar als de leefomgeving zo slecht blijft, zal niemand er komen wonen.

Mobiliteit op de schaal van het ontwerp van RPA en de omliggende wijken (zie ook hierboven – punt 3. Openbare ruimte)

De richtlijnen van het ontwerp van RPA zullen naar verwachting leiden tot een "rustigere" straat, met de vermindering van de aanwezigheid van de auto en een groter aandeel van de openbare ruimte die is toegewezen aan zachte vervoerswijzen.

Veel reclamanten merken op dat de door het ontwerp van RPA voorgestelde verdichting de ernstige mobiliteitsproblemen waarmee de wijk momenteel te kampen heeft, nog zal verergeren. De vermindering van de breedte van de weg zal er enkel toe leiden dat het verkeer in een vroeg stadium zal verschuiven naar de residentiële verkeersaders. Naar hun mening voorziet het ontwerp van RPA niet in de nodige maatregelen om dit probleem te voorkomen. Zolang het autoverkeer niet drastisch wordt verminderd, zal de openbare open ruimte niet aangenaam zijn om er te vertoeven.

Terwijl het ontwerp het comfort van de actieve modi lijkt te willen optimaliseren, vestigt Brupartners de aandacht op de noodzakelijke samenhang met het Gewestelijk Mobiliteitsplan (PBM), dat de Wetstraat als 'Auto PLUS' bestempelt.

Een reclamant herinnert eraan dat volgens de doelstellingen van het Gewestelijk Mobiliteitsplan op het vlak van de specialisatie van de wegen, de Wetstraat is aangeduid als onderdeel van:

- het voetgangersnetwerk PLUS;
- het fietsnetwerk PLUS;
- het openbaarvervoersnetwerk PLUS (metro);
- het autonetwerk PLUS.

Met dit in het achterhoofd voorziet het GMP in de transformatie van de as in een stedelijke boulevard, om de openbare ruimte weer in evenwicht te brengen ten gunste van actieve vervoerswijzen en zo een intenser gebruik van de fiets te stimuleren (het doel is om het aantal fietsverplaatsingen tegen 2030 te verviervoudigen).

Tijdens de hoorzitting waren de regeringsvertegenwoordigers van mening dat de twee niet tegenstrijdig zijn. De Wetstraat is geklasseerd als Voetgangers +, Fiets +, OV + ondergronds en comfort bovengronds, Auto + en Vrachtwagens comfort. De Wetstraat is 20 meter breed, van gevel tot gevel. 12 meter was bestemd voor de auto, nu is dat 3 meter minder door de coronapiste en er zijn nu nog drie rijbanen over. De toekomstige inrichting zou precies het verkeer voor de actieve modi moeten optimaliseren. In de mobiliteitsstudie 2012 van Stratec (ARIES) wordt geconcludeerd dat om het verkeer in de Wetstraat aanzienlijk te verminderen, aan drie voorwaarden moet worden voldaan: automatisering van de metro, GEN dat op volle capaciteit werkt, en de invoering van een stedelijk tolsysteem. Minister Van den Brandt heeft aangegeven deze laatste voorwaarde te willen verwezenlijken tegen het einde van de legislatuur.

De Commissie deelt dit standpunt.

Lokale mobiliteitscontracten (LMC)

Reclamanten dringen aan op de uitvoering van het Gewestelijk Mobiliteitsplan (GMP), dat voorziet in de bijbehorende lokale mobiliteitscontracten en verkeersplannen.

Volgens de regering zullen de herinrichting van de Wetstraat en de uitvoering van de LMC zorgen voor meer rust in de wijken, zowel in Sint-Joost als in de Stad Brussel. Het Gewest volgt en ondersteunt alle gemeenten die een LMC willen invoeren. Zo zal het Gewest nog dit jaar een studie opstarten die gericht is op de uitvoering van 5 rasters, waaronder dat van de Vijfhoek. 5 rasters zullen elk jaar opnieuw worden bestudeerd en zullen volledig worden ingevoerd op het einde van het contract (duur van 5 jaar).

Het Gewest kan echter niet in de plaats treden van de gemeenten en het is aan hen om hun aanvragen voor de uitvoering van LMC op hun grondgebied in te dienen. Helaas heeft de gemeente Sint-Joost tot op heden geen dergelijk verzoek ingediend. Wat Sint-Joost betreft, voorziet het GMP in drie rustigere rasters op het grondgebied: Brabant (noordelijke wijk), Sint-Joost-Dailly, Ambiorix - Plasky (ook op het grondgebied van de Stad Brussel). De implementatie van deze rasters, gepland op middellange termijn, zal het mogelijk maken om het doorgaand verkeer in Sint-Joost te verminderen.

De Commissie acht de invoering van gemeentelijke mobiliteitscontracten van essentieel belang.

Vlotte doorstroming van het verkeer

De GMC wijst erop dat Touring het schrappen van slechts één rijbaan niet kan ondersteunen (met een testfase inzake de impact op het verkeer). Touring vraagt ook om daadwerkelijk te zorgen ontrading van het gemotoriseerde verkeer in de wijken door een vlotte doorstroming van het verkeer op de grote verkeersassen zoals de Wetstraat en de Kleine Ring te verzekeren.

Een reclamant vraagt om twee rijbanen te schrappen en dit niet alleen in het strategische luik, maar ook in het verordenende luik op te nemen. Deze twee rijbanen zullen kunnen worden gebruikt door andere vervoersmodi (voetgangers, steps, fietsen ...).

Tijdens de hoorzitting waren de regeringsvertegenwoordigers van mening dat het behoud van drie rijbanen verenigbaar is met de geconstateerde verkeersstromen en dat de voortzetting van de vermindering tot drie banen daadwerkelijk wordt overwogen. Er zal een effectenstudie moeten worden uitgevoerd in het kader van het RPA of in het kader van de aanvraag voor een SV voor het instellen van drie rijbanen.

Vervolgens zal de uitvoering van het 'Europa'-raster met de LMC het mogelijk maken een verkeersplan uit te voeren dat tot doel heeft de doorstroming van deze structurerende verkeersas te garanderen of te verbeteren.

Een herinrichting van de Belliardstraat en de Wetstraat zou inhouden dat de wijk van het Europa-raster rustiger wordt door de invoering van een verkeersplan. Enkele ideeën worden momenteel bestudeerd door Brussel Mobiliteit (BM):

- de bocht naar rechts vanaf de Wetstraat naar de Twekerkenstraat weghalen om het verkeer op de rechterrijbaan vlotter te maken;
- de bochten naar links vanaf de Wetstraat verminderen of herorganiseren om het verkeer op de linker rijbaan van de Wetstraat zo vlot mogelijk te maken;
- het vluchtverkeer vanaf de Wetstraat naar de Belliardstraat ontmoedigen omdat de Belliardstraat en de Wetstraat rastergrenzen vormen.

Tot slot wordt soms vastgesteld, zoals bij de herinrichting van de Generaal Jacqueslaan tussen de rotonde van de ster en de Kroonlaan, dat het verwijderen van een rijbaan het verkeer vlotter maakt. Op deze laan laten de metingen van Tom-Tom een gemiddelde tijd zien die tijdens de spitsuren met bijna de helft is verminderd door het schrappen van één rijbaan.

De Commissie is voorstander van een onderzoek van het schrappen van één rijbaan.

Openbaar vervoer

De gemeente Elsene vraagt om, voorafgaand aan de bouw van de torens, een openbaarvervoersaanbod te creëren dat in staat is de door de toename van de dichtheid gegenereerde stromen op te vangen.

Reclamanten merken op dat er geen verdichting van de wijk zou mogen worden gepland zonder dat er een extra metrolijn wordt aangelegd, aangezien de huidige lijnen in de spits al verzadigd zijn.

Andere reclamanten zijn van mening dat het belangrijk is om (opnieuw) een bovengrondse openbaarvervoerslijn te creëren in de Wetstraat, gezien de verzadiging van de metrolijnen, waarvan de automatisering voor onbepaalde tijd is uitgesteld.

Tijdens de hoorzitting gaven de regeringsvertegenwoordigers aan dat de automatisering wel degelijk van start is gegaan en louter is gespreid in de tijd, maar helemaal niet is stopgezet. De belangrijkste bestekken zijn trouwens al gepubliceerd. Ondertussen begint de MIVB de eerste 22 nieuwe metrostellen van de nieuwe generatie in ontvangst te nemen. Die stellen zullen het onder meer mogelijk maken om het huidige interval van 5' van de lijnen 1 en 5 tijdens de spits te verlagen tot 4'. De doorgangsfrequentie in het gemeenschappelijke traject = in het RPA Wet zal dus overgaan van 2'30" naar 2'. Dit is gepland voor 2023 (onder voorbehoud van de verdere levering van de metrostellen en de installatie van de CBTC-veiligheidssignalisatie – die later ook voor de automatisering zal worden gebruikt –, die vertraging hebben opgelopen door de coronacrisis). Tegen die tijd en vóór de automatisering betekent dit zes passages van metrostellen van +/- 800 plaatsen extra in de spits.

De wijk van het RPA Wet wordt ook bediend door de metrolijnen 2 en 6. Op piekmomenten passeren ze momenteel om de 3' op hun gemeenschappelijke traject in Kunst-Wet en in 2021/2022 zullen ze er om de 2'30" passeren (onder voorbehoud van de vereiste capaciteit voor het stallen van de nieuwe metrostellen, aangezien de voltooiing van de nieuwe metrostelplaats Erasmus ook vertraging heeft opgelopen en de tijdelijke remise waaraan de MIVB slechts enkele jaren behoefte zal hebben in het Weststation nog niet gegarandeerd is).

De Commissie vraagt dat prioriteit wordt gegeven aan de automatisering van de lijnen 2 en 6, gezien de huidige congestie in een niet-coronasituatie.

Actieve vervoersmodi

Veel reclamanten vragen dat het ontwerp van RPA meer aandacht zou besteden aan de zachte mobiliteit binnen zijn perimeter en zou streven naar meer veiligheid voor fietsers.

Zij zijn van mening dat de plaats van de auto moet worden heroverwogen om aan de zachte mobiliteit en het openbaar vervoer de grootste plaats te geven. Dit kan worden bereikt door de aanleg van brede voetpaden, tweerichtingsfietspaden, speciale busbanen en het beperken van de snelheid van het autoverkeer tot 30 km/uur.

Voetgangers

De GMC vraagt dat de voetgangerspaden worden gekoppeld aan de inrichting van de voetgangersboulevard nr. 3 van het GMP (Centraal Station-Jubelpark) en dat voorrang wordt gegeven aan de voetgangersoversteken in lange huizenblokken.

De verbreding van de voet- en fietspaden in de Wetstraat waarin in het ontwerp van RPA is voorzien, en dit ten koste van de rijbanen (van 4 naar 3), zal een aanzienlijke invloed hebben op de kwaliteit van de leefomgeving binnen de perimeter.

Perspective benadrukt het belang van het doorvoeren van deze profielwijziging van de Wetstraat, zonder die evenwel een verordenend karakter te geven binnen het RPA.

De Stad Brussel vraagt om een landschapskwaliteitsplan voor de hele Wetstraat toe te voegen aan het ontwerp van RPA. Zij wenst zo garanties te krijgen met betrekking tot de creatie van kwaliteitsvolle

openbare ruimten.

De gemeente Sint-Joost vraagt daarentegen dat er op gewestelijk niveau maatregelen worden genomen (en dat de positieve effecten van dergelijke maatregelen zouden worden aangetoond) voordat de breedte van de Wetstraat wordt verkleind, om te voorkomen dat het verkeer verschuift naar de lokale wegen.

Fietsen

De gemeente Sint-Joost-ten-Node wijst op het natuurlijke fietspad in de Tweekerkenstraat tussen de Wetstraat en het Sint-Joostplein. Ze vraagt of het mogelijk is om deze route te bestuderen en op te nemen in de gewestelijke route.

Een reclamant wijst erop dat de Wetstraat een belangrijke fietsroute is in het Brusselse Gewest: ze maakt integraal deel uit van verschillende gewestelijke fietsroutes (GFR nr. 2, 3 en 4) en van het fiets-GEN. Het rechtstreekse en vlakke karakter van de Wetstraat maakt ze tot een bijzonder interessante route voor fietsers ondanks een gebrekkige fietsinfrastructuur (het trottoir is te smal om tegelijk plaats te bieden aan fietsers en voetgangers, met ongeveer 1000 fietsers per uur (ochtendspits) - negatieve effecten intense vervuiling/barrière-effect van deze autoweg ...).

Een reclamant is van mening dat het essentieel is om inrichtingen te bieden die verder gaan dan het vereiste minimum van 2 m (Gids voor de inrichting van fietspaden in het BHG). Hij is van mening dat moet worden uitgegaan van de aanbevolen standaardafmetingen van 2,5 m per verkeersrichting, met een bufferzone van 80 cm. De Wetstraat is een belangrijke as waar in de toekomst meer fietsverkeer wordt verwacht.

- Er is momenteel een tweerichtingsfietspad in de Wetstraat aan de linkerkant (wanneer men in de Wetstraat omhooggaat in de richting van de Kleine Ring) dat in de plaats is gekomen van een rijbaan voor het autoverkeer, en een opwaarts eenrichtingsfietspad aan de rechterkant op het voetpad. Het pad dat vroeger aanwezig was op het "neerwaartse linkervoetpad" is niet langer toegestaan voor fietsers. De gewonnen ruimte is nu uitsluitend bestemd voor voetgangers en personen met beperkte mobiliteit (PBM).

De regering is daadwerkelijk van plan om een herinrichting van de Wetstraat door te voeren tegen het einde van de legislatuur. Binnen BM wordt gewerkt aan een ontwerp voor de definitieve inrichting.

De Wetstraat is een straat waar erg veel ongevallen gebeuren. Om de verkeersveiligheid te verbeteren en het comfort en de aantrekkelijkheid van de actieve vervoerswijzen te verhogen, test Brussel Mobiliteit de volgende mogelijkheden uit:

- minstens één autorijbaan schrappen;
- de Wettunnel met twee rijbanen behouden door de rijbaan, die voldoende lang moet zijn, komende van de Oudergemlaan in te voegen in de rijbanen komende van de Tervurenlaan;
- de voetpaden verbreden;
- fietsoversteekplaatsen in twee richtingen aanleggen;
- gestalte geven aan het statusverschil van de wegen (bv. plateaus);
- alle kruispunten beheren met één enkel verkeerslicht vóór de eerste oversteek;
- voldoende brede wachtzones vrijmaken voor overstekende voetgangers en fietsers;
- de voorsorteerbanen ver genoeg van de verkeerslichten markeren, of rijbanen voorbehouden waar dat mogelijk is;
- één (of idealiter twee) tweerichtingsfietspaden aanleggen.

Net als Perspective stelt de Commissie de regering voor om de profielwijziging van de Wetstraat, zoals opgenomen in het ontwerp van RPA, ten gunste van de zachte vervoerswijzen ten uitvoer te leggen. Dit zal ook een belangrijke invloed hebben op de kwaliteit van de leefomgeving binnen de perimeter.

Fietsenstallingen

Een reclamant wijst erop dat het vademecum 'fietsenstalling', dat de GSV volgt, de regel moet zijn in het RPA. De reclamant acht het noodzakelijk zich op zijn minst te baseren op de voorschriften van de toekomstige GSV, die op dit gebied daadkrachtiger zijn (geleidelijke reconversie van de parkeerplaatsen en goede toegankelijkheid van deze parkings buiten de openbare weg (toegangshelling, sluiting enz.). Er moet worden voorzien in fietsenstallingen aan de stations Kunst-Wet en Maalbeek, om het intermodale potentieel van de as te versterken (zie Masterplan 'Fiets parkeren'). Deze reclamant vraagt dan ook dat het minimumaantal aan te leggen beveiligde fietsparkeerplaatsen in de stations Kunst-Wet en Maalbeek, zoals vastgelegd in het Masterplan Fietsparkeren, zou worden opgenomen in het verordenende luik van het RPA.

De Commissie steunt de bepalingen van de GSV die een minimumaantal fietsparkeerplaatsen in gebouwen voorschrijven, alsook de noodzaak om te beschikken over voldoende fietsplaatsen in/rond metrostations.

Parking/parkeermogelijkheden

URBAN sluit zich aan bij het streven naar een verzachting van het verkeer in de Wetstraat. De doelstellingen van actieve mobiliteit worden duidelijk tentoongespreid, maar om ze te bereiken moeten volgens hem bepaalde aspecten van de lokale mobiliteit verder worden ontwikkeld in het strategische luik, zoals:

- het potentieel van de parking Wet, die momenteel te groot is (toegang/gebruik/...);
- de mutualisering van inritten/uitritten van garages en die naar de buitenkant van perimeter richten;
- integratie en mutualisering van leveringsgebieden om te voorkomen dat er blinde gevels ontstaan (quid met een integratie in de parking Wet?).

Reclamanten zijn van mening dat de stimulans om met het openbaar vervoer te gaan tot stand komt via de beperking van het parkeeraanbod (1 per 500 m² kantoorruimte en 0,5 per woning).

De GMC ondersteunt het ontwerp van RPA met betrekking tot de parking Wet en de focus op fietsparkeerplaatsen, kortstondig parkeren en parkeerplaatsen bestemd voor de woningen. Ze merkt echter op dat Touring van mening is dat een deel van de parking Wet moet worden ingericht als een ontradingsparking (P&R-parking) door zoveel mogelijk van de huidige plaatsen te behouden en de parking te exploiteren door het gebruik ervan aan te moedigen door middel van aantrekkelijke prijzen.

Met het oog op de toekomstige exploitatie van de parking Wet door parking.brussels acht Perspective het van belang om te specificeren hoe deze als openbare parkeerplaats zal worden geëxploiteerd en wat de gevolgen voor de wijk zullen zijn.

De gemeente Sint-Joost en reclamanten zijn van mening dat het aantal parkeerplaatsen voor kantoorgebouwen moet worden verminderd in toepassing van de Brusselse Code voor lucht-, klimaat- en energiebeheer (CoBRACE) en dat de aldus vrijgekomen ruimten ten goede moeten komen aan de nieuwe woningen.

Bovendien vreest de gemeente een verschuiving van het parkeren naar haar grondgebied, dat al verzadigd is door het schrappen van parkeermogelijkheden in de loodrechte straten. Ze vraagt om maatregelen ten gunste van de wijkbewoners als antwoord op dit probleem.

Reclamanten zijn van mening dat het RPA daadkrachtige voorschriften moet bevatten op het vlak van parkeren, omdat het de mogelijkheid biedt om af te wijken van hogere plannen en reglementen. In het MER is er geen schatting van het aantal parkeerplaatsen binnen de perimeter van het RPA gespecificeerd. Dit gebrek ontnemt het Gewest een essentiële hefboom om de wijk van de Wetstraat een stedelijker karakter te geven.

Zij vragen het Gewest bindende maatregelen te nemen door 'zero parking' op te leggen voor het project van de Europese Commissie.

Perspective is van mening dat het nuttig kan zijn om, zoals het GCTO voorstelt, een strikter kader te bieden dan de GSV, gezien de zeer goede toegankelijkheid van de perimeter. Voorgesteld wordt om het aantal

parkeerplaatsen te verhogen tot één parkeerplaats per 400 m² kantoorruimte en onder de minimale drempel van 0,7 parkeerplaatsen per woning te gaan.

De Commissie is geen voorstander van het gebruik van de parking Wet als ontradingsparking, aangezien dergelijke parkings zo ver mogelijk buiten het stadscentrum moeten worden gesitueerd.

Ze ondersteunt de GCTO wat betreft het aantal plaatsen per m² kantoorruimte.

Mutualisering

De GMC ondersteunt de mutualisering van de parkings door het opleggen van voetgangerstoegangen vanuit de openbare ruimte, onafhankelijk van de gebouwen.

De Commissie steunt dit voorstel.

6. ERFGOED EN LANDSCHAP

URBAN wijst erop dat het ontwerp van RPA de inplanting van de hoogbouw zorgvuldig heeft bestudeerd om ervoor te zorgen dat die hoge gebouwen niet in het verlengde van de straten loodrecht op de Wetstraat liggen en dat ze geen obstakels vormen in de perspectieven van de straten van de wijk.

De gemeenten Elsene, Etterbeek en de Stad Brussel stellen vast dat de keuze voor verdichting in de hoogte (torens) een aanzienlijke impact heeft op het historische stadslandschap (arcades van het Jubelpark), waarvan de uitzichten en perspectieven op grote schaal worden gewijzigd.

De gemeente Etterbeek betreurt het dat de uitzichten en perspectieven van het ontwerp van RPA beperkt zijn tot die vanuit of naar de Wetstraat. Ze betreurt het dat er geen rekening wordt gehouden met het hele dal, dat door het geplande bebouwde front wordt versperd, vooral dan de uitzichten vanuit Etterbeek. Ze wijst erop dat dit ontwerp bovendien in strijd is met de **Atlas des Altitudes Limites uit 1972**, die onder andere bedoeld was om het perspectief van de Tervurenlaan te beschermen.

Reclamanten merken op dat de torens die in de tien huizenblokken van het RPA worden opgetrokken, zichtbaar zullen zijn vanaf verschillende emblematische plaatsen in deze wijk: Paleizenplein, Koningsplein voor sommige, Park van Brussel. De bescherming van de perspectieven moet worden geïntegreerd in de haalbaarheidsstudie van een dergelijk project om de erfgoedkundige en de landschappelijke omgeving van de Koninklijke Wijk en de arcades van het Jubelpark te behouden. De belangrijkste perspectieven van Brussel moeten worden beschermd en moeten dus het voorwerp uitmaken van een stedenbouwkundige regelgeving in het Brusselse Gewest.

De KCML en reclamanten benadrukken het belang van een betere integratie van de erkenning van het erfgoed op territoriaal niveau, en dus op ruimere schaal dan de afzonderlijke beschermde gebouwen en sites. Ze stelt immers vast dat het stedelijke en natuurlijke landschap niet is geïntegreerd in dit ontwerp van RPA Wet. De KCML is dus fel gekant tegen de bouwprofielen die door het ontwerp van RPA worden voorgesteld.

De Commissie is het met de KCML eens dat, om de uitzichten, perspectieven en zones voor luchtvaartvriendelijkheid te versterken en te respecteren, er opnieuw een kaart (cf. Atlas des altitudes limites bij het sectorplan van 1972) of een nieuw equivalent instrument dat de grenshoogten definieert, moet worden opgesteld. De verdichting en de bouwprofielen van de gebouwen en torens die door het ontwerp van RPA worden gepland, zullen namelijk een fundamentele impact hebben op het hele gewestelijke stadslandschap, tot ver buiten de eigenlijke perimeter van het RPA (wijken met opmerkelijk erfgoed, het perspectief van de arcades van het Jubelpark, de wijk van de squares, het Koninklijk Park, het Koningsplein, het Paleizenplein, de Frère-Orbansquare enz.). Deze observaties, die al aanwezig waren in de GGSV, kunnen vandaag alleen maar worden bevestigd, met de onomkeerbare schade die de torens toebrengen aan deze historische landschappen die worden gekenmerkt door hun homogeniteit als geheel en die de identiteit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vormen.

Tijdens de hoorzitting hebben de regeringsvertegenwoordigers aangegeven dat de kwestie van de perspectieven logischerwijs naar voren wordt gebracht. Het betreft immers een element dat mogelijk ingrijpend zal worden gewijzigd. De afbeeldingen die in het MER zijn gemaakt, moeten wel worden beschouwd voor wat ze zijn: schema's die de impact in de juiste context plaatsen. De architectuur is niet aanwezig en daarom kunnen we hier niet spreken van impact op het landschap. De aaneenrijging van nieuwe en oude elementen (arcades, vanuit het Park van Brussel) is niet per se negatief. Elke grote verandering zal reacties uitlokken die moeten worden besproken in het licht van andere effecten (grondbezetting, architectuur, invoering van de huisvestingsfunctie enz.). Het historische perspectief van de Wetstraat is ontworpen in de richting stadscentrum-arcaden van het Jubelpark. Er kan een interessante parallel worden getrokken met Londen, waar momenteel een debat gaande is over de oorsprong van de historische perspectieven die systematisch de uitzichten vanuit de wijken van de heersende klasse bevoorrechtten ten nadele van de meer volkse klassen ... Dit debat werpt de vraag op voor wie men de stad bouwt. Hoewel deze perspectieven wel degelijk zijn bestudeerd in het kader van het RPA, mag de stad van vandaag en morgen er niet de gijzelaar van zijn. In deze perspectieven zijn verschillende lagen mogelijk. Er is plaats voor uitingen van het heden (zie het voorbeeld van de Arc de Triomphe en La Défense in Parijs).

De Commissie neemt er nota van dat het proces in gang is gezet met het oprichten van de toren The One (huizenblok A). Om een zeker evenwicht te bereiken, mogen de torens van de Europese Commissie (huizenblok B) niet hoger reiken dan de toren The One.

De Commissie is van mening dat het op symbolisch niveau gerechtvaardigd is dat de hoogste gebouwen de gebouwen zijn die door de Europese Commissie worden gebruikt.

De Commissie is van mening dat de torens steeds minder gerechtvaardigd zijn naarmate we dichterbij de Kleine Ring komen, om landschappelijke redenen vanuit de koninklijke wijk, het Park van Brussel, en ook omdat we dan de as van de compositie van de wijk van de squares naderen. Het betreft een symmetrieas op een van de delen waarvan het uiteinde zich bevindt op het verbindingspunt tussen Jozef II en de Kleine Ring.

De Commissie vraagt daarom op om de torens in de huizenblokken I en J (Kunstlaan) te schrappen.

7. OPERATIONEEL

Logistiek van de bouwplaats

De GMC benadrukt het belang van een proactief beheer van de verplaatsingen tijdens de bouwwerkzaamheden (grote toestroom van auto's en een hoge bezettingsgraad van de metro tijdens de spitsuren).

Grondbeheer

Verschillende reclamanten, waaronder Perspective, maken zich zorgen over het grondbeheer van de grote gebieden, en sommigen vragen om maatregelen om meer flexibiliteit aan de dag te kunnen leggen op plaatsen met veel interveniënten. Zij zijn zich bewust van de impasses die kunnen worden veroorzaakt door de grote percelen waarbij veel interveniënten het met elkaar eens moeten raken.

Sommigen maken zich zorgen over de uitvoering van het RPA, en in het bijzonder over de bouw van de grootstedelijke voorzieningen: hoe kunnen die worden gerealiseerd en geïnstalleerd?

Een reclamant merkt op dat, behoudens marginale uitzonderingen, het grondbeheer van de verschillende huizenblokken die de perimeter van het RPA Wet vormen, versnipperd is over talrijke eigenaars (private ondernemingen, Europese Commissie, Regie der Gebouwen, ambassades enz.) of het voorwerp uitmaakt van splitsing van het eigendomsrecht. De bestaande gebouwen bevinden zich, op enkele uitzonderingen na, in verschillende stadia van hun levenscyclus. Diezelfde bestaande gebouwen zijn onderworpen aan rechten van bezetting – zakelijke of persoonlijke rechten – waarvan de looptijden beslist niet op elkaar zijn

afgestemd en niet gelijktijdig vervallen. Al deze beperkingen vormen samen of afzonderlijk een grote, zelfs redhibitoire, belemmering voor de tenuitvoerlegging van het RPA.

De Commissie merkt op dat de verschillende polen (en de huizenblokken daarbinnen) zich, gezien de mogelijke wijzigingen en de lopende projecten, in een verschillend tempo zullen ontwikkelen:

Pool Maalbeek: waarschijnlijke evolutie verwacht voor 2 huizenblokken (A en B).

- Huizenblok B, dat volledig eigendom is van de Commissie, zal zich de komende jaren ontwikkelen op basis van het RPA.

- Huizenblok A: met *The One* (ingenomen door de Commissie) en het *Realex*-project (dat een Congrescentrum voor de Commissie zou moeten bevatten) ondergaat het huizenblok een transformatie.

- Huizenblok C: geen waarschijnlijke ontwikkeling, gezien de aanwezigheid van het hotel Thon (recente verbouwing van 3 kantoorgebouwen).

Centraal gebied: potentiële evolutie voor 2 huizenblokken (E en H).

- Huizenblok D: werken in uitvoering (einde gepland in 2021) aan het Copernicus-gebouw (ontwikkelaar Alides) voor 13.300 m² kantoorruimte en 12 wooneenheden. Dit gebouw ligt naast een in 2000 gerenoveerd gebouw van Cofinimmo (10.000 m² kantoren).

Wet 61-63-65: Vertegenwoordiging van Duitsland bij de EU (SV afgeleverd in 2019). De 65 staat op de bewaarlijst.

- Huizenblok E, Wet 70 is een beschermd monument, maar het blok zou de komende jaren kunnen evolueren.

- Huizenblok F, dat onlangs is gerenoveerd en door de Commissie wordt gebruikt, zal naar verwachting in de nabije toekomst niet verder veranderen.

- In huizenblok H zou een ontwikkeling mogelijk zijn in de komende jaren, na de verhuizing van Touring.

Pool Kunst-Wet: waarschijnlijke evolutie voor één huizenblok (G).

- In huizenblok I zijn de afgelopen 15 jaar verschillende gebouwen gerenoveerd.

- Huizenblok J is te complex gezien de mede-eigendommen (het lijkt verbazingwekkend dat het MER deze mede-eigendommen identificeert als mogelijk snel te wijzigen).

- Huizenblok G, met de waarschijnlijke verkoop op het einde van het jaar van het Total-gebouw (6.200 m² grondoppervlak), zou kunnen evolueren op basis van het RPA.

3. VERORDENEND LUIK

URBAN wijst erop dat de RPA's een gewestelijke reikwijdte hebben en dus voor samenhang op dit niveau moeten zorgen. Urban beveelt een systematiek aan in de tools en een eenvoudige manier om dit te bereiken is het handhaven van de nummering van het GBP voor de voorschriften.

Veel reclamanten, waaronder URBAN, zijn van mening dat de door het RPA vastgestelde regels aanzienlijk moeten worden versoepeld om een kader te hebben dat meer flexibiliteit biedt (voorzienbaarheid in termen van bouwrijpheid). Zij pleiten voor een betere verdeling van de regels in het RPA tussen het strategische luik en het verordenende luik.

URBAN beveelt daarom aan om bij het opstellen en onderzoeken van de projecten automatisch te verwijzen naar het strategische luik dat aangeeft wat de projecten als streefdoel voor ogen moeten hebben.

Alle 'indicatieve' of 'aanbevolen' verwijzingen moeten eveneens allemaal zijn opgenomen in het strategische luik.

Sommigen wijzen op de wettelijkheid van het RPA dat momenteel wordt aangenomen en het risico dat het door de Raad van State nietig wordt verklaard op grond van het feit dat de regering de haar toevertrouwde bevoegdheid heeft overschreden.

Sommige reclamanten zijn van mening dat het ontwerp van RPA verder gaat dan het vaststellen van de "algemene beginselen van ruimtelijke ordening of herinrichting van het grondgebied waarop het betrekking heeft" en dus het toepassingsgebied dat het BWRO voor ogen had, overschrijdt. Het zou raadzaam zijn om terug te keren naar een ontwerp van RPA waarin alleen de grote principes voor de inrichting van de perimeter die het bestrijkt, zijn opgenomen, om meer manoeuvreerruimte te laten om de operationaliteit van de projecten niet te blokkeren.

Voor sommige reclamanten zijn de bepalingen van het verordenende luik van het ontwerp van RPA zo specifiek en bindend dat zij in strijd zijn met het indicatieve luik van het ontwerp van RPA. Bepaalde projecten die in de SPW zijn toegestaan, konden niet langer bestaan in het RPA (deze reclamanten herinneren dus aan het algemene beginsel van het gewettigd vertrouwen, volgens welk "iedere burger zich, door toepassing van het beginsel van gewettigd vertrouwen, moet kunnen vertrouwen op een vaste gedragslijn van de overheid of op toezeggingen of beloften die de overheid in concrete gevallen heeft gedaan. In het geval van een individuele handeling, in het kader waarvan de administratie een discretionaire bevoegdheid heeft, veronderstelt de mogelijkheid om zich te beroepen op het gewettigde vertrouwen een situatie waarin de autoriteit de betrokkene vooraf precieze verzekeringen heeft gegeven die bij die laatste gegronde verwachtingen kunnen wekken. De eerbiediging van het gewettigde vertrouwen kan echter alleen worden geëist van de overheid die de handelingen heeft gesteld waarop de verzoeker zich beroept." Er wordt verwezen naar de projecten The One en Realex (huizenblok A) die in goede samenwerking met de bevoegde autoriteiten zijn onderzocht.

Bij het opstellen en onderzoeken van de projecten wordt automatisch verwezen naar het strategische luik dat aangeeft wat de projecten als streefdoel voor ogen moeten hebben.

Alle 'indicatieve' of 'aanbevolen' verwijzingen moeten zijn opgenomen in het strategische luik.

Een reclamant wijst erop dat de enige manier om af te wijken van de regelgevende bepalingen van een RPA de goedkeuring is van een afwijkend BBP, dat vereist dat men "economische, sociale, culturele of milieubehoefte die niet bestonden op het ogenblik dat [...] het richtplan van aanleg werd goedgekeurd", moet kunnen aantonen (BWRO, art. 64/1).

De Commissie vraagt in het algemeen dat de algemene en bijzondere voorschriften worden herzien en aangepast wanneer de opmerkingen in haar advies of de opmerkingen van reclamanten dit vereisen. Ze dringt aan op de noodzakelijke samenhang in de teksten.

RELATIE TOT ANDERE WETGEVINGEN

De Commissie merkt op dat in het effectenrapport vergelijkende tabellen met betrekking tot de voorschriften van het RPA en de GSV zijn opgesteld waarmee de wisselwerking tussen de voorschriften van het RPA en die van het GBP en de GSV in detail kan worden vastgesteld (zie punt 14.2 "Beoordeling in het licht van het bestaande regelgevende en planologische kader" van het hoofdstuk "Analyse van de voorschriften van het RPA", deel 2 van hoofdstuk III, p. 281 e.v.).

URBAN is in het algemeen van mening dat het gebruik van termen die vergelijkbaar zijn met de termen die in andere wetgeving worden gebruikt zonder dat naar dezelfde beginselen wordt verwezen, moet worden verboden. Bijvoorbeeld: de term achteruitbouwstrook verwijst naar de GSV, terwijl hier een heel ander concept van wegverbreding wordt ingevoerd. Hetzelfde geldt voor foutieve interpretaties van het GBP:

- Het appartementenhotel wordt vermeld als voorbeeld van een huisvestingstypologie, terwijl het niet als huisvesting wordt beschouwd, maar als een hotel.
- Reparatielokaal (zoals repaircafés) en fietsenstallingen staan vermeld als voorzieningen in plaats van als handelszaken.

Urban beveelt aan dat de thema's op basis van evolutieve begrippen direct verwijzen naar de specifieke wetgeving die van kracht is, sneller worden geactualiseerd en met een grotere beheersing van het

onderwerp zoals is gebeurd in de paragraaf over fiets parkeren, die verwijst naar de aanbevelingen van het Vademecum voor fietsenstallingen.

Voorbeelden van reeds ontwikkelde en in het RPA te vermelden gidsen: Regenwater, BAF, Gids voor de Openbare Ruimte, Security by design ...

De Commissie treedt de opmerkingen van URBAN bij.

LETTERLIJKE VOORSCHRIFTEN

URBAN wijst erop dat de verdeling van de informatie over de bijzondere voorschriften en de specifieke voorschriften voor de grote projectgebieden tot verwarring leidt. De veelheid aan voorschriften verhoogt het risico op vergissingen en hun rol, die soms specificierend, soms vervangend of soms complementair is, maakt het lezen complexer. URBAN beveelt een vereenvoudiging van de structuur van het document aan. In het algemeen lijken de voorschriften niet aangepast aan middelgrote projecten. URBAN maakt zich bijvoorbeeld zorgen over de aanpassing van de voorschriften aan de verzoeken om projectuitbreidingen of aan projecten op kleine percelen. Er moeten projectsimulaties worden uitgevoerd om ervoor te zorgen dat de voorschriften goed zijn afgestemd. Voor kleine projecten kan het moeilijk zijn om de minimale oppervlaktedrempels te halen. Zou het niet beter zijn om te voorzien in een minimumpercentage van de bestemmingen per huizenblok – wat de basisdoelstelling is –, en om vervolgens een percentage op te leggen per project, als het percentage niet wordt nageleefd per huizenblok?

De Commissie merkt op dat sommige van de gebruikte termen verwarrend zijn ten opzichte van de termen die reeds algemeen worden gebruikt in het GBP, of andere stedenbouwkundige plannen ...

*Zo beveelt de Commissie wat **projectgebied** betreft (zie de woordenlijst) een correctie van de tekst aan en raadt ze aan om te spreken over **vergunningsaanvraag**. Ze is van mening dat elke vergunningsaanvraag aan een één of andere regel moet voldoen.*

*De term **projectgebied** moet daarom worden **voorbehouden** voor de **grote projecten** met torens. Zij vreest dat als de bestaande bekende begrippen niet worden behouden, er verwarring zal ontstaan, waardoor de verschillende begrippen onbegrijpelijk worden.*

*Met betrekking tot de **voorzieningen en handelszaken** verbaast de Commissie zich erover dat er geen sprake is van een onderscheid/specificatie tussen deze twee bestemmingen in termen van oppervlakte, terwijl er een uitgesproken verschil is op het vlak van de grondbelasting die ze kunnen dragen.*

*Wat de meer technische aspecten betreft, zoals het verschil van **grondinnamecoëfficiënt (V/T)** in de huizenblokken, wenst de Commissie ook dat dit begrip wordt verduidelijkt. Zij is immers van mening dat de doelstelling van het komen tot vrije ruimte en het vrijkomen van grondoppervlakte geen rechtvaardiging vormt voor het toepassen van verschillende regels voor de huizenblokken. Zij is van mening dat het herstel van het evenwicht in de openbare ruimte op evenredige wijze moet worden bevorderd.*

WOORDENLIJST

Gebied

Reclamanten merken op dat de algemene voorschriften van het RPA het begrip 'gebied' (in de Nederlandse versie afgewisseld met 'zone') gebruiken zonder een definitie van 'gebied' of 'zone' in de woordenlijst van het RPA, wat dus vereist dat wordt verwezen naar de definitie in de woordenlijst van het GBP in overeenstemming met voorschrift AV.4. De vraag rijst of men, om te voldoen aan de algemene voorschriften van het RPA die het begrip 'gebied' gebruiken, rekening moet houden met de bestemmingen van het GBP, aangezien dit de bestemmingen zijn waarnaar wordt verwezen in de definitie die eraan wordt gegeven; in dit geval is echter bijna de volledige perimeter van het RPA opgenomen in administratiegebied

(met uitzondering van een klein woongebied langs de Philippe Le Bonstraat), terwijl de algemene voorschriften van het RPA verwijzen naar "alle gebieden van het plan" (AV.1), "alle zones" (AV.5) of "een aangrenzende zone" (AV.10), wat suggereert dat er een veelheid aan gebieden/zones is waarmee rekening moet worden gehouden. Daarom is er ofwel een inconsistentie in het AV.4 ofwel een leemte in de woordenlijst van het RPA; in beide gevallen is een correctie nodig.

De Commissie is van mening dat het RPA consistent is, aangezien het voorziet in gebieden/zones met specifieke bestemmingsregels voor elk ervan.

Projectgebied

De Commissie is van mening dat het nodig is het dubbelzinnige begrip 'projectgebied' te vervangen door 'vergunningaanvraag'.

Groot projectgebied

Dit begrip wordt gedefinieerd als een "Projectgebied van grote omvang. Dit laatste wordt gespecificeerd per huizenblok, binnen de specifieke voorschriften."

Naast de eerder gemaakte opmerkingen over de definitie van projectgebied (met betrekking tot het SV.3) levert het begrip 'grote omvang' en met name de specifieke voorschriften waarnaar in dat verband wordt verwezen, problemen op.

De minimale vloeroppervlakte van de grote projectgebieden is per huizenblok gedefinieerd. Voor de meeste ervan is deze drempel vastgesteld op 4.500 of 5.000 m². Alleen de huizenblokken A en I hebben een drempel van 7.500 m². Huizenblok B heeft echter een totale oppervlakte die meer dan twee keer zo groot is als die van de huizenblokken A en I en hoeft slechts een grondoppervlak van meer dan 5.000 m² te hebben om een groot projectgebied te vormen. Er is geen enkel element dat een dergelijk verschil in behandeling kan rechtvaardigen, noch in het indicatieve, noch in het verordenende deel van het ontwerp van RPA. Dit is duidelijk discriminerend.

Bovendien zal het, gezien het grote aantal percelen dat samengebracht moet worden om de drempel van 7.500 m² te bereiken en aangezien ze aan veel verschillende eigenaars toebehoren, uiterst moeilijk zijn om te komen tot een project dat als een groot projectgebied wordt beschouwd.

Bovendien is, gezien de drempel van 7.500 m², slechts één groot projectgebied denkbaar binnen een huizenblok als blok I, dat een totale oppervlakte heeft van ongeveer 8.500 m². Voorschrift 1.2 bepaalt echter dat in dit huizenblok twee oprijzende constructies kunnen worden toegestaan, in twee afzonderlijke grote projectgebieden. Er is hier op zijn minst sprake van een inconsistentie.

Gezien deze verschillende elementen en in vergelijking met huizenblok B, waarvan de drempel is vastgesteld op 5.000 m², moeten de drempels in de specifieke voorschriften worden verlaagd. Met name de drempels in de voorschriften A.1 en 1.1 zouden moeten worden verlaagd tot respectievelijk 4.500 m² en 4.000 m² (a minima).

De Commissie neemt nota van de wijziging van de drempel en acht deze passend.

Kern van het huizenblok

Een reclamant wijst erop dat de definitie van 'kern van het huizenblok' een nieuw begrip is dat door het RPA is geïntroduceerd, zonder dat men begrijpt wat de toegevoegde waarde ervan is ten opzichte van het begrip 'binnenterrein van een huizenblok' zoals gedefinieerd in de woordenlijst van het GBP en dat ook wordt gebruikt in de aanvullende voorschriften voor de grote projectgebieden met betrekking tot de blokken A, D en H. Het zou duidelijker zijn om alleen dit reeds goed bekende begrip te gebruiken en het begrip 'kern van het huizenblok' te laten vallen, of om het begrip 'kern van het huizenblok' een specifiekere en duidelijkere definitie te geven.

De Commissie is het ermee eens dat het bekende concept van binnenterrein van een huizenblok behouden moet blijven.

Bovendien sluit zij zich aan bij de opmerking van Perspective over de aanpassing van de berekeningsmethode voor de bepaling van de hoogte van een constructie door als referentie het gemiddelde niveau van het gedeelte van het voetpad dat langs het betreffende gebouw loopt, vast te stellen en niet het gemiddelde niveau van het gedeelte van de stoep dat langs het projectgebied loopt.

De Commissie is namelijk van mening dat de omvang van het gebied soms zeer uitgestrekt kan zijn en aanzienlijke hoogteverschillen kan bevatten.

Laagbouw: de maximale hoogte van laagbouw is vastgesteld op 32 meter, maar het is niet duidelijk waar dit getal vandaan komt. Het komt niet overeen met lage gebouwen zoals gedefinieerd in de basisnormen voor brandpreventie, noch met de gemiddelde of maximale hoogtes die in de verschillende gebieden van het RPA (24 meter of 40 meter) worden opgelegd. Bovendien wordt het begrip 'laagbouw' slechts één keer gebruikt in de verordenende voorschriften van het ontwerp van RPA in het SV.5, waarin het volgende wordt vermeld: "De oprijzende constructies worden opgenomen in een compositie die het mogelijk maakt om de overgangen naar de lage en middelhoge bouwwerken in de buurt en naar de aanpalende open ruimten te beheren." Wat heeft het dan voor zin om dit begrip te definiëren door er een maximale hoogte aan toe te voegen? Het zou moeten worden geschrapt en de voornoemde zin van het SV 5 zou als volgt moeten worden vervangen: "De oprijzende constructies worden opgenomen in een compositie die het mogelijk maakt om de overgangen naar de omringende bouwwerken en naar de aanpalende open ruimten te beheren."

De Commissie stelt, net als de reclamant, de oorsprong van de 32 meterregel ter discussie en vraagt om een verantwoording van deze limiet.

Tussenbouw: dezelfde bedenking van deze reclamant als bij de **laagbouw**. Als de aanbeveling niet wordt opgevolgd, moet op zijn minst de definitie van tussenbouw (die enkel een maximumhoogte van 55 meter vaststelt) worden uitgebreid om te specificeren dat alleen constructies die de maximumhoogte voor laagbouw overschrijden, worden bedoeld. Anders voldoet laagbouw ook aan de definitie van tussenbouw, wat absurd zou zijn.

Deze reclamant vraagt ook om een verduidelijking van de hoogte die moet worden gebruikt om de grens tussen laagbouw en tussenbouw te bepalen.

De Commissie laat het aan de regering over om op deze opmerking te reageren.

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Net als verscheidene reclamanten is de Commissie van mening dat het behoud van de thema's die onder de algemene voorschriften van het GBP vallen, maar die onder een andere nummering zijn opgenomen (bv. 0.4 van het RPA verwijst naar 0.9 van het GBP), de lezing bemoeilijkt en het ingewikkelder maakt om de tegenstrijdigheden tussen de documenten en dus impliciete afwijkingen op te merken.

*Net als meerdere reclamanten is de Commissie van mening dat **AV.06 en AV.07** in het strategische luik zouden moeten zijn opgenomen: het gaat om principes die niet echt kunnen worden gecontroleerd door de regelgeving.*

AV.08 Het voorschrift verwijst naar de nota's die bij de vergunningsaanvragen moeten worden gevoegd en vermeldt in het eerste punt: "Zo nodig de technische redenen voor het beperken van de dikte van de

grondlaag bij ondergrondse constructies". Er is al sprake van de mogelijkheid om de genoemde dimensie niet in acht te nemen, ook al wordt er in het verordenende luik geen enkele minimumgrens voor de oppervlakte van het bouwland opgelegd.

Een andere reclamant vindt dat AV.8 geen "groot principe van inrichting of herinrichting van het grondgebied" vastlegt, maar aanvullende eisen oplegt op het vlak van de inhoud van dossiers van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Dit voorschrift overschrijdt duidelijk de door de BWRO vastgestelde grenzen voor de inhoud van een RPA. Het moet worden geschrapt.

De Commissie is van mening dat dit voorschrift noodzakelijk is omdat het het enige voorschrift is dat de overheid in staat stelt na te gaan of de milieudoelstellingen op het moment van de vergunningsaanvraag wel degelijk ten uitvoer worden gelegd.

AV.09 De clause inzake het behoud zou moeten worden geverifieerd om het juiste gebruik ervan te valideren. Hoe zou bijvoorbeeld een bestaand bouwprofiel niet in overeenstemming kunnen zijn met een potentieel bouwprofiel?

Het schrappen van de mogelijkheid tot uitbreiding van capaciteit stimuleert de sloop/renovatie. Het is een radicale doelstelling. Moet er niet een marge van flexibiliteit worden gelaten voor onvoorziene gebeurtenissen?

De drie door AV.9 ingevoerde beperkingen brengen het behoud van bestaande activiteiten, die nochtans perfect zijn toegestaan, ernstig in gevaar en benadelen de eigenaars van de eigendommen binnen de perimeter van het RPA.

Reclamanten vragen dan ook om het uit het ontwerp van RPA te schrappen, net als de verwijzing naar AV.11. Hierdoor zou de clause inzake het behoud van het GBP van toepassing blijven in de perimeter van het RPA, net zoals ze dat is voor het hele gewestelijke grondgebied.

Bij gebrek aan een eigen definitie voor het RPA, wordt de vloeroppervlakte berekend "tussen de onbeklede buitenwanden van de gevelmuren" (zie de definitie in de woordenlijst van het GBP). Het aanbrengen van dikkere isolatie zou bijgevolg verboden zijn, aangezien dit in strijd zou zijn met het verbod op een verhoging van de vloeroppervlakte dat door AV.9, lid 2, wordt vastgelegd. Dit lijkt dus in tegenspraak te zijn met AV.7, dat voorschrijft dat aanvragers van vergunningen de "milieukwaliteit" binnen de perimeter van het RPA moeten verbeteren. Naast het in het vorige punt genoemde discriminerende aspect lijkt het overdreven om van meet af aan elke mogelijkheid tot verhoging van de vloeroppervlakte uit te sluiten, aangezien het niet mogelijk zal zijn om per geval een afwijking van de voorschriften met verordenende waarde toe te staan.

Daarom zou AV.9 moeten worden geschrapt en AV.11 moeten worden gewijzigd zodat algemene voorschrift 0.9 van het GBP er niet langer zou worden geïmplementeerd en zodat voorschrift 0.9 volledig van toepassing zou zijn binnen de perimeter van het RPA. In dit verband moet worden opgemerkt dat het niet de bedoeling van het RPA was om het algemene voorschrift 0.11 van het GBP, dat nochtans voor de milieuvergunningen het equivalent is van het voorschrift 0.9, buiten toepassing te stellen binnen zijn perimeter. Het zou daarom consequenter zijn om de toepasselijkheid van deze twee 'clausules inzake behoud' te behouden.

Een andere reclamant is van mening dat AV.9 elke mogelijkheid tot uitbreiding uitsluit voor constructies die niet conform de reglementering zijn. Een dergelijk standpunt is te streng en beperkt de eigendomsrechten onevenredig. Als de bewoners extra ruimte nodig hebben voor hun activiteiten, zullen ze buitensporige kosten moeten maken omdat ze ofwel het pand volledig moeten herbouwen (sloop en gedeeltelijke reconstructie niet uitgezonderd), ofwel moeten verhuizen.

De Commissie verzoekt dat het RPA voorwaarden zou opleggen zodat er geen keuzevrijheid is tussen: ofwel het volgen van het programma en het bouwen van torens, ofwel het renoveren van gebouwen en daarbij de bestaande m² kantoorruimte behouden. Daarom vraagt ze dat AV.9 zou worden herzien om een

uitbreiding van de oppervlakte in geval van renovatie toe te staan, op voorwaarde dat het wel degelijk om woningen gaat.

AV.10 levert ook een aantal problemen op, zoals een reclamant opmerkt:

Het voert een discriminerende behandeling in van de eigenaren die worden getroffen door de verordenende voorschriften van het RPA, aangezien de mogelijkheden van compensatie voor het schrappen van woonoppervlakten waarin het voorziet, restrictiever zijn dan die van het algemene voorschrift 0.12 van het GBP.

In die zin dat punt 1°, in fine, de compensatie toestaat in een "aangrenzende zone". Welnu. Moet men dit bij gebrek aan duidelijkheid over wat wordt bedoeld met "zone/gebied" (zie hierboven, in verband met AV.4), opvatten als:

1) een gebied in de zin van het GBP ("Naast elkaar gelegen delen van huizenblokken of huizenblokken met eenzelfde bestemming")?

In dat geval zou, aangezien bijna de hele perimeter van het RPA in een administratiegebied is opgenomen (met uitzondering van een klein woongebied langs de Philippe Le Bonstraat), de bouw van woningen in een aangrenzende zone buiten de perimeter van het RPA plaatsvinden. De maatregel zou het dus niet mogelijk maken de doelstelling van het RPA om "een aanzienlijk deel van woningen introduceren" "op het niveau van de perimeter" te verwezenlijken (p. 52);

2) één van de gebieden van het RPA Wet, met name de gebieden Maalbeek (huizenblokken A, B en C), het centrale gebied (huizenblokken D, E, F en H), Kunst-Wet (huizenblokken G, I en J) en wegengebied? De auteur van het plan had zeker niet de bedoeling om hier te mikken op het wegengebied. Maar als het dan wel degelijk de bedoeling is om te mikken op de drie andere gebieden, zou deze verduidelijking moeten worden vermeld.

Het alternatief uitgedrukt in punt 2° is niet duidelijk uitgedrukt: er moet een "ofwel" worden toegevoegd voor elke "behorend tot de hoofdwoning (...)" (naar het voorbeeld van de bewoordingen van algemeen voorschrift 0.12 van het GBP).

PG.10 zou daarom moeten worden geschrapt en alleen het algemene voorschrift 0.12 van het GBP zou van toepassing moeten zijn.

De Commissie is van mening dat het RPA bepaalde begrippen van het GBP kan verduidelijken en dat het logisch is om bijzondere aandacht te besteden aan de bescherming van woningen binnen deze perimeter.

BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

URBAN benadrukt dat de bijzondere voorschriften van het RPA Wet in het algemeen niet verwijzen naar de gebiedsnomenclatuur van het GBP ten gunste van de creatie van 4 nieuwe gebieden: Gebied Kunst-Wet (1), Gebieden Maalbeek (2), Centraal gebied (3) en Wegengebieden (4).

De wijzigingen in verhouding tot de voorschriften van het administratiegebied van het GBP (dat momenteel van toepassing is) lijken niet fundamenteel genoeg te zijn om het herschrijven ervan te rechtvaardigen. Aangezien de voorschriften van deze nieuwe bebouwbare gebieden niet tegenstrijdig zijn, maar op bepaalde punten gewoonweg niet voldoen, zou het inderdaad de voorkeur verdienen om voor alle RPA's dezelfde modus operandi te behouden en zich te houden aan de bepalingen van het GBP, tenzij er belangrijke wijzigingen nodig zijn. Als dit het geval is, dan zou het wenselijk zijn een nieuwe gebiedsnaam te creëren en de tegenstrijdigheid met het GBP en de omvang van de verandering te vermelden.

URBAN beveelt in het algemeen aan de bepalingen van het GBP na te leven, met vermelding van de wijzigingen.

De Commissie is van mening dat het RPA consistent is, aangezien het voorziet in gebieden/zones met specifieke bestemmingsregels voor elk ervan.

Specifiek voorschrift voor de mobiliteit

In verband met de doelstellingen van het RPA (heroverweging van de rol van de Wetstraat, de fietspaden langs de Wetstraat afscheiden om er echte fietspaden van te maken) en de doelstellingen van het GMP, zou de GMC graag zien dat er in het ontwerp een bijzonder voorschrift met de volgende principes zou worden opgenomen:

- o het schrappen van minstens één rijbaan;
- o de aanleg van twee eenrichtingsfietspaden aan weerszijden van de rijweg om echte fietspaden te creëren met de standaardafmetingen van het fiets-GEN, d.w.z. 2,5 meter breed plus een bufferzone (aanbevolen minimumafmetingen van 50 cm en 80 cm als er palen of zwaar aangrenzend verkeer zijn).

De Commissie is van mening dat dit element kan worden opgenomen in het strategische luik.

AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN VOOR DE GROTE GEBIEDEN

De GMC vraagt om een bijzonder voorschrift toe te voegen met betrekking tot het gebied dat overeenkomt met de grondinname van de parking Wet om er de volgende principes een verordenend karakter te verlenen:

- prioriteit geven aan fietsparkeermogelijkheden: 2.000 fietsparkeerplaatsen verplicht stellen ter hoogte van het kruispunt Kunst-Wet en 500 fietsparkeerplaatsen ter hoogte van het station Maalbeek, evenals specifieke parkeerplaatsen voor cargofietsen;
- de verwezenlijking van het mezzanineproject van het station Maalbeek garanderen;
- het huidige aantal parkeerplaatsen voor auto's verminderen van 1.109 tot 500 plaatsen met de realisatie van een roterende betalende openbare parking, parkeerplaatsen die worden berekend voor de kantoren volgens de aanvaardbare m² (toepassing van CoBRACE), plaatsen voor woningen (te kwantificeren).

De Commissie deelt de zorg om voldoende fietsparkeerplaatsen te garanderen, en de parking Wet is hiervoor a priori geschikt.

BESTEMMINGEN

BV.1. Gebieden Kunst-Wet

Volgens URBAN zou het voorschrift een minimumpercentage voor de oppervlakte van voorzieningen moeten voorschrijven, terwijl het strategische gedeelte in dit verband vermeldt: "Grootstedelijke voorzieningen integreren: de creatie van een grootstedelijke voorziening met een supra lokale invloed is gewenst in de kern van de pool ..."

De Commissie steunt het voorstel.

BV.2. Gebieden Maalbeek

Het percentage van de functieverdelingen wordt voor huizenblok B niet vermeld. URBAN beveelt aan om, vergelijkbaar met het commentaar bij BV.1, tot afstemming te komen met het strategische luik door, in voorkomend geval, een minimumpercentage aan uitrustingen/handelszaken op te leggen. Bovendien acht URBAN het ter bescherming van de uitrustingsfunctie noodzakelijk om de uitrustingen niet voortdurend te koppelen aan handelszaken.

De Commissie deelt dit verzoek.

Een reclamant wijst op de tegenstrijdigheden in verband met het The One-project zoals dat is ontwikkeld in het kader van het RS en het SPW en dat is toegestaan (achtereenvolgens in het kader van de regelingen van de GGSV, van het GSV) en dat volgens het huidige ontwerp van RPA niet meer conform is, zonder mogelijkheid tot afwijkingen.

BV.2, lid 4, legt per projectgebied minimaal 5% uitrustingen van collectief belang of openbare diensten en handelszaken op. Het project The One bevat echter 2,1% handelszaken en geen uitrustingen. Bijgevolg:

- Ofwel is 'The One' een projectgebied op zichzelf, en voldoet het niet aan deze voorwaarde;
- Ofwel maken de door SV.3 geboden mogelijkheid om twee afzonderlijke vergunningsaanvragen in te dienen in hetzelfde projectgebied en het feit dat de definitie van het projectgebied bepaalt dat deze ook bestaande gebouwen kan omvatten "indien de globale visie dit motiveert", het mogelijk om de naleving van BV.2 op het niveau van het huizenblok te bekijken.

In beide gevallen moet de verwijzing naar het projectgebied in BV.2, lid 4, worden vervangen door de verwijzing naar het huizenblok, en wel als volgt: "De uitrustingen van collectief belang of openbare diensten en de handelszaken vertegenwoordigen minimaal 5% van elk huizenblok. Ze bevinden zich hoofdzakelijk langs de emblematische ruimten en in de buurt van de toegangen tot het openbaar vervoer."

De Commissie stelt voor dat de regering de nodige controles uitvoert.

Een reclamant heeft vragen bij het BV: Op welke basis zijn de drempels voor de huizenblokken A en C gekozen en waarom zijn ze niet aan huizenblok B opgelegd? Hij wijst erop dat er sprake is van een gebrek aan verantwoording hierover in het ontwerp van RPA. Om een functionele mix te garanderen is het volgens hem voldoende dat de verschillende functies elkaar kunnen aanvullen. Door het opleggen van drempels worden de ontwikkelingsmogelijkheden voor hun eigen activiteiten namelijk onevenredig beperkt, aangezien zij op hun grond geen gebouw meer zouden kunnen oprichten dat volledig aan hun activiteiten zou zijn gewijd.

De Commissie stelt, net als verschillende reclamanten, dat er ook in huizenblok B in huisvesting moet worden voorzien.

BV.3 Centrale gebieden: idem BV.1 en BV.2.

URBAN raadt aan om de uitrustingsfunctie te verzekeren.

De Commissie heeft vastgesteld dat er geen minimumeis is voor uitrustingen, aangezien handelszaken en uitrustingen worden samengevoegd. Anderzijds zijn er veel beperkingen op het gebied van commerciële oppervlakten, die elders niet bestaan. Ze stelt zich vragen bij de redenen voor deze keuze. Bovendien vraagt ze zich af of men er wel van moet uitgaan dat de limieten van het GBP overal binnen de grenzen van de perimeter Wet van toepassing zijn (met uitzondering van het centrale gebied), aangezien men zich buiten de linten voor handelskernen bevindt (namelijk in een administratiegebied van 1.000 m² en onbeperkt na speciale regelen van openbaarmaking).

Zij heeft er nota van genomen dat de beperking van de handelszaken tot 1.000 m² per gebouw en 2.500 m² met speciale regelen van openbaarmaking bedoeld is om de lokale woonfunctie te beschermen met een binnenterrein van een huizenblok in plaats van een openbaar plein. En dat het daarom gepast is om prioriteit te geven aan grote commerciële oppervlakten in de pool Kunst-Wet.

BV.4 Wegengebieden: zeer beperkt - URBAN vraagt waarom niet wordt verwezen naar het GBP.

De Commissie sluit zich aan bij deze vraag.

BV.5 Algemene voorwaarden – De Commissie merkt op dat het RPA slechts twee van de vier algemene voorwaarden van het GBP heeft overgenomen. Ze vraagt zich daarom af of de aantasting op het binnenterrein van een huizenblok en de continuïteit van de huisvesting wel of niet van toepassing zouden zijn. In de tekst van het RPA wordt niet gespecificeerd dat deze twee voorwaarden worden opgeheven.

BOUWPROFIELEN EN INPLANTING

BV.6 Hoogte van de bouwwerken - URBAN benadrukt dat dit voorschrift het mogelijk maakt om te spelen met de hoogte van de bouwprofielen met naleving van een gemiddeld bouwprofiel. URBAN steunt deze stedelijke ambitie, maar maakt zich niettemin zorgen over de uitvoerbaarheid van deze regelgeving, als deze niet per projectgebied wordt toegepast. URBAN vraagt zich af of, om een norm van het gemiddelde toe te passen, er een tool voor het bijhouden/berekenen van de reeds gebouwde elementen moet worden ingevoerd.

De Commissie steunt dit verzoek.

BV.7 Hoogte van de bouwwerken in de buurt van de mandelige grens

Volgens een reclamant kan dit voorschrift, dat van toepassing is op bouwwerken in een opeenvolging van percelen met een beperkte breedte, als onverenigbaar worden beschouwd met "goede ruimtelijke ordening" en duurzaam ruimtegebruik, en kan het in strijd zijn met art. 2 van het BWRO. Volgens hen verhindert deze hoogtebeperking een kwaliteitsvolle verdichting in de hoogte, die nochtans in het RPA wordt voorgeschreven als een van de te bereiken doelstellingen.

De Commissie acht dit voorschrift noodzakelijk om een goede aansluiting tussen de zijgrenzen te waarborgen.

BV.8 Inplanting langs de Wetstraat - Met betrekking tot het punt "De ingedeelde bouwwerken, vermeld op de bewaarijst of de inventaris van het erfgoed, mogen op de rooilijn behouden worden", zou URBAN het duidelijker vinden om te zeggen: "moeten op de rooilijn behouden worden", en dit om alle dubbelzinnigheid of nodeloze discussies te vermijden.

In dezelfde geest, in plaats van de hoogte van nieuwe belendende bouwwerken te beperken tot maximaal 24 m, zou het volgens URBAN beter zijn om te zeggen: "de nieuwe belendende bouwwerken moeten zowel in hoogte als in breedte harmoniëren met het beschermde gebouw, waarbij de hoogte maximaal één niveau boven de nok van het dak mag uitsteken en waarbij de breedte echter niet overdreven veel breder mag zijn dan die van het beschermde gebouw." Daarnaast zou het passend zijn om toe te voegen: "het belendende gebouw moet het bestaande erfgoed opwaarderen."

De Commissie is het eens met het voorstel van URBAN.

Volgens een reclamant komt de gecombineerde toepassing van BV.6 en BV.8 niet overeen met het Inplantingsplan.

BV.6 bepaalt: "De maximale hoogte van de toegestane bouwwerken staat vermeld op het Inplantingsplan." Op het Inplantingsplan wordt een maximale hoogte van 24 meter voorgeschreven in het gebied dat in het

roze is aangeduid, dat een breedte van 8 meter heeft, die berekend is (zo lijkt het, bij gebrek aan preciseringen in de legende bij het plan) vanaf de rooilijn van de Wetstraat.

Op zijn beurt bepaalt BV. 8 het volgende: "Langs de Wetstraat worden de bouwwerken ingeplant op een bouwlijn die 8 meter inspringt ten opzichte van de rooilijn." Het voorschrift vormt alleen een uitzondering op dit principe voor "de ingedeelde bouwwerken, vermeld op de bewaarslijst of de inventaris van het erfgoed" en de belendende bouwwerken, die kunnen worden behouden (wat de eerste betreft) of ingeplant (wat de tweede betreft) op de rooilijn van de Wetstraat.

Het lijkt er daardoor dus op dat BV.8 – met uitzondering van de gebouwen die profiteren van de bovengenoemde uitzondering – verbiedt te bouwen in het gebied dat in het roze is aangegeven op het Inplantingsplan. Dit zou duidelijk in tegenspraak zijn met BV.6 en het plan zelf.

Bovendien bepaalt BV.8 ook dat, nog steeds langs de Wetstraat, in het geval van een inplanting op een bouwlijn die 8 meter inspringt, "de hoogte van die bouwwerken beperkt is tot gemiddeld 40 m". Voor de huizenblokken A en B is dit echter niet wat is weergegeven op het Inplantingsplan: daar wordt een maximale hoogte van 55 meter opgegeven. En volgens AV.2 heeft in deze situatie het letterlijke voorschrift voorrang.

Met het oog op de samenhang met bovengenoemd plan en met het voorschrift BV.6 zouden de eerste twee zinnen van lid 1 van voorschrift BV.8 moeten worden vervangen door de volgende tekst: "Langs de Wetstraat wordt de hoofdgevel ingeplant in overeenstemming met het Inplantingsplan."

Een andere reclamant wijst ook op de impact van BV.8 op de beschikbare oppervlakte van het perceel. Naast het feit dat niet duidelijk is waar de bouwlijn zich op het plan bevindt, merkt de reclamant op dat deze verplichting niet geldt voor beschermd erfgoed. Hij wijst erop dat dit verschil in behandeling niet wordt uitgelegd in het ontwerp van RPA.

Deze reclamant, die verwijst naar het schema op p. 40, vermeldt ook de emblematische ruimten, evenals de structurele doorgangen in huizenblok B en de bijbehorende voorschriften (schema p. 60-61), volgens welke de invoeging van gebouwen op de bouwlijn is toegestaan tot een maximum van 55%. In de andere huizenblokken is dit alleen toegestaan voor gebouwen die op de beschermingslijst of in de inventaris staan. Deze passages geven opnieuw geen verklaring waarom de uitzondering voor geklasseerde gebouwen, vermeld op de beschermingslijst of de erfgoedinventaris, gerechtvaardigd is. Om een verschil in behandeling mogelijk te maken, moet een redelijke en objectieve verantwoording worden gegeven. Die ontbreekt vandaag volledig. Voorschrift BV.8 is dus in strijd met het gelijkheidsbeginsel.

Een reclamant verzoekt om de herinvoering van een regel uit de GGSV. Namelijk voor terreinen < 25m breed: verplichting om minimaal 2/3 van de bestaande rooilijn te bouwen. En voor terreinen > 25m breed: verplichting om maximaal 1/3 van de bestaande rooilijn te bouwen. Deze maatregel zal de ontwikkeling van grotere ruimten stimuleren, hetzij aan de straatkant, hetzij aan de kant van het binnenterrein van het huizenblok. Tot slot is er nog een tweede inspringing op de Wetstraat op 22 m (voorbeeld: The One).

De Commissie is het eens met de opmerkingen van de reclamanten en is van mening dat de inspringing van 8 m langs de Wetstraat met een hoogte tot 40 m onvoldoende lijkt om een echte openbare ruimte te creëren.

Ze vraagt zich af of het mogelijk is om andere afstanden te overwegen.

De Commissie is van mening dat BV.8 te rigide is omdat het een bebouwd front met een vaste inspringing van 8 m oplegt. Zij verzoekt de regering dit voorschrift te herzien in de geest van de GGSV, die gedifferentieerde bebouwde fronten mogelijk maakte om de creatie van openbare ruimten van een bepaalde omvang te garanderen.

BV.9 Inplanting in de andere straten van de perimeter Om de situatie van 'The One' te verduidelijken, wijst een reclamant erop dat BV.9 vereist dat het bebouwde front zou gesitueerd zijn langs de rooilijn van de Jacques de Lalaingstraat en van de hoek ervan met de Etterbeeksesteenweg. Het gebouw The One is echter ingeplant met een lichte inspringing ten opzichte van deze rooilijnen. Deze inspringing wordt

gerechtvaardigd door de aanwezigheid van een groot aantal nutsvoorzieningen in de bodem, die de mogelijkheden voor het inplanten van de funderingen hebben beperkt. Het maakt wel een breder voetpad vrij voor voorbijgangers, wat gunstig is op het vlak van de inrichting van de openbare ruimte.

De verplichte locatie van deze bebouwde fronten zou dus moeten worden aangepast op het Inplantingsplan opdat het plan zou overeenkomen met de realiteit.

De Commissie verzoekt de regering deze opmerking te verifiëren en het voorschrift zo nodig aan te passen.

BV.10 Maximale grondinname van de bouwwerken - "Elk projectgebied groter dan 400 m² neemt een grondinnamecoëfficiënt van maximaal 0,66 in acht." URBAN vraagt om de aard van de beschouwde oppervlakte te specificeren: grondoppervlakte, vloeroppervlakte ... "Binnen in het huizenblok is de oppervlakte van de open ruimte minimaal 10 meter breed." URBAN is van mening dat de verplichting te streng is en dat ze moet worden geschrapt. Het tweede deel van het voorschrift kan wel worden behouden om de oppervlakte van de open ruimte te berekenen.

De Commissie vraagt om daadwerkelijk te specificeren of het om m² grond- of vloeroppervlakte gaat.

In de ogen van een andere reclamant zet BV.10 de modaliteiten uiteen om de oppervlakten van open ruimten in aanmerking te nemen. Hetzelfde geldt voor het aanvullende voorschrift A.5, waarin sprake is van een "berekening van de open ruimten". Maar open ruimten zijn niet onderworpen aan drempelwaarden inzake de oppervlakte. Hij begrijpt dus de bedoeling van dit voorschrift niet, dat bovendien:

tot gevolg heeft dat er ruimten zonder status worden gecreëerd: hoe moet het deel van een huizenblokken dat niet is opgenomen in de grondinname van een gebouw, maar dat is niet meegerekend in de open ruimten, worden gekwalificeerd?

een laatste verduidelijking bevat die dubbel overbodig is omdat, afgezien van het feit dat de berekening van de oppervlakte van de open ruimte niet van belang is in het RPA, de specificatie dat boven de vastgestelde drempel van 85% de ruimten die smaller zijn dan 10 meter, niet worden meegerekend, geen enkel belang heeft als enkel de naleving van de drempel van 85% moet worden geverifieerd.

De tweede alinea moet daarom in haar geheel worden geschrapt en de laatste zin van de eerste alinea moet worden vervangen door de volgende: "De rest van het projectgebied wordt ingericht als open ruimte waarvan minstens 85% van de oppervlakte minstens 10 meter breed is."

Aangezien het voorstel niet duidelijk genoeg is om er een standpunt over in te nemen, verzoekt de Commissie de regering om het voorschrift duidelijker te herschrijven.

INRICHTING VAN DE OPEN RUIMTEN

BV.11 Inrichting van de emblematische ruimten - Het voorschrift vermeldt drie emblematische ruimten, maar beschrijft er slechts twee van. URBAN is van mening dat de voorwaarden voor de inrichting in het strategische luik moeten worden opgenomen, aangezien zij blokkerend zouden kunnen zijn.

De Commissie is ook van mening dat dit in het strategische luik moet worden opgenomen, vooral omdat ze niet allemaal gedetailleerd worden beschreven.

SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN VOOR DE GROTE PROJECTGEBIEDEN

Om de situatie van 'The One' te verduidelijken, wijst een reclamant erop dat, zoals eerder vermeld in de aanvullende voorschriften, het grote projectgebied in de huidige staat geen onderwerp kan zijn van meerdere vergunningsaanvragen. Bijgevolg zou het gebouw The One, waarvan het perceel geen grondoppervlakte van 7.500 m² beslaat, op zichzelf beschouwd, niet aan deze voorschriften onderworpen zijn.

Het belangrijkste gevolg hiervan is dat er geen nieuwe oprijzende constructie zou kunnen worden gebouwd, ook al is het bestaande gebouw 95 meter hoog. Zelfs als we ervan uitgaan dat er maar één vergunningsaanvraag wordt ingediend (a posteriori) voor The One en Realex, om er een groot projectgebied van te maken, dan kan er maar één oprijzende constructie worden gebouwd, en geen twee, omdat elke aanvraag maar één enkele oprijzende constructie mag bevatten (SV.3). Dit zou in strijd zijn met de planologische visies die tot nu toe zijn aangenomen en waarvan de plannen en schema's zijn weergegeven in de informatieve en strategische delen van het ontwerp van RPA (p. 15, p. 35). Omgekeerd levert het van toepassing maken van de "aanvullende voorschriften voor de grote projectgebieden" op het gebouw The One, in hun huidige formulering, ook een aantal problemen op: zie hierna SV. 4 en SV. 5.

SV.5 heeft betrekking op de afstand tussen oprijzende constructies. De afstand tussen The One-gebouw en het aangrenzende Realex-project is 36 meter, terwijl de zijgevel van het Realex-project 46,7 meter diep is. De lengte van de ertegenover liggende gevel (46,7 meter) is dus groter dan de afstand tussen de oprijzende constructies (36 meter): SV.5 kan niet worden gerespecteerd.

De Commissie verzoekt de regering deze tegenstrijdigheden te verifiëren en zo nodig het voorschrift aan te passen.

SV.2 Grote projectgebieden: Een reclamant vraagt om na: "De opname van het project in een globale context, in het bijzonder van op gevoelige uitzichten in het oosten (Schumanplein, arcaden van het Jubelpark, ...)", de volgende formule toe te voegen:

"Ten noorden van de as, de Maria-Louizasquare en de Palmerstonstraat, en meer bepaald het Hotel van Eetvelde van Victor Horta, dat op de Werelderfgoedlijst staat, en op het Paleizenplein, het Paleis der Academiën; ten zuiden, de beschermde Frère Orbansquare en het beschermde Leopoldpark."

De reclamant vraagt ook om het begrip totaalvisie uit te breiden naar alle huizenblokken met oprijzende constructies tot 100 meter.

De Commissie steunt dit verzoek.

In het huidige ontwerp van RPA wordt gepleit voor een reeks maatregelen om de harmonieuze ontwikkeling van grote projectgebieden te waarborgen. Zo wordt onder meer van de aanvrager geëist dat hij "het bewijs kan leveren van een grondbeheer van het grote projectgebied in zijn geheel, tot aan de complete uitvoering van de vergunning".

Deze reclamant is net als perspective van mening dat een dergelijke eis in de praktijk een belemmering kan vormen voor de ontwikkeling van dergelijke gebieden. Zij bevelen daarom aan deze maatregel aan te passen om hem flexibeler te maken.

De Commissie is verbaasd dat perspective het grondbeginsel van de mogelijkheid om een vergunning aan te vragen zonder houder te zijn van de burgerlijke rechten, ter discussie stelt.

SV.3 Een reclamant benadrukt dat SV.3 het volgende bepaalt: "Het grote projectgebied in de huizenblokken waarin twee oprijzende constructies toegestaan zijn, kan het voorwerp uitmaken van twee verschillende aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen", mits aan verschillende voorwaarden wordt voldaan.

Volgens de woordenlijst van het RPA is een "groot projectgebied" een projectgebied met een minimale oppervlakte, waarvan de drempel per huizenblok wordt gespecificeerd. En een "projectgebied" komt overeen met het perceel of de percelen waarop een enkele aanvraag voor een vergunning of een stedenbouwkundig attest betrekking heeft. Uit een gecombineerde lezing van deze twee definities volgt dus dat het onmogelijk is dat een groot projectgebied "het voorwerp uitmaakt van twee verschillende aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen", zoals bepaald in SV.3, aangezien de erkenning van het bestaan van een dergelijk gebied afhankelijk is van het bestaan van één enkele vergunningsaanvraag, indien twee aanvragen worden ingediend, is SV.3 eenvoudigweg niet van toepassing. En logischerwijs geldt hetzelfde voor alle andere "aanvullende voorschriften voor de grote projectgebieden". Om deze valkuil te vermijden en toch het indienen van twee vergunningsaanvragen voor eenzelfde groot projectgebied mogelijk te maken, moet de definitie van het projectgebied als volgt worden vervangen: "Perceel of geheel van percelen waarvoor een globaal project wordt ontwikkeld en waarvoor één enkele aanvraag voor een stedenbouwkundig attest of een stedenbouwkundige vergunning wordt ingediend, met uitzondering van de situatie bedoeld in SV.3" (de tweede zin, die bepaalt dat het projectgebied "feitelijk bestaande bouwwerken kan omvatten indien de globale visie dit motiveert", zou moeten worden geschrapt, bij gebrek aan kennelijk nut).

De Commissie heeft voorgesteld het begrip "projectgebied" te verduidelijken om het te vervangen door "vergunningsaanvraag", in dat geval lijkt er geen tegenspraak meer te zijn met het feit dat een groot projectgebied twee oprijzende constructies kan hebben.

SV.4 Oprijzende constructies: De reclamant wijst erop dat SV.4 bepaalt dat voor oprijzende constructies de aard en de kenmerken van de uitrustingen van collectief belang of openbare diensten "in overleg met de overheidsinstantie" moeten worden vastgesteld. Deze zin roept verschillende vragen op:

- o Gaat het om een formele of informele dialoog? Zal men moeten kunnen bewijzen dat een dergelijke dialoog heeft plaatsgevonden? Kan het onderzoek van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning deze dialoog vormen?
- o Om welke 'overheidsinstantie' gaat het? Om perspective.brussels, bestuur belast met de RPA's? Om URBAN, gewestelijk bestuur belast met de afgifte van vergunningen die onder de bevoegdheid van de gemachtigde ambtenaar vallen (wat a priori altijd de aanvragen zullen zijn in verband met de grote projectgebieden)? Een lid of leden van de gewestregering belast met en of meer van deze besturen? De regering in haar geheel? De gemeentelijke of gewestelijke overheidsinstantie die de rechten zou kunnen verwerven op en/of de exploitatie zou kunnen verzorgen van de uitrustingen van collectief belang of openbare diensten die het voorwerp uitmaken van de dialoog?

Hij is van mening dat de "eisen" die deze zin stelt, te vaag zijn om bindend te worden, zodat de laatste zin van SV.4 moet worden geschrapt.

De Commissie is het eens met deze opmerking. Het spreekt voor zich dat voor elke vergunningsaanvraag van dit type een projectvergadering moet worden gehouden waarin een dialoog tot stand wordt gebracht met de overheidsinstantie.

Bovendien benadrukt deze reclamant dat SV.4 voorziet in de verwezenlijking van een uitrusting van collectief belang of van openbare diensten met een oppervlakte die gelijk is aan minstens 50% van de "grondinname van de oprijzende constructie". The One voldoet echter niet aan deze drempel. Zoals gezegd moeten de drempelwaarden voor de functionele mix per huizenblok worden beoordeeld, in de geest van de eerder door de gewestelijke autoriteiten aangenomen planologische tools.

De Commissie is van mening dat deze regel kan worden toegepast, ook op de bestaande bouwwerken, aangezien het altijd mogelijk is om vloeroppervlakten te herbestemmen voor uitrustingen van collectief belang.

SV.5 Inplanting van de oprijzende constructies

URBAN wijst erop dat de berekening van de onderlinge afstand tussen de oprijzende constructies willekeurig lijkt en een belemmering zou kunnen vormen voor een origineel project. URBAN vraagt om dit op te nemen in het strategische luik en niet in het verordenende luik.

Een andere reclamant wijst op het probleem met SV.5, dat betrekking heeft op de afstand tussen oprijzende constructies. De afstand tussen The One-gebouw en het aangrenzende Realex-project is 36 meter, terwijl de zijgevel van het Realex-project 46,7 meter diep is. De lengte van de ertegenover liggende gevel (46,7 meter) is dus groter dan de afstand tussen de oprijzende constructies (36 meter): SV.5 kan niet worden gerespecteerd.

De Commissie is het eens met het voorstel van URBAN. Dit zal het mogelijk maken een antwoord te bieden op het geval in kwestie.

Specifieke voorschriften voor de grote projectgebieden

Huizenblokken A-J

Urban maakt zich zorgen over de haalbaarheid van het volgen van de V/T in een groot projectgebied met meerdere eigenaars. Moet die niet per projectgebied worden vastgelegd?

De Commissie vindt dat dit verzoek niet moet worden bijgetreden. De V/T is alleen van toepassing als de aanvraag betrekking heeft op een grotere vloeroppervlakte, d.w.z. 5000 m², dus 7500 m² grondoppervlakte.

Inventaris van het architecturale erfgoed. URBAN wijst erop dat natuurgebieden er niet moeten worden genoemd. Voor de wettelijke inventaris van de Leopoldwijk moet de datum van het besluit (3 maart 1994) worden toegevoegd.

De Commissie steunt het verzoek om de natuurgebieden niet te vermelden en om de referentie van het besluit te vermelden.

III. CONCLUSIE VAN HET ADVIES VAN DE COMMISSIE

De Commissie komt unaniem tot de volgende conclusie:

Operationaliteit

De Commissie is van mening dat dit project, gezien de complexiteit en het belang ervan voor het gewest, over een lange periode en in fasen moet worden opgezet.

De Commissie vindt het belangrijk om de Europese roeping van de wijk te versterken, zowel wat betreft de vestiging van de Europese instellingen als wat betreft het imago van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest als hoofdstad van Europa.

Het belang van een concentratie van Europese functies in de wijk kan rechtvaardigen dat voorrang wordt gegeven aan de pool Maalbeek, terwijl de overlast voor de omwonenden zoveel mogelijk wordt beperkt.

De cijfers van het voorkeursalternatief laten een lichte afname van de kantooroppervlakten binnen de perimeter en een toename van de huisvesting zien, maar dit impliceert dat de programmering volledig wordt uitgevoerd, wat niet het geval zal zijn, gelet op de huizenblokken waarvan het weinig waarschijnlijk is dat ze zullen worden gewijzigd. Dit zal ongetwijfeld het tegenovergestelde effect hebben, namelijk een toename van de kantooroppervlakten.

De Commissie is van mening dat het op langere termijn noodzakelijk is om de as van de Wetstraat om te vormen tot een stadsboulevard, de wijken opnieuw met elkaar te verbinden en de verplaatsingen voor voetgangers en fietsers te vergemakkelijken.

Het onzekerheidsprincipe

Uiteraard zullen slechts enkele huizenblokken op korte of middellange termijn veranderingen ondergaan. Het RPA is, voor de huizenblokken die niet snel veranderingen zullen ondergaan, een soort van langetermijnvisie, met alle daaraan verbonden onzekerheden. Aangezien de herevaluatie van de behoeften van de Europese Commissie pas in de komende maanden zal plaatsvinden, is het van essentieel belang om dit in gedachten te houden en ook het beheer van de overgangsperiode te waarborgen. De Commissie wijst erop dat de huizenblokken C, D en F, die het voorwerp hebben gevormd van recente investeringen, ingrijpende renovatie of zelfs sloop/heropbouw, op middellange termijn dus niet meer verder zullen evolueren.

Doelstellingen

De Commissie steunt, net als veel andere reclamanten, de ambities om een duurzame, levendige en gezellige wijk te creëren. Ze benadrukt dat dit betekent dat andere belangrijke aspecten die in het project onvoldoende aan bod komen, zoals de kwestie van de mobiliteit, moeten worden aangepakt. Zo kan men bijvoorbeeld de tunnelingang voor het Berlaymontgebouw voorzien van een groene overkapping en kan men het verkeer ondergronds laten rijden in de parking Wet.

Zij is van mening dat dit ontwerp opnieuw moet worden bekeken, waarbij rekening moet worden gehouden met de volgende elementen:

Het GPDO

De Commissie merkt op dat het GPDO niet heeft meegespeeld bij de denkoefening over het RPA. Het project ontbeert verbindingen met de Vijfhoek (met name het culturele traject), de centrumwijk, de transversaliteit en de logica van de metropoolvorming. Al deze elementen van het GPDO moeten worden toegevoegd.

De perimeter

De Commissie is van mening dat de perimeter van het ontwerp niet toelaat om de aansluitingen en verbindingen die met de aangrenzende wijken moeten worden gecreëerd, optimaal te benutten. De Commissie pleit ervoor rekening te houden met de perimeter van het richtschema (RS), d.w.z. het project te integreren in een uitgestrekter gebied dat rekening houdt met de plaats en de rol van het ontwerp in de gewestelijke stedelijke structuur op verschillende schalen. De juiste schaal is de schaal van de wijk, in casu die van het RS.

Gezien de operationele moeilijkheden van de perimeter beveelt de Commissie een zeer uitgebreid opvolgingsproces aan binnen de hele 'observatieperimeter': het is essentieel om af te stappen van de logica van de verkeersader om de aangrenzende wijken en de vele projecten in de omgeving van deze invalsweg goed te integreren. Het zal er ook op aankomen om de coherentie van de inrichting te waarborgen door middel van particuliere en publieke stedenbouwkundige vergunningen.

De programmering van het RPA ten opzichte van het Stadsproject Wet (SPW)/kantoorbehoeften

De Commissie benadrukt dat het project van de Portzamparc uit 2008 dateert en dus in veel opzichten verouderd is. Daarbij komen nog de lessen die we uit de coronacrisis hebben getrokken en waarbij ook rekening moet worden gehouden, met name wat betreft de behoeften aan m² voor kantoren. De ontwikkeling van telewerk heeft gevolgen voor de behoefte aan leefruimten in de ruimten die bestemd zijn voor kantoren, zowel thuis als op de werkplek.

De Verdichting

De Commissie benadrukt dat de V/T-index hoog is (7,5 in vergelijking met 4,5 in de bestaande toestand) en een risico van overmatige verdichting met zich meebrengt, wat gepaard gaat met overlast voor het hele RPA. De keuze van de (juiste) dichtheid is daarom een essentiële parameter voor de volledige programmering en de gevolgen daarvan. De Commissie stelt voor de omvang van de toename van de huidige dichtheid te beperken.

De circulariteit van de renovatie van de wijk

De Commissie herinnert aan haar advies over de andere RPA's inzake circulaire economie. Zij is van mening dat de andere gewestelijke plannen en strategieën op het gebied van milieu en circulaire economie onvoldoende zijn opgenomen in dit RPA.

De toenemende bekommernis inzake circulaire economie, het hergebruik van bouwmaterialen en meer in het algemeen de reconditionering van gebouwen in plaats van de totale sloop/heropbouw maakt deel uit van het denkkader.

De toekomstige gebouwen moeten in ieder geval enerzijds het principe van modulariteit van de functies in de tijd en anderzijds de keuze van materialen en bouwtechnieken om het hergebruik van bouwmaterialen te stimuleren (het principe van 'Urban Mining'), vastleggen.

In dit verband vraagt de Commissie om een inventaris of een atlas van de materialen, zoals voorzien in de oorspronkelijke versie van het RPA.

De Mobiliteit

Mobiliteit staat centraal bij het bestuderen van de herinrichting van een straat met het oog op een gezelliger karakter. De verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimten moet deel uitmaken van de denkoefening, en dit om de investeringen te stimuleren. Het inplanten van woningen is een goed idee, maar als de leefomgeving van zo'n lage kwaliteit blijft als vandaag, zal niemand er komen wonen. De Commissie is van mening dat dit een groot probleem is met implicaties voor de gezelligheid van de wijk.

De Commissie is van mening dat de tunnelingang voor het Berlaymontgebouw een belangrijk obstakel vormt. De Commissie verzoekt de regering de modaliteiten van een groene overkapping te bestuderen.

De Commissie vraagt ook te onderzoeken of het mogelijk is, zoals in het verleden al is vermeld, om het verkeer in de Wetstraat ondergronds te laten gaan met behulp van de verdiepingen van de ondergrondse parkeergarages die eigendom zijn van het Gewest en die worden beheerd door Parking.brussels. Het feit dat aan de Wetstraat een residentieel karakter wordt verleend door het verkeer ondergronds te laten gaan, verandert alles aan de omschakelingsmogelijkheden van de wijk. Net als Perspective stelt de Commissie de regering voor om de profielwijziging van de Wetstraat, zoals opgenomen in het ontwerp van RPA, ten gunste van de zachte vervoerswijzen ten uitvoer te leggen. Dit zal ook een belangrijke invloed hebben op de kwaliteit van de leefomgeving binnen de perimeter. De Commissie is van mening dat de noodzakelijke samenhang met het GMP onontbeerlijk is. De herinrichting van de Wetstraat en de verschillende maatregelen waarin in het GMP is voorzien, moeten uiteraard proberen de negatieve gevolgen voor de omliggende wijken te beperken.

De kwestie van het uitzicht en de stedelijke skyline en de impact van de hoogbouw op een aantal erfgoedgebieden

Wat de oprichting van de torens in de perimeter betreft, zou de Commissie graag zien dat de regering een standpunt inneemt over de te behouden uitzichten en de gevolgen van de torens, met name op het gebied van de stedelijke perspectieven.

*De Commissie is van mening dat de torens steeds minder gerechtvaardigd zijn naarmate we dichterbij de Kleine Ring komen, om landschappelijke redenen vanuit de koninklijke wijk, het Park van Brussel, en ook omdat we dan de as van de compositie van de wijk van de squares naderen. Het betreft een symmetrieas op een van de delen waarvan het uiteinde zich bevindt op het verbindingspunt tussen Jozef II en de Kleine Ring. De Commissie is van mening dat het **op symbolisch niveau** gerechtvaardigd is dat de **hoogste gebouwen** de gebouwen van de Europese Commissie zijn.*

Zij is van mening dat, gezien de vraag om het totale aantal m² (V/T) te verminderen, de hoge bouwprofielen in de andere huizenblokken niet langer gerechtvaardigd zijn. Er is al de mogelijkheid om ofwel tot 40 ofwel tot 55 m hoogte te gaan, wat het dubbele is van het huidige bouwprofiel.

*De Commissie **verwerpt het idee van torens in de huizenblokken I en J**, met name gezien de impact op het Koningsplein en het Koninklijk Park.*

*Om redenen van symmetrie, stedelijke compositie en visuele perspectieven is het volgens haar bovendien noodzakelijk te kiezen voor **symmetrie, vanuit de arcades van het Jubelpark, in termen van hoogte en inplanting ten opzichte van de as van de Wetstraat tussen de huizenblokken A en B** en dus de torens van de Europese Commissie (blok B) te beperken tot dezelfde hoogte als die van blok A. Ondanks de aanzienlijke impact op de arcades van het Jubelpark zou het, als de twee torens aan weerszijden van de huizenblokken even hoog zijn, in ieder geval mogelijk zijn een symmetrie te behouden die in overeenstemming is met het belang van de arcades van het Jubelpark en het zicht dat men erop heeft, zowel vanaf de Tervurenlaan als vanaf Kunst-Wet.*

De Renovatie van de bestaande gebouwen

De Commissie verzoekt dat het RPA voorwaarden zou opleggen zodat er geen keuzevrijheid is tussen: ofwel het volgen van het programma en het bouwen van torens, ofwel het renoveren van gebouwen en daarbij de bestaande m² kantooruimte behouden. De Commissie verzoekt derhalve om een herziening van algemeen voorschrift 9 (AV.9: Clausule inzake het behoud van de bestaande gebouwen die niet in overeenstemming zijn met de voorschriften van het RPA) om een uitbreiding van de oppervlakte in geval van renovatie toe te staan, op voorwaarde dat het wel degelijk om woningen gaat.

De mix kantoren/woningen

De Commissie acht het noodzakelijk om voor het huizenblok B van de Europese Commissie dezelfde regel toe te passen voor de mix kantoor/woningen, met name 15% woningen, als voor de huizenblokken A en C van de pool Maalbeek, aangezien de locatie er geschikt voor is (Etterbeeksesteenweg en Jozef II-sstraat) en er in het MER 32.448 m² woningen zijn gepland.

De Reconversie van kantoorgebouwen in de Europese wijk

De Commissie merkt op dat de eigenaar van een door de Europese Commissie verlaten gebouw in de Leopoldwijk, buiten de perimeter van het RPA, volgens de voorschriften van het huidige ontwerp niet verplicht is om er iets anders van te maken dan kantoren. Zij vraagt dat, in overeenstemming met de beginselen van het richtschema, regels de verbouwing van deze gebouwen tot woningen verplicht zouden stellen.

De Culturele uitdagingen

De Commissie is van mening dat de ontwikkeling van het gebied niet alleen moet leiden tot een mix van functies door meer woningen en diensten, maar dat het ook een echt 'stadscentrum' van de Europese hoofdstad moet worden. Het gaat niet louter om een herinrichting van het grondgebied, de 'hardware', maar ook om het verlenen van een stedelijk imago aan het gebied, een 'software' waarmee deze Europese functie tot uiting kan komen in de meest diverse hoofdstad van Europa. Dit moet aanwezig zijn, niet alleen in de esthetiek en de algemene aankleding van de wijk, maar ook in de evenementen (festiviteiten, beurzen, festivals enz.) en in de keuze van de sociale en culturele voorzieningen: een aan te grijpen kans is de kandidatuur van Brussel als Europese Culturele Hoofdstad 2030. In de Wetstraat zouden culturele instellingen uit de lidstaten van de Europese Unie, waarvan er veel in Brussel zijn, kunnen worden ondergebracht.

Woningen binnen ieders bereik

Gezien de wijdverbreide crisis op het gebied van woningen binnen ieders bereik, vraagt de Commissie om te voorzien in een quotum voor woningen binnen ieders bereik. De commissie is van mening dat moet worden voorzien in woningen die tegemoetkomen aan 'zwakkere' behoeften en functies, met name:

- *betaalbare huisvesting (cf. gewestelijke behoefte);*
- *gezinswoningen (die ontbreken in de wijk);*
- *woningen aangepast aan ouderen (verwachte groei van dit type bevolkingsgroep).*

Het Beeldkwaliteitsplan/Landschapskwaliteitsplan

De Commissie is van mening dat de ontwikkeling van een 'Beeldkwaliteitsplan' voor de openbare ruimte een conditio sine qua non is. En dit om de kwaliteit van groene en openbare ruimten van voldoende afmetingen te verzekeren en vooral om te zorgen voor samenhang in de concrete inrichting (stadsmeubilair, openbare verlichting).

Voorschriften

De Commissie stelt voor dat de regering de formulering of de opstelling van de voorschriften herzielt om deze zoveel mogelijk in overeenstemming te brengen met die van het GBP (een vereenvoudigde opstelling in dezelfde volgorde als in het GBP, een lijst van voorschriften die afwijken van de huidige regels en een verklarend luik).

De voorschriften moeten worden gewijzigd om tegemoet te komen aan de zowel algemene als specifieke opmerkingen van de Commissie.

IV. BIJLAGEN:

Bijlage 1 : Herinnering aan de stedelijke context die is gedefinieerd in het GPDO en waarin het RPA past

Het GPDO beoogt de mobilisering van het gebied om:

1. **het kader voor territoriale ontwikkeling op te bouwen** en nieuwe wijken te ontwikkelen. *Dit dient te gebeuren in het kader van een polycentrische structuur en op verschillende schaalniveaus, door het mobiliseren van het vastgoedpatrimonium en het beheersen en verdelen van de bevolkingsgroei binnen het grondgebied, waarbij voorrang wordt gegeven aan openbare huisvesting.*
2. een **aantrekkelijke, duurzame en aangename leefomgeving te ontwikkelen**, met behoud van het evenwicht tussen de wijken en door middel van nieuwe voorzieningen, hoogwaardige openbare ruimten en groene ruimten, en terzelfder tijd het erfgoed te promoten door het natuurlijke landschap en het groene en blauwe netwerk te versterken.
3. de **stedelijke economie te ontwikkelen**, door het versterken van de economische assen, (concurrentiepolen met internationale uitstraling), en tegelijk de lokale economie te ondersteunen.
4. het **multimodale vervoer te bevorderen** door de toegangspoorten tot het gewest te verbeteren (internationale en nationale schaal) en door de infrastructuur van het openbaar vervoer en de mobiliteitsdoorgangen te versterken (grootstedelijk, gewestelijk en lokaal niveau, met de nadruk op multimodale knooppunten (spoor, *openbaar vervoer*, weg, actieve vervoerswijzen)), inclusief voor de intraregionale logistiek door het verminderen van de mobiliteitsbehoeften (zie Gewestelijk Mobiliteitsplan).
5. *Om een efficiënte grootstedelijke mobiliteit te creëren, is het essentieel om het bestaande openbaarvervoeraanbod te mobiliseren ten voordele van zowel de pendelaars als de verplaatsingen binnen Brussel. Daartoe moeten de synergieën tussen het wegnnet, de netwerken van de MIVB, DE LIJN, TEC, de spoorweginfrastructuur (INFRABEL) en het spoorwegaanbod (NMBS) worden versterkt.*
6. *Het overleg met de verschillende actoren op verschillende niveaus, gewestelijke instrumenten die een dynamische en samenhangende planning mogelijk maken voor een gewestelijke ontwikkeling die de burgers verbindt, zijn belangrijke elementen voor het welslagen van het GPDO. In dit geval is het grootstedelijk bestuur essentieel voor dit type van projecten.*

*De Gewesten, alle gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de provincies Vlaams-Brabant en Waals-Brabant zijn ambtshalve lid van de **Hoofdstedelijke Gemeenschap**, evenals de federale overheid. De gemeenten van Vlaams-Brabant en Waals-Brabant zijn vrij om zich aan te sluiten. De Gewesten zullen een samenwerkingsovereenkomst moeten sluiten om de voorwaarden en het doel van dit overleg te bepalen.*

Ongeacht de vorm die voor de oprichting van de Hoofdstedelijke Gemeenschap wordt gekozen, wordt het hoofdstedelijke karakter zo bekrachtigd en krijgt het een echte dimensie om, afgezien van de gemeenschappelijke uitdagingen, actie te kunnen ondernemen.

*Een programma voor territoriale ontwikkeling brengt de relevante belanghebbenden samen om een gezamenlijk actieplan op te stellen. Dit is een intensief proces van kennisdeling en kennisopbouw in aanvulling op de organisatie van een **intergewestelijk forum voor ruimtelijke ordening**, waarvan de drie gewesten deel uitmaken.*

Bijlage 2 : “Algemene aspecten die alle RPA's gemeen hebben in het kader van de Adviezen van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie 2019-2024

1. METHODOLOGIE

Ter voorbereiding van haar advies over de RPA-dossiers heeft de Commissie eerst een onderhoud gehad met de personen die verantwoordelijk zijn voor het dossier en/of de ontwerpauteurs van de RPA's en hun MER.

Terwijl het GPDO de basis vormde voor haar analyse en advies, heeft ze vervolgens kennis genomen van de adviezen en opmerkingen/klachten die tijdens het openbaar onderzoek werden geuit.

Daartoe werden de opmerkingen gecodeerd en gegroepeerd per belangrijk thema, rekening houdend met de inhoudsopgave van de documenten die aan het openbaar onderzoek werden voorgelegd (het ontwerp van RPA, het MER, de niet-technische samenvatting, het besluit van de regering).

Dit stelde de Commissie in staat om de kwesties die uit haar eerste analyse naar voren kwamen, nauwkeuriger aan de orde te stellen bij de vertegenwoordigers van het kabinet tijdens de hoorzitting.

De Commissie heeft systematisch alle opmerkingen die niet in het RPA aan de orde kwamen, buiten beschouwing gelaten en zonder in detail op de klachten in te gaan, heeft zij de belangrijkste onderwerpen in verband met ruimtelijke ordening en stadsontwikkeling geïdentificeerd die de basis vormen van de opmerkingen en meningen die tijdens het openbaar onderzoek zijn geformuleerd.

Met het oog op de samenhang in haar analyse van de verschillende RPA's heeft de Commissie hierna de algemene regels verzameld waarmee zij rekening heeft gehouden bij het onderzoeken en beoordelen van de klachten. Deze weerspiegelen de algemene visie en positie van de Commissie op het gebied van regionale stedelijke ontwikkeling. Deze elementen zijn een eerste vereiste voor de specifieke adviezen die voor de verschillende RPA's zijn ontwikkeld.

Voor het analyseren van de RPA's die haar ter advies worden voorgelegd, onderzoekt de Commissie hoe ze beantwoorden aan de grote doelstellingen verbonden aan het GPDO, namelijk:

- POLYCENTRISCH EN MEERSCHALIG GRONDGEBIED/MULTIPOLAIRE TOEGANKELIJKHEID

Brussel maakt deel uit van een nationaal en Europees netwerk van steden. De stad heeft doorlopend interactie met haar nabije hinterland. Haar weefsel overschrijdt haar administratieve grenzen. Ze evolueert binnen gedefinieerde administratieve grenzen, waarbinnen het principe van buurtstad de reflectiebasis vormt voor een kwaliteitsvolle stadsontwikkeling. Om al deze dynamieken tot uitdrukking te brengen, heeft het Gewest een polycentrische territoriale structuur vastgelegd die is samengesteld uit polen, schalen en specifieke functies.

De Commissie wou weten hoe het bestudeerde ontwerp zich verhoudt tot de in het GPDO bepaalde territoria en schalen: zijn verhouding tot het gewestelijke, nationale en internationale netwerk van steden, alsook tot de metropool (Gewest en hinterland), de organisatie van de toegankelijkheid van de verschillende stadspolen, de overgang naar een multimodaliteit gelinkt aan de multipolariteiten, en de organisatie van de bewandelbare nabijheid in een duurzame ontwikkeling van de wijken.

- GRONDGEBIED STEUNEND OP LANDSCHAPPELIJKE EN NATUURLIJKE STRUCTUREN

De ecologische uitdagingen nopen tot herziening van de link met de natuurlijke morfologie van de stad. Het GPDO herstelt de ecologische macrostructuur en maakt dat er meer rekening wordt gehouden met de natuurlijke dynamieken. De structurerende elementen van deze dynamiek zijn de open ruimten (groen netwerk) en het waternet (blauw netwerk). Die vormen de grote landschappelijke structuren van het Gewest, waarvan de functies meervoudig zijn.

De analyse had betrekking op de wijze waarop het bestudeerde ontwerp tegemoetkomt aan de doelstelling bestaande in de combinatie van deze natuurlijke en landschappelijke structuren met de mobiliteitsstructuren (grootstedelijke landschappen naargelang reliëf, stadsgordels, ...), namelijk de manier waarop het op deze landschappelijke structuur steunt in de organisatie van ecosystemische diensten en van zijn functies (regulerings-, bevoorradings-, sociale, culturele, sport- en gezelligheidsfuncties).

- GRONDGEBIED IN EVENWICHT OP SOCIAAL VLAAG/ONTWIKKELING VAN EEN AANGENAAM, DUURZAAM EN AANTREKKELIJK LEEFKADER

Er tekent zich een maatschappelijke breuklijn af tussen armere centrale wijken met werkloosheid en armoede, en een min of meer welgestelde brede stadsrand. Deze sociale geografie wordt geïllustreerd door een ongelijke verdeling van de bevolking over het grondgebied, waarbij dichtbebouwde wijken grenzen aan wijken met dichtheden die onder het gewestelijke gemiddelde liggen.

De Commissie heeft onderzocht hoe het ontwerp kadert in een visie op maatschappelijke solidariteit, welke modaliteiten erin worden ontwikkeld voor een recht op de stad (strijd tegen maatschappelijke breuk en armoede, strijd tegen duale stad), en hoe de toegankelijkheid bijdraagt tot de versterking van de buurtstad gelinkt aan de verdichting. In dit verband is Wijkmonitoring een instrument dat het mogelijk maakt aan deze bezorgdheid tegemoet te komen.

- COLLABORATIEF EN DYNAMISCH BESTUUR

Het GPDO promoot de implementatie van een collaboratief bestuur. De voorwaarden voor de operationalisering ervan zijn de volgende:

- Samenwerkingen ontwikkelen tussen alle publieke actoren van de stad, op alle schalen en machtsniveaus,
- Een dynamische en coherente planificatie implementeren via de diverse gewestelijke instrumenten,
- De burger betrekken bij de gewestelijke ontwikkeling,
- De economische privéactoren en de vastgoedeigenaars betrekken,
- Partnerships aangaan met de geassocieerde privéactoren op het vlak van mobiliteit, transport en logistiek. De planificatie moet collaboratief en dynamisch zijn.

Bij de analyse werd gevorst naar de manier waarop het ontwerp is gepland en gecommuniceerd in de fase van mobilisatie en bijdraagt tot een collaboratief bestuur, dat een link legt tussen de verschillende actoren en de burger.

2. ALGEMENE OPMERKINGEN VOOR ALLE RPA'S

Integratie van het RPA binnen een regionale visie

De Commissie wijst op het belang van een goed begrip van de wijze waarop de RPA's deel uitmaken van een algemeen planningsdenkproces voor het Gewest zoals beschreven in het GPDO.

Een duidelijkere verwijzing naar deze plannen, voor zover zij de hoofdlijnen van het sectorale regionale beleid (Good Move, Strategie 2025, Good Food, enz.) op territoriaal niveau weerspiegelen, zou het ook gemakkelijker maken om te begrijpen hoe zij het regionale beleid op lokaal niveau integreren.

Het Brussels Gewest is dus een multipolaire en polycentrische stad met verschillende niveaus (metropool, gewest, interwijken, wijken).

Een RPA is geen nieuw "centrum van de wereld", maar een nieuw deel van een stad waar de regionale publieke actie op een geprivilegieerde en doorslaggevend manier kan worden uitgeoefend in het kader van de in het GPDO beschreven multipolaire stad. Het speelt een strategische rol binnen de stedelijke structuur.

De rol van deze "stadsstukken" binnen het Gewest en van de regionale stedelijke structuur zou het verdienen explicieter te zijn, net zoals de organisatorische of programmatorische dimensies.

Evenzo zouden de RPA's er baat bij hebben om explicieter te zijn over de vraag of er rekening moet worden gehouden met de integratie van deze gebieden in het stedelijk weefsel, de onmiddellijke omgeving en de aangrenzende wijken: zoals bijvoorbeeld het RPA "Usquare", waar de verbinding met andere universitaire sites essentieel lijkt (paden, ondersteunende functies, ...), het RPA "Ninoofsepoort", buur van het toekomstige RPA Heyvaert en verschillende stadsvernieuwingscontracten (SVC's) of het RPA "Mediapark" en zijn symbiose met het project voor de omvorming van de E40 tot stadsboulevard.

In de meeste gevallen gaat het in de eerste plaats om een probleem van de zichtbaarheid van de regionale maatregelen, voor zover de controle door dezelfde autoriteit wordt verzekerd.

In dit verband herinnert de Commissie aan het belang van de Monitoring van de Wijken als basis voor reflectie om beter rekening te houden met de context van het project en als instrument om de analyse uit te breiden tot de omliggende wijken.

Ook al zijn deze analyses meestal wel degelijk verricht, worden de elementen van deze reflectie opgenomen in de inleiding van de milieueffectrapporten (MER's). Er zou ook een samenvatting moeten worden geïntegreerd in het informatieve luik van het RPA, vermits dit document een van de 'toegangspoorten' van het plan is voor alle burgers.

Perimeters

De kwestie van de uitbreiding van de perimeters van de RPA's werd door sommige klagers aan de orde gesteld: integratie van de omliggende wijken in de RPA's om een beter inzicht te krijgen in de verbindingen die moeten worden gelegd tussen de locaties en hun omgeving, onderscheid tussen een studiegebied en een interventiegebied, enz.

De Commissie is van mening dat het niet zozeer gaat om een wijziging van de perimeter dan wel om er twee te onderscheiden. Een strategische perimeter waarin de perimeter van het project (reglementaire perimeter) wordt ingevoegd. In het kader van deze strategische perimeter zouden de buurten worden geanalyseerd, en in het bijzonder de geledingen tussen deze pool en de kernen van de polycentrische buurtstad. Op deze schaal zouden in het RPA de grote intenties of oriëntaties worden voorgesteld met betrekking tot de verbindingen of geledingen tussen deze kernen, onder meer op het vlak van wegen en verplaatsingen.

De Commissie constateert in elk van de ontwerpen het bestaan van meerdere perimeters:

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels [ici](#)
www.crd-goc.brussels [ici](#)

- Een strategische perimeter
- Een reglementaire perimeter
- Meerdere onderzoeksperimeters bepaald in het kader van het MER, variërend volgens de in dit rapport behandelde thematieken.

Het debat spitst zich vooral toe op de kwestie van de strategische perimeter, die in sommige gevallen geen betrekking heeft op de aangrenzende elementen die essentieel zijn voor het project. De Commissie is van mening dat in dit geval een uitbreiding van de strategische perimeter noodzakelijk kan zijn om te verduidelijken hoe in de RPA's rekening wordt gehouden met projecten die zich binnen de gebieden of in de omliggende wijken bevinden en hoe de links worden gelegd met de projecten van regionale omvang.

Zo vormen bijvoorbeeld de projecten die in uitvoering zijn in nabijgelegen wijken, met name via Duurzame Wijkcontracten (DWC) of Stadsvernieuwingscontracten (SVC), een onafscheidelijke aanvulling op het project, waardoor het mogelijk is om in te spelen op de geïdentificeerde behoeften.

Evenmin wordt in de RPA's melding gemaakt van de voorbereidende studies en overwegingen die voorafgaand aan het project zijn uitgevoerd. De Commissie is van mening dat deze elementen moeten worden opgenomen in de documenten die voor didactische doeleinden voor onderzoek worden ingediend, zodat de elementen waarop de bij deze projecten gemaakte keuzes beter tot uiting komen. Deze elementen zouden moeten worden geïntegreerd in het informatieve luik.

Operationeel luik

De klagers betreuren het ontbreken van een operationeel luik in de RPA's. Zij vinden het van essentieel belang dat er aspecten worden opgenomen die het bestuur en bepaalde elementen van de tenuitvoerlegging verduidelijken.

De Commissie stelt dat het BWRO voorziet dat de RPA's "de belangrijkste principes van aanleg of heraanleg van het grondgebied aangeven, met name in termen van toewijzingsprogramma, de structurering van wegen, openbare ruimten en landschappen, de kenmerken van gebouwen, erfgoedbescherming, mobiliteit en parkeren. "

De Commissie wijst erop dat deze lijst niet uitputtend is en dus ook betrekking kan hebben op andere aspecten.

Hoewel het operationele luik geen deel uitmaakt van het RPA, is de Commissie van mening dat de RPA's betrekking moeten hebben op kwesties in verband met de tenuitvoerlegging en het beheer ervan, zoals bijvoorbeeld de operationalisering van huisvesting, het tijdschema voor de tenuitvoerlegging (de tijdelijke beroepen, de operatoren, enzovoort). Dit zou deze plannen meer kracht geven.

De Commissie benadrukt het belang van een gefaseerde uitvoering van de projecten, die coherent moet zijn met andere mogelijke of lopende projecten.

In het kader van de ontwikkeling van de sites vraagt de Commissie om openbare procedures in te voeren die de kwaliteit, de creativiteit, de transparantie en het multidisciplinaire karakter waarborgen.

Zij stelt voor om wedstrijden te organiseren die garanties zouden bieden inzake kwaliteit en transparantie.

Ze dringt ook aan op het belang van de rol van Perspective.Brussels in het verzekeren van de coördinatie van alle RPA's om te vermijden dat zij met elkaar zouden concurreren.

Openbare huisvesting

Veel verzoeken hebben betrekking op de kwestie van toegankelijke openbare huisvesting.

De Commissie benadrukt het belang om in het RPA te bepalen hoeveel plaats de openbare huisvesting inneemt in het huisvestingsbeleid, vooral omdat de algemene beleidsverklaring voor de legislatuur 2019-2014 proactief is op dit punt.

De Commissie vraagt dus om scherpzinniger te zijn op het vlak van openbare huisvesting en te streven naar een maximum aan sociale huisvesting.

Ze steunt de bereidheid van de Regering tot het bouwen van 50% aan sociale woningen op de terreinen waarvan het Gewest eigenaar is, en dringt aan op een consequente sociale woningbouw.

Ze dringt aan op het belang om het publieke karakter van het grondbezit in stand te houden om speculatie op lange termijn te voorkomen. Zo stelt ze voor om het zakelijk recht tussen grond en gebouwen te scheiden, zodat de grond in het publieke domein blijft.

Evenzo is de Commissie van mening dat de RPA's zich minstens zouden moeten uitspreken over het gewenste type huisvesting. Er zou ook kunnen worden verduidelijkt hoe nieuwe woningtypes, zoals de groeps woning, kunnen worden geïntegreerd, hoe woningen zullen worden ontwikkeld (aanstellen van operatoren, budget en tijdschema).

Tijdelijke bezetting

Er zijn opmerkingen geformuleerd over de tijdelijke bezetting.

De Commissie stelt vast dat deze kwestie op variabele wijze aan de orde komt in de RPA's, terwijl ze in de praktijk in verschillende projecten wordt aangetroffen. Het is een planningsmethode waar dieper op moet worden ingegaan en die moet worden aangemoedigd.

De Commissie vraagt niettemin om dit aspect als een integraal onderdeel van de projectontwikkeling aan te pakken en om de experimentele fasen de nodige tijd te gunnen zodat er lessen uit kunnen worden getrokken. Er ontstaan roepingen tijdens de periode van bezetting van de terreinen. Sommige van deze tijdelijke bezettingen zouden daarna dan definitief kunnen worden. Als ze deel uitmaken van een duurzame ontwikkeling van de wijk, zouden ze moeten worden herplaatst in de nabije omgeving.

Ze kunnen betrekking hebben op zowel bebouwde als onbebouwde ruimtes en van allerlei aard zijn: artistieke projecten, economische bezetting, scholen, enz.

Groene ruimten

Er zijn klagers die aandringen op de bescherming van de groene ruimten en de biodiversiteit, waarbij ze zich zorgen maken over de toekomstige verstedelijking van deze sites, die de bestaande vegetatie en groene ruimten meestal ontwrichten.

De Commissie stelt vast dat geen enkel tot nu toe bestudeerd RPA van natuurbescherming en biodiversiteit een prioriteit maakt. In deze zin zou, conform het GPDO, de ruimtelijke structuur van de RPA's prioriteit moeten geven aan de versterking van de groene en blauwe netwerken.

Ze denkt dat het belangrijk is om, naast de opname van de RPA-projecten in het door het Gewest geplande blauwe en groene netwerk, van meet af aan een ambitieuze en beschermde groene structuur vast te leggen, door explicieter te zijn over het gewenste type groene ruimte.

De keuzes aangaande inplanting van de constructies zouden explicieter kunnen zijn met betrekking tot de impact op de natuurlijke en groene ruimten. De voorgestelde verdichting gebeurt het vaakst ten koste van de natuurlijke ruimten.

In dit opzicht is het behoud van de biodiversiteit en de gebieden die bestemd zijn voor de natuur essentieel en prioritair.

De Commissie verzoekt om een algemene aanpak van de kwestie van de biotopenindex per oppervlakte; dit punt is niet duidelijk in de RPA's.

Duurzaamheid

Er zijn waarnemers die de zwakke duurzaamheidsmaatregelen binnen het RPA betreuren.

De Commissie pleit ervoor dat de RPA's de aspecten inzake duurzame ontwikkeling beter tot uiting brengen in hun doelstellingen en voorgestelde ontwikkelingen.

Het RPA moet een voorbeeldfunctie vervullen op vlak van duurzaamheid en een striktere weerspiegeling vormen van de ambities van het GPDO, waarin de internationale doelstellingen van duurzame ontwikkeling (DOD's van de VN – Agenda 2030², Parijs, ...) als rode draad van reflectie zijn opgenomen.

De aanbevelingen van de MER's zouden er in moeten worden geïntegreerd zowel in het strategische als het regelgevende luik. Deze hebben onder meer betrekking op ambities op het gebied van energieprestaties, aanpasbaarheid van gebouwen, kringlooeconomie, ontwikkeling van de economische activiteit, sociale dynamiek, vergroening en bescherming van de biodiversiteit, uitvoering van de doelstellingen inzake stadslandbouw, water- en afvalbeheer.

In deze geest vraagt de Commissie om systematisch de mogelijkheid te voorzien om functies alsook economische en sociale dimensies te laten evolueren.

Klimaatbestendigheid

In de context van klimaatverandering is de Commissie van mening dat de RPA-ontwerpen kunnen bijdragen tot het minimaliseren van de effecten daarvan, onder meer tot het reguleren van de temperatuur in de stad. De Commissie vindt dat dit punt zou moeten worden uitgediept in de RPA's.

Ze stelt voor in deze plannen een hoofdstuk toe te voegen over klimaatbestendigheid, wat het mogelijk zou maken maatregelen voor te stellen die gericht zijn op het minimaliseren van de effecten van de klimaatverandering, zoals bijvoorbeeld maatregelen om de strijd aan te binden met de warmte-eilanden (vegetatie, stadsinfrastructuren, zoals materiaalkeuze, regenwaterbeheer, ...).

Openbare voorzieningen

In het openbaar onderzoek zijn vragen gesteld over het gebruik van openbare grond en de inplanting van openbare gebouwen.

De Commissie beveelt aan gebruik te maken van de aanwezigheid van openbare grond om openbare voorzieningen te ontwikkelen waardoor deze wijken snel identificeerbaar kunnen worden gemaakt door middel van een thema met een brede uitstraling, zoals bijvoorbeeld:

- *Een opleidingsschool voor spoorwegberoepen (Gare de l'Ouest)*
- *Een mediaschool (Mediapark)*
- *Een universitair laboratoriumcentrum (kazerne)*
- *Voorzieningen of ontwikkelingen rond het thema stadslandbouw Ninoofsepoort (voorstel van de GOC)*
- *Een meertalige school (Sites Usquare en Mediapark bijvoorbeeld)*

De Commissie neemt akte van het feit dat de precieze visie op de openbare voorzieningen die zullen worden ingeplant op elke site, tot stand zal komen in het kader van het operationele luik. Gezien het tekort aan schoolvoorzieningen stelt de Commissie voor deze toch te voorzien in het regelgevende luik.

Ze vraagt om in het strategische luik de manier te verduidelijken waarop het RAP tussenkomt in het ontwikkelingsbeleid van openbare voorzieningen.

Mobiliteit

In alle RPA's zijn klachten ingediend over de verbetering van de actieve mobiliteit, de toegankelijkheid van locaties voor personen met beperkte mobiliteit, de verbetering van de intermodaliteit tussen de openbaarvervoernetwerken, de kwestie van het gezamenlijk gebruik van de parkings.

De Commissie herhaalt haar oordeel betreffende het Plan Good Move, waarin ze benadrukt dat er onvoldoende rekening is gehouden met de multipolaire dimensie van het GPDO en zijn toegankelijkheden.

Ze is van mening dat de RPA's een explicieter standpunt zouden kunnen innemen wat betreft het algemeen mobiliteitsbeleid en deel zouden kunnen uitmaken van een overgangsdynamiek (m.a.w. van een evolutie naar andere vervoerswijzen, afhankelijk van de locatie).

Ze vraagt om in alle RPA's beginselen op te nemen die rekening houden met de evolutie van de praktijken inzake mobiliteit. Daarom stelt zij voor dat de RPA's de klemtoon leggen op:

- *Het gezamenlijk gebruik van parkings en de kwantificering daarvan.*
- *Het delen van voertuigen. Plaatsen voor gedeelde voertuigen voor meerdere woningen toelaten. Dit zou toelaten rekening te houden met de notie van het delen van het autobezit*
- *De complementariteit van de verschillende types van mobiliteit, met inbegrip van de recentste vervoerswijzen en van het openbaar vervoer.*
- *De toegankelijkheid van de sites voor personen met beperkte mobiliteit*
- *Het vraagstuk van de stedelijke logistiek en onder andere de implementatie van off-street delivery platforms.*

Regelgevend luik

Sommige waarnemers maken zich zorgen over de toenemende complexiteit van het beheer van de stedenbouwkundige vergunningen, waarbij rekening zal moeten worden gehouden met zowel de eisen van het BBP als die van het RPA. Zij vragen dat alleen die aspecten worden gereguleerd die essentieel en noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling van het gebied en dat zij zich beperken tot die punten die in strijd zijn met de BBP.

Bij haar analyse van de RPA's heeft de Commissie geen rekening gehouden met de te specifieke reglementaire bemerkingen. Volgens haar dient het reglementaire luik van een RPA eerder te worden gemotiveerd door gewestelijke strategische doelstellingen dan door strikt lokale strategieën.

De Commissie is van mening dat alleen de aspecten moeten worden gereguleerd die behoren tot het stadsproject en tot zijn banden met hun omgeving. Ze verdedigt dan ook het idee om zich vooral te richten op de aspecten van openheid en de banden met andere wijken om de kwaliteit van het project te waarborgen.

Ze haalt ook de risico's aan van een regelgeving die het beheer van stedenbouwkundige vergunningen bemoeilijkt. Ze pleit voor duidelijke en eenvoudige regels die rekening houden met het vermogen van de administraties om ze consistent en in de loop van de tijd toe te passen. De overheid moet alle middelen inzetten om een snelle en transparante afgifte van stedenbouwkundige vergunningen te waarborgen.

Zij is van mening dat alles wat niet onontbeerlijk is veeleer moet worden opgenomen in het strategische luik en herinnert eraan dat dit bindend is voor de vergunningverlenende overheden. Tenzij er belangrijke wijzigingen nodig zijn, moeten de algemene vereisten van het BBP van toepassing blijven.

Zij is overigens van mening dat bepaalde wettelijke vereisten noodzakelijk kunnen zijn om "af te wijken" van het BBP. In dit geval zou het RPA deze afwijkingen (of verschillen) duidelijk moeten aangeven en motiveren waarom dit noodzakelijk is.

De Commissie steunt ook het idee om een zekere coherentie in de benamingen tussen het RPA en het BBP te bewaren.

Bijlage 3: Evolutie van de lopende projecten

Uittreksel uit het richtschema voor de Europese wijk – (bron GGSV – Ontwerp van RPA 05.2019)



Fig. 1: les 12 programmes urbanistiques et architecturaux du Schéma Directeur du Quartier Européen

De volgende programma's van het richtschema zijn uitgevoerd:

- De multimodale hub Schuman
- Het Leopoldpark en de omgeving
- Het Jourdanplein
- Het protocolakkoord voor het beheer van de esplanade (evenementen) + lopende studies voor het zuidelijke punt en de brug voor fietsers en voetgangers

De lopende programma's zijn:

- De Schumanrotonde (openbaar onderzoek tot 15 oktober 2020)
- Het Luxemburgplein (bestaand project met noordelijke voetgangerszone en zuidelijke zone voor het OV)
- Jubelpark
- Herstructurering van inplantingen van de EC (SPW)
- De versmalling van de Wetbrug (onderdeel van het programma 'Herinrichting van de Etterbeeksesteenweg')

De programma's die in wachtstand zijn of in de nabije toekomst waarschijnlijk niet zullen veranderen, zijn:

- Herontwikkeling van de omgeving rond het Résidence Palace (Regie der Gebouwen, Kanselarij van de Eerste Minister)
- Het Consilium (Justus Lipsius – heraanleg van de omgeving)
- De Wetstraat, de Belliardstraat en de Kortenberghstraat (verkeer ondergronds laten rijden). Voorlopige conclusies van de technische en financiële studie van Beliris (Stratec): hoge kosten; technische moeilijkheden en weinig verbetering van de gezelligheid.

-Plein de Jamblinne de Meux: voorstel voor een GEN-halte verworpen.

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels ici
www.crd-goc.brussels ici