

ONTWERP VAN RICHTPLAN VAN AANLEG (RPA)

'MEDIAPARK' 1^e lezing *bis* en zijn

MILIEUEFFECTENRAPPORT (MER).

ADVIES VAN DE GEWESTELIJKE ONTWIKKELINGSCOMMISSIE

5 oktober 2023

Secretariaat Gewestelijke
Ontwikkelingscommissie
Secrétariat Commission
Régionale de Développement

Naamsestraat 59
1000 Brussel
Rue de Namur 59
1000 Bruxelles

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

INHOUDSOPGAVE

1.	OPMERKINGEN EN ADVIEZEN VAN HET OPENBAAR ONDERZOEK - ADVIES GOC	4
1.1.	ALGEMEEN	4
1.2.	PERIMETER	7
1.2.1.	Onderlinge samenhang van de projecten	7
1.2.2.	Interacties en impact op de grenswijken	8
1.3.	STRATEGISCH EN VERORDENEND LUIK	9
1.3.1.	Openbare ruimte.....	9
1.3.2.	Verbonden wijk (openbaar vervoer, wegen, verkeersstromen, fietsen) - (1. B)	10
1.3.3.	Mobiliteit brengt je in vervoering – 1.C.....	12
1.3.4.	De benedenverdiepingen van een stedelijk ecosysteem (2)	17
1.3.5.	Functionele mix.....	17
1.4.	EEN STADSPARK, VECTOR VAN BIODIVERSITEIT (3).....	20
1.4.1.	Groene ruimten - continuïteit en biodiversiteit (3. A).....	21
1.4.2.	Topografie- en waterbeheer (3.B).....	24
1.4.3.	Het park zien en jezelf beschermen (4.C): de bouwvolumes	25
1.4.4.	Voorschriften.....	26
1.5.	CONCLUSIE	32
2.	BIJLAGE BIJ HET ADVIES VAN DE GOC VAN 5 OKTOBER 2023.....	34

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

Gelet op artikel 7 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), zoals goedgekeurd door het parlement op 13 oktober 2017;

Gelet op de hoorzitting van de vertegenwoordiger van het kabinet van minister-president Rudi Vervoort op 19 september 2023;

brengt de commissie op 5 oktober 2023 onderstaand eensluidend advies uit:

1. OPMERKINGEN EN ADVIEZEN VAN HET OPENBAAR ONDERZOEK - ADVIES GOC

1.1. ALGEMEEN

Ontwerp van RPA

Een van de indieners van bezwaren wees op het gebrek aan democratische garanties in het RPA, rekening houdend met de aanzienlijke territoriale impact op lokaal en gewestelijk niveau en de mogelijkheid voor het RPA om af te wijken van hogere normen (GBP, GSV enz.).

Deze indiener van bezwaren wijst op de problemen van het RPA als instrument, zoals blijkt uit de herzieningen of vraagtekens die geplaatst worden bij 5 van de laatste 8 RPA's (Josafat, Wet, Ninoofsepoort, Zuid en Mediapark), die te snel werden goedgekeurd, met name door een gebrek aan tijd voor grondige onderzoeken, tekortkomingen in hun koppeling met andere teksten, onvoldoende milieueffectenrapporten, het ontbreken van een evaluatie van de cumulatieve effecten en het ontbreken van overlegcommissies ondanks hun duidelijke lokale impact. Hij vraagt om een moratorium op alle RPA's die in het najaar van 2019 zijn gestart, totdat de hervorming van het BWRO, die ertoe heeft geleid dat de RPA's onderdeel werden van de reglementering, is geëvalueerd.

De Commissie heeft zich al uitgesproken over een aantal problemen in verband met de RPA's, die nog steeds door indieners van bezwaren aan de orde worden gesteld, en verwijst naar haar eerdere adviezen.

Ze wil echter terugkomen op de kwestie van de visie van de RPA's, die volgens haar nog steeds te materialistisch, traditioneel, functioneel en op zones gebaseerd is.

Tijdens haar recente colloquium ter gelegenheid van haar 30e verjaardag zette de Commissie het belang van de relatie tussen project en visie in de verf. Vaker wel dan niet gaat het bij projecten om hardwareplanning met te weinig aandacht voor software.

In het geval van dit Mediapark-project plaatst ze dus vraagtekens bij het concept zelf van het Mediapark en zijn symbolische Reyerstoren, wat dit betekent in de gewestelijke stadsvisie. Het zou nuttig zijn om na te denken over de toekomst van de media over 50 jaar en de functie van deze infrastructuur.

De Commissie vreest namelijk dat, zonder de bijdrage van een programmering die buiten de conventionele paden treedt, dit centrum een gesloten 'campus' zal blijven zonder interactie tussen de verschillende bewoners van de site en met de buitenwereld, zoals het geval lijkt te zijn in het kader van het RPA Kazerne.

De Commissie is daarom van mening dat de kwestie van de programmering en het cultureel beheer (beheersplan) in dit RPA moet worden opgenomen, waarbij ook rekening moet worden gehouden met het sociale aspect van de media. Een artistiek directeur zou de Brusselse transversale aanpak voor de animatie van de openbare ruimte kunnen opzetten, met een cultureel programma dat de VRT, de RTBF, de benaderde scholen en de verschillende onderaannemers zou coördineren om er een site van te maken met een grotere, Belgische en zelfs internationale uitstraling. In dit verband moet rekening worden gehouden met de toekomst van de verschillende mediagerelateerde industrieën op de Josafat-site, vooral omdat de ontwikkelaar van Mediapark ook de eigenaar is van Josafat.

De Commissie vraagt zich ook af welke rol de Mediapool zou kunnen spelen in het project 'Brussel 2030'. Dit zou een niet te missen kans zijn om de grootstedelijke invloed van dit centrum, die is opgenomen in het GPDO, concreet waar te maken. Het is immers deze uitstraling die deel moet uitmaken van het project en die verteld moet worden.

Leefmilieu Brussel (LB) is over het algemeen zeer tevreden met de wijzigingen die aan het ontwerpplan zijn aangebracht (vooral wat de maatregelen met betrekking tot de eikelmuis).

Sommige indieners van bezwaren maken zich zorgen over het onevenredig grote aantal studies en documenten met betrekking tot het project, met name wat betreft de behoefte aan basisscholen (4 pagina's) en die met betrekking tot het behoud van de eikelmuis (meer dan 290 pagina's). Zonder het belang van de bescherming van de biodiversiteit te ontkennen, vestigen ze de aandacht op artikel 2 van het BWRO, dat ook oproept tot een antwoord op maatschappelijke kwesties (waaronder onderwijs).

Andere indieners van bezwaren zijn tegen het ontwerp van RPA Mediapark vanwege tekortkomingen in het beheer van de milieu-effecten en het ontbreken van een voorbeeldfunctie voor de verstedelijking van een groot gewestelijk braakliggend terrein, en zijn van mening dat het plan niet bijdraagt aan de verbetering of het behoud van de levenskwaliteit van de omliggende wijken en geen toekomstgerichte visie voorstelt om er een voorbeeld van Europese verstedelijking van te maken.

De Adviesraad voor Huisvesting (ARH) betreurt beknoptheid van de presentatie van het RPA Mediapark. Gelet op het huidige gebrek aan definities en cijfers voor de huisvestingssector kan de Raad geen advies uitbrengen: Brupartners, werkgeversorganisaties/middenklassen, NEMS/VE en de notarissen onthouden zich van stemming over dit advies.

De Adviesraad voor Huisvesting heeft zijn advies uitgebracht in overeenstemming met artikel 97 van de Huisvestingscode.

Hij wijst erop dat, in toepassing van artikel 99 §2, wanneer de Adviesraad in zijn advies een standpunt uiteenzet dat gesteund wordt door ten minste de helft van de leden, 'de Regering de redenen dient te preciseren waarom zij in voorkomend geval van dat standpunt afwijkt'.

Reyers van Evere merkt op dat het ontwerp van RPA niet rechtstreeks betrekking heeft op de gemeente Evere, maar dat de uitvoering ervan niettemin gevolgen zal hebben voor de gemeente (geïntegreerd in het gemeentelijke ontwikkelingsplan van Evere).

De gemeente Schaarbeek stelt vast:

- dat de wijzigingen in de maximale vloeroppervlaktes voornamelijk gericht zijn op het verminderen van de absolute oppervlakte van de woningen; dat deze functie de belangrijkste blijft (~ 50%), dat het gemengde karakter van de wijk hierdoor wordt versterkt, wat in overeenstemming is met de oorspronkelijke doelstellingen van het RPA en het GBP;

- dat voor de grote gemengde huizenblokken de 'andere media'-activiteiten worden uitgebreid tot alle productieactiviteiten; dat ze dus niet langer beperkt zijn tot uitsluitend de productieactiviteiten van immateriële goederen in de mediasector, dat de wijziging van het plan het ook mogelijk maakt om kantoren buiten de mediasector te vestigen;
- dat er geen koolstofvoetafdruk werd vastgesteld voor de uitvoering van het plan;
- dat het plan niet echt beantwoordt aan de doelstellingen van het Klimaatplan en dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met de globale milieu-impact van het project, vooral op het vlak van de CO₂-uitstoot;
- dat deze vragen aan de orde worden gesteld tijdens de operationaliseringsfasen van de site, en meer specifiek tijdens aanvragen voor verkavelings- en bouwvergunningen;
- Er moet voor worden gezorgd dat deze milieuaspecten zorgvuldig worden bestudeerd en gewaarborgd tijdens de operationele fasen van de ontwikkeling van de site;
- dat een groot aantal van de hierboven genoemde problemen verband houdt met de operationalisering van de sites, dat de strategische visie die in het RPA wordt voorgesteld beter moet worden afgestemd op de operationele ontwikkelingsmodaliteiten; dat dit een aanzienlijke coördinatie vereist tussen gewestelijke instanties, met de gemeenten en met openbare en private ontwikkelaars;
- dat de gemeente betrokken moet blijven bij de operationele ontwikkelingsfasen van de site; dat bewoners en verenigingen ook geïnformeerd en betrokken moeten worden bij de ontwikkeling van de site;
- dat de geplande fasering voor de hele site moet worden gespecificeerd, zodat de overheden en de omwonenden volledig kunnen worden geïnformeerd over de timing van de werken (wegennet, voorzieningen, vastgoedontwikkeling).

Voor Perspective is het Mediapark-project zeer ambitieus wat betreft de kwaliteit van de openbare ruimte. Het project is zelf gestructureerd rond een nieuwe grote openbare open ruimte die het project verbindt met de verschillende bestaande openbare ruimten in de wijk: het Meiserplein, de Diamantpoort, de Reyerslaan enz. Perspective benadrukt het belang om ervoor te zorgen dat al deze ruimten worden ontwikkeld of heringericht in overeenstemming met de algemene filosofie van het Mediaparkproject, zodat elk van hen zijn rol kan spelen.

De Commissie betreurt dat er geen koolstofbeoordeling van het project werd uitgevoerd, hoewel de latere fasen (vergunningen) nauwkeurigere gegevens zullen opleveren waarop een dergelijke beoordeling kan worden gebaseerd. De manier waarop de gebouwen worden gebruikt zal ongetwijfeld een grotere impact hebben dan de bouw ervan. Wat energiebeheer betreft, betreurt de Commissie het gebrek aan beoogde innovatie. De bouw van een hele nieuwe wijk biedt namelijk de mogelijkheid om doelstellingen te bepalen voor de wijk als geheel, en niet alleen voor individuele gebouwen.

De Commissie is het eens met de indieners van bezwaren die vragen om een fasering van de operaties: dit project zal over een lange periode worden uitgevoerd en alle betrokkenen moeten de logica van de prioriteiten kunnen begrijpen. De Commissie stelt voor dat een coördinator deze rol op zich neemt.

De Commissie schaaft zich achter het advies van de gemeente Schaarbeek over de mobiliteit.

1.2. PERIMETER

Zowel de Gewestelijke Mobiliteitscommissie (GMC) als de Raad voor het Leefmilieu (RLBHG) betreuren het dat de perimeter van het RPA niet de omliggende wegen, de Reyerslaan of de verbinding met het Parkway-project (Masterplan voor de E40) omvat. De keuze voor deze perimeter beperkt de visie van het hele mobiliteitssysteem waar het RPA deel van uitmaakt.

De gemeente Schaarbeek betreurt het dat de gebouwen Silver en Diamant, het toekomstige Frame-gebouw, de Diamantpoort en het begin van de verschillende verbindingen tussen de nieuwe wegen in het bestaande netwerk niet aan de perimeter werden toegevoegd, gelet op de uitdagingen op het vlak van mobiliteit en ruimtelijke ordening.

De gemeente pleit ervoor om het RPA Mediapark uit te breiden met de gebouwen Silver, Diamant en Frame en de aangrenzende percelen tot aan de E40. Het zou wenselijk zijn dat het Gewest de herontwikkeling van deze percelen voor zijn rekening neemt, om de herontwikkeling ervan te coördineren en af te stemmen op de rest van de site (problemen in verband met de parkingingen in de rijweg tegenover de Emile Maxstraat en de zij- en achtergevels van de gebouwen Silver en Diamant, die niet geïntegreerd zijn in het project en niet geactiveerd zijn).

De gemeente Schaarbeek is van mening dat de vraag ook rijst met betrekking tot de Georginpoort, die niet naar behoren kan worden geïntegreerd in de openbare ruimte zonder een deel van het perceel van de Peugeot-dealer (perceel 11382) toe te voegen aan de openbare ruimte. Bovendien wijst ze er ook op dat in het strategische luik op pagina 13 staat dat: 'De Georginpoort herkwalificeert het kruispunt en annexeert op termijn de openluchtparking op het aangrenzende perceel.' De gemeente vindt dat het Gewest daarom antwoorden moet geven over de ontwikkeling van dit deel van het perceel om een coherente ontwikkeling te garanderen.

De Commissie schaart zich achter het advies van de gemeente Schaarbeek.

1.2.1. Onderlinge samenhang van de projecten

Brupartners en de GMC benadrukken de noodzaak om ervoor te zorgen dat de verschillende projecten die zijn gepland voor het gebied goed op elkaar worden afgestemd, met name tussen het RPA Mediapark en het stedenbouwkundig attest Reyers, de heraanleg van Meiser, het project Parkway (E40), om samenhangende oplossingen te bieden, met name op het gebied van mobiliteit, verplaatsingsketens en het creëren van een groen netwerk.

Perspective wijst erop dat, aangezien de perimeter van het RPA op een steenworp van de mobiliteitsprojecten 'Parkway E40' en de reconversie van de Reyerslaan ligt, het raadzaam zou zijn om te zorgen voor een goede coördinatie tussen de projecten, zodat ze een coherent geheel vormen. Evenzo is het belangrijk om ervoor te zorgen dat de heraanleg van het Meiserplein en de verbindingen naar de site voor voetgangers, fietsers en openbaar vervoer coherent zijn.

Brupartners, wijzend op de toename van herinrichtingsprojecten in dit gebied (buiten de reikwijdte van het RPA-project 'Mediapark'), beklemtoont dat deze projecten grote werken zullen vergen. Het dringt erop aan dat deze zoveel mogelijk op een rationele en complementaire manier worden georganiseerd.

De Commissie is het eens met het advies van Brupartners en stelt voor dat Perspective de monitoring uitvoert, die toegankelijk moet zijn voor het publiek.

1.2.2. Interacties en impact op de grenswijken

Brupartners staat erop dat er op de impact van de uitvoering van deze werken wordt geanticipeerd en zoveel mogelijk wordt beperkt.

De gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe (SLW) beklemtoont dat, ook al heeft het Mediapark-project geen directe gevolgen voor haar grondgebied, de stedelijke verdichting van deze site, vanwege de huidige kloof door de E40-autosnelweg en vanwege het feit dat de Kolonel Bourgstraat door een huizenblok van de snelweg is gescheiden, het stedenbouwkundig evenwicht van de grenswijken dreigt te verstoren, met name wat betreft:

- *het extra verkeer - congestie op de verkeerswegen*

SLW maakt zich zorgen over de aanzienlijke toename van het autoverkeer op haar grondgebied (verschuiving van het verkeer en het ontstaan van routes met doorgaand verkeer door woonwijken) als gevolg van de werken aan de Reyerslaan en, op lange termijn, de vermindering van de capaciteit van haar verkeerswegen.

Het milieu-effectenrapport (MER) dat deel uitmaakt van het openbaar onderzoek definieert echter een perimeter die geen rekening houdt met de grenswijken. Al deze stromen betekenen dat de wijken behouden moeten blijven in overeenstemming met het principe van de verkeersluwe mazen van het GMP.

Het MER stelt voor om de mobiliteitsproblemen op te lossen door een actieve wijk te creëren en een reeks buurtdiensten en -winkels waar de automobiliteit sterk zou worden verminderd. Toch zullen de toename van de stedelijke verdichting en de aanwezigheid van talrijke bedrijven, vooral mediabedrijven, waarschijnlijk leiden tot een toename van het autoverkeer aan de rand van de site, vooral in Sint-Lambrechts-Woluwe.

SLW vraagt zich af welke begeleidende maatregelen werden bestudeerd en aanbevolen om deze overlast te verminderen.

Ze vraagt zich af of er verkeersremmende maatregelen worden onderzocht/overwogen voor de twee doorgangen onder de snelweg, of zelfs daarvoor. Het wijst erop dat, aangezien de snelweg een barrière vormt tussen Woluwe en de nieuwe wijk, de nu al drukke verkeersaders (de Maartlaan en, in mindere mate, de Sterrebeeldenlaan, de Plejadenlaan en de Tweehuizenweg die naar de Grosjeantunnel leidt) waarschijnlijk nog drukker zullen worden.

- *het kruispunt van de Maartlaan en de Roodebeeksteenweg veiliger maken:*

SLW wijst erop dat het project voor de nieuwe toegang tot het Angelusinstituut aan de hoek van de Maartlaan en de Roodebeeksteenweg tot stand komt. Er zijn plannen om er een 'kiss&ridestrook' aan te leggen. Ze beklemtoont dat dit kruispunt bijzonder gevaarlijk is en dat het noodzakelijk is om dit bijzonder ongevalgevoelige zwarte punt op korte termijn te verbeteren, vooral in de buurt van scholen.

- *de eventuele reorganisatie van het verkeer in de Maartlaan en de Herbert Hooverlaan:*

SLW vestigt de aandacht op de maatregelen die in haar GemMP voor 2006-2013 zijn gepland als onderdeel van het project voor een mogelijke op- en afrit van Parkway. Dit hield in dat de Maartlaan

en een deel van de Herbert Hooverlaan eenrichtingsverkeer werden. Het zou nuttig zijn om, in overleg met de gemeente Schaarbeek, opnieuw te bekijken of deze maatregelen opportuun zijn.

- *voetgangers- en fietsverbindingen met de wijken in het randgebied:*

Een aantrekkelijke nieuwe wijk, met een openbaar park en zachte mobiliteit, kan geen eiland op zich vormen. Het lijkt de gemeente SLW belangrijk om dit luchtiger te maken en te laten passen in een netwerk van 'trage wegen'. Ze pleit niet alleen voor een verbetering van de verbindingen met de toekomstige Parkway, maar ook voor een uitbreiding van het netwerk van beveiligde voet- en fietspaden (voetgangersbruggen, fietspaden, kwalitatieve inrichtingen) die de verbinding zouden vormen met de 'steegjeswijken' Steenbok en Sterrebeelden. Deze opmerking wordt verder gerechtvaardigd door de aanleg van een tramlijn. De installatie van een of meer voetgangers/fietsbruggen zou bewoners ten zuiden van de E40-Parkway gemakkelijk toegang geven tot de verschillende tramhaltes langs de Parkway.

- *de impact op de handelszaken:*

Het ontwerp van RPA voorziet in een groot aantal winkels (+/-30.000 m²), maar aangezien er zich op het grondgebied van de gemeente SLW geen handelscentra in de buurt van het ontwerp van RPA bevinden en de autosnelweg een sterke stedelijke barrière vormt, is de gemeente van mening dat deze toekomstige winkels geen negatieve invloed zullen hebben.

Zoals aangegeven in andere adviezen over RPA's, acht de Commissie het noodzakelijk te blijven nadenken over mobiliteit en de ontwikkeling daarvan binnen een breder kader dan dat van het RPA.

1.3. STRATEGISCH EN VERORDENEND LUIK

1.3.1. Openbare ruimte

De gemeente Schaarbeek, op basis van **artikel 30/9 van het BWRO art 1 § 1** '(.....) Wanneer de Regering uitdrukkelijk bindende en verordenende waarde verleent aan grafische bepalingen die de inplanting van een aan te leggen of te verlengen verbindingsweg aangeven, stelt het geldende richtplan van aanleg de operatie van de verdeling van het terrein die wordt uitgevoerd volgens deze grafische bepalingen, vrij van een verkavelingsvergunning, betwijfelt of het ontwerp van RPA Mediapark zoals voorgesteld voldoende is om de ontwikkelaar vrij te stellen van het indienen van een verkavelingsvergunning. Er wordt met name gewezen op het ontbreken van bepaalde documenten in het RPA, zoals de documenten die vereist zijn als onderdeel van een verkavelingsvergunning met opening naar de rijweg (BBHR van 29/04/2004) waarin de samenstelling van het dossier voor aanvragen voor verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige attesten met het oog op verkaveling wordt bepaald.

De gemeente beklemtoont zo dat het detailniveau van het RPA de aanleg van verkeerswegen niet toelaat en dat het RPA bijgevolg niet toestaat dat de terreinen in hun huidige vorm worden verkaveld. In het RPA ontbreken met name essentiële documenten over de nieuwe wegen en verbindingswegen die moeten worden aangelegd. Het is daarom essentieel om deze in kaart te brengen, zodat toekomstige bouwvergunningsaanvragen correct kunnen worden verwerkt.

De gemeente benadrukt dat dit ook betrekking heeft op de parkgebieden en in het bijzonder op de parkdoorsteken naar de sites C, F en de projectsite voor de HELB.

De gemeente Schaarbeek is daarom van mening dat het RPA ofwel moet worden gewijzigd om er alle gevraagde informatie in op te nemen, ofwel dat er op een latere datum een of meer verkavelingsvergunningen moeten worden afgeleverd voor de betrokken percelen, samen met een effectenstudie voor de verstedelijking van de percelen, met inbegrip van de afbraak van de gebouwen van de televisiestations.

De Commissie is van mening dat het RPA met spoed moet worden uitgevoerd, zonder te wachten op een verkavelingsvergunning. De kwestie van de aan te leggen wegen vereist een meer gedetailleerde MV, maar vormt geen belemmering.

1.3.2. Verbonden wijk (openbaar vervoer, wegen, verkeersstromen, fietsen) - (1. B)

Toegang tot de site

De GMC vindt het een goed idee om de site voor te behouden voor actieve modi en te zorgen voor goede verbindingen met het openbaar vervoer door de toevoeging van een tramproject in het westelijke deel.

Brupartners is van mening dat dit begrip, naast de universele toegankelijkheid van de site, ook betekent dat er bijvoorbeeld voldoende bankjes en toiletten moeten zijn die voor iedereen toegankelijk zijn, evenals haltes voor openbaar vervoer.

Brupartners staat erop dat er op de impact veroorzaakt door de uitvoering van deze werken van de vele omringende projecten wordt geanticipeerd en zoveel mogelijk wordt beperkt en dat de toegankelijkheid van de site wordt gegarandeerd.

Het benadrukt dat de wens om het gebruik van de auto terug te dringen niet zal worden verwezenlijkt zonder concrete begeleidende maatregelen (coherente alternatieven zoals het verhogen van de frequentie van het openbaar vervoer, het aanmoedigen van gedeelde vervoerswijzen enz.), vooral omdat gebruikers van de site momenteel de voorkeur lijken te geven aan de eigen auto.

Brupartners dringt er ook op aan dat deze nieuwe inrichtingen (*cf.* opmerking 1B Verbonden wijk) en de toename van het verkeer veroorzaakt door de nieuwe woningen en de activiteiten van het project in de aangrenzende straten bestudeerd worden, rekening houdend met de context van wegen die al verzadigd zijn tijdens de spitsuren.

De gemeente Schaarbeek wijst erop dat het stedenbouwkundig attest voor de heraanleg van de Reyerslaan in zijn huidige vorm onverenigbaar is met wat in het RPA is bepaald.

De gemeente wijst erop dat het strategische luik van het RPA de openbare ruimten behandelt die grenzen aan de site als onderdeel van de perimeter van het RPA, maar dat de perimeter van het RPA geen rekening houdt met alle openbare ruimten die de toegangspoort vormen tot de site en dat deze het onderwerp moeten zijn van specifieke studies en verkavelings- en bouwvergunningen.

Ze vraagt daarom om werk te maken van een overzicht en om de mobiliteitsstudies en -projecten die in en rond de site lopen te coördineren, en om duidelijkheid te verschaffen over de fasering van de mobiliteitsprojecten in relatie tot de fasering van de ontwikkeling van de site.

Bovendien is de gemeente van mening dat er ook specifieke studies moeten worden uitgevoerd naar de verschillende toegangen tot de site, ook diegene die geen deel uitmaken van de perimeter van het

RPA, en in het bijzonder de Kolonel Bourgstraat, het Kolonel Bourgkruispunt en de toegangsweg tot het Mediapark (Diamantpoort), het Kolonel Bourgkruispunt en de integratie ervan in de Reyerslaan, de aanleg van een rotonde op het kruispunt van de Adamsweg, de Evenepoelstraat en Jules Lebrunstraat, de aanleg van een nieuw kruispunt op de hoek van de Georganlaan en de Momaertsiaan, de toegang tot de site tussen de site A en het Silver-gebouw (met inbegrip van de ingangen naar de parking van dit gebouw).

De gemeente Schaarbeek wijst erop dat verschillende sites slechts aan één kant toegang hebben tot de weg. Gelet op de omvang van deze sites, hun bovengrondse dichtheid en de toegestane mix van gebruiksbestemmingen, bestaat het risico dat deze gevels uitsluitend bestemd zullen zijn voor logistiek. Site A heeft bijvoorbeeld alleen het deel van de nieuwe weg aan de zuidkant dat alle gemotoriseerde toegang mogelijk maakt, en zou een substantieel programma kunnen bevatten met het oog op de MER-scenario's: bioscoop met meerdere zalen, hotel met 250 kamers, enkele duizenden m2 winkelruimte, evenals toegang tot de Reyerstoren en woningen. Ze vindt het daarom wenselijk om te onderzoeken hoe de westelijke gevel toegankelijk kan worden gemaakt voor gemotoriseerd verkeer;

De gemeente wijst er ook op dat op de sites C en J steegjes zijn gepland, maar dat niet is gespecificeerd of deze steegjes openbaar of privé zijn;

Zij is daarom van mening dat als deze steegjes worden gepland als zones voor openbaar gebruik op privéterrein, het de moeite waard zou zijn om aan de CI-bepaling toe te voegen:

- deze zones zijn bezwaard met een gratis erfdienstbaarheid van openbare doorgang op privégrond,
- dat de modaliteiten voor het beheer van deze erfdienstbaarheid (met name het onderhoud, de inrichting, de netheid en de veiligheid van het terrein) en de precieze ligging ervan binnen de zone het voorwerp moeten uitmaken van een eenzijdige verbintenis van de aanvrager van de vergunning ten aanzien van de gemeente en/of het Gewest, ofwel van een overeenkomst die moet worden gesloten tussen de eigenaar van de grond waarop de erfdienstbaarheid rust enerzijds en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en/of de gemeente anderzijds, dat dit ontwerp van eenzijdige verbintenis of ontwerp van overeenkomst moet worden gevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en dat deze zal worden bekendgemaakt of gesloten vóór de afgifte van de gevraagde stedenbouwkundige vergunning;

De gemeente Schaarbeek benadrukt dat de site F volledig is opgenomen in het parkgebied; dat het parkgebied occasioneel toegankelijk is voor voertuigen van de hulpdiensten, verhuishagens, leveringsvoertuigen en voertuigen van de reinigingsdiensten, voor zover die toegangen zijn aangelegd in de mate die strikt noodzakelijk is voor de bestemming van het gebied en de aangrenzende bouwzones en zodanig dat de gevolgen voor de bestaande vegetatie zoveel mogelijk worden beperkt.

Zij is van mening dat het statuut van de toekomstige verbindingsweg naar site F vanaf de Evenepoelstraat moet worden verduidelijkt, gezien:

- er is gepland om op deze site voorzieningen te bouwen, waaronder ten minste één school;
- dat de wegbestemming van deze toegang moet worden uitgebreid tot site F om de toegang te garanderen;
- dat om deze toegang mogelijk te maken, het gebied van site F 10 m worden verplaatst ten opzichte van de bestaande heuvel in het verlengde van de busbaan om een doorgang naar de middelste weg mogelijk te maken met behoud van de bestaande heuvel; dat om dezelfde

grondoppervlakte als site F te behouden, kan worden overwogen om de site dieper te maken op de noordboog;

De gemeente vraagt ook om de doorsteek in overdruk in het parkgebied 'Noordboog' te verduidelijken om het statuut ervan als verbindings- en toegangsweg naar huizenblok F te verduidelijken, en om de Georginpoort op te nemen als structurerende ruimte, zodat deze kan fungeren als een voorplein voor de ontwikkeling van de sites F en G, met behoud van het groene karakter en de rol ervan als toegang tot het parkgebied.

De Commissie is het met de gemeente eens dat de bepalingen moeten worden verduidelijkt.

1.3.3. Mobiliteit brengt je in vervoering – (1.C)

Tramverbinding

Zoals voorgesteld door het GCTO, benadrukt Leefmilieu Brussel (LB) de noodzaak om de ontwikkeling van de site te faseren met de implementatie van de tram. Er is een gezamenlijke retroplanning van de MSI en MIVB nodig, die de verschillende ontwikkelingsfasen bevat en parallel loopt met de studieplanning, de fasen voor het indienen van bouwvergunningsaanvragen en de aanleg van de tram, die volgens LB gepaard moet gaan met de 3^e lezing van het ontwerp van RPA.

LB benadrukt dat het luik mobiliteit zeer ambitieus is als het gaat om milieukwesties. De projectontwerpers moeten dit luik volgen, maar mogen ervan afwijken als dat gemotiveerd is. Om deze ambitie waar te maken, is LB van mening dat het nuttig zou zijn om bepaalde aandachtspunten uit dit mobiliteitsluik op te nemen in de verordenende vereisten, met name die met betrekking tot geluid en trillingen.

Deze nieuwe versie van het project bevat de Mediatram. LB vreest echter dat dit niet zal kunnen worden bereikt binnen het tijdsbestek dat nodig is om de site te ontwikkelen. Het is zich ervan bewust dat dit niet uitsluitend afhangt van Perspective, maar wil het toch vermelden in het kader van voorliggend advies.

De redenen die daarvoor worden aangehaald zijn:

- de noodzaak om het GBP te wijzigen om een lijn met hoge capaciteit toe te voegen;
- bij de huidige wijziging van het GBP, die op zijn vroegst voor 2025-2026 is gepland, moeten deze lijn en de milieueffecten ervan worden bestudeerd. Deze analyse en wijziging werd niet vermeld in het kader van het project voor de opening van het GBP en behoort momenteel niet tot de opdracht van de opsteller van het MER van het GBP;
- voor deze lijn moet ook een impactanalyse worden uitgevoerd, wat de timing nog meer zal vertragen. Als ook de Gemeenschappenbrug erin moet worden opgenomen, gaat het om een studie van 450 dagen;
- een voorontwerp voor de bovengrondse heraanleg van het Meiserplein, dat voorbarig lijkt (als men dit plein moet openbreken om er de tramwerken uit te voeren).

Zoals vele anderen is LB zich bewust van het extreme belang van de voltooiing van deze lijn, niet alleen voor het ontwerp van RPA, maar ook voor de hele Kolonel Bourgstraat, waarvan de kantoren worden omgevormd tot woningen. Daarom wil het er zeker van zijn dat de tram er op tijd komt. Deze timing

zal ook bepalend zijn voor de inrichting van de openbare ruimten en de impact van de werken op de (toekomstige) bewoners van de site.

LB herneemt hieronder de conclusie van het MER over de tram:

Voor de totstandkoming van de gunstige effecten van een tram is het echter essentieel dat de eerste gebruikers ervan kunnen profiteren zodra zij op de site aankomen, anders blijven zij bij hun oude gedragingen of gaan ze gemotoriseerde verplaatsingsgewoonten aannemen. Het project berooft zichzelf dan van zijn beste hefboom om de algemene situatie te verbeteren: ingrijpen in een periode van verandering in het leven van de nieuwe gebruikers en zo de ambities waarmaken.

Bovendien wordt zo vermeden dat er opnieuw bouwwerkzaamheden moeten worden opgestart in een openbare ruimte die per definitie gloednieuw is. In het geval van Mediapark kan niet genoeg worden benadrukt dat het ontbreken van een koppeling tussen de ontwikkelingsplannen voor de site en de tram een grote gemiste kans zou kunnen zijn. De twee tijdschema's moeten zo goed mogelijk op elkaar aansluiten om de positieve effecten van het project voor het Gewest te maximaliseren (zowel in termen van hefboomwerking van overheidsinvesteringen als in termen van de modal shift).

De gemeente Evere vraagt dat er een voldoende openbaarvervoersaanbod wordt gecreëerd, wat cruciaal is voor de goede ontwikkeling van de site en de grote sites in de buurt, bijvoorbeeld door een tramlijn aan te leggen tussen Hoog Evere en de structurerende openbaarvervoersassen (metro, grote tramlijnen). Ze beveelt ook aan om *autodelen* te ontwikkelen binnen de site.

De gemeente Schaarbeek wijst erop dat, gelet op de dichtheid en de gemengde bestemming die in het plan worden voorgesteld, de bereikbaarheid met het openbaar vervoer onvoldoende is zonder enige garantie dat de tramlijn er zal komen.

Ze wil van de regering de garantie dat de tramlijn tegelijk met de vastgoedontwikkelingsprojecten wordt aangelegd en dat er een alternatieve openbaarvervoersdienst naar de site komt als dat niet mogelijk is.

Ze vraagt ook dat de inplanting van de tram in de Kolonel Bourgstraat meer in detail wordt onderzocht en dat de MIVB het traject voor de exploitatie van haar buslijnen herbekijkt na de toename van de vraag naar openbaar vervoer als gevolg van het plan en na de tijdelijke omleidingen van buslijnen die nog steeds van kracht zijn sinds de afbraak van het Reyersviaduct 8 jaar geleden;

De GMC is blij dat er een nieuwe 'Mediatram' tramlijn zal worden gebouwd op de site. De wijk is al zeer goed verbonden met het openbaar vervoer (tramlijnen 7 en 25 in Diamant, 62 in Meiser) en buslijnen in Diamant, Meiser, Plejaden en Gulledelle (12, 21, 27, 28, 29, 45, 79 en 80), en de geplande verlenging van tramlijn 8 in de Marcel Thirylaan. De commissie vraagt om beter geïnformeerd te worden over de kwesties rond de nieuwe 'Mediatram'-lijn en de interactie ervan met het bestaande netwerk en de geplande tramtunnel in Meiser, het tracé (Kolonel Bourgstraat versus E40), de verbinding met de eindhalte Cora. Ze benadrukt het belang om de timings voor de ontwikkeling van projecten op elkaar af te stemmen.

Wat de tramlijn betreft wijst de Commissie op een probleem met de verbinding naar het Meiserplein. Ze vroeg zich af hoe de tram die van de Rogierlaan komt, kan oversteken naar de andere kant van de Reyerslaan om er de site op te rijden. Dit roept de vraag op, die al is opgeworpen door de GMC en andere indieners van bezwaren, naar een bredere perimeter dan die van het RPA om het mobiliteitsvraagstuk te analyseren.

Voetgangersverkeer:

DE GMC is erg blij met de kwaliteitsvolle voetgangersruimte die het toekomstige Mediapark zal bieden.

- o voetgangersweg in het RTBF-blok

De Commissie vraagt om een voetgangersweg toe te voegen aan het RTBF-blok bij het huizenblok van de Kolonel Bourgstraat om de stedelijke barrière die het blok vormt te doorbreken. Ze stelt voor om een voor het publiek toegankelijke overdekte voetgangersweg aan te leggen die langs het gebouw van de RTBF en de mediascholen loopt.

- o tracé van de steegjes - voorschriften in verband met de bestemmingen p. 52

De GMC merkt op dat het tracé van de stegen indicatief is (p. 52). Ze vraagt om het principe van een fijnmazig voetgangersnetwerk op te nemen in het verordenende luik (een omweg van meer dan 50 m zou niet mogelijk mogen zijn, behalve in het deel van het park dat niet toegankelijk is).

Wegen (voorschriften p. 58)

Om het lokale karakter van de wegen te behouden (p. 58), stelt de GMC voor om de breedte van 6,40 m (p. 24) voor gemotoriseerd verkeer als een maximum te beschouwen.

Perimeter van het RPA

De GMC vraagt om voetgangerswegen stroomopwaarts van de site op te nemen in het RPA, met name in de herinrichting van de Reyerslaan van en naar Diamant en Meiser, en om de voetpaden daar voldoende breed te maken om voetgangersstromen mogelijk te maken.

Fiets- en wegverkeer

De perimeter van het RPA omvat niet de grote wegen (Reyers, E40) die eraan grenzen. De GMC pleit voor een alomvattende en samenhangende benadering van de mobiliteit in de wijk.

Met betrekking tot de fietsenstallingen:

De GMC vraagt zich af welke norm gehanteerd zal worden voor beveiligde fietsenstallingen. Ze is voorstander van de plaatsing van fietsenstallingen op het gelijkvloers om de transitie naar actieve modi te bevorderen. Met betrekking tot het aantal fietsparkeerplaatsen roept ze op om ambitieuze normen op te nemen in het RPA, zoals de normen die worden voorgesteld voor de toekomstige GSV.

De Commissie vraagt om de mobiliteit over een grotere perimeter te monitoren.

Parkeren van gemotoriseerde tweewielers:

De MSI merkt op dat de ambities van het ontwerp van RPA duidelijk zijn wat betreft mobiliteit en parkeerbeleid: bovengronds parkeren is verboden om te garanderen dat er zo veel mogelijk hoogwaardige openbare ruimte komt. Er zijn echter uitzonderingen voorzien in de bijzondere voorschriften met betrekking tot de bestemmingsgebieden: bovengronds parkeren is in deze gebieden verboden, met uitzondering van de parkeerzones voor taxi's, personen met beperkte mobiliteit, deelvoertuigen en tijdelijke leveringen.

De MSI benadrukt ook dat het gewestelijk mobiliteitsbeleid het gebruik van auto's met verbrandingsmotor in Brussel geleidelijk wil terugdringen. Voor de MSI moet elke nieuwe openbare ontwikkeling voorzien in de nodige infrastructuur om aan de behoeften van deze transitie te beantwoorden. Het zal echter niet mogelijk zijn om snellaadstations te voorzien in Mediapark, aangezien artikel 7 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 september 2022 tot bepaling van de ratio's voor oplaadpunten voor parkings, evenals bepaalde bijkomende veiligheidsvoorwaarden die hierop van toepassing zijn, dit verbiedt in overdekte parkings. Om ervoor te zorgen dat de inrichting van de openbare ruimten in Mediapark compatibel is met het toekomstige gebruik van de stad, de gewestelijke mobiliteitsambities en het ontwerp van RPA, zou de MSI graag zien dat er ook parkeerplaatsen voor het snel opladen van elektrische voertuigen worden opgenomen in de lijst met uitzonderingen voor bovengrondse parkeerplaatsen.

In dezelfde optiek, die om ervoor te zorgen dat het feitelijke gebruik van de site overeenkomt met de ambities van het ontwerp van RPA, wil de MSI dat kiss & ride-parkeerplaatsen expliciet worden vermeld als toegestaan en worden voorzien voor bussen in de buurt van de hoofdzetels van de VRT en de RTBF en voor lichte voertuigen in de buurt van de kinderdagverblijven. Deze parkeerplaatsen moeten worden gereguleerd door de beheersautoriteit zodat ze geen langparkeerplaatsen worden.

Perspective benadrukt dat de bepalingen van het ontwerp van RPA inzake parkeren een geoptimaliseerd beheer van het parkeren op de site mogelijk maken. Ze bieden mogelijkheden voor een beredeneerde evolutie van de praktijken op dit gebied. Perspective is van mening dat de introductie van gecijferde parameters deze logica een stap verder kan brengen.

De GMC stemt ermee in dat, met uitzondering van dienstvoertuigen (leveringen, taxi's), PBM's en autodelen, parkeren voor gemotoriseerde voertuigen alleen ondergronds wordt toegestaan:

- sommigen zijn voorstander van het beperken van het parkeren van gemotoriseerde voertuigen in ondergrondse ruimten, maar plaatsten niettemin vraagtekens bij de noodzaak om drie parkings te creëren en bij de methode die werd gebruikt om het aantal plaatsen te berekenen. Ze vragen om de limieten voor het aantal parkeerplaatsen duidelijk te bepalen en om parkeerplaatsen die gedeeld worden gebruikt door zowel woningen als kantoren op te leggen.
- anderen kunnen het verbod op bovengronds parkeren en de beperking van het aantal ondergrondse parkeerplaatsen niet accepteren, omdat dit een negatieve invloed zal hebben op de bereikbaarheid met de auto en het comfort van de bewoners.

Bovendien vestigt de GMC de aandacht op de problemen die worden veroorzaakt door het illegaal parkeren en vraagt ze aandacht voor het beperken hiervan.

Voor Brupartners is het essentieel om een antwoord te bieden op de uitdagingen van het parkeren. Brupartners ziet het ter beschikking stellen van ondergrondse parkeerplaatsen voor bezoekers (en niet alleen voor de omwonenden) als een mogelijke oplossing. Het is daarom van mening dat een verhouding '1 appartement/1 parkeerplaats', in combinatie met bepalingen om ervoor te zorgen dat de betreffende parkings toegankelijk zijn voor het publiek, noodzakelijk is. Het is namelijk van mening dat dit niet alleen de druk op het bovengrondse parkeren moet verlichten, maar ook de kwaliteit van de openbare ruimte en de toegankelijkheid van het gebied moet verbeteren en het potentieel voor socio-economische activiteiten zo groot mogelijk moet maken.

Meer in het algemeen wijst Brupartners erop dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest het aantal parkeerplaatsen op straat wilde verminderen, maar deze vermindering wilde compenseren met een gelijkwaardige toename van het aanbod aan parkeerplaatsen buiten de openbare weg.

Volgens Brupartners betekent dit ook dat er voldoende beveiligde parkeerplaatsen voor fietsen (vooral elektrische fietsen) moeten komen en dat er gekeken moet worden naar de mogelijkheid om een 'fietskit' aan te bieden waarmee mensen kleine reparaties kunnen uitvoeren (banden oppompen, zadelhoogte aanpassen enz.).

Ten slotte dringt Brupartners erop aan dat er voldoende oplaadstations moeten zijn en dat er voldoende rotatie van voertuigen tussen deze stations moet zijn om rekening te houden met de huidige transitie in het wagenpark.

Het benadrukt ook dat er rekening moet worden gehouden met de voorschriften van de DBDMH inzake het ondergronds parkeren van elektrische voertuigen.

LB handhaaft in dit stadium zijn parkeerstrategie op het niveau van het ontwerp van RPA: alle vergunningen moeten voldoende parkeerplaatsen bieden om de bewoners in staat te stellen het gebrek aan kwaliteitsvol openbaar vervoer te compenseren. Er moet een monitoring worden uitgevoerd zodra de eerste gebouwen (gemengd of woningen) worden gebouwd. Deze monitoring moet worden bijgewerkt bij elke nieuwe vergunningsaanvraag en moet het aantal beschikbare plaatsen in nieuw gebouwde gebouwen aangeven. Het aantal gevraagde plaatsen in nieuwe gebouwen zal afhangen van deze monitoring, zo niet moeten de parkeerplaatsratio's aan de huidige normen voldoen. Deze monitoring kan ook worden gebruikt om een lijst op te maken van mediagerelateerde bestemmingen vs de niet-mediagerelateerde bestemmingen. Dit zou het mogelijk maken om tegemoet te komen aan een van de aanbevelingen in het MER over de noodzaak om de multimediabestemming te behouden als een overwegende bestemming op de site.

De gemeente Schaarbeek merkt op dat het RPA de wens uitdrukt om parkeren op straat af te schaffen, terwijl:

- o de parkeergelegenheid op straat rond de site al verzadigd is;
- o de site geen parkeergelegenheid op straat heeft voor de bezoekers;
- o de nieuwe televisiesites geen eigen parkings voor hun bezoekers hebben;
- o dat het MER in zijn voorkeursscenario een internationaal hotel, een bioscoop met meerdere zalen, ten minste twee instellingen voor hoger onderwijs en 24.000 m2 winkelruimte omvat;
- o dat derhalve moet worden nagegaan of de parkeergelegenheid kan voorzien in de behoeften die door de in het plan toegestane programma's worden gegenereerd.

De gemeente benadrukt dat het RPA tot doel heeft te voorzien in een gedeeld gebruik van ondergrondse privéparkings, maar dat dit principe niet in de verordenende voorschriften is opgenomen. Ze meent dat om dit gedeeld gebruik mogelijk te maken, er een toegang voor voetgangers naar deze parkings gegarandeerd moet worden die is afgescheiden van de circulatie in het gebouw.

De Commissie is van mening dat het aantal ondergrondse parkings moet beantwoorden aan de behoeften van de bezoekers (met name voor grote voorzieningen, RTBF en VRT, de bioscopen, enzovoort), ook al moet het autogebruik op termijn worden teruggedrongen.

Ze benadrukt de noodzaak om te voorzien in gedeelde elektrische voertuigen op de site, ook in openbare ruimte. De Commissie merkt ook op dat het logistieke aspect ontbreekt in dit RPA.

1.3.4. De benedenverdiepingen van een stedelijk ecosysteem (2)

De GMC benadrukt dat de benedenverdieping van gebouwen bijdraagt aan het sociale leven en de veiligheid van de buurt. In die zin is het belangrijk om verschillende functies te combineren, kleine buurtwinkels, voorzieningen, HORECA enz.

Perspective benadrukt dat het ontwerp van RPA erg ambitieus is wat betreft de flexibiliteit in het gebruik van de benedenverdieping. Deze flexibiliteit garandeert de veranderlijkheid van de functies en daarmee de economische en sociale vitaliteit van de wijk. In het algemeen is een van de centrale ideeën van het ontwerpplan dat de openbare ruimten van de toekomstige wijk verlevendigd moeten worden door actieve benedenverdiepingen.

Perspective is van mening dat ervoor moet worden gezorgd dat de ambitie van de globale inrichting van het ontwerpplan voldoende tot uiting komt in de kwaliteit van de projecten die zullen worden uitgevoerd.

Perspective is bovendien van mening dat de plantencomponent in de open ruimten een essentiële parameter is om de gewestelijke ambities en het succes van het project Mediapark te waarborgen. Daarom dringt het erop aan dat deze component zo sterk mogelijk wordt ontwikkeld. 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.

De gemeente Schaarbeek betreurt het dat de strategische activering van de benedenverdiepingen, die bedoeld is om de openbare ruimte te verlevendigen door de gevels op de benedenverdiepingen open te stellen, niet in de verordenende voorschriften is opgenomen, hoewel deze bepalingen van cruciaal belang zijn voor de kwaliteit van de sociale controle (en de veiligheid). Wat betreft de functionaliteit van het programmatische aspect 'media-ecosysteem' is het de moeite waard om de wens toe te voegen om de beglaasde oppervlakken op de benedenverdieping zo groot mogelijk te maken, zoals vermeld in het strategische luik.

De gemeente Schaarbeek is van mening dat de voorschriften ter zake moeten worden herzien voor de benedenverdiepingen van woningen en voorzieningen, waar ze waarschijnlijk meer beperkingen dan toegevoegde waarde genereren. Dit voorschrift zou alleen gericht kunnen zijn op de sterk gemengde gebieden of worden herschreven voor meer flexibiliteit.

De Commissie stelt voor om in de verordenende voorschriften een verplichting op te nemen om benedenverdiepingen te activeren.

1.3.5. Functionele mix

De RLBHG verwelkomt de inspanningen van het Gewest om de biodiversiteit en de toegankelijkheid van de site te verbeteren, maar betreurt net als Brupartners dat de nieuwe versie van het RPA geen melding maakt van de typologische verdeling van de woningen. In een tijd waarin de behoefte aan betaalbare woningen voortdurend toeneemt, wordt er namelijk geen garantie in cijfers geboden over het aandeel sociale woningen binnen de perimeter van het plan. Brupartners is van mening dat deze sociale mix niet alleen op de site, maar ook in de gebouwen zelf tot stand moet worden gebracht.

Het beveelt dan ook een gevarieerd aanbod van winkels en voorzieningen op de benedenverdieping aan, zodat de nieuwe wijk die binnen de perimeter van het RPA wordt ontwikkeld actief en levendig is. Een reeks kleine buurtwinkels, crèches/scholen en werk-/ontmoetingsplaatsen moet helpen vermijden dat de enige functie van de nieuwe gebouwen (afgezien van de RTBF/VRT) huisvesting is en dat de bewoners er overdag niet verblijven.

Brupartners stelt vast dat het bebouwbare gebied is verminderd (schrapping van bepaalde gebouwen) in de versie van 2023 van het ontwerp van RPA in vergelijking met de versie van 2019. Het merkt ook op dat deze vermindering niet evenredig is, aangezien de ruimte bestemd voor openbare voorzieningen en huisvesting aanzienlijk is verminderd, wat het betreurt, terwijl de handelsruimte slechts licht is verminderd. Bovendien lijkt het erop dat deze veranderingen worden overwogen zonder enige analyse of reflectie over hoe een beter evenwicht kan worden bereikt. Het herhaalt zijn verzoek om het aandeel dat bestemd moet worden voor sociale huisvesting duidelijk te bepalen (vooral omdat het om openbare grond gaat). In dit verband merkt het op dat een minimumdrempel voor sociale huisvesting of bindende maatregelen om een antwoord te bieden op deze problematiek ontbreken. Het doel van de regering is echter om over 15% sociale woningen op het hele gewestelijke grondgebied te beschikken.

Perspective wijst erop dat de Mediapark-site, die openbare grond is in handen van het gewest, een van de zeldzame mogelijkheden is om openbare en toegankelijke huisvesting te creëren in het BHG om aan de groeiende vraag te voldoen (voor de goede orde: in 2022 staan meer dan 50.000 gezinnen op de wachtlijst voor sociale huisvesting). Hoewel het strategische luik van het plan de bouw van een diversiteit aan woningtypes beoogt, wordt er geen quotum gespecificeerd voor openbare en/of sociale huisvesting. Om ervoor te zorgen dat een substantieel deel van de gebouwen die mogelijk worden gemaakt door de goedkeuring van het plan bijdraagt aan het toegankelijker maken van de stad voor gezinnen met een gemiddeld of laag inkomen, acht Perspective het passend om deze ambitie in het plan op te nemen. Er wordt voorgesteld om in het RPA Mediapark ambitieuze doelstellingen op het gebied van openbare en sociale huisvesting op te nemen die verder reiken dan de waarden van de stedenbouwkundige lasten die Urban gewoonlijk eist bij het verlenen van bouwvergunningen voor projecten van een bepaalde schaal, en meer in het algemeen om in het RPA sterk de nadruk te leggen op betaalbare huisvesting (CLT, SVK...).

Brupartners is blij met de wens om het aanbod van diensten en voorzieningen in dit deel van de stad te vergroten en Brupartners herinnert er in dit opzicht aan er in 2019 op te hebben aangedrongen dat er zou worden nagedacht over collectieve diensten en voorzieningen die het welzijn en de sociale cohesie van een wijk bevorderen. In dit verband acht het het een goede zaak dat het ontwerp van RPA nog steeds voorziet in de creatie van plaatsen in crèches en scholen (in overeenstemming met de evolutie van de behoeften die uit de studie naar voren komt). Er moet ook rekening worden gehouden met de ontwikkeling van diensten in de zorg (zoals een medisch centrum of dokterspraktijk).

Brupartners vraagt niettemin aandacht te hebben voor de balans tussen de functies die op de site worden ontwikkeld.

Brupartners wijst erop dat een openbare ruimte openbare voorzieningen nodig heeft die in de eerste plaats tegemoet komen aan de behoeften van de wijk, zoals organismen voor socio-professionele inschakeling, een buurthuis, een jeugdhuis, een ruimte die gebruikt kan worden voor lokale initiatieven, ruimtes voor de sociale economie, een crèche, een rusthuis enz. Het vindt ook dat er aandacht moet worden besteed aan de mix van beschikbare diensten (dit zou geregeld kunnen worden via exploitatievergunningen).

Brupartners dringt erop aan dat het aanbod van diensten/voorzieningen samen met de woningen wordt ontwikkeld en dat het lokale gebruik ervan wordt bevorderd om de wijk leefbaarder te maken.

Bovendien stelt het voor om de oppervlakte die bestemd is voor winkels ook te gebruiken voor de tertiaire sector, omdat het denkt dat dit het mogelijk zou maken om, naast een kwalitatief aanbod aan buurtwinkels, op de site ook een aanbod aan lokale diensten te ontwikkelen (freelance geluidstechnicus, radio, kunst en audiovisuele beroepen enz.).

Om het sociale weefsel van de wijk op te bouwen en te versterken, is Brupartners van mening dat het ontwerp van RPA 'Mediapark' gericht moet zijn op het creëren van duurzame jobs en het stimuleren van lokale werkgelegenheid via economische profit- en non-profit-functies, waaronder de sociale economie voor socioprofessionele inschakeling.

De gemeente Evere benadrukt, gelet op het belang van de woningbouw in het kader van het RPA en de omringende projecten, met name langs de Parkway, de Kolonel Bourgstraat, op de hoek van de Georginstraat en de Leuvensesteenweg enz., de groeiende nood aan openbare parken om te voldoen aan de behoeften van de inwoners van Evere en Schaarbeek. De gemeente is van mening dat er daarom een goed evenwicht moet worden gevonden tussen recreatie en ecologisch belang.

Ze wijst erop dat het ontwerpplan een goede mix van gebruiksmogelijkheden voorstelt en voorziet in de bouw van een reeks collectieve voorzieningen (crèche, school enz.), maar dat ook andere voorzieningen met een lokale en gewestelijke uitstraling kunnen worden overwogen (bv. een culturele voorziening, een gemeenschapsvoorziening enz.).

De gemeente Schaarbeek wijst erop dat:

- o het Gewestelijk Noodplan Huisvesting 2020-2024 stelt een aantal diagnoses, waaronder de noodzaak om *'het aanbod en de kwaliteit van sociale huisvesting te verhogen'*;
- o dat het samenwerkingsprotocol tussen het Gewest en de gemeente, zoals afgesloten in maart 2023, overeenkomt (artikel 9) om *'Een overlegd beleid te voeren voor het beheer van openbare gronden'*;

De gemeente wijst er ook op dat ze door middel van haar GPDO en haar Gemeentelijk huisvestingsplan en duurzame woningen, dat met name werd goedgekeurd op 31/05/2023, streeft naar een evenwichtig woningaanbod om nieuwe bijdragende gezinnen en nieuwe gezinnen met een laag inkomen te kunnen verwelkomen.

De gemeente merkt echter op dat het plan de ontwikkeling van openbare woningen niet verplicht wil stellen en dat het wenselijk zou zijn geweest om dit aan de voorschriften toe te voegen.

Ze benadrukt dat, aangezien het gewest de hoofdeigenaar en -ontwikkelaar van de site is, het gewest er verantwoordelijk voor zal zijn dat de gewestelijke en gemeentelijke doelstellingen op dit gebied worden nageleefd tijdens de operationele ontwikkelingsfasen van de site.

De gemeente is echter van mening dat het document met de titel 'Strategisch luik' op zijn minst moet worden aangevuld met de vastgelegde minimale percentages voor openbare en sociale huisvesting en dat de gemeente, in overeenstemming met het gemeentelijke bestuursakkoord en het Gemeentelijk huisvestingsplan en duurzame woningen, een minimaal percentage van 15% openbare woningen en 9% sociale woningen wenst.

Ze is van mening dat het document 'Strategisch luik', naast deze percentages openbare en sociale huisvesting, moet voorzien in verschillende mechanismen om de toegang tot vastgoed te garanderen tegen prijzen die voor het grootste aantal mensen toegankelijk zijn (bijvoorbeeld geconventioneerde woningen, woning voor middeninkomen).

Ze wijst erop dat in het strategische luik op pagina 38 staat dat sociale mix zal worden bereikt door openbare woningen over het hele gebied te verspreiden, maar dat er geen informatie wordt gegeven over de aanwezigheid van openbare woningen op bepaalde specifieke sites of over de vraag of openbare woningen worden gemengd met privéwoningen binnen dezelfde site.

De gemeente Schaarbeek is van mening dat de omvang van het project (144.670 m² woningen) een fantastische kans biedt om vernieuwende woonvormen te ontwikkelen, zoals aangemoedigd door de Regering op gewestelijk niveau (cohousing, intergenerationele of gemeenschapswoningen, toegang tot eigendom via de Community Land Trust of een gelijkaardige formule).

Zij is van mening dat een relevante optie voor de stedenbouwkundige lasten die aan toekomstige bouwvergunningen worden opgelegd, zou kunnen zijn om deze toe te wijzen aan de creatie van sociale woningen of openbare woningen voor middeninkomens.

De gemeente is van mening dat het verplicht moet worden gesteld dat alle appartementen buitenruimten hebben, of dat er voorzieningen moeten worden getroffen voor gemeenschappelijke buitenruimten, dakmoestuinen, enzovoort, in plaats van deze opties indicatief te laten in het strategische luik.

De gemeente stelt voor dat de gronden waarop gemeentescholen zijn gepland, prioritair ter beschikking van de gemeente worden gesteld, zodat zij deze projecten zo snel mogelijk kan ontwikkelen.

Ze wijst erop dat de creatie van een nieuwe wijk de bouw vereist van een reeks collectieve voorzieningen om de sociale banden te creëren die essentieel zijn voor het stadsleven, naast scholen: sportvoorzieningen, gezondheidsvoorzieningen, een huiswerkschool en lokalen voor het sociale leven van de wijk. Ze merkt echter op dat het strategische luik van het RPA op dit punt tekortschiet. De gemeente heeft echter vastgesteld dat er behoefte is aan buurtvoorzieningen, zoals lokale afdelingen voor de bevolkingsdienst, ruimtes voor gemeenschapswachten, een buurthuis voor straathoekwerkers, verschillende wachtdiensten, enzovoort, hoewel het erg moeilijk is om toegankelijke (en financieel toegankelijke) ruimtes te vinden die geschikt zijn voor dit soort bezetting. De gemeente wil daarom dat de MSI hiervoor ruimtes reserveert en hierover een dialoog met haar aangaat.

Net als veel van de indieners van bezwaren, kan de Commissie alleen maar betreuren dat de Regering in dit RPA zich niet duidelijk heeft uitgesproken over een minimumquotum aan sociale woningen, ook al garandeert de GBV 50% sociale woningen op sites waar het Gewest de grond beheert. Zij merkt echter op dat niets de overheid ervan weerhoudt om concrete actie in deze richting te ondernemen, ondanks het ontbreken van formele regels in het RPA.

1.4. EEN STADSPARK, VECTOR VAN BIODIVERSITEIT (3)

De gemeente Schaarbeek merkt op dat het RPA het monument ter nagedachtenis van de burgerslachtoffers van de oorlog van de hand van beeldhouwer Georges Vandevorde op de hoek van het Karabiniersplein en de Reyerslaan zal verplaatsen, zonder echter te verduidelijken waar. Zij is van mening dat de nieuwe locatie moet worden aangegeven in het bestemmingsplan.

1.4.1. Groene ruimten - continuïteit en biodiversiteit (3. A)

De RLBHG is verheugd dat het RPA is herzien om de bestaande groene ruimten en biodiversiteit te behouden en tegelijkertijd de site open te stellen voor de omgeving.

Hij maakt zich zorgen over het feit dat de kwestie van de eikelmuisen niet wordt genoemd in het verordenende luik, en er dus ook geen garanties worden gegeven voor hun bescherming.

Perspective wijst erop dat het strategische luik van het plan voor het eerst vereist dat er een beheerplan wordt opgesteld om de impact van de ontwikkelingen op de eikelmuispopulatie en de biodiversiteit in het algemeen te monitoren en, indien nodig, de getroffen maatregelen ter bescherming van de aanwezige soorten te herijken. Het vraagt om erop toe te zien dat dit plan naar behoren worden uitgevoerd en regelmatig wordt opgevolgd vóór en tijdens de bouwphase door een speler met erkende expertise op dit gebied.

Perimeter met een verhoogde bescherming van de biodiversiteit

De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) is van mening dat het opgeven van de huizenblokken IJK en H in het RPA 2023 en de visie op de ontwikkeling van groene ruimten de belangrijkste verbetering in het RPA vormen. Het beschermen van bepaalde gebieden door perimeters met een verhoogde bescherming van de biodiversiteit te creëren is niet alleen positief vanuit milieuoogpunt, maar ook wat betreft de landschappelijke en erfgoedsamenstelling: het behoud van de bestaande topografie (heuvels en taluds), de bomen die zijn opgenomen in de wetenschappelijke en wettelijke inventaris (kerselaar en wilde kerselaar) en de oude tunnels en de inrichtingen van de voormalige Nationale Schietbaan, die een schuilplaats vormen voor vleermuisen. Met betrekking tot de creatie van perimeters met een verhoogde bescherming van de biodiversiteit beveelt de KCML aan om de wildgroei van te kleine beschermingszones te vermijden.

In vergelijking met de versie van 2019 waardeert de gemeente Evere de duidelijke verbetering met betrekking tot de behouden groene ruimten. Ze gelooft dat dit erg belangrijk is voor de huidige en toekomstige bewoners van de site zelf en de omliggende wijken. Met het oog op het ecologisch belang van de groene ruimte langs de Georginlaan, vraagt de gemeente ervoor te zorgen dat deze ruimte op de juiste manier wordt ontwikkeld in overeenstemming met de ecologische waarde ervan.

De gemeente Schaarbeek wijst erop dat het gewijzigde plan de voorziene oppervlakte met 62.000 m² vermindert door de schrapping van de woongebieden H en IJK en de vermindering van de bebouwbare oppervlakte van de gebouwen in het oostelijke deel van de site, ten voordele van met name het parkgebied, dat op de grond met meer dan 25.000 m² wordt uitgebreid. De gemeente beschouwt dit besluit als positief, omdat de dichtheid van het gebied wordt verminderd, de open ruimten voor andere doeleinden kunnen worden gebruikt en vooral de biodiversiteit behouden blijft.

Ze vraagt om ervoor te zorgen dat bij de aanleg van het Georginbos (perimeter groene ruimte) een evenwicht wordt gevonden tussen drie doelstellingen: het behoud van de eikelmuispopulaties, de bodemsanering en het beschikbaar maken van een deel van het Georginbos voor recreatief gebruik.

De Commissie is het met het advies van de gemeente over de doelstellingen voor de ontwikkeling van het Georginbos.

Ereperk der Gefusilleerden:

De KCML merkt op dat haar wensen in dit nieuwe project zijn gerespecteerd, net zoals in 2019: de exploitatie van het park staat volledig los van de begraafplaats, die zo haar rust en identiteit als

herdenkingsplaats zou behouden. Zij herhaalt dat bij toekomstige aanvragen voor bouwvergunningen rekening moet worden gehouden met haar verzoeken in 2019:

- ervoor zorgen dat het rustige Ereperk der Gefusilleerden niet wordt overstelpt met deelnemers aan de omliggende activiteiten die, omdat ze te talrijk zijn, naar hier uitwijken;
- pedagogische voorzieningen plannen en onderzoeken;
- archeologische aandacht besteden aan de onmiddellijke omgeving, aangezien de huidige indeling van het Ereperk der Gefusilleerden niet precies overeenkomt met die van na de Eerste Wereldoorlog.

Gebouwen van de voormalige Site van de Radio en Televisie en de telecomunicatietoren

De KCML betreft, zowel om erfgoed- als duurzaamheidsredenen (de milieu-impact van een sloop/verbouwingsoperatie), de beslissing om alle gebouwen in dit project te slopen, met uitzondering van de toren, ondanks haar verzoeken om een volledige erfgoedstudie van de gebouwen uit te voeren en de herbestemming van de bestaande gebouwen in overweging te nemen, een overweging die in het project ontbreekt. Ze wijst erop dat deze gebouwen zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De KCML herhaalt daarom haar verzoek om een volledige erfgoedstudie van deze gebouwen uit te voeren, met inbegrip van de binneninrichting en de kunstwerken, en vraagt om het project opnieuw te onderzoeken op basis van de herbestemming van het bestaande gebouw. Vandaag de dag betekenen de uitdagingen op het vlak van duurzame ontwikkeling dat we moeten nadenken over het behoud van bestaande gebouwen door middel van een geschikt programma.

Met betrekking tot de telecomunicatietoren, die behouden is gebleven, herhaalt de KCML haar verzoek om een bijzondere aandacht te besteden aan nabije ontwikkelingen, zowel bebouwde als onbebouwde. De ontwikkeling van openbare ruimtes rond de toren (*cf.* de nieuwe trampassage aan de voet van de toren) moet in functie van de toren worden onderzocht en niet in functie van het huizenblok A, een buur waarvan de impact op de stedelijke vorm moet worden herzien in functie van een opwaardering van de openbare ruimte rond de toren. Deze ontwikkelingen moeten er ook voor zorgen dat de toren onafhankelijk is van het huizenblok. Voor de toren gelden nu ook specifieke voorschriften:

- toepassing van de voorschriften voor het sterk gemengd gebied;
- De creatie van uitbreidingen en bijkomende structuren die het uiterlijk en de architecturale vorm van de Reyerstoren wijzigen, is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - het project versterkt de iconische waarde van de Reyerstoren,
 - de handelingen en werken worden aan de speciale regelen van openbaarmaking onderworpen

Met betrekking tot dit laatste voorschrift, vraagt de KCML om de formulering te verduidelijken zodat ook de erfgoeddimensie erin wordt opgenomen:

- het project versterkt de iconische en erfgoedwaarde van de Reyerstoren;
- het principe van speciale regelen van openbaarmaking uitbreiden naar de hele Toren en zijn omgeving (of een gebied vastleggen):

De Commissie betreurt, net als de KCML, dat het debat over de gedeeltelijke instandhouding of verbouwing van bestaande gebouwen nu niet meer kan plaatsvinden: het had al eerder moeten plaatsvinden. Ze dringt erop aan dat in de toekomst een analyse van de haalbaarheid en voordelen van sloop versus hergebruik vooraf wordt uitgevoerd en er een participatief publiek debat over kan gevoerd worden.

Het monument ter nagedachtenis van de burgerslachtoffers van de oorlog, Karabiniersplein:

Dit werk van beeldhouwer G. Vandevoorde en architect H. Jacobs stond oorspronkelijk voor de Nationale Schietbaan, voordat deze in 1963 werd afgebroken. Het werd verplaatst naar het Karabiniersplein.

In haar advies van 2019, stond de KCML erop dat dit monument behouden bleef en ten volle gerespecteerd en geïntegreerd werd in het toekomstige project. Ze vroeg om het lot van het monument als geheel (beeldhouwwerk, trappen, sokkel met urnen en beplantingsgebied) te definiëren in het strategische en verordenende luik. In de versie van 2023 van het RPA staat dat het monument het onderwerp zal zijn van een specifieke erfgoedstudie en dat het zal worden geïntegreerd in het project voor de openbare ruimte of in het ereperk der gefusilleerden, zonder verdere details. De KCML is niet tegen het verplaatsen van het monument, maar staat erop dat het niet wordt gebouwd in het ereperk der gefusilleerden of in de directe omgeving ervan. Dit zijn twee verschillende composities, van verschillende grootte, die los van elkaar moeten blijven staan. De KCML vraagt om in de voorschriften te garanderen dat de aanleg van de omgeving wordt bepaald door het monument, de sokkel (trap in blauwsteen, bronzen urn enz.) en de noodzakelijke beplanting. De omliggende openbare ruimte zal in functie hiervan ontwikkeld moeten worden.

De Commissie is het eens met het advies van de KCML.

Monitoring - beheerplan - kapvergunning

De RLBHG benadrukt het belang van het bestaand plantkundige erfgoed voor het behoud van de biodiversiteit. Hij vindt dat het ontwerp van RPA te weinig details bevat over de monitoring van het plan met betrekking tot het milieu. Hij beveelt dus aan:

- om een globale en coherente monitoring toe te vertrouwen aan een bevoegde instantie. Deze instantie moet in staat zijn om de evolutie van de biodiversiteit op de site op te volgen, zowel tijdens als na de werken. De monitoring moet in het bijzonder de impact van beschermde gebieden meten en de mate waarin deze gebieden op een ecosystemische manier met elkaar verbonden zijn.
- een fauna- en florabeheerplan op te stellen dat zoveel mogelijk gebruik maakt van de kwaliteiten van de bestaande natuur.

Hij vraagt zich ook af of de huidige manier waarop aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning worden behandeld en opgevolgd met betrekking tot het kappen van bomen (met name wanneer het om grote gebieden met bomen gaat) voldoende bevorderlijk is voor het behoud van de biodiversiteit. Het lijkt er inderdaad op dat er een gebrek is aan middelen om dit soort belangrijke dossiers met een visie op de biodiversiteit en lokale klimatologie aan te pakken en op te volgen.

De RLBHG beveelt een nauwe samenwerking tussen de bevoegde besturen aan, en zelfs om bepaalde taken tussen de bevoegde besturen over te dragen om de prestaties te verbeteren. In verband met deze kwestie betreurt de Raad het dat de werken, die reeds aan de gang zijn, hebben geleid tot het kappen van een groot aantal bomen op de site van het Georginbos, wat een niet-naleving van het beheersplan lijkt te zijn.

De Commissie is het eens met de RLBHG over de noodzaak van een bosbeheerplan

Organisatie van events en biodiversiteit

De RLBHG is, net als Brupartners, bezorgd over de mogelijke verstoring van de biodiversiteit en de woonfunctie door de organisatie van evenementen (op het 'voorplein' tussen de RTBF/VRT-gebouwen). De maximale omvang (en geluidsnormen) van mogelijke evenementen moet van tevoren duidelijk worden vastgesteld om ervoor te zorgen dat de functies ter bescherming van de biodiversiteit en de woonfunctie van de site niet worden verstoord.

De Commissie is het niet eens met de RLBHG: het grote openbare plein dat gepland is tussen de zetels van de RTBF en de VRT is bedoeld voor culturele evenementen. Evenementen moeten van geval tot geval worden geanalyseerd.

1.4.2. Topografie- en waterbeheer (3.B)

Gelet op het bijzondere reliëf van de site, dat zal moeten worden heringericht en zal leiden tot aanzienlijke uitgravingen en opvullingen, benadrukt de gemeente Schaarbeek dat er vóór de uitvoering van het plan talrijke bodemstudies zijn uitgevoerd en zullen moeten worden uitgevoerd om de aanwezige verontreinigingen vast te stellen en dat een specifieke coördinatie ter zake noodzakelijk is om de productie en de verplaatsing - naar elders - van uitgegraven materiaal die *in site* had kunnen worden gehouden te vermijden.

Ze wijst erop dat de grondinnamecoëfficiënten of de vloer-terreinverhouding van de sites niet worden gegeven en dat hun impact niet wordt bestudeerd, en dat alleen een maximale vloeroppervlakte per site wordt gespecificeerd, hoewel dit een interessante indicator is.

De gemeente Schaarbeek merkt op dat het niet de bedoeling is om de grondinname binnen de sites en de toekomstige percelen te beperken met het oog op het verminderen van de ondoordringbaarheid van de percelen en het bevorderen van sites in volle grond binnen het regelgevende gedeelte en dat dit thema wordt meegenomen in de toekomstige verkavelingsvergunningen en vergunningsaanvragen voor de aanleg van de site. Ze benadrukt dat de uitdagingen van de beplante volle grond en de infiltratie van regenwater ter plaatse aanzienlijk zijn, en betreurt dat het RPA de kans niet grijpt die wordt aangeboden om ervoor te zorgen dat deze uitdagingen op de juiste manier in de projecten worden geïntegreerd.

Bovendien herinnert de gemeente eraan dat de ondoordringbaarheid het hitte-eilandeffect verergert, wat ze wil bestrijden in het kader van het aanpassingsgedeelte van haar klimaatplan.

De gemeente Schaarbeek wijst erop dat in de voorschriften betreffende de openbare ruimte '5.3.1. Mediaplein' en 5.3.2. 'Georginpoort' wordt aangegeven dat deze ruimten 'gedeeltelijk mogen worden

verhard op voorwaarde dat ze op een continue en regelmatige manier worden beplant', en betreurt dat deze voorschriften geen enkele doelstelling vastleggen op het gebied van het waterbeheer en de strijd tegen hitte-eilanden.

Ze stelt vast dat de enige gekwantificeerde referentie naar de doelstelling is opgenomen in het strategische gedeelte op pagina 30: 'De dimensionering van de bouwwerken met afvoer is gebaseerd op 2 l/s/ha en een referentieregenval van 57,5 mm in 1.080 minuten'. Het nieuwe Waterbeheerplan van het Gewest en het nieuwe ontwerp van GSV 'Good Living' hebben echter strengere doelstellingen op dit gebied.

De gemeente is dan ook van mening dat het wenselijk zou zijn om een hoog ambitieniveau vast te stellen en dat het regelgevende gedeelte voorschriften van de orde van een resultaatsverplichting moet bevatten (nullozing en afkoppeling van het rioleringsnet, infiltratie zo dicht mogelijk bij de plaats waar de regen valt, goten en afwateringsbuizen enz.). Hetzelfde zou moeten gelden voor de aanwezigheid van water in openbare ruimtes, die niet wordt genoemd hoewel het een van de belangrijkste factoren is die het gevoel van hitte in de zomer en tijdens hittegolven kan verminderen.

De gemeente wijst erop dat op pagina 28 van het strategische gedeelte wordt vermeld dat in alle projecten inrichtingen zullen worden voorgesteld die zijn aangepast aan de uitdaging van het klimaatcomfort in landschapsgebieden, maar er wordt niet gespecificeerd welke middelen zullen worden gebruikt en evenmin op welke manier ze zullen worden verwezenlijkt.

Bovendien wordt op pagina 29 van het strategische gedeelte, met betrekking tot het 'klimaatcomfort van de landschapsgebieden', vooral melding gemaakt van het ongemak dat gepaard gaat met wind en de maatregelen die moeten worden genomen om deze effecten te beperken, zonder verdere informatie te geven. Ze vraagt om rekening te houden met het feit dat de gebouwen zodanig moeten worden ontworpen om het hoofd te kunnen bieden aan de toekomstige klimaatomstandigheden (hoge temperaturen, aanwezigheid van water, wind, schaduw, risico op vervuilde stoffen enz.).

De Commissie is ervan op de hoogte gebracht dat in de nieuwe GSV strengere regels voor het lozen van water zullen worden voorgesteld. Het zal van toepassing zijn op alle gebouwen in de RPA. Ze is van mening dat, op de schaal van de wijk, een dubbel rioleringsnet gerechtvaardigd zou kunnen zijn.

1.4.3. Het Park zien en zich beschermen (4.C): de bouwprofielen

De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) benadrukt dat de hoogte van de gebouwen is beperkt tot maximaal 50 meter op de site. Op de gevel aan de Reyerslaan is echter een 'landschappelijk herkenningspunt' van meer dan 50 m toegestaan, tot een maximale hoogte van 70 m.

De KCML is geen voorstander van deze optie, omdat dit nieuwe landschappelijke herkenningspunt zal concurreren met de Telecommunicatietoren, die het enige 'landmark' op deze locatie moet blijven, waarnaar en waarvan de uitzichten en perspectieven moeten behouden blijven.

Daarom vraagt ze om:

- o op de site de hoogte van de gebouwen te beperken tot maximaal 50 m;
- o af te zien van het 'landmark' langs de Reyerslaan. De uitzichten en perspectieven naar de Telecommunicatietoren moeten behouden blijven.

Perspective benadrukt dat het strategische gedeelte van het plan bedoeld is om de nieuwe gebouwen op te nemen in de bestaande context en tegelijk om de dichtheidsdoelstellingen te bereiken die het

mogelijk maken om ongeveer tien hectare openbare ruimte te creëren. In sommige delen van het gebied zijn daardoor bouwprofielen met een grote maximale hoogte mogelijk. Perspective benadrukt dat deze grote bouwprofielen per project moeten worden vertaald in projecten met een hoge architectonische kwaliteit.

De gemeente Schaarbeek stelt vast dat voor site D, die grenst aan de bestaande blokken, de specifieke voorschriften voor deze site bebouwing op de volledige oppervlakte toestaan. De gemeente vindt het niet gepast om op de volledige grondoppervlakte van deze huizenblokken te bouwen. Ze is van mening dat dit kan leiden tot schaduwproblemen in verband met de volumes en een inkijk kan creëren tussen de bestaande percelen en de nieuwe verstedelijkte percelen.

Ze wijst erop dat voorschrift 2.2.1 voor site D de hoogte van de gebouwen tot 21 m beperkt. Ze wijst er echter op dat op 21 m een gelijkvloers+6 m kan worden verwacht, terwijl het gemiddelde van de bouwprofielen van de bestaande constructies aan de kant van de Evenepoelstraat beperkt is tot gelijkvloers+2, d.w.z. minder dan 12 m onder de kroonlijst. Ze is van mening dat de hoogte van 21 m buitensporig lijkt en dat gebouwen van deze hoogte schaduw en inkijk kunnen veroorzaken.

De gemeente Schaarbeek benadrukt dat haar gemeentebestuur bijzonder waakzaam zal zijn bij de ontwikkeling van deze percelen.

De Commissie is het eens met het advies van de KCML over de noodzaak om het iconische karakter van de Telecommunicatietoren te behouden en daarom geen toestemming te verlenen voor een naburige bouwhoogte die daarmee zou concurreren.

Daarnaast is ze van mening dat de opstelling van de voorschriften met betrekking tot de bouwprofielen onbedachtzaam is: op het plan worden 'perimeters met hoogtebeperkingen' met maximale hoogtes voorgesteld, met name om 'het uitzicht op het park te behouden' vanaf de andere zijden van de huizenblokken. We kunnen echter lezen dat juist binnen deze perimeters 'oprichtingen' van 50 tot 70 m zijn toegestaan.

Ze is van mening dat het de voorkeur verdient om deze 'oprichtingen' buiten de 'beperkingsperimeters' te situeren.

1.4.4. Voorschriften

De KCML stelt vast dat werd voldaan aan de opmerkingen die ze in haar advies van 2019 heeft geformuleerd, met uitzondering van de opmerking over het Monument voor de Burgerslachtoffers van de Oorlog. Ze vraagt dat in punt 1.2.2 van zone B wordt verduidelijkt hoe het monument in het project voor de openbare ruimten zal worden geïntegreerd en naar waar het precies zal worden verplaatst.

De gemeente Schaarbeek heeft een gunstig principeadvies gegeven, maar vraagt wel dat het project aan de volgende voorwaarden voldoet.

Algemene voorschriften:

o Voorschrift 0.9 staat onder voorwaarden de bouw van constructies toe waarvan de bouwprofielen de maximale hoogte overschrijden die wordt toegestaan door de bijzondere voorschriften betreffende de bouwhoogtes.

De gemeente Schaarbeek vraagt dat, aangezien de hierboven vermelde voorwaarden voor interpretatie vatbaar zijn en vaak kunnen voorkomen, de hoogteoverschrijding die als onaanvaardbaar wordt beschouwd, door de opsteller van het plan wordt gespecificeerd. Ze wijst op het risico betreffende de impact op de bestaande gebouwen in de Evenepoelstraat (schaduw/nabijheid van tuinen) dat bijvoorbeeld wordt geïdentificeerd.

De Commissie is het met de gemeente Schaarbeek eens dat er absolute maxima moeten worden vastgesteld.

o Voorschrift 0.10 vereist dat alle gelijkvloerse verdiepingen die bedoeld zijn voor andere bestemmingen dan huisvesting, over een dubbel hoogtesysteem beschikken. De gemeente Schaarbeek vraagt om dit voorschrift te herzien, omdat de veralgemening dat gelijkvloerse verdiepingen van woningen en voorzieningen twee verdiepingen hoog moeten zijn, niet altijd raadzaam is en waarschijnlijk meer beperkingen dan toegevoegde waarde oplevert. Dit voorschrift zou alleen gericht kunnen zijn op de sterk gemengde gebieden of worden herschreven voor meer flexibiliteit.

De gemeente Schaarbeek is van mening dat de reglementaire voorschriften betreffende het milieu en de klimaatuitdagingen ofwel moeten worden aangevuld en ambitieuzer moeten worden gemaakt, zodat het plan in overeenstemming is met de strategische doelstellingen en met de gewestelijke en gemeentelijke plannen op dit gebied, ofwel dat de milieuambities het voorwerp moeten uitmaken van operationele maatregelen die worden opgenomen in latere studies: fiches van de percelen/of aanvragen voor (verkavelings)vergunningen.

De Commissie beveelt een grotere flexibiliteit in de voorschriften aan om stadskankers te voorkomen als er geen kandidaat is om deze zones in gebruik te nemen (dubbele hoogte).

Bijzondere voorschriften:

De gemeente Schaarbeek beveelt aan om, in de specifieke voorschriften, waarborgen op te nemen om een beter kader te bieden voor de gewenste programmatische spreidingen op planniveau. Bijgevolg:

o '1. Sterk gemengde gebieden': ze vraagt om te verduidelijken waar groothandel zou kunnen worden toegestaan of om deze mogelijkheid te schrappen, aangezien dit type van handel stromen met zware voertuigen met zich meebrengt die mogelijk niet verenigbaar zijn met een parkgebied.

De gemeente wijst er ook op dat de bestemmingen 'vrijtijdsactiviteiten', 'productieactiviteiten in de mediasector' en 'kantoren in de mediasector' niet in het gewestelijk bestemmingsplan (GBP) zijn opgenomen. Daarom vraagt ze om in de voorschriften een verklarende woordenlijst op te nemen waarin deze specifieke bestemmingen nauwkeurig kunnen worden beschreven, zodat ze niet worden veranderd in allroundkantoren. Ze is ook van mening dat een juridische analyse over dit thema nodig is om de robuustheid en de veerkracht van het plan in de loop van de tijd te meten.

De Commissie sluit zich aan bij het verzoek van de gemeente om de nieuwe bestemmingen in een verklarende woordenlijst te specificeren. Net als bij andere RPA vindt ze het moeilijk om de bestaande voorschriften van het GBP te kopiëren, aangezien dit regelgevingsplan zal worden herzien. Het zou

doeltreffender zijn om in het regelgevende gedeelte alleen de bepalingen te vermelden die in strijd zijn met het GBP en ter informatie de gecoördineerde voorschriften (GBP + RPA) te vermelden.

Tot slot wijst ze er ook op dat het BWRO geen afwijkingen toestaat van de vereisten van een RPA bij het afleveren van vergunningen: er is dus meer flexibiliteit nodig. Aangezien het gebied eigendom is van het Gewest, kan de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI), indien nodig, criteria toevoegen bij de overdracht van de percelen.

Voorschriften in overdruk met betrekking tot het bestemmingsplan: parkdoorsteken

'De parkdoorsteken worden voornamelijk bestemd voor het verkeer van de actieve vervoerswijzen. Hun tracé wordt louter indicatief vermeld. Waar ze zijn verhard, worden ze op een doorlopende en regelmatige manier omzoomd door struiken of fruitbomen of andere voedseldragende soorten waarvan de kruinen elkaar raken en/of voorzien van installaties in de lucht om de doortocht van fauna mogelijk te maken en de ecologische continuïteiten via de site te verlengen.

Er zijn drie parkdoorsteken waarop verschillende voorschriften van toepassing zijn:

- de noord-zuidverbinding;
- de noordboog;
- de centrale weg'.

Gelet op dit voorschrift acht de MSI de opname van voedseldragende soorten essentieel om de doelstellingen van het ontwerp van RPA te bereiken. Ze zijn echter van mening dat de beperking met betrekking tot de 'kronen die elkaar raken' op alle structurerende assen overdreven restrictief, mogelijk contraproductief en problematisch is voor het beheer van groene ruimten en het openbaar vervoer.

De MSI stelt voor om het voorschrift als volgt te herformuleren:

- Waar ze zijn verhard, worden ze op een doorlopende en regelmatige manier omzoomd door struiken of bomen, waaronder fruitbomen of andere voedseldragende soorten, om de doortocht van fauna mogelijk te maken en de ecologische continuïteiten via de site te verlengen.

De gemeente Schaarbeek vraagt dan weer dat voorschrift 2 'Parkdoorsteken' wordt verduidelijkt voor wat de noord-zuidverbinding betreft. Voor de noordboog en de centrale weg wordt gevraagd om het woord 'behoudt' te vervangen door 'beoogt' en om ook aan te geven dat ze toegang moeten bieden aan voertuigen van hulpdiensten en dienstvoertuigen.

De Commissie sluit zich aan bij de MSI.

Verplaatsing van de blok F - bestemmingen

In het kader van de voorbereiding van de ontwikkeling van de site heeft de MSI een projectgebaseerd onderzoek gelanceerd voor elk perceel dat deel uitmaakt van het ontwerp van RPA Mediapark, met als doel hun technische en architecturale beperkingen te verfijnen. Tegelijk is Beliris begonnen met de studies voor het project betreffende de openbare ruimten. Deze twee studies tonen aan dat een kleine verplaatsing van site F, met 3,8 m naar het zuiden en 10 m naar het oosten, essentieel zou zijn - indien gewenst - om de bestaande heuvels te behouden, de Georginpoort te activeren, het ondoordringbare

oppervlak van de openbare ruimte te verminderen en de noordboog leesbaarder en veiliger te maken. Deze wijziging voldoet aan de strategische doelstellingen van het ontwerp van RPA en heeft geen negatieve gevolgen voor de omgeving.

Uitbreiding van de wegzone

Perceel F ligt in een parkgebied en heeft geen directe toegang tot de bestaande wegen of tot de voorziene wegzones in het ontwerp van RPA. Deze configuratie verhindert de toepassing van artikel 30/9, § 1 van het BWRO, waardoor het nodig is om een aanvraag voor een verkavelingsvergunning in te dienen vóór de ontwikkeling van het perceel.

Tot op heden bestaat het gewenste ontwikkelingsprogramma voor dit perceel uit een middelbare school en sociale woningen. Het aanvragen van een verkavelingsvergunning zou een aanzienlijke impact hebben op het budget en de ontwikkelingsplanning voor het perceel, met minimaal 450 extra benodigde dagen.

Om het perceel te kunnen uitvoeren zonder dat een aanvraag voor een verkavelingsvergunning moet worden ingediend, dient de 'wegzone' te worden uitgebreid met minimaal 13,5 m naar het zuiden (en 10 m naar het oosten om bij het perceel te komen, als de in punt 1 gevraagde wijzigingen worden uitgevoerd).

De Georginpoort:

De Georginpoort, de hoofdingang aan de oostkant van het terrein, is als parkgebied bestemd. Deze bestemming is zeer beperkend en weinig verenigbaar met de ontwikkeling van een actieve openbare ruimte. Ze maakt het ook moeilijk om perceel F te adresseren via de Jacques Georginlaan.

De MSI is ervan overtuigd dat het reële gebruik van deze ruimte beter past bij het gebied van structurerende ruimten en verzoekt daarom om de bestemming ervan te wijzigen.

Leefmilieu Brussel wijst erop dat in de grafische voorschriften geen rekening wordt gehouden met de mogelijke noodzaak om gebouw F tot op zekere hoogte te verplaatsen om de heuvel te behouden en toch toegang tot het gebouw te geven.

De Commissie sluit zich aan bij de MSI.

Herschrijvingsverzoek om de akoestiek en de BAF+ op te nemen

In overeenstemming met zijn verzoek van 2019 en gezien de talrijke voorziene bestemmingen van gewestelijk belang op deze site, vraagt Leefmilieu Brussel om een voorschrift met betrekking tot de akoestiek op te nemen.

Dit punt is des te belangrijker omdat de versie 2023 de bestemmingen openstelt voor andere bestemmingen die geen verband houden met de multimediapool. Vergeleken met de uitgangssituatie staat het plan nu productieactiviteiten toe die meer geluidsoverlast kunnen veroorzaken. Het Mediaplan zal ook een bron zijn van potentieel luidruchtige activiteiten.

Deze toevoeging zou kunnen worden gedaan via een nieuwe paragraaf in voorschrift 0.2.

Naast deze toevoeging stelt Leefmilieu Brussel voor om ook de BAF+ te vermelden.

Het nieuwe voorschrift 0.2 zou als volgt kunnen luiden:

'§ 1. De gebouwen, de installaties en hun omgeving, evenals de paden, worden ontworpen om de biodiversiteit te bevorderen door de stedelijke biotopen in stand te houden en te ontwikkelen. Ze zijn

ontworpen om het aandeel groene gebieden dat gunstig is voor de biodiversiteit te maximaliseren in verhouding tot de totale oppervlakte van de betrokken percelen. De aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen en attesten bevatten een nota waarin wordt uitgelegd hoe het project het behoud en de ontwikkeling van de natuur optimaliseert, en hoe zij zullen bijdragen aan het groene netwerk. In deze nota wordt onder meer verslag uitgebracht over de BAF+ in de bestaande en geplande toestand en worden de inrichtingskeuzes ten opzichte van het potentieel van de site nader toegelicht.

§ 2. Elk project, of het nu gaat om een openbare ruimte of een gebouw, zal zorgen voor een goede akoestische omgeving voor alle gebruikers en bewoners van het project. De aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen en attesten bevatten een nota waarin wordt uitgelegd hoe het project de akoestische kwaliteiten in het gebouw, binnen het terrein en buiten naar omwonenden van de perimeter van het RPA optimaliseert.'

De Commissie is van mening dat zowel de BAF+ als de wijkduurzaamheidsevaluatie 'Be Sustainable' systematisch in de RPA moeten worden opgenomen: dit zijn instrumenten die het Gewest heeft ontwikkeld om de ecologische en sociale ambities te objectiveren.

Voorschriften betreffende het bestemmingsplan

- **Parkinggebied**

De parking onder het park: Leefmilieu Brussel vraagt zich af of erboven een minimale grondhoogte zou moeten worden opgelegd om ervoor te zorgen dat bomen en fruitbomen kunnen groeien en om aan de uitdagingen van de eikelmuisen in dit gebied kunnen voldoen.

De Commissie sluit zich aan bij Leefmilieu Brussel.

- **Opmerkelijk architecturaal element: Reyerstoren**

Leefmilieu Brussel is van mening dat het voorschrift over de Reyerstoren moet worden herschreven:

'De creatie van uitbreidingen en bijkomende structuren die het uiterlijk en de architecturale vorm van de Reyerstoren wijzigen, is toegestaan onder de volgende voorwaarden'.

Leefmilieu Brussel wijst erop dat hetzelfde voorbehoud als bij het GBP en de andere voorschriften van dit RPA in aanmerking moet worden genomen en dat 'is' moet worden veranderd in 'kan zijn'. Leefmilieu Brussel verduidelijkt dat, zoals het is geformuleerd, het simpele feit van te werken met SRO (ongeacht het ingediende advies) de uitreikende overheid zou verplichten om de vergunning af te leveren!

De Commissie sluit zich aan bij Leefmilieu Brussel.

Bijzondere voorschriften in verband met de bestemmingsgebieden

- **Sterk gemengde gebieden**

Om de productiefuncties weer op de voorgrond te plaatsen en te zorgen voor een mix in het ontwerpplan, is Leefmilieu Brussel van mening dat de volgorde waarin de bestemmingen in de voorschriften worden opgesomd, van het grootste belang is. Als we een evenwichtige gebruiksdichtheid willen garanderen, mag de huisvestingsfunctie daarom niet de hoofdfunctie zijn in dit soort van gebieden.

Leefmilieu Brussel stelt voor om het voorschrift als volgt te herformuleren:

'Deze gebieden worden bestemd voor actieve productieactiviteiten in de mediasector, kantoren die actief zijn in de mediasector, voorzieningen van openbaar belang of van openbare diensten, handelszaken, met inbegrip van vrijetijdsactiviteiten en groothandel, evenals hotelinrichtingen, wanneer de plaatselijke omstandigheden het mogelijk maken zonder afbreuk te doen aan de hoofdfunctie van het gebied en zonder de hoofdbestemming van het parkgebied in het gedrang te brengen. Ze mogen ook worden gebruikt voor andere productie- en kantooractiviteiten onder de volgende voorwaarden: 1° wanneer dit gerechtvaardigd is om sociale of economische redenen; 2° wanneer de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken zonder afbreuk te doen aan de hoofdfunctie van het gebied of zonder de hoofdbestemming van het parkgebied in het gedrang te brengen; 3° nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen. De capaciteit van de hotelinrichtingen is beperkt tot 80 kamers. Die capaciteit kan op 250 kamers worden gebracht na de speciale regelen van openbaarmaking.

Dit gebied kan eveneens worden bestemd voor huisvesting.'

Dit voorschrift luidt als volgt: 'De totale vloeroppervlakte van de verschillende sites is bebouwbaar'.

Leefmilieu Brussel vraagt zich daarom af hoe ervoor kan worden gezorgd dat in de projecten rekening wordt gehouden met de dwingende noodzaak van bodemdoorlatendheid, bodemkwaliteit en vergroening. Zou het niet beter zijn om de vergunningverlenende instanties meer flexibiliteit te geven bij de kwalitatieve analyse van elk project en te voorzien in een mechanisme dat in wezen zou zeggen dat:

- ofwel kan men tot de voorziene maximale hoogte gaan, zolang er ruimte op de grond wordt vrijgemaakt;
- of gebruikt men de volledige bebouwbare grondoppervlakte, in welk geval men niet tot de maximaal toegestane hoogte gaat? (NDL - dit lost de problemen van doorlaatbaarheid, vergroening enz. niet op)

En om dit uit te drukken in het voorschrift.

De Commissie is van mening dat er niet automatisch gebouwd mag worden op alle bebouwbare oppervlakken van de percelen: indien mogelijk moeten de doorlaatbaarheidsmogelijkheden behouden blijven.

Ze stemt ook in met de voorschriften die toestaan dat de door het GBP vastgestelde handelsoppervlakten voor alle gemengde huizenblokken worden overschreden.

SITE A

Secretariaat Gewestelijke
Ontwikkelingscommissie
Secrétariat Commission
Régionale de Développement

Naamsestraat 59
1000 Brussel
Rue de Namur 59
1000 Bruxelles

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

Aanvullende voorschriften

- Hoogtevoorschriften

Ter herinnering, het voorschrift specificeert het volgende:

De hoogte van de constructies is beperkt tot 50 m op de site, met uitzondering van het gebied in overdruk met een hoogtebeperking tot 31 m. Een landschappelijk herkenningpunt dat hoger is dan de bovengrens van 50 m, wordt toegestaan met de gevel gericht op de Reyerslaan onder de volgende voorwaarden:

- 1° dit landschappelijk herkenningpunt is niet hoger dan 70 m;
- 2° de gevelbreedte van dit landschappelijk herkenningpunt bedraagt niet meer dan 30 m wat de westelijke gevel op de Reyerslaan betreft;
- 3° de positie van dit landschappelijk herkenningpunt belemmert de zichtbaarheid van de Reyerstoren vanaf het Meiserplein of vanaf de Diamantpoort niet;
- 4° het ontwerp en de locatie van dit landschappelijk herkenningpunt minimaliseren zijn microklimatologische effecten op de aangrenzende buitenruimten.

De Commissie wijst erop dat het bouwprofiel van 70 m dat is toegestaan in blok A, waar de Reyerstoren zich bevindt, visueel zal concurreren met de Toren. Daarnaast is ze van mening dat de verstedelijking van blok A een alomvattende aanpak en een specifieke procedure vereist om gebeurtenissen in de onmiddellijke omgeving aan de voet van de toren, die toch gedeeltelijk 'blind' is, aan te pakken. Ze stelt voor om een internationale ideeënoproep te lanceren, zoals bijvoorbeeld het geval was voor het Justitiepaleis.

Gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten Media

- **Parkgebied - handelszaken**

Met betrekking tot het aantal handelszaken dat in parkgebieden is toegestaan, stelt Leefmilieu Brussel voor om door middel van een ratio een maximumpercentage vast te stellen, in verhouding tot de parkzone als geheel, aangezien men bang is dat de constructies ten opzichte van de onbebouwde ruimtes zullen verveeelvoudigen.

De Commissie sluit zich aan bij Leefmilieu Brussel.

- **Perimeters met een verhoogde bescherming van de biodiversiteit:**

Leefmilieu Brussel vraagt om het voorschrift te wijzigen in: 'Deze perimeters worden niet grafisch weergegeven'. Aangezien dit letterlijke voorschrift geen aanvulling is op een grafisch voorschrift, zou het misschien nuttig zijn om dit te vermelden, zodat projectontwerpers en vergunningverlenende instanties niet in het plan naar deze gebieden hoeven te zoeken.

De Commissie vraagt om te bevestigen dat het gaat om de zone in overdruk in het parkgebied (perimeter van de groene ruimte).

1.5. CONCLUSIE

De Commissie brengt een algemeen gunstig advies uit, onder voorbehoud van de bovenstaande opmerkingen.

De Commissie benadrukt de positieve ontwikkeling met betrekking tot het eerste ontwerp van RPA Mediapark en wijst op de zeer hoge kwaliteit van dit RPA, dat innovatief blijft.

Toch benadrukt de Commissie de noodzaak van een coördinatie tussen de sites die betrokken zijn bij de vastgoedontwikkelingen langs de Grote Ring (Josaphat, Mediapark enz.) en wijst ze erop dat het openbaar vervoer moet worden vastgesteld. Deze coördinatie kan worden opgezet door Perspective.

Een fasering in het operationele gedeelte is nodig om meer samenhang te geven aan dit RPA en om te zorgen voor een overeenstemming met de andere RPA. De MSI zal dit op zich moeten nemen.

Zoals reeds vermeld in het advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie (GOC) over het [RPA Ninove](#), herinnert de Commissie aan de algemene opmerkingen betreffende de belangrijke aspecten die buiten de strikte reikwijdte van de perimeter van het ontwerp van RPA vallen, in het bijzonder de mobiliteitsaspecten, waarvoor dringend oplossingen nodig zijn. Ze begrijpt dat dit aspect niet kan worden behandeld in het kader van een RPA, maar het moet worden vermeld.

Bovendien vestigt de Commissie de aandacht op de kwestie van water op de site: de grondbedekking moet waterdoorlatend zijn om water te absorberen.

Ze stelt voor om het RPA te gebruiken voor experimenten, zowel op het gebied van de inrichting als op het vlak van de burgerparticipatie, om ervoor te zorgen dat mensen met verschillende achtergronden betrokken worden bij het plan.

RPA Mediapark bis

2. BIJLAGE BIJ HET ADVIES VAN DE GOC VAN 5 OKTOBER 2023

INHOUDSOPGAVE

1.	CONTEXT	34
2.	HERHALING VAN DE STEDELIJKE CONTEXT ZOALS GEDEFINIEERD IN HET GPDO EN WAARIN OOK HET RPA MEDIAPARK KADERT	36
3.	BELANGRIJKSTE WIJZIGINGEN NA HET OPENBAAR ONDERZOEK	37
4.	GROTE BELEIDSORIËNTATIES VAN HET ONTWERP VAN RPA MEDIAPARK	38
4.1.	Perimeter en bestemmingen	38
4.2.	Ontwerp van RPA - bestemmingen.....	39
4.3.	De doelstellingen van het RPA Mediapark:	41

1. CONTEXT

Op **25 november 2010** heeft de Brusselse Hoofdstedelijke Regering (BHR) het **richtschema voor het hefboomgebied nr. 12 'RTBF-VRT'** goedgekeurd (zie advies van de Commissie van 14 september 2010 [NL-FR](#)).

Op **18 april 2013** heeft de BHR het principe van de aanpassingen aan het richtschema goedgekeurd. De aanpassingen werden voorgesteld naar aanleiding van de dialoog met de RTBF, de VRT en de gemeente Schaarbeek over de toekomst van de site RTBF-VRT.

Op **9 december 2013** hebben het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de gemeente Schaarbeek, de RTBF en de VRT een overeenkomst ondertekend voor de heraanleg van de RTBF-VRT-site, met het oog op de plaatsing, in gemeenschappelijk opdrachtgeverschap, van twee overheidsopdrachten met betrekking tot, wat de eerste betreft, de uitwerking van een masterplan en de opvolging van de uitvoering ervan, en wat de tweede betreft, een opdracht 'deskundigenteam' (algemene ondersteuning van het opdrachtgeverschap) voor de leiding van het project van de heraanleg van de RTBF-VRT-site.

Op **20 juli 2014** omschrijven de gewestelijke beleidsverklaring (GBV) en het meerderheidsakkoord van de Regering de Reyerspool als een van de tien 'prioritaire territoriale ontwikkelingspolen', die het hoofd moeten kunnen bieden aan de bevolkingsexplosie.

De Reyerspool wordt ook geïdentificeerd als een van de vier 'competitiviteitspolen', gericht op communicatie en beeld. Het is ook een belangrijk richtpunt op de 'as Reyers-Generaal Jacques', een competitiviteitspool die in het teken staat van kennis en digitalisering.

Tot deze politieke doelstellingen behoort eveneens het feit dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ook de publieke ruimte centraal wil stellen bij de verbetering van het leefklimaat voor de Brusselaars en daarom beoogt men de aanleg van een nieuw stadspark in de Reyerswijk.

Op 19 januari 2017 heeft de Brusselse Hoofdstedelijke Regering het eindrapport Masterplan E40 'Parkway Brussel' goedgekeurd. In deze studie werden ook een analyse en een denkoefening over de mobiliteit van de uitgebreide Reyerszone opgenomen, met inbegrip van het project Mediapark.brussels. De conclusies van deze studie E40 werden verwerkt in de studies van het RPA Mediapark.

Op 8 mei 2018 heeft de minister-president het formele besluit genomen om de opstellingsprocedure voor het richtplan van aanleg (RPA) Mediapark te starten.

In de **gewestelijke beleidsverklaring 2019-2024 van 18 juli 2019** bevestigt het meerderheidsakkoord van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering de wens om de laatste hand te leggen aan de processen voor de goedkeuring van de richtplannen van aanleg die onder de vorige legislatuur zijn opgestart, die aan een openbaar onderzoek zijn onderworpen, en waarvan de belangrijkste beginselen in het GPDO worden vermeld.

Op 7 februari 2019 heeft de Brusselse Hoofdstedelijke Regering het ontwerp van richtplan van aanleg (RPA) Mediapark in eerste lezing goedgekeurd. Van 27 februari tot 29 april 2019 werd het ontwerp van RPA aan een openbaar onderzoek onderworpen in de gemeenten Schaarbeek, Evere en Sint-Lambrechts-Woluwe.

De Commissie heeft op **19 november 2019** een advies over dit ontwerp van RPA uitgebracht ([NL](#)) - ([FR](#)).

In **februari 2020** heeft de RTBF de stedenbouwkundige vergunning voor zijn nieuwe zetel ontvangen. De afbraakwerkzaamheden zijn al begonnen.

Op 17 juni 2021 heeft de Brusselse Hoofdstedelijke Regering de wijzigingen goedgekeurd die zij in het ontwerp van RPA wilde aanbrengen naar aanleiding van het openbaar onderzoek en de adviezen van de betrokken instanties en gemeenten.

In overeenstemming met deze beslissing heeft de Brusselse Hoofdstedelijke Regering beslist om rekening te houden met de sociale woningen in de directe omgeving van het project, om te voldoen aan de doelstelling van de gewestelijke beleidsverklaring om minstens 50% van alle nieuwe woningen op gronden waarvan het Gewest eigenaar is een sociaal karakter te geven (p. 13, GBV). Dit betekent dat het aandeel sociale woningen binnen de strikte perimeter van het RPA is vastgesteld op 38%. De typologie van de sociale woningen kan alleen worden verfijnd tijdens de operationele fase.

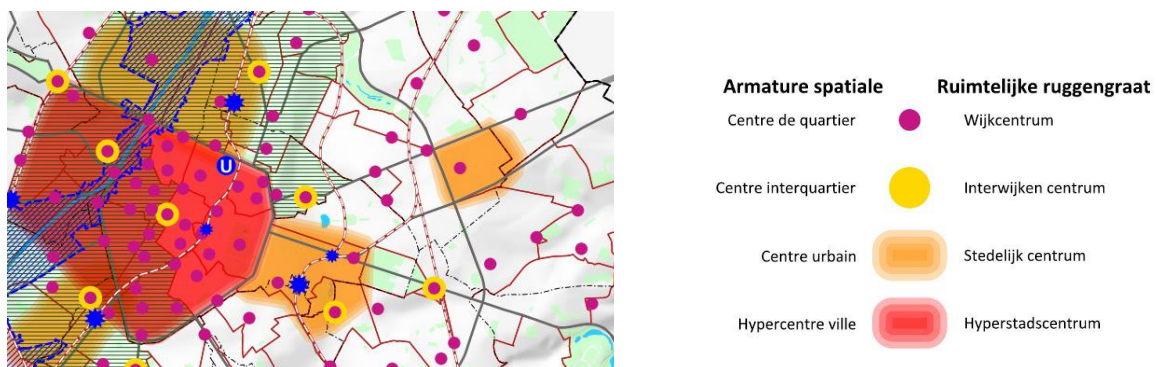
Deze nieuwe versie van het ontwerp van RPA en het addendum bij het MER worden momenteel ter advies voorgelegd na het openbaar onderzoek dat van 24 april tot 1 september 2023 heeft plaatsgevonden.

2. HERHALING VAN DE STEDELIJKE CONTEXT ZOALS GEDEFINIEERD IN HET GPDO EN WAARIN OOK HET RPA MEDIAPARK KADERT

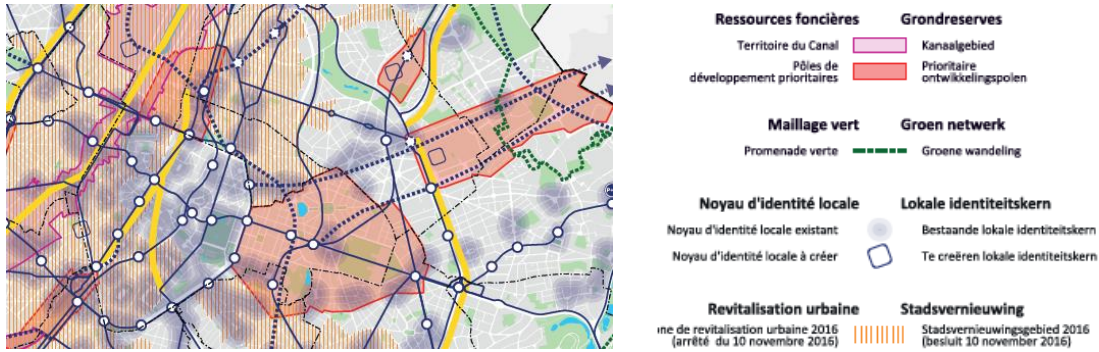
Het GPDO beoogt de mobilisering van het gebied om:

1. **de basis van de territoriale ontwikkeling vast te leggen** 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 tegelijk het erfgoed te promoten door het natuurlijke landschap te versterken, in stand te houden en te verbeteren;
3. **de stedelijke economie te ontwikkelen**, door de economische assen te versterken, (concurrentiepolen met internationale uitstraling), en tegelijk de lokale economie te ondersteunen;
4. **de multimodale verplaatsingen te bevorderen** door de toegangspoorten tot het Gewest (op internationaal en nationaal niveau) en de mobiliteitsstructuur te versterken, door het bepalen van een 'macrostructuur' voor de netwerken - de mobiliteitscorridors (grootstedelijke en gewestelijke schaal) en door de nadruk te leggen op lokale verplaatsingen met erkenning van de doorslaggevende rol die er in deze voor de multimodale knooppunten (spoor, weg, actieve modi, ...) is weggelegd, ook op het gebied van de intragewestelijke logistiek;
5. **te overleggen** 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.

Kaart 1 GPDO - Ruimtelijke ruggengraat voor Brussel



Kaart 8 GPDO - Stadsproject



3. BELANGRIJKSTE WIJZIGINGEN NA HET OPENBAAR ONDERZOEK

Aan het ontwerp van RPA werden de volgende wijzigingen aangebracht:

- schrapping van de sites H, I, J en K en van de weg die deze huizenblokken bedient, ten gunste van het centrale openbare park en de bescherming van de biodiversiteit;

vermindering van de bebouwde oppervlakte van 370.000 m² naar 310.000 m² en verlaging van de maximumhoogte van de sites M en N:

- vermindering van 5.000 m² in totaal voor wat deze twee sites betreft;
 - verlaging van het landschappelijke herkenningspunt tot 50 m in plaats van 70 m hoogte;
 - herconfiguratie van deze sites tot één enkele site, die nu 'J' wordt genoemd;
 - verbreding van de zuidwestelijke ingang van het Mediapark om de doorgang van een tramlijn mogelijk te maken;
- vermindering van de bebouwde oppervlakte en verlaging van de maximale hoogtes van de sites A, B, F, G:
 - vermindering van 5.000 m², verdeeld over -1.000 m² voor site A, -1.000 m² voor site B, -2.000 m² voor site F, -1.000 m² voor site G;
 - verlaging van de maximumhoogte van de landschappelijke herkenningspunten op sites G en F tot 45 m in plaats van 50 m;
- vermindering van de grondinname van site E;
- vergroting van de oppervlakte van het park (van ongeveer 8 ha tot ongeveer 10 ha) en bevestiging van het bosrijke karakter van het park, in het bijzonder in het oostelijke deel van de perimeter;
- aanleg van niet openbaar toegankelijke perimeters voor een betere bescherming van de biodiversiteit binnen het park (min. 2 ha);
- herconfiguratie van de busroute tot een 'centrale weg' die in de eerste plaats is bestemd voor actieve vervoerswijzen en die aan het openbaar vervoer kan worden toegewezen, voor zover nodig.
- aanleg van een continue begroeiing aan de achterzijde van site F;

- verplichting om de wegen, doorsteken van het park en steegjes te beplanten;
- verplichting om niet-bebouwde ruimten te beplanten;
- verplichting om de onbebouwde oppervlakten van de bebouwbare sites zodanig aan te leggen dat de biodiversiteit op sites A, B, G, I' en F er wordt bevorderd;
- verbetering van het beheer van het afvloeiingswater binnen de perimeter;
- minimalisering van de ondergrondse parkeerplaatsen en maximalisering van de fietsenstallingen bij bouwwerken;
- een streven om de beginselen van de circulaire economie te bevorderen: zowel bij de uitvoering van het plan als bij het latere functioneren van de wijk;
- vermindering van de ruimte die door de ondergrondse parking in het parkgebied wordt ingenomen;
- uitbreiding van het gebied van structurerende ruimten om het tracé van de tramlijn op te nemen.

4. GROTE BELEIDSORIËNTATIES VAN HET ONTWERP VAN RPA MEDIAPARK

4.1. PERIMETER EN BESTEMMING

De perimeter van het ontwerp van RPA Mediapark komt overeen met de huidige site van de openbare Belgische radio- en televisiezenders. Hij strekt zich uit van de Reyerslaan in het westen tot de Georginlaan in het oosten. In het noorden wordt hij begrensd door de grenslijn van het eigendom van de VRT, ofwel door de achterkant van de percelen vanaf nr. 18 tot 74, 90 tot 100 en 102 van de Evenepoelstraat, ofwel door een verkeersweg (het Karabiniersplein en de Evenepoelstraat). In het zuiden strekt de perimeter zich uit tot de grenslijn van het eigendom van de RTBF en de achterkant van de percelen vanaf nr. 3 tot 100B, 104 tot 116 van de Kolonel Bourgstraat.

De perimeter omvat ook drie kleine aanvullende zones:

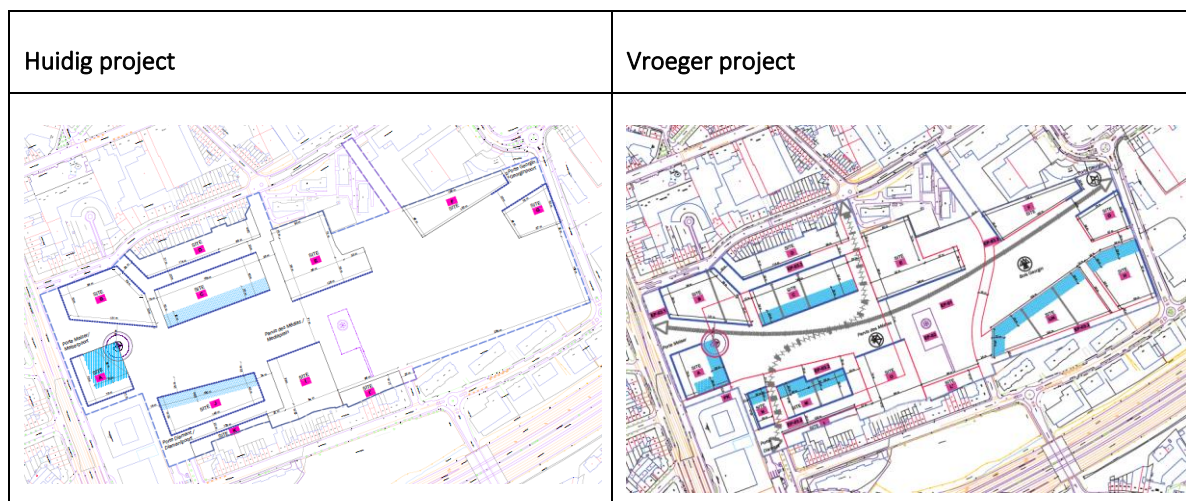
- een strook in het noordoosten die een aanvullende doorsteek naar de Evenepoelstraat mogelijk maakt, evenals de aanleg van een busroute die de site doorkruist;
- twee aanpalende zones in het zuidwesten van de site:
 - a) twee percelen die toebehoren aan de RTBF achteraan het steegje Kolonel Bourgstraat maken de verhuizing van het bestaande kinderdagverblijf van de RTBF op de korte termijn mogelijk, evenals de integratie van dit nieuwe kinderdagverblijf op de grens van het perceel van de VRT/RTBF en van de twee percelen die toebehoren aan de RTBF;
 - b) een kleine strook met woongebiedbestemming in het GBP tussen twee wegengebieden maakt de herbestemming ervan tot wegengebied mogelijk, in samenhang met de huidige en toekomstige aanleg, waarbij het risico wordt vermeden dat dit de toegang 'Diamantpoort' tot Mediapark zou blokkeren.

Plaatsing

Secretariaat Gewestelijke
Ontwikkelingscommissie
Secrétariat Commission
Régionale de Développement

Naamsestraat 59
1000 Brussel
Rue de Namur 59
1000 Bruxelles

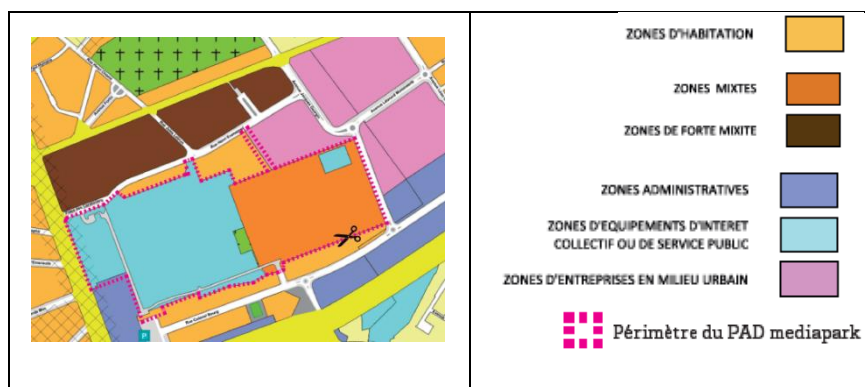
T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels [hier](#)
www.crd-goc.brussels [hier](#)



ALGEMEEN NAAM VAN DE SITES	GENERALITES NOM DES SITES
PERIMETER RPA	PERIMETRE PAD
BOUWLIJNEN BOUWLIJN	ALIGNEMENT DES CONSTRUCTIONS FRONT DE BATISSE
PERIMETER MET HOOGTEBEPERKINGEN VOOR DE BOUWWERKEN	PERIMETRE DE RESTRICTION DES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS
PERIMETER MET HOOGTEBEPERKINGEN VOOR DE BOUWWERKEN	PERIMETRE DE RESTRICTION DES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS
LIGGING EN BEHOUD VAN HET BESTAANDE ERFGOED	LOCALISATION ET CONSERVATION DU PATRIMOINE EXISTANT
BESCHERMD GOED	BIEN CLASSE
OPMERKELIJK ARCHITECTURAAL ELEMENT	ÉLÉMENT ARCHITECTURAL REMARQUABLE

Bestemming van de Mediapark-zone in het GBP

In het GBP is de hele perimeter bebouwbaar, met uitzondering van het Ereperk der Gefusilleerden. Het ligt vandaag in een gemengd gebied (in het oosten) en in een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten (in het westen).



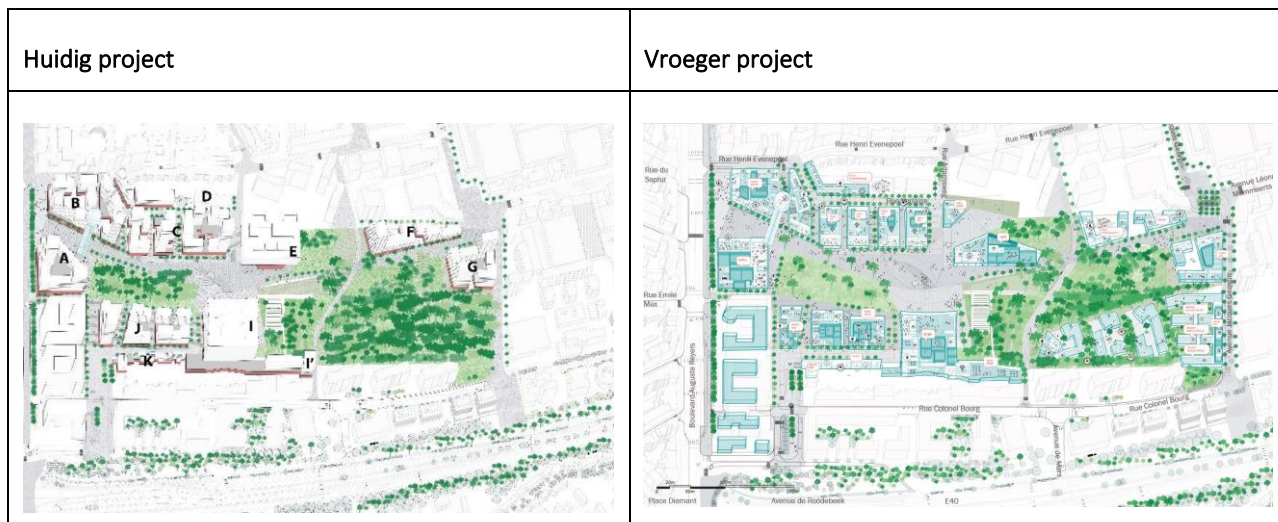
4.2. ONTWERP VAN RPA - BESTEMMINGEN

4.2.1. Kaart Mogelijke bouwvolumes

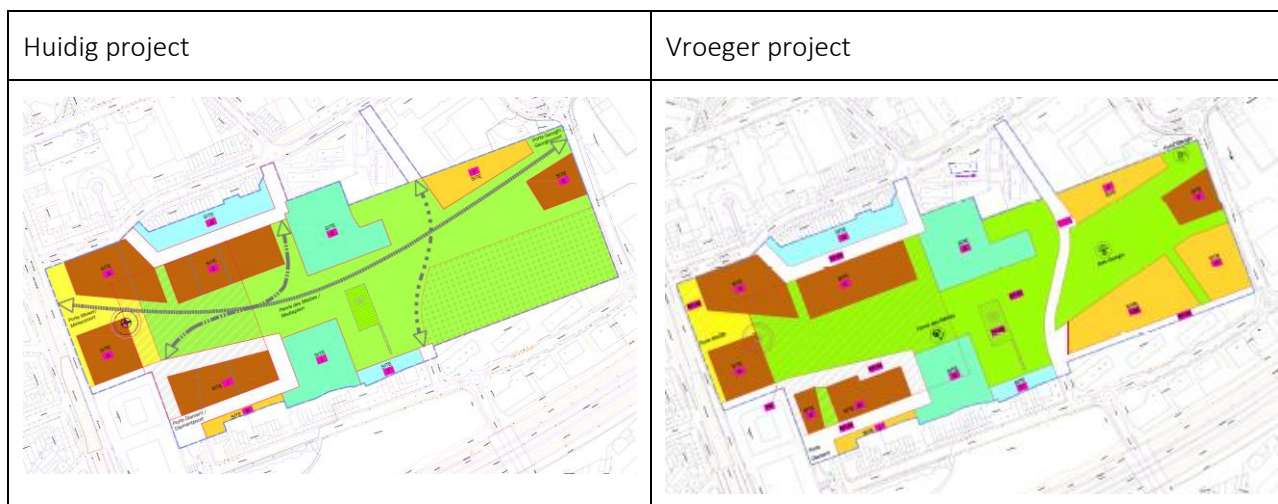
Secretariaat Gewestelijke
Ontwikkelingscommissie
Secrétariat Commission
Régionale de Développement

Naamsestraat 59
1000 Brussel
Rue de Namur 59
1000 Bruxelles

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



4.2.2. Kaart Bestemming van het ontwerp van RPA



ALGEMEEN NAAM VAN DE SITES PERIMETER RPA	GENERALITES NOM DES SITES PERIMETER PAD
BESTEMMINGSGEBIEDEN WOONGEBIED STERK GEMENGD GEBIED GEBIED VOOR VOORZIENINGEN VAN COLLECTIEF BELANG OF VAN OPENBARE MEDIADIENSTEN GEBIED VOOR VOORZIENINGEN VAN COLLECTIEF BELANG OF VAN OPENBARE DIENSTEN PARKGEBIED BEGRAAFPLAATSGEBIED	ZONES D'AFFECTATION ZONE D'HABITATION ZONE DE FORTE MIXITE ZONE D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC MEDIA ZONE D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC ZONE DE PARC ZONE DE CIMETIERE
VOORSCHRIFTEN IN OVERDRUK STRUCTURERENDE RUIMTE WEGEN OPENBAAR TOEGANKELIJKE STEEGJES DOORSTEKEN VAN HET PARK NOORDBOOG NOORD-ZUIDVERBINDING CENTRALE WEG PARKEERGEBIED PERIMETER VAN DE GROENE RUIMTEN LIGGING EN BEHOUD VAN HET BESTAANDE ERFGOED BESCHERMD GOED OPMERKELIJK ARCHITECTURAAL ELEMENT	PRESRIPTIONS EN SURIMPRESSION ESPACE STRUCTURANT VOIRIE VENELLE ACCESSIBLE AU PUBLIC TRAVERSEES DU PARC ARC NORD FRANCHISSEMENT NORD / SUD VOIE CENTRALE ZONE DE PARKING PERIMETRE D'ESPACES VERTS LOCALISATION ET CONSERVATION DU PATRIMOINE EXISTANT BIEN CLASSE ÉLÉMENT ARCHITECTURAL REMARQUABLE

Secretariaat Gewestelijke
Ontwikkelingscommissie
Secrétariat Commission
Régionale de Développement

Naamsestraat 59
1000 Brussel
Rue de Namur 59
1000 Bruxelles

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

4.3. DE DOELSTELLINGEN VAN HET RPA MEDIAPARK:

- de site bekrachtigen als een wijk gewijd aan de mediasector in de ruime zin, in een open stuk stad dat uiteraard de zetel van de openbare radio- en televisiestations en andere media-activiteiten (met inbegrip van start-ups en gespecialiseerde scholen) omvat, maar ook woningen, voorzieningen van collectief belang en/of openbare dienstverlening en handel;
- naast de vastgoedprogramma's, een groot gewestelijk park en nieuwe openbare ruimten ontwikkelen. De tweeledige doelstelling van dit nieuwe park is om de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten te bieden die nodig zijn om de bewoners van de toekomstige wijk en de omgeving tot bloei te laten komen, en tevens een ruimte te creëren voor het behoud van de bestaande biodiversiteit.