

## **PROJECTLINES Cityforward – Palm**

Projectvergadering van 17.04.2024

De projectlines zijn in het Frans opgemaakt en nadien vertaald naar het Nederlands en Engels. Mocht er twijfel zijn over de juiste betekenis van bepaalde passages is het steeds de formulering zoals vastgelegd in de originele versie in het Frans die doorslaggevend zal zijn.



## Inhoud

<b>INTRODUCTIE</b> .....	<b>5</b>
<b>ALGEMENE PROJECTLINES</b> .....	<b>8</b>
A.    BESTEMMING EN PROGRAMMA.....	9
Mixiteit in de plaats van een monofunctionaliteit .....	9
Op zoek naar nieuw potentieel: herdenken en valoriseren van bestaande maar onderbenutte ruimtes .....	10
Diversiteit van woningtypologieën om sociale mix door de wijk te faciliteren .....	10
Een evenwichtige verdeling tussen handel en voorzieningen van openbaar nut.....	11
Bevorderen van tijdelijk gebruik van leegstaande ruimtes.....	11
B.    STEDELIJKHEID.....	11
Het gelijkvloers van de gebouwen activeren .....	11
Mix bevorderen op wijkniveau in plaats van binnen elk gebouw.....	11
C.    KLIMATOLOGISCHE EN MILIEUSTRATEGIE .....	12
Behoud van waardevolle gebouwen op de locatie .....	12
Stimuleren van de circulaire economie en duurzaamheid, inclusief economische duurzaamheidsstrategieën.....	12
Anticiperen op aanpasbaarheid .....	12
Het gebouw als bijdrager aan klimaatverbetering.....	12
Ontharden, vergroenen en de biodiversiteit van binnenbouwblokken verbeteren.....	13
Ontdichten van binnenbouwblokken.....	13
D.    VOLUMETRIE .....	13
Handhaving van de bestaande bovengrondse dichtheid op portefeuilleniveau .....	13
Definiëren van de gewenste maximale omvang voor elk project.....	13
Stedelijk silhouet .....	14
<b>PROJECTLINES PALMERSTON</b> .....	<b>15</b>
A.    BESTEMMING EN PROGRAMMA.....	16
Gezien de bestemming van de gebouwen volgens het GBP, het residentieel karakter van de stedelijke context, de historische context en de typologie van het gebouw, is de ambitie voor dit project om een overwegend residentieel programma te voorzien. ....	16
B.    STEDELIJKHEID.....	16
Integratie van de voortuin in het omringend landschap.....	16
C.    KLIMAAT- EN MILIEUSTRATEGIE .....	16
De kwaliteit van de ruimte in het binnenbouwblok verbeteren.....	16
D.    VOLUMETRIE .....	16
<b>BESTAANDE TOESTAND</b> .....	<b>18</b>
A.    PORTFOLIOBESCHRIJVING .....	19
B.    BESCHRIJVING VAN DE GEBOUWEN .....	20

C.	PLANOLOGISCHE EN REGLEMENTAIRE SAMENVATTING VAN DE SITE .....	20
	Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) .....	20
	Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) .....	20
	Gewestelijke stedenbouwkundige verordening.....	20
	Regionaal Mobiliteitsplan – Good Move.....	21
D.	LOPENDE PROJECTEN .....	21
E.	ERFGOEDCONTEXT .....	21
	Geklasseerd .....	21
F.	MILIEU-INFORMATIE .....	22
	<b>VISIES &amp; AMBITIES.....</b>	<b>24</b>
A.	VISIES .....	25
	PRDD (Regionaal Plan voor Duurzame Ontwikkeling).....	25
	Gedeelde Visie.....	25
B.	PROGRAMMATISCHE AMBITIES .....	25
	Diagnose van de behoefte aan faciliteiten in de Europese Wijk.....	25

# INTRODUCTIE

De huidige projectlines zijn gezamenlijk opgesteld door verschillende gemeentelijke en regionale administraties en definiëren de programmatische en ruimtelijke ambities voor de herontwikkeling van de 21 kantoorgebouwen in de Europese wijk die betrokken zijn bij de verkoop tussen de Europese Commissie, de SFPIM en het Cityforward-fonds. De projectlines zijn gebaseerd op ontwerp onderzoek en een reeks discussies die werd gevoerd tijdens de "Taskforce"-vergaderingen, waarbij de betrokken overheidsactoren konden debatteren en waarvan de getrokken conclusies in deze projectlijnen zijn opgenomen.

Lijst van deelnemers die hebben meegewerkt aan het opstellen van deze nota:

- Kabinet Persoons
- Kabinet Vervoort
- Kabinet Maron
- Stad Brussel
- Gemeente Etterbeek
- urban.brussels
- Brussels Milieu
- perspective.brussels: Afdeling Territoriale Strategie
- De Bouwmeester (BMA) en zijn team
- Architect: Plusoffice + RE-ST + Osmos
- Beheerder van de gebouwen: Whitewood

\* De gemeente Sint-Joost-ten-Node werd uitgenodigd maar koos ervoor niet deel te nemen.

De projectlines zijn besproken en goedgekeurd tijdens:

- 11 Taskforce-vergaderingen<sup>1</sup>
- De Taskforce-vergaderingen werden afgesloten met een projectvergadering op 17/04/2024 die de projectlines officieel valideerde.

Aan het begin van het proces werden er bilaterale vergaderingen gehouden met een aantal belanghebbenden, om de verwachtingen in kaart te brengen<sup>2</sup>.

Het doel van de projectlines is om voor elk van de toekomstige 21 vastgoedoperaties in de portefeuille een stedenbouwkundig kader te scheppen waarin de ambities en voorafgaande voorwaarden voor de herontwikkeling worden vastgelegd. Deze maken het mogelijk om aan de verschillende actoren een wederzijdse en gemeenschappelijke positie te garanderen met betrekking tot de herontwikkelingen en om deze richtlijnen te handhaven doorheen de duurtijd van de verschillende projecten. De ontwikkeling van de projecten zal immers gespreid zijn in de tijd en de verschillende vergunningsprocedures zullen individueel behandeld worden, in lijn met de specifieke projectlijnen voor elk project.

---

<sup>1</sup> Ce 13/07/2023, 01/09/2023, 29/09/2023, 20/10/2023, 17/11/2023, 12/01/2024, 02/02/2024, 22/02/2024, 19/06/2024, 28/03/2024 & 10/04/2024.

<sup>2</sup> avec perspective.brussels (10.07.2023), la Commune d'Etterbeek (20.07.2023), Fonds du Quartier européen (11.08.2023), la Ville de Bruxelles (14.08.2023), le Commissaire Européen (18.08.2023), le BMA (30.08.2023), urban.brussels (30.08.2023), Visit.brussels (21.08.2023) et Bruxelles Environnement (par email).

Gelet op het strategische belang van deze portefeuille in de transformatie van de wijk naar een meer gemengde en sociale wijk, verbinden de partijen zich ertoe om op een constructieve wijze samen te werken zodat de vergunningsprocedures optimaal verlopen.

In deze optiek zal een toegewezen persoon bij URBAN verantwoordelijk zijn voor het toezicht op de transformatieprojecten van de Cityforward-portefeuille. Dit zal het mogelijk maken om een algemeen overzicht te bewaren over deze portefeuille en de voorwaarden en ambities die via de projectlines werden geformuleerd, te waarborgen.

De projectlines vatten de discussies en scenario's samen die tijdens de taskforce vergaderingen werden voorgesteld. Het doel van deze discussies was om alle richtinggevende documenten te laten convergeren naar een gemeenschappelijk en consensueel implementatievoorstel.

Deze projectlines leggen de nadruk op de realisatie van “kwalitatieve projecten” en niet alleen op conforme projecten.

Alternatieve voorstellen die afwijken van de fundamentele principes die vastgelegd zijn in de projectlines zijn te overwegen, op voorwaarde dat de kwaliteit van het project dit rechtvaardigt.

De hypothesen en aanbevelingen die in deze projectlines werden bepaald, zijn gebaseerd op analyses die zijn uitgevoerd met de gegevens die op dat moment beschikbare waren. Deze aannames vergen een diepgaandere controle aan de hand van meer gedetailleerde studies, zoals oa structurele, historische of milieu analyses, die zouden kunnen leiden tot een revaluatie van de keuzes die hier worden voorgesteld. Evenzeer, moet er ook rekening worden gehouden met de technische beperkingen die voortvloeien uit het werken met bestaande structuren, en deze kunnen soms ook alternatieve keuzes of strategieën vergen die afwijken van de in de projectlines vastgestelde hoofdprincipes.

Het Borschette-gebouw moet aan aanvullende analyses (historische, patrimoniale en stedenbouwkundige geschiedenis) worden onderworpen alvorens er in een tweede fase specifieke projectlines voor dit gebouw kunnen worden gevalideerd.

De projectlines werken op 2 niveaus, zoals hieronder wordt beschreven:

- De algemene projectlijnen zijn van toepassing op alle 21 gebouwen van deze portefeuille. Ze zijn geïnspireerd op het hoofdstuk Visies en Ambities, en richten zich op de grote lijnen van herontwikkeling op schaal van de wijk.
- De gebouw- of clusterprojectlines zijn van toepassing op een gebouw of een groep van meerdere gebouwen wanneer hun hergroepering kansen creëert voor betere ontwikkeling op het niveau van het bouwblok of de wijk. Deze projectlines richten zich op de grote lijnen van de herontwikkeling op de schaal van één of meerdere gebouwen door een samenvatting te maken van de programmatische, stedenbouwkundige, duurzaamheids- en architecturale ambities.

Het lagere niveau projectlines heeft voorrang op het hogere niveau, dat die de aspecten van het hoger niveau meer in detail uitwerkt en verduidelijkt.

De aspecten en thema's die in de projectlines worden besproken, zijn specifiek voor elk project en kunnen niet als exhaustief worden beschouwd in het kader van de behandeling van een vergunningsaanvraag. De verwijzingen in dit document naar bepaalde reglementaire artikelen sluit niet uit dat de beslissingen (tot verlening of weigering van vergunningen) gebaseerd zijn op de

geldende stedenbouwkundige- en milieuwetgevingen en op het principe van "goede plaatselijke aanleg".

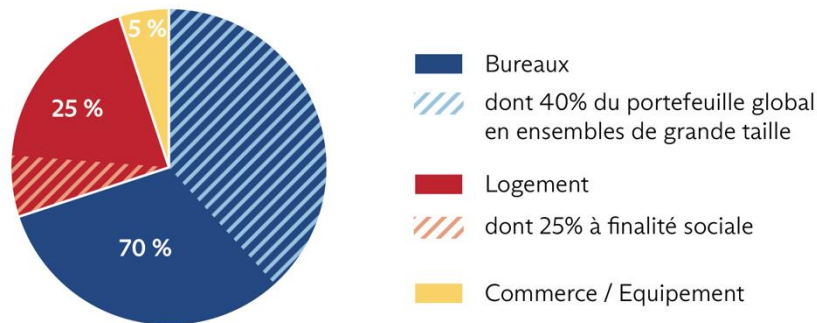
Deze projectlijnen vormen algemene principes waarvan de naleving op zich geen garantie biedt voor het verkrijgen van de vereiste vergunningen en goedkeuringen voor de realisatie van het project. Alleen een volledige beoordeling van een officieel ingediende stedenbouwkundige en milieuvergunning kan resulteren of het beoogde project kan worden vergund.

## **ALGEMENE PROJECTLINES**

## A. BESTEMMING EN PROGRAMMA

### Mixiteit in de plaats van een monofunctionaliteit

- Een van de doelstellingen van de transformatie van de wijk is het doorbreken van het model van de eenzijdige en monofunctionele kantoorwijk en te streven naar meer mixiteit in de programmering. De introductie van aanvullende stedelijke functies zoals huisvesting, commerciële ruimtes en algemene voorzieningen verbetert de levenskwaliteit, activeert de wijk en maakt het aantrekkelijker en leefbaarder om in te wonen en te leven.
- Over het geheel van de 21 gebouwen is de basisverdeling van het programma: 70% kantoren, 25% woningen en 5% voorzieningen en/of commerciële ruimtes



Schema van de verdeling van het programma van de Cityforward portefeuille

Tabel van de verdeling van het programma op portfolioniveau en per gebouw/cluster

Programme	Bureau	Logement	Commerce/Equipement
% total	<b>70%</b>	<b>25%</b>	<b>5%</b>

ILOT 130	70%*	25%	5%
J 54	97%	-	3%
J 70	96%	-	4%
BEL 68 - TR 74	100%	-	-
SC 11	100%	-	-
LUX 46 - MON 59	32%	58%	10%
VM 18	95%	-	5%
BEL 232 - FROI 101	100%	-	-
DE MOT 24-28	-	87%	13%
PALMERSTON	-	100%	-
MADOU	70%	25%	5%
BORSCHETTE	70%	25%	5%

\*met uitzondering van volumetrische herbalancing (zie Tabel van volumetrische herverdelingen die voor de gehele portefeuille worden overwogen, p. 14)

Het is de bedoeling om de hierboven vermelde percentages na te streven. Deze tabel herneemt de percentages die vermeld staan in de projectlines op gebouw-/clusterniveau.

## **Op zoek naar nieuw potentieel: herdenken en valoriseren van bestaande maar onderbenutte ruimtes**

- De vastgoedtransformatie van de 21 gebouwen heeft als doel om bepaalde secundaire ruimtes te herwaarderen tot primaire ruimtes, met name door de transformatie/herwaardering van technische ruimtes op daken (door technische installaties naar de ondergrondse verdiepingen te verplaatsen) en door de herinrichting van bepaalde parkeergarages tot kwalitatieve ruimtes, zoals bijvoorbeeld commerciële ruimtes, kantoren of voorzieningen ter ondersteuning van de woonfuncties.
- In lijn met deze gedachte, wordt een interne en kwalitatieve optimalisatie van 10-15% van de oppervlaktes binnen dezelfde bouwhoogte nagestreefd. Deze doelstelling is in overeenstemming met de nieuwe aanpak om de parkeerbehoefte te verminderen voor de programma's die gemakkelijk toegankelijk zijn met openbaar vervoer in stadscentra. Deze ambitie kan worden bereikt door gebruik te maken van de aanzienlijke topografische variaties in de wijk en door op een slimme manier patio's en lichtputten te creëren.
- Hoewel het GBP (Gewestelijk Bestemmingsplan) deze bijkomende vierkante meters beschouwt als een toename van de vloeroppervlakte en aldus als een verdichting, wordt deze interne optimalisatie in het kader van deze projectlines niet opgevat als een verdichting omdat het het bestaande gabarit handhaaft (conform de aanbevelingen van de Gedeelde Visie voor de Europese Wijk).

## **Diversiteit van woningtypologieën om sociale mix door de wijk te faciliteren**

- Het creëren van extra wooneenheden en het streven naar een evenwicht in het woningaanbod in termen van toegankelijkheid van woningen (privé, openbaar, studenten, huur, koop, etc.) en woningtypologieën.
- Voor 25% van de woningbouw wordt een voorkeursrecht toegekend aan de hierna vermelde operatoren, in die zin dat deze operatoren maximaal drie maanden de tijd hebben om de woningen te verwerven (vast en bindende overeenkomst) tegen de voorgestelde voorwaarden. In geval van concurrentie tussen meerdere kandidaat-kopers zal de verwerving gebeuren in de volgende volgorde van prioriteit: 1° de SLRB; 2° Citydev; 3° de gemeente en het OCMW; 4° andere kandidaten actief in de sociale huisvestingssector in de zin van §§ 2 en 3 van artikel 2 van de Brusselse Huisvestingscode en houder van een gewestelijke vergunning. Om ook deze andere kandidaten te bereiken, wordt een oproep tot kandidaatstelling gepubliceerd via vier relevante kanalen (vastgoedpers, federaties, vertegenwoordigers van de vrijwilligerssector, enz.) Als de voorgestelde voorwaarden binnen de gestelde termijn niet aanvaardbaar zijn voor een van de hierboven vermelde actoren, kunnen de woningen aan andere kopers worden aangeboden tegen voorwaarden die nooit lager mogen zijn dan de oorspronkelijk voorgestelde voorwaarden (de verkoopprijs is een essentiële voorwaarde). De termijn van drie maanden begint te lopen vanaf de ontvangst van het aanbod per aangetekend schrijven voor de duidelijk geïdentificeerde kandidaten (SLRB, Citydev, gemeente en OCMW) en vanaf de publicatie van de oproep tot kandidaatstelling voor de andere organismen. Deze termijn kan niet ingaan vóór de afgifte van de bouwvergunning.
- Niet-exhaustieve lijst met mogelijke vormen van huisvesting:
  - Koopwoningen
  - Huurwoningen
  - Woningen met een sociaal oogmerk: sociale woningen, woningen met gematigde huren, conventionele woningen, etc.
  - Alternatieve huisvesting: co-living/cluster-housing, groepswonen, studentenhuisvesting, seniorenwoningen, etc.

- De overheden streven ernaar om bewoners aan te trekken en deze op een duurzame manier te verankeren in de wijk. De focus ligt dus voornamelijk op klassieke woningen voor gezinnen. In functie van de mogelijkheden en beperkingen van de bestaande gebouwen, kunnen alternatieven, zoals bijvoorbeeld co-living of studentenkamers, het klassieke woonprogramma aanvullen, maar ze mogen niet de hoofdmoot van het aanbod vormen.

#### **Een evenwichtige verdeling tussen handel en voorzieningen van openbaar nut**

- Het integreren van buurtwinkels en voorzieningen van openbare nut speelt een rol in het activeren en ondersteunen van de residentiële ontwikkelingen: kinderopvang, medische faciliteiten, apotheek, buurtwinkels, sportzalen, restaurant/bar, etc. De keuze van het type activering zal per project afgestemd worden op basis van het voorgestelde programma en de verwachte toename van het aantal inwoners. Dit zal afhangen van de werkelijke behoeften, de vraag en de mogelijkheden die de bestaande gebouwen bieden.
- Om het type voorzieningen die momenteel ontbreken in de Europese wijk te identificeren, zie: Hoofdstuk *Visies en Ambities*, *B.PROGRAMMATISCHE AMBITIES*, *Diagnose van de behoeften aan voorzieningen in de Europese wijk*.

#### **Bevorderen van tijdelijk gebruik van leegstaande ruimtes**

- Wanneer de ruimte en de beschikbare leegstandsduur dit toelaten, wordt het activeren van leegstaande kantoorruimtes als tijdelijk gebruik gepromoot. Tijdelijk gebruik kan ook dienen om programma's uit te testen met het oog op de uiteindelijke ontwikkeling van de site en, indien mogelijk, om deze programma's te behouden.

## **B. STEDELIJKHEID**

### **Het gelijkvloers van de gebouwen activeren**

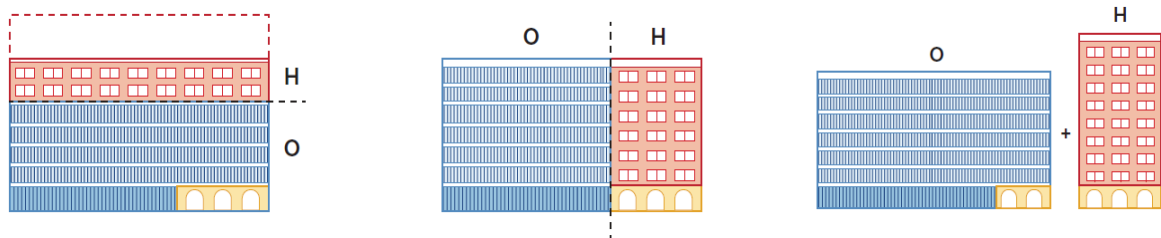
- Zich inzetten voor een activeringsstrategie van de sokkels met als doel het verbeteren van de levenskwaliteit van de bewoners en de werknemers en de aangrenzende openbare ruimte te activeren, door:
  - In de eerste plaats door het voorzien van publiek toegankelijke functies, d.w.z. commerciële ruimtes en publieke voorzieningen, die onafhankelijk zijn of uitgebaat kunnen worden;
  - Of door het plaatsen van actieve functies die ondersteuning bieden aan woningen en kantoren: coworkingruimtes, cafetaria's, presentatieruimtes, lobby's, gemeenschappelijke ruimtes, etc;
  - Overigens, door het realiseren van doorschijnende gevels die een visuele interactie mogelijk maakt met de straat, de binnenkant van het gebouw en de open binnenruimte van het bouwblok.
- Een duidelijke architecturale taal zal de verschillende functies en hun respectievelijke toegangen op straatniveau zichtbaar maken.

### **Mix bevorderen op wijkniveau in plaats van binnen elk gebouw**

- Gezien de specificiteit en de behandeling van de programmering van de 21 gebouwen op portefeulleniveau, is er een mogelijkheid om de programmatische mix op portefeulleniveau te behandelen en niet op de schaal van elk gebouw. In die zin zullen verschillende functies (voornamelijk residentieel en kantoor) bij voorkeur in afzonderlijke gebouwen worden geplaatst. Het samenbrengen van gebruikers met verschillende belangen en tijdschema's in een mede-eigendom impliceert complexe interacties, wat best vermeden wordt. De verticale

scheiding van functies tussen gebouwen of vleugels van gebouwen wordt daarom gestimuleerd.

- Deze principe van scheiding der functies wordt ook verkozen als het gaat om gebouwen bestemd voor publieke instanties en uitbaters enerzijds en private partijen anderzijds.
- De twee laatste principes in het onderstaande schema krijgen dus de voorkeur boven het eerste principe.



### C. KLIMAAT EN MILIEUSTRATEGIE

#### Behoud van waardevolle gebouwen op de locatie

- De aanpak van sloop en heropbouw (volledig of gedeeltelijk) wordt niet gepromoot, maar kan gerechtvaardigd worden in kader van een aanzienlijke verbetering van het project, zoals bijvoorbeeld de creatie van een doorgang die een stedelijke meerwaarde biedt, de ont dichting en herkwalificatie van binnengebieden, of als de staat van de bestaande gebouwen op geen enkele manier kan voldoen aan de huidige vigerende technische vereisten, hetgeen een slechte toekomstige kwaliteit van de gebouwen zou impliceren.

#### Stimuleren van de circulaire economie en duurzaamheid, inclusief economische duurzaamheidsstrategieën

- In lijn met de tendens naar toenemend hergebruik van gebouwen om de milieu-impact van ingebed CO<sub>2</sub> te beheersen, evenals de noodzaak om de operationele CO<sub>2</sub>-impact te verminderen, zijn de volgende strategieën geformuleerd:
  - Het aanmoedigen van renovatie en transformatie van gebouwen in plaats van volledige sloop en heropbouw.
  - Het bevorderen van duurzame materialen: urban mining, bio-based/recycleerde materialen...
  - Het bevorderen van de ontwikkeling van duurzame voorzieningen, op vlak van energie alsook biodiversiteit en waterbeheer: zonnepanelen, beheer van water op locatie en hergebruik van regen- en grijs water, groene daken, ...
  - Zoeken naar synergiën tussen de (lokale) energieproductie en de technische installaties.
  - Controle en reductie van de CO<sub>2</sub> voetafdruk.

#### Anticiperen op aanpasbaarheid

- Waar mogelijk, het aanmoedigen van technische aanpasbaarheid en ruimtelijke flexibiliteit van bouwelementen of gebouwdelen om bijvoorbeeld eenvoudig hergebruik of herbesteding in de toekomst mogelijk te maken.

#### Het gebouw als bijdrager aan klimaatverbetering

- Het gebouw kan bijdragen aan klimaatverbetering, met name door:
  - Het analyseren van de mogelijkheden voor vergroening van het project en het implementeren van daktuinen (vijfde gevel) die de waterretentiecapaciteit, landschappelijke en klimatologische kwaliteit van de gebouwen kunnen verbeteren;
  - Het kiezen van materialen, kleuren en energie-efficiëntie om de behoefte aan koelen/verwarming te verminderen;

- Het onderzoeken van het potentieel van het gebouw om bij te dragen aan de verbetering van het ecologische netwerk.

#### **Ontharden, vergroenen en de biodiversiteit van binnenbouwblokken verbeteren**

- Toekomstige projecten verbeteren bij voorkeur de landschappelijke, klimatologische, plantaardige en waterbeheer kwaliteiten, en daarna de functionele en esthetische kwaliteiten van de binnenbouwblokken, en bevorderen toegankelijke terrassen/ intensieve groendaken.
- Meer specifiek, helpt het implementeren van de onderstaande strategieën om klimaatverandering tegen te gaan, vooral het effect van stedelijke hitte-eilanden, door:
  - Het maximaliseren van de vermindering van verharde oppervlakten, het verhogen van de doorlaatbare oppervlakten en het voorzien van meer vegetatie, rekening houdend met andere inrichtingen/voorzieningen die in deze ruimte moeten worden geïnstalleerd;
  - Het voorzien van lokaal regenwaterbeheer (mogelijk via het dakcomplex of ondergronds).

#### **Ontdichten van binnenbouwblokken**

- Transformatieprojecten onderzoeken de mogelijkheden voor gedeeltelijke ontdichting om de kwaliteit van binnenbouwblokken te verbeteren. Echter, vooronderzoek van de sokkels en kelders heeft aangetoond dat de mogelijkheid om volle grond in de binnenbouwblokken te herwinnen beperkt is op veel percelen. Diepgaande studie van de sokkels kan sommige intenties van de Gedeelde Visie in twijfel trekken, met name de ambitie om een proportie van onbebouwde en heringerichte oppervlakte in tuinen of groene ruimten te bereiken van 30% op portefeuilleniveau en 45% voor Ilot130.
- De transformatieprojecten streven eerder naar de creatie van daktuinen die de waterbeheerscapaciteit, landschappelijke en klimatologische kwaliteit van de binnenbouwblokken aanzienlijk verbeteren (bijvoorbeeld door het versterken van de dakplaat om voldoende grondniveau te creëren).

### **D. VOLUMETRIE**

#### **Handhaving van de bestaande bovengrondse dichtheid op portefeuilleniveau**

- Transformatieprojecten handhaven de bestaande bovengrondse oppervlakten op portefeuilleniveau, met inachtneming van de intentie om de kwaliteit van de projecten te verbeteren.

#### **Definiëren van de gewenste maximale omvang voor elk project**

Tenzij anders aangegeven op schaal van het gebouw of cluster gebouwen, beveelt de algemene aanpak voor de mogelijke transformatie van bestaande gabarit de volgende principes aan:

- Transformatieprojecten onderzoeken per project de mogelijkheden voor ingrepen van ontdichting/verdichting. Bestaande oppervlaktes die zijn gesloopt of verloren zijn gegaan voor het verbeteren van de kwaliteit van binnenbouwblokken, het creëren van loggia's/terrassen voor woningen, het creëren van lichtschachten, of het creëren van doorgangen, kunnen worden gecompenseerd, bij voorkeur op dezelfde projectlocatie, of indien niet mogelijk, op een andere locatie binnen de portfolio, mits de resulterende volumetrische aanpassingen stedenbouwkundig gerechtvaardigd zijn en compatibel zijn met de context, zowel bebouwd als onbebouwd, waarnaast het zich bevindt.

#### **Overzicht van de voorgestelde volumetrische herverdelingen over het gehele portfolio**

Redistributions volumétriques	Dédensification de l'intérieur d'îlot pour améliorer la qualité de l'espace ouvert	Dédensification pour améliorer la qualité des logements créés (loggias, patios, coupes)	Surélévation limitée / optimisation de la forme de la toiture	Création d'une émergence / nouveau bâtiment
ILOT 130	x	x	x	x
J 54	x		x	
J 70				
BEL 68 - TR 74	x		x	
SC 11				
LUX 46 - MON 59		x		
VM 18				
BEL 232 - FROI 101	x		x	
DE MOT 24-28		x	x	
PALMERSTON	x	x		x
MADOU		x		

Dit overzicht vormt een hypothese gebaseerd op het ontwerpend onderzoek uitgevoerd tijdens de projectlines fase en kan worden aangepast tijdens de projectfase en op basis van verdere gedetailleerde studies.

#### Stedelijk silhouet

- De wijziging aan het gabarit dat wordt overwogen, of het nu gaat om een optimalisatie van de vorm van bestaande daken, een (lokale) verhoging of een verlaging, moet worden beoordeeld op basis van het project en zijn directe omgeving.
- De morfologie van de Europese wijk is in ontwikkeling, overgaand van een zeer horizontaal gebied naar een wijk met een stedelijk silhouet gekenmerkt door beperkte opkomende vormen. In de context van hergebruik van bestaande structuren, is het creëren van opkomende vormen of accenten in de hoogte wenselijk, mits dit harmonieus geïntegreerd wordt in de stedelijke context en compatibel is met allerlei microklimatische aspecten (oa schaduw, wind, koelte-eilanden, straatcanyon-effecten,...).
- Het creëren van een bouwkundig accent in de hoogte kan helpen om een zeker ritme in het stedelijk silhouet te creëren en het monoblock-effect te mitigeren dat wordt gegenereerd door de uniformisering van niveaus.

# **PROJECTLINES PALMERSTON**

## **A. BESTEMMING EN PROGRAMMA**

**Gezien de bestemming van de gebouwen volgens het GBP, het residentieel karakter van de stedelijke context, de historische context en de typologie van het gebouw, is de ambitie voor dit project om een overwegend residentieel programma te voorzien.**

- Het ontwerp onderzoek van dit project heeft aangetoond dat het bestaande gebouw een gediversifieerd woonprogramma kan huisvesten, zowel in termen van grootte, typologie en oriëntaties.

## **B. STEDELIJKHEID**

### **Integratie van de voortuin in het omringend landschap**

- Toen de wijk werd gebouwd, voorzag het stedenbouwkundig plan in een zone van vijf meter langs de Palmerstonlaan voor de aanleg van voortuinen. Deze zone zal gerespecteerd en waar mogelijk beplant worden. Dankzij de aanwezigheid van volle grond, zal het kunnen bijdragen aan de natuurlijke infiltratie van regenwater. Bijkomend, zal de heraanleg van deze zone bijdragen aan de harmonie van het landschap, in dit bijzonder waardevol gebied.

### **Vervolledigen van het bebouwde straatbeeld aan de kant van de Eburonenstraat**

- Met het oog op het huidig straatbeeld, is er een mogelijkheid om de bestaande, vervallen garageboxen te vervangen door een nieuw residentieel gebouw. Dit gebouw moet in lijn zijn met de reeds bestaande gebouwen in deze straat.

### **Potentiële aanleg van een gemeenschappelijke parkeergarage**

- In het nieuwe gebouw aan de Eburonenstraat, kan er één gemeenschappelijke ingang naar een nieuwe ondergrondse parkeergarage voorzien worden die verbonden is met de kelder van het gebouw aan de Palmerstonlaan. De aanleg moet beoordeeld worden op basis van de impact van deze ingreep op het binnenbouwblok.

## **C. KLIMAAT- EN MILIEUSTRATEGIE**

### **De kwaliteit van de ruimte in het binnenbouwblok verbeteren**

- Het binnenbouwblok van het Palmerston-gebouw bestaat vandaag volledig uit een gedeeltelijk ondergrondse kelderverdieping.
- Het verbouwingsproject heeft tot doel de kwaliteit van dit binnenbouwblok te verbeteren door het dak van de kelder te beplanten (inclusief regenwaterbeheer) en door de mogelijkheden te analyseren om delen hiervan te verwijderen en te ontlichten om een deel van het terrein permeabel te maken.
- Deze analyse zal rekening moeten houden met de toekomstige functies die wenselijk zijn voor deze kelderverdieping (auto- en fietsenstalling, technische ruimtes, kelders).

## **D. VOLUMETRIE**

### **Behoud van het gabarit van het bestaand gebouw**

- Het bestaand gebouw aan de Palmerstonlaan is in het verleden al opgetopt, waarbij men van 3 naar 6 verdiepingen is gegaan, met daarbij een dakverdiep en eronder en half ondergrondse kelder. Er zijn dan ook geen plannen om het gebouw verder te verhogen.

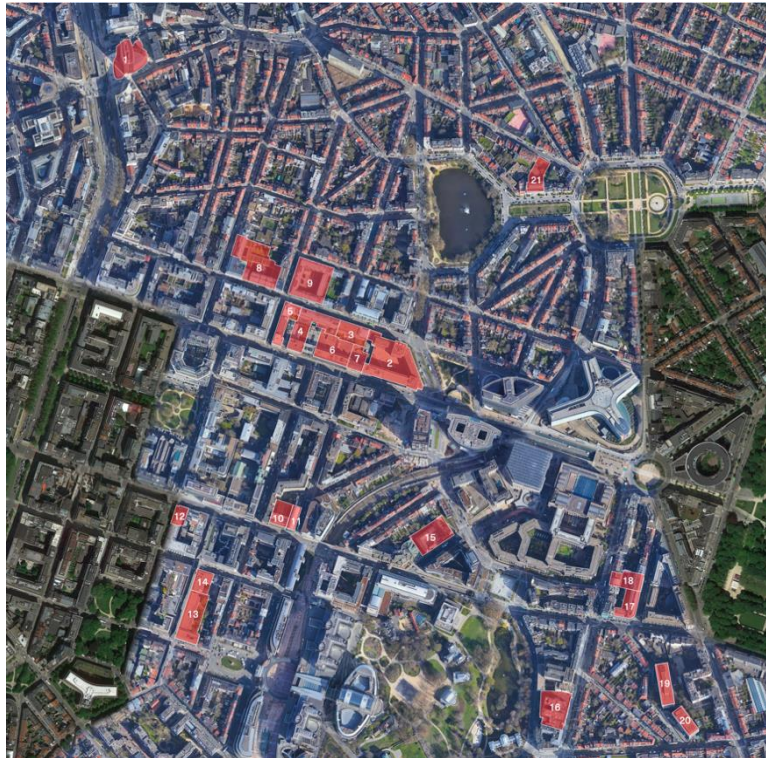
### **Creëren van nieuw gebouw langs de Eburonenstraat**

- Het perceel aan de Eburonenstraat biedt de mogelijkheid om een nieuw residentieel gebouw te ontwikkelen. Rekening houdend met de gemiddelde hoogte van de gebouwen aan de Eburonenstraat wordt een gebouw van 4 verdiepingen (R+3) met een eventuele teruggetrokken 5e verdieping (R+4) als passend beschouwd. Het nieuwe gebouw/volume aan de Eburonenstraat zal gealigneerd worden met de bestaande rooilijn van de naburige panden.

## **BESTAANDE TOESTAND**

## A. PORTFOLIOBESCHRIJVING

Het portfolio omvat 21 afzonderlijke gebouwen verspreid over de Europese wijk en verschillende gemeenten in het Brussels Gewest: Stad Brussel, Etterbeek en Sint-Joost-ten-Node.



Nom bâtiment	Adresse	N° parcelle	Affectation actuelle	Superficie brute estimée bureau hors-sous-sol + espace technique hors-sol (en m2)	Superficie brute estimée espace technique + parking sous-sol (en m2)
1- Madou Plaza	Place Madou 1	368W3	Bureau	41.129	17.473
2 - Lex 2000 - LOI 130	Rue de la Loi 130	112W2 ; 110S	Bureau	37.608	10.258
3 - Joseph 99 - J 99	Rue Joseph II 99	E114Z6	Bureau	8.116	5.060
4 - Eudip- three - J 79	Rue Joseph II 79	E115/M/3	Bureau	16.053	7.116
5 - Parc avenue - SPA 3	Rue de Spa 3	115/K/3	Bureau	12.430	2.767
6 - LOI 84 - 86	Rue de la loi 84-86	114/W/6 ; 114/X/6	Bureau	13.458	6.890
7 - LOI 102	Rue de la Loi 102	E112/T/2	Bureau	5.088	1.364
8 - Joseph 54 - J 54	Rue Joseph II 54	E59/W/4	Bureau	21.214	5.867
9 - Emerald court - J 70	Rue Joseph II 70	E60/F/3	Bureau	19.447	9.005
10 - Belliard 68 - BEL 68	Rue Belliard 68	E260R	Bureau	7.085	4.272
11 - Treves 74 - TR 74	Rue de Trèves 74	E259Z3	Bureau	6.071	2.181
12 - Millenium - SC 11	Rue de la Science 11	E409C	Bureau	9.080	4.416
13 - Luxembourg 46 - LUX 46	Rue du Luxembourg 46	445/G/9	Bureau	17.576	11.131
14 - Montoyer 59 - MON 59	Rue Montoyer 59	E445T8	Bureau	8.606	3.093
15 - Ex- couvent - VM 18	Rue Van Maerlant 18	E254G2	Bureau	10.393	3.568
16 - Borschette - BOR	Rue Froissart 36	194/W/2	Bureau	19.298	5.999
17 - Belliard 232 - BEL 232	Rue Belliard 232	F477M18	Bureau	12.622	4.179
18 - Froissart 101 - FROI 101	Rue Froissart 101	477/P/18	Bureau	8.322	6.064
19 - Demot 24 - DM 24	Rue de Mot 24-26	425/R	Bureau	15.388	7.236
20 - Demot 28 - DM 28	Rue de Mot 28	425/T	Bureau	11.135	7.339
21 - Palmerston - PALM	Avenue Palmerston 6-14	F115S ; F116X3	Bureau	3.444	2.215
<b>Total</b>				<b>303.562</b>	<b>127.494</b>

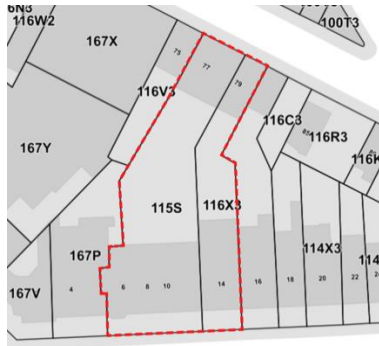
De totale bruto oppervlakte bedraagt ongeveer 303.500 m2 bovengronds (inclusief technische ruimtes) en 127.500 m2 ondergronds.

Een algehele erfgoednota, bijgevoegd in de bijlage, identificeert beknopt het erfgoedbelang van elk gebouw.

## B. BESCHRIJVING VAN DE GEBOUWEN

Gebouwen en percelen betrokken bij dit project:

- Gebouw gelegen op de Palmerstonlaan n°6-12 te 1000 Brussel, perceel 115S) ;
- Gebouw gelegen op de Palmerstonlaan n°14 te 1000 Brussel, perceel 116X3) ;



Plan cadastral

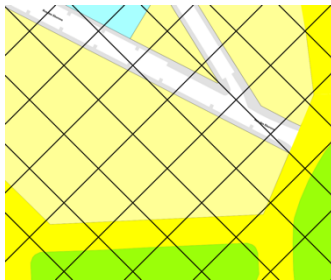


Immeuble côté Avenue Palmerston

De totale bruto oppervlakte bedraagt ongeveer 3.444 m<sup>2</sup> bovengronds en 2.215 m<sup>2</sup> ondergronds.

## C. PLANOLOGISCHE EN REGLEMENTAIRE SAMENVATTING VAN DE SITE

### Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP)



GBP



ORTHO 2022

Het GBP beschrijft de percelen - 115S voor nrs. 6-12 en 116X3 voor nr. 14 - waarop het gebouw staat in de Palmerstonlaan 6-14, 1000 Brussel, als overwegend residentiële en “gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing” zones. Ze worden begrensd door een structurerende ruimte.

### Bijzonder Bestemmingsplan (BBP)

De site valt niet onder het toepassingsgebied van een verkavelingsvergunning of een PPAS, maar wel onder dat van een Gewestelijke Stedenbouwkundige Zoneverordening, namelijk de Algemene Bouwverordening voor de wijken rond de Ambiorixsquare en het Jubelpark, deze verordening bevat regels die van toepassing zijn op de gabariten, de ligging en de kenmerken van gebouwen.

### Gewestelijke stedenbouwkundige verordening

De GSV is alleen van toepassing op zaken die niet onder de Gezoneerde gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GGSV) vallen.

## Regionaal Mobiliteitsplan – Good Move



SMV voetganger, fiets, openbaar vervoer, auto (van links naar rechts), (Mobigis 2021)

Het PRM voorziet in een status voor de wegen rond de perimeter, gespecialiseerd naar gelang de vervoerswijze. Deze status impliceert mogelijk een dimensionering, types van inrichtingen, voorwaarden voor implementatie of prioriteiten in de uitvoering van de openbare ruimtes rondom het gebouw Palmerston.

### D. LOPENDE PROJECTEN

	Naam van het project	Drager	Programma	Architect
1	Palmerston 26	Ville de Hambourg	Representatie van de Länder van Hamburg bij de de l'EU (nog niet ingediend)	Coode
2	Square Marie-louise 1-79	Vivaqua	Herstel van de riolering onder de openbare weg door gunting. Herstel van de collectoren de aansluitingen met behulp van verschillende technieken.	Vivaqua
3	Palmerston 18	GK Tools & Machinery	Het veranderen van het gebruik van een eengezinswoning naar een openbare voorziening of openbare dienst (uitgegeven)	Hossey Frédéric

### E. ERFGOEDCONTEXT

#### Geklasseerd

Het is belangrijk te melden dat het naburige gebouw op nr. 4 als monumenten geklasseerd is (Hôtel Edmond Van Eetvelde en de uitbreiding ervan geklasseerd bij besluit van 21 juni 1971) en dat het voorste gedeelte van het Palmerstonegebouw 6-14 in de beschermingszone van dit pand ligt. Het Hotel van Eetvelde staat sinds 2000 ook op de Werelderfgoedlijst van UNESCO (Victor Horta's Town Houses). De UNESCO-beschermingszone "Palmerston" is hieraan gekoppeld.

De percelen grenzen ook aan de geklasseerde site "Pleinen Ambiorix, Marie-Louise, Marguerite en Palmerstonlaan" - bij besluit van 14 juli 1994.

Volgens artikel 237, §1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), zullen vergunningsaanvragen voor bouwactiviteiten die de zichten op of vanaf het geklasseerde goed

wijzigen, onderworpen worden aan het (niet-bindend) advies van de CRMS en aan het advies van de overlegcommissie.

Het is daarom belangrijk om tijdens de uitwerking van het project ervoor te zorgen dat het de naburige geklasseerde goederen niet schaadt.

## F. **MILIEU-INFORMATIE**

Alle kaarten zijn te raadplegen via het geodata-portaal van bxl milieu:

<https://geodata.environnement.brussels/client/>

### **CEB : biologische evaluatiekaart**

E : lage biologische waarde  
gesloten bouwblok

#### **Openingspercentage van het blok (%)**

7.3

#### **Bepantingspercentage (%)**

23.7

#### **Percentage hoge vegetatie (%)**

12.4

#### **Verzegelingspercentage (%)**

86.2

### **Natura 2000 en doelsoorten N 2000**

- ***Alcedo atthis*** : 20  
martin-pêcheur \* ijsvogel
- ***Acrocephalus palustris*** : 6  
rousserolle verderolle \* bosrietzanger
- ***Acrocephalus scirpaceus*** : 6  
rousserolle effarvate \* kleine karekiet
- ***Sylvia communis*** : 2  
fauvette grisette \* grasmus

Afhankelijk van het type project moet voor de bouwfase mogelijk een afwijking van de natuurverordening worden aangevraagd.

### **Landschappelijke invloeden**

Ville humide, ville d'eau

### **Gebieden met een tekort aan publiek toegankelijk groen**

Sans objet

### **Multi-exposure geluidsk kaart**



Tussen 45 en 50 db

**Overstromingsrisicokaart**

Niet van toepassing

**Hydro Atlas**

Niet van toepassing

**Brugeotool**

Biedt informatie over de geologische kenmerken van de bodem

<https://geodata.environnement.brussels/client/brugeotool/>

**Bodemverontreiniging**

Het perceel 115S (nr. 6-12) is in de inventarisatie van de bodemgesteldheid opgenomen als categorie +3, d.w.z. als een "niet-risicovol verontreinigd perceel" omdat het niet voldoet aan de interventienormen en waarvan de risico's aanvaardbaar zijn of zijn gemaakt, maar ook als een "potentieel verontreinigd perceel" (nieuwe risicovolle activiteit of nieuwe verontreiniging).

In oktober 2023 werden de tanks op het perceel gereinigd. In februari 2024 werden deze tanks buiten gebruik gesteld. Categorie 0 werd ingetrokken, omdat in februari 2023 (binnen het jaar) een RES conform was verklaard.

Het perceel 116X3 (nr. 14) is opgenomen in categorie 2, d.w.z. als een "licht verontreinigd perceel zonder risico", aangezien het voldoet aan interventienormen maar niet aan saneringsnormen, d.w.z. concentraties van verontreinigende stoffen waaronder de risico's voor de volksgezondheid en het milieu verwaarloosbaar worden geacht.

**PFAS**

Niet van toepassing

## **VISIES & AMBITIES**

## A. VISIES

### **PRDD (Regionaal Plan voor Duurzame Ontwikkeling)**

Het PRDD bepaalt de territoriale visie voor Brussel tegen 2040 en coördineert de ruimtelijke ordening en regionale projecten rond 4 grote thema's, waarvan de ambities zijn vastgelegd in 8 thematische kaarten. De documenten zijn raadpleegbaar op: <https://perspective.brussels/fr/outils-de-planification/plans-strategiques/plan-regional-de-developpement-prd/prdd>.

### **Gedeelde Visie**

De Gedeelde Visie voor de Europese Wijk vormt het leidende kader waarin het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wil dat de projecten worden ingevoerd. Het doel van het Gewest is onder andere om er een gemengde wijk van te maken met gevarieerde huisvesting, kwalitatieve openbare ruimtes en actieve begane gronden. De Gedeelde Visie voor de Europese Wijk werd op 22 mei 2022 goedgekeurd door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het bestaat uit twee delen: het visiedocument en het aanbevelingsdocument <https://perspective.brussels/fr/projets/poles-strategiques/quartier-europeen>. Het aanbevelingsdocument bevat algemene, bijzondere en specifieke aanbevelingen.

### **RRU Good Living**

De autoriteiten werken aan een herziening van het RRU waarvan de principes indicatief te raadplegen zijn op de website [https://urban.brussels/doc/RRU\\_Reglementaire.pdf](https://urban.brussels/doc/RRU_Reglementaire.pdf). Deze versie heeft nog geen kracht van wet.

## B. PROGRAMMATISCHE AMBITIES

### **Diagnose van de behoefte aan faciliteiten in de Europese Wijk**

Op basis van een gedetailleerde diagnose (Nota uitrusting/handel) uitgevoerd door Perspective, worden de volgende openbare faciliteiten momenteel als tekortschietend geïdentificeerd in de Europese Wijk: - Medisch centrum: 500-800 m<sup>2</sup>

- Andere zorgfaciliteit: 500 – 1.000 m<sup>2</sup>
- Ontmoetingsruimte: 500 m<sup>2</sup>
- Lokale verenigingen: 500 m<sup>2</sup>
- Lokaal dienstencentrum: 500 – 700 m<sup>2</sup>
- Productieve ruimte (repetitie of werk): 1.000 - 1.500 m<sup>2</sup>
- Lokale voorzieningstypes (ontmoetingsruimte): 500 m<sup>2</sup>
- Crèche/kleuteronderwijs: 800 m<sup>2</sup>
- Basisschool: 3.000 - 4.000 m<sup>2</sup> (475 leerlingen)
- Middelbare school: 5.000 - 6.000 m<sup>2</sup> (600 leerlingen)
- Lokaal sportcentrum: 1.000 tot 3.000 m<sup>2</sup> (6 tot 9m plafondhoogte) (zwembad, gevechtssporten, klimmen)

Deze lijst is illustratief en moet worden aangepast aan de werkelijke behoeften van de vraag (evolutie over tijd), marktrespons en het potentieel om gebouwen te activeren. Zo kan bijvoorbeeld, in verband met de doelstellingen van circulariteit en hergebruik van bestaande gebouwen, het realiseren van sportfaciliteiten die grote vrije overspanningen en hoge plafonds vereisen, niet worden gerealiseerd binnen transformatieprojecten.

De 21 gebouwen waarover gesproken wordt, vertegenwoordigen slechts een klein deel van de Europese Wijk als geheel, en veel andere gebouwen, openbaar of niet, kunnen de genoemde functies en behoeften huisvesten. In deze zin zal het ontwikkelingsproject de lijst van behoeften aan faciliteiten in overweging nemen in verhouding tot zijn voetafdruk (oppervlakte) in de wijk.

Voor de rest van de faciliteiten maakt de programmatische nota het mogelijk om verschillende modules van collectieve faciliteiten te vestigen.

De programmatische nota geeft de richtlijnen ivm modules geschikt voor faciliteiten:

- Module van  $\pm 500 \text{ m}^2$  voor faciliteiten bestemd voor gezondheid en sociale cohesie
- Module van  $\pm 1.000 \text{ m}^2$  voor faciliteiten bestemd voor de kleutert
- Module van  $\pm 1.500 \text{ m}^2$  voor het huisvesten van culturele productieve ruimtes

De stad Brussel heeft ook een reeks warmtekaarten (Analyse uitrusting – Stad binnen 10 min) ontwikkeld met als doel het toegankelijkheidsniveau tot faciliteiten, diensten en handelszaken binnen een wijk in kaart te brengen. De implantatie en toewijzing van een nieuwe openbare faciliteit moet, afhankelijk van de locatie op de warmtekaarten, bij voorkeur naar het een of ander type activiteit worden gestuurd. Gezien de ontwikkeling van de projecten zich over tijd zal uitspreiden, is het ook essentieel om de evolutie van de warmtekaarten over tijd in acht te nemen bij de evaluatie van individuele projecten.