

PROJECTLINES Cityforward – Cluster ILOT 130

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

INTRODUCTIE	5
ALGEMENE PROJECTLINES	8
A. BESTEMMING EN PROGRAMMA	9
Mixiteit in de plaats van monofunctionaliteit	9
Op zoek naar nieuw potentieel: herdenken en valoriseren van bestaande maar onderbenutte ruimtes	10
Diversiteit van woningtypologieën om sociale mix in 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. KLIMAAT- 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
PROJECTLINES ILOT 130	15
A. BESTEMMING EN PROGRAMMA	16
Een bouwblok met gemengde stedelijke functies: 70% kantoren, 25% woningen, 5% voorzieningen/winkels	16
Een residentiële strook langs de Joseph II-sstraat	16
Integratie van ondersteunende functies voor de lokale residentiële functie	16
Een groot kantorencomplex bestemd voor grote instellingen	17
Beheer van de interfaces tussen de verschillende programma's	17
B. STEDELIJKHEID	17
Creëren van een publieke doorgang binnen het bouwblok	17
Prioritaire activering van de sokkel langs de doorgang en de Etterbeeksesteenweg	19

C.	KLIMAAT- EN MILIEUSTRATEGIE	19
	Het potentieel van een half ondergronds niveau	19
	De kwaliteit van de ruimte in het binnenbouwblok	19
D.	VOLUMETRIE	20
	Ontdichting van het binnenbouwblok.....	20
	Volumetrische herverdeling binnen îlot 130.....	20
	Creatie van een optopping	20
	BESTAANDE TOESTAND	21
A.	PORTFOLIOBESCHRIJVING	23
B.	BESCHRIJVING VAN DE GEBOUWEN	24
C.	PLANOLOGISCHE EN REGLEMENTAIRE SAMENVATTING VAN DE SITE	25
	Gewestlijk Bestemmingsplan (GBP)	25
	Bijzonder Bestemmingsplan (BBP)	25
	Gewestelijke stedenbouwkundige verordening.....	25
	Regionaal Mobiliteitsplan – Good Move	26
D.	LOPENDE PROJECTEN	26
E.	ERFGOEDCONTEX	27
	Erfgoed	27
	Classificatie	27
F.	MILIEU-INFORMATIE	27
	VISIES & AMBITIES.....	31
A.	VISIES	32
	PRDD (Regionaal Plan voor Duurzame Ontwikkeling).....	32
	Gedeelde Visie.....	32
B.	PROGRAMMATISCHE AMBITIES	32
	Diagnose van de behoefte aan voorzieningen in de Europese Wijk.....	32

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 een onderzoeksproject en een reeks discussies die werden 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-vergaderingen¹
- 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 brengen².

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

¹ 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.

² 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).

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.

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".

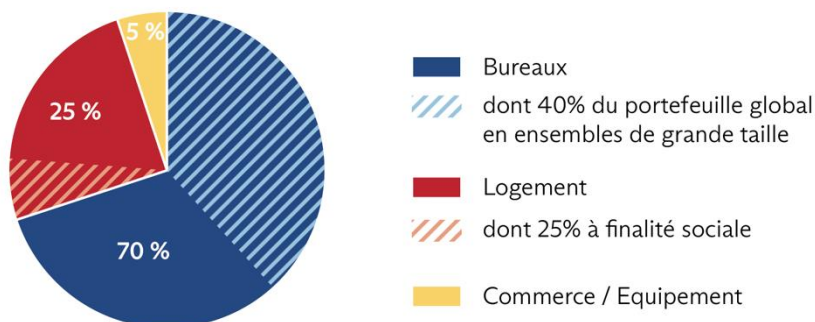
Deze projectlijnen vormen algemene principes waarvan de naleving op zich geen garantie biedt voor het verkrijgen van de vereiste vergunningen en goedkeuringen voor de realisatie van het project. Alleen een volledige beoordeling van een officieel ingediende stedenbouwkundige en milieuvergunning kan resulteren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

ALGEMENE PROJECTLINES

A. BESTEMMING EN PROGRAMMA

Mixiteit in de plaats van 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	70%	25%	5%

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 gabarit 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 in 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

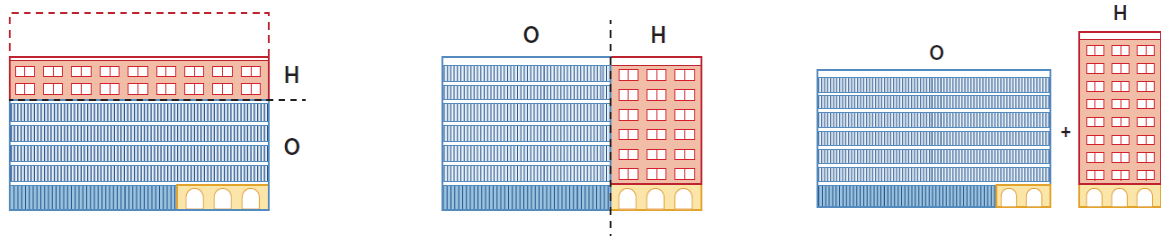
- Zich inzetten voor een activeringsstrategie van de sokkels met als doel het verbeteren van de levenskwaliteit van de bewoners en de werknemers en de aangrenzende openbare ruimte te activeren, door:
 - In de eerste plaats door het voorzien van publiek toegankelijke functies, d.w.z. commerciële ruimtes 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 ontichting 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 CO₂ te beheersen, evenals de noodzaak om de operationele CO₂-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 CO₂ voetafdruk.

Anticiperen op aanpasbaarheid

- Waar mogelijk, het aanmoedigen van technische aanpasbaarheid en ruimtelijke flexibiliteit van bouwelementen of gebouwdelen om bijvoorbeeld eenvoudig hergebruik of herbestemming 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 gabarits 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 ontwerp onderzoek uitgevoerd tijdens de projectlines fase en kan worden aangepast tijdens de projectfase en op basis van verdere gedetailleerde studies.

Stedelijk silhouet

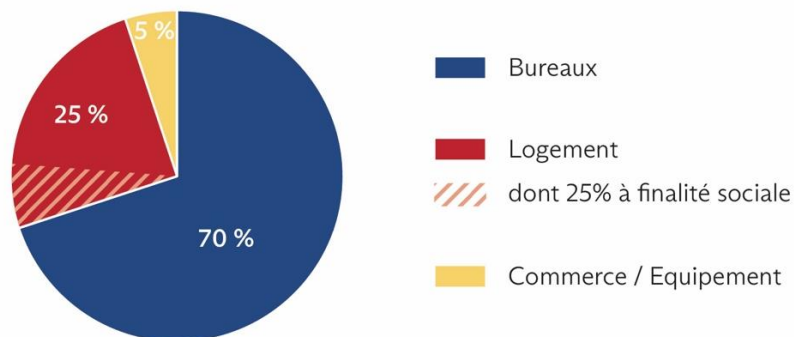
- De wijziging aan het gabarit dat wordt overwogen, of het nu gaat om een optimalisatie van de vorm van bestaande daken, een (lokale) verhoging of een verlaging, moet worden beoordeeld op basis van het project en zijn directe omgeving.
- De morfologie van de Europese wijk is in ontwikkeling, overgaand 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 ILOT 130

A. BESTEMMING EN PROGRAMMA

Een bouwblok met gemengde stedelijke functies: 70% kantoren, 25% woningen, 5% voorzieningen/winkels

- In dit volledig monofunctionele bouwblok wordt de introductie van functionele mix gerealiseerd door het creëren van woningen aangevuld door passende voorzieningen en winkels om een goede levenskwaliteit voor de bewoners te garanderen. . De ambitie is om een evenwichtige verdeling van 70% kantoren, 25% woningen en 5% winkels en/of voorzieningen binnen îlot 130 te bereiken.
- Omdat de functie van voorzieningen lager is dan die van handel, is het noodzakelijk deze te beschermen en ongeveer 20% van de 5% bestemd voor handel/voorzieningen te garanderen voor voorzieningen van collectief belang.
- Îlot 130 biedt aanzienlijk potentieel voor hergebruik en activering van de parkeerverdiepingen, waardoor het een project met groot potentieel is om meer functies te huisvesten die de ondergrondse ruimtes benutten, zoals winkels en voorzieningen



Schema van programmatische verdeling van Îlot 130

Een residentiële strook langs de Joseph II-straat

- Het wordt aanbevolen om de residentiële functie te groeperen in plaats van te verspreiden binnen het blok om een dichtheid van bewoners en een kwalitatieve woonomgeving te creëren. De Joseph II-straat, met minder verkeer en activiteit dan de Wetstraat, biedt het beste potentieel om een residentiële straat te worden.
- Ontwerpend onderzoek heeft ook aangetoond dat de gebouwen J 99, J 79 (aan de kant van de Joseph II-straat) en een deel van het gebouw SPA 3 significant potentieel hebben voor transformatie naar woningen. Bovendien bestaat de mogelijkheid om er tuinen/daktuinen in het hart van het bouwblok te creëren, met name door het slopen van enkele bestaande atriums, een belangrijke kwaliteit voor de woningen.

Integratie van ondersteunende functies voor de lokale residentiële functie

- De integratie van programma's van voorzieningen en winkels in de sokkels van de gebouwen zal bijdragen aan de activering van het bouwblok en de lokale residentiële functie ondersteunen.
- Gezien de wens om de gebouwen zoveel mogelijk te behouden en te hergebruiken, is het belangrijk om de programma's af te stemmen op de afmetingen en structuur van de gebouwen. Dit kan het type voorzieningen dat mogelijk is in de gebouwen beïnvloeden (hoogte, vrije overspanning, enz.).
- Echter, aangezien îlot 130 groter is dan de rest van de portefeuille, en als er een specifieke behoefte wordt geïdentificeerd en het ontwerp dit toelaat, is het mogelijk om bepaalde niet-generieke voorzieningen te overwegen.

Een groot kantorencomplex bestemd voor grote instellingen

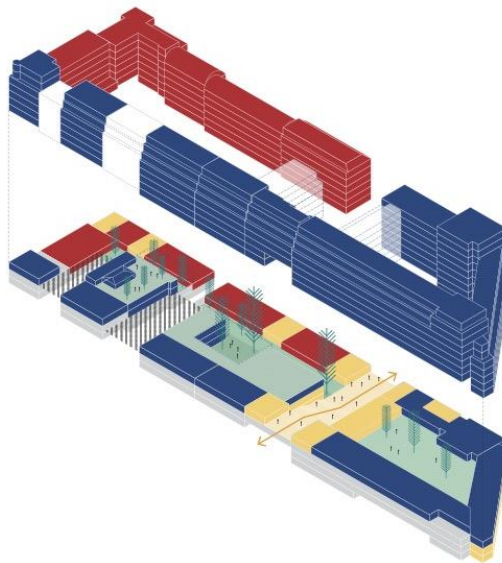
- In Brussel zijn er weinig gebouwen of bouwblokken die grote oppervlaktes kunnen bieden die geschikt zijn voor gewestelijke, gemeenschappelijke, federale of Europese instellingen van groot formaat. Ontwerpend onderzoek heeft aangetoond dat îlot 130 potentieel heeft voor de ontwikkeling van een complex van ongeveer 60.000m² (bestaande uit de gebouwen WET 130/120, WET 102 en WET 84/86) dat op een coherente en harmonieuze manier in het project kan worden geïntegreerd. Dit complex kan, indien nodig, mogelijkheden voor onderverdeling in kleinere ensembles bieden om een flexibeler profiel op de kantoormarkt te presenteren.

Beheer van de interfaces tussen de verschillende programma's

Door de introductie van mixiteit binnen het bouwblok is het noodzakelijk na te denken over de interfaces en mogelijke spanningen tussen de verschillende programma's:

- Met name m.b.t. co-existentie tussen verschillende soorten programma's binnen de open ruimtes in het bouwblok. De focus zal liggen op het benutten van de rust en landschappelijke kwaliteiten van het binnenbouwblok voor de bewoners (minimaal visueel).
- Beheer van verschillende ingangen en, indien mogelijk, scheiding van stromen tussen de verschillende programma's. De ingangen, met name de toegangen tot de woningen, moeten duidelijk zichtbaar zijn vanaf de publieke ruimte.

B. STEDELIJKHEID

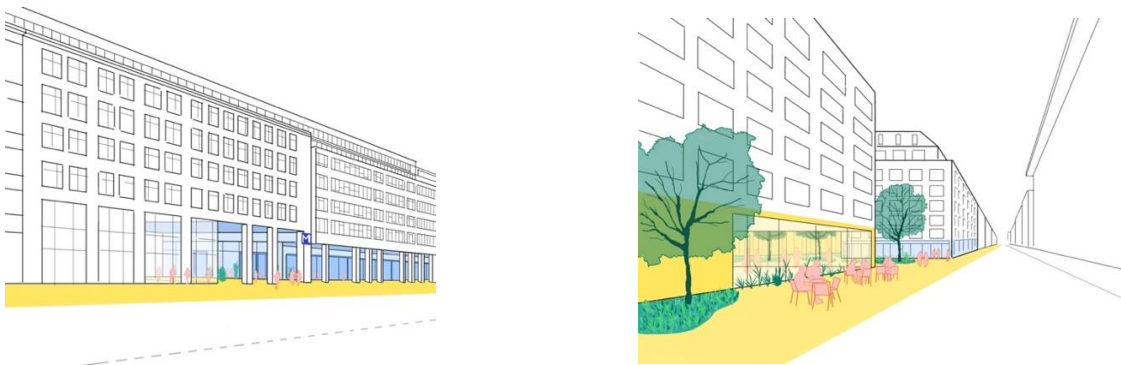


Illustratie van een van de mogelijke oplossingen voor de doorgang en de verdeling van het programma van îlot 130

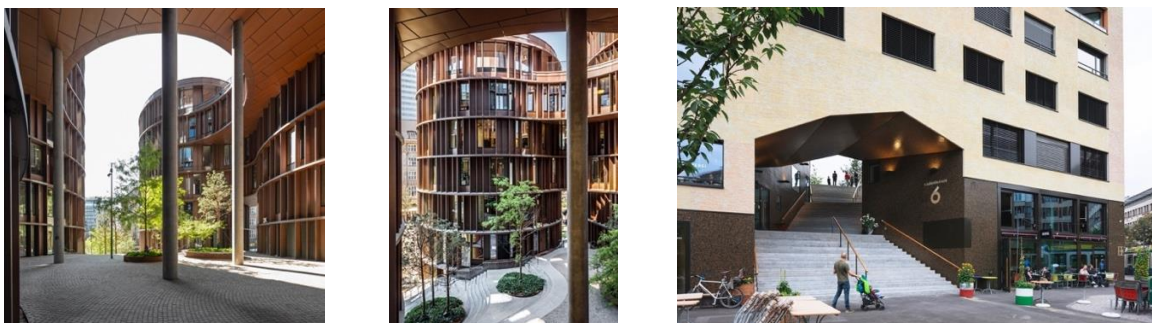
Creëren van een publieke doorgang binnen het bouwblok

- Om de wijk rond îlot 130 te ontsluiten en de doorlaatbaarheid voor actieve modi te vergroten, is het noodzakelijk een passage binnen het îlot 130 te creëren. Ontwerpend onderzoek heeft verschillende mogelijke locaties geïdentificeerd, waarbij een specifieke locatie de voorkeur heeft: de doorgang is ontworpen om de Wetstraat, nabij de Trierstraat (huidige locatie van het gebouw WET 102), te verbinden met de Joseph II-straat aan de achterkant van het bouwblok. De doorgang kan een toegang tot het aangrenzende metrostation Maelbeek integreren en zich voortzetten binnen het bouwblok volgens een traject dat nauw overeenkomt met de bestaande doorsteek.

- Op het niveau van de doorgang door de bestaande gebouwen kan de doorgang worden ontworpen als een open ruimte zonder constructie over de hele hoogte (zijde Joseph II-straat) of als een doorgang onder een gebouwvolume (zijde Wetstraat) en harmonieus geïntegreerd in het bestaande bouwennetwerk. In het laatste geval en afhankelijk van het gepresenteerde project, zal een voldoende vrije hoogte (dubbel, zelfs driedubbel) van de doorgang worden voorzien om de visuele en lichtkwaliteit te garanderen. De afmetingen van de doorgang (diepte, breedte, hoogte) moeten de gemakkelijke herkenning als publieke ruimte door gebruikers en een optimale toegankelijkheid vanaf de straat garanderen.
- De doorgang door het bouwblok is niet toegankelijk voor voertuigen en zal uitsluitend voor voetgangers gereserveerd zijn gezien het aanzienlijke niveauverschil tussen de Wetstraat en de Joseph II-straat. Het ontwerp van de passage lost op die manier het topografische verschil op tussen de twee straten door een comfortabele doorgang te garanderen.
- De kwaliteit van de doorgang moet worden verbeterd (in vergelijking met de huidige situatie) en zijn activering moet worden gegarandeerd door bijvoorbeeld winkels/voorzieningen, ondersteunende functies voor de kantoren/woningen en/of mogelijk toegangen tot de gebouwen van woningen/kantoren te plaatsen.
- De creatie van doorlaatbaarheid moet ook inspelen op de nood aan rust en groen in de binnenbouwblokken. Elementen zoals akoestisch comfort en goede zonlichttoetreding moeten ook in rekening worden gebracht.
- De voorgestelde activiteiten in het binnenbouwblok zijn bedoeld om de rust binnen het bouwblok te behouden terwijl tegelijkertijd een gevoel van veiligheid voor de gebruikers wordt gewaarborgd.
- Het statuut van de publiek toegankelijke open ruimte die door de creatie van de doorgang wordt gegenereerd, moet een passend beheer en openingstijdschema voor het publiek mogelijk maken.



Illustraties van een van de mogelijke oplossingen voor de passage aan de zijde van de Wetstraat 102 (Wetstraat) en op het niveau van het gebouw Wet 130 - J 99 (Joseph II-straat)



Referenties voor de creatie van een passage onder een gebouw dat de topografie, landschapselementen en activering van de sokkel integreert: Axel Tower - Lundgaard & Tranberg Architecten ; Kalkbreite - Müller Sigrüst Architekten

Prioritaire activering van de sokkel langs de doorgang en de Etterbeeksesteenweg

- Het toekomstige project streeft in de eerste plaats naar de activering van de doorgang door middel van winkels en voorzieningen, met speciale aandacht voor de twee hoeken op het niveau van de Wetstraat en de Joseph II-straat.
- Een vergelijkbare ambitie betreft de activering van de sokkel langs de Etterbeeksesteenweg, ongeacht de functie die erboven ligt.
- • De activering van de overige sokkels van het bouwblok, met name die aan de Joseph II-straat en de Wetstraat, is ook gewenst maar wordt niet als prioritair beschouwd in vergelijking met de doorgang en de Etterbeeksesteenweg.
- Naast winkels en voorzieningen kunnen kantoren ook bijdragen aan de activering van de begane grond door afwisselend te voorzien in toegangen, coworkingruimtes, cafetaria's... Sommige van deze functies, indien het project en de veiligheidsvoorwaarden dit toelaten, kunnen potentieel openstaan voor externe gebruikers.

C. KLIMAAT- EN MILIEUSTRATEGIE

Als een iconische plek in de Europese wijk zal îlot 130, door zijn transformatie, aanzienlijke ambities hebben op het gebied van duurzaamheid en het implementeren van strategieën om klimaatverandering tegen te gaan.

Het potentieel van een half ondergronds niveau

- De sokkels van de gebouwen in îlot 130 strekken zich uit binnen het bouwblok en worden vaak gebruikt voor parkeren. Vanwege het bestaande hoogteverschil binnen het bouwblok, bevindt een deel van deze sokkels zich ondergronds (onder de gebouwen aan de kant van de rue de la Loi) en een deel bovengronds (aan de binnenkant van het bouwblok). Dit maakt ze tot ruimtes met potentieel voor transformatie in bruikbare en exploitierbare oppervlaktes.
- De wens om de ondergrondse ruimtes opnieuw te gebruiken past binnen een globale doelstelling van circulariteit en pleit voor interne optimalisatie en het omzetten van technische verdiepingen en ondergrondse ruimtes van gebouwen in verhuurbare oppervlaktes. Dit initiatief om 10 tot 15% van de ondergrondse en bovengrondse oppervlakten binnen de contouren van de gebouwen te waarderen, hangt samen met de geplande vermindering van het aantal parkeerplaatsen, in overeenstemming met de eisen van de geldende regelgeving.

De kwaliteit van de ruimte in het binnenbouwblok verbeteren

- Het transformatieproject streeft ernaar de kwaliteit van het binnenbouwblok te maximaliseren door het vergroenen van de daken van de sokkels (incl. beheer van regenwater) en door de mogelijkheden voor ontlichting te onderzoeken. Dit resulteert in een toename van de bruikbare buitenruimte voor de gebruikers/bewoners van het bouwblok.
- Op îlot 130 is er een strook volle grond tussen de sokkel van het gebouw Loi 86 en de ondergrondse parkeergarage van gebouw J 99 waar twee grote bomen zijn gegroeid die behouden moeten blijven, en indien mogelijk, uitgebreid.
- Afgezien van het bovengenoemde potentieel, heeft de studie van de sokkels aangetoond dat het terugvinden van volle grond binnen het bouwblok zeer beperkt is. In deze context richten de transformatieprojecten zich eerder op het creëren van daktuinen, bij voorkeur intensief en met een voldoende complexe grondsamenstelling, die de waterbeheerscapaciteit, de landschappelijke en klimatologische kwaliteit van het binnenbouwblok aanzienlijk verbeteren.

D. VOLUMETRIE

Ontdichting van het binnenbouwblok

- De ontdichting van het binnenbouwblok, gemotiveerd door overwegingen van verbetering van de open ruimte en duurzaamheid, vormt een grote uitdaging op deze locatie. Het moet echter in evenwicht zijn met de doelstellingen van circulariteit, die gericht zijn op het hergebruik van ondergrondse ruimtes voor functionele ruimtes.



Referentieprojecten voor de creatie van patio's: New York Lobby Garden, Forest Fragment - Bassinet Turquin Paysage

Volumetrische herverdeling binnen îlot 130

- Ontwerpend onderzoek heeft de mogelijkheid aangetoond om de gesloopte oppervlaktes - voor de creatie van de doorgang, de creatie van loggia's voor de woningen en de ontdichting van de binnenkant van het binnenbouwblok - te herverdelen/compenseren, bijvoorbeeld door het toevoegen van vleugels/gebouwen langs de gecreëerde doorgang, door punctueel bepaalde gebouwen op te hogen, enz.
- Beslissingen met betrekking tot volume-aanpassingen moeten stedenbouwkundig gerechtvaardigd worden op basis van de gebouwde - en milieucontext.

Creatie van een optopping

- De analyse van de stedelijke context van het bouwblok toont aan dat de Wet- en Belliardstraat al gemarkeerd zijn door gematigde optoppingen. Door zijn positie fungeert îlot 130 als een overgang naar de hoogbouw van de Europese instellingen (LEX 2000) gelegen aan de kant van het Schumanplein.
- Naast de interne optimalisatie van de gebouwen, wordt de creatie van een of meerdere beperkte optoppingen, binnen het bouwblok overwogen, met een verhoging van de dichtheid die betrekking heeft op 5 tot 10% van de bestaande bovengrondse oppervlakte van het bouwblok, onder voorbehoud dat dit gebeurt op een harmonieuze manier en zich integreert in het omliggende stedelijke weefsel en met respect voor de bestaande erfgoedwaarden.
- Deze extra oppervlakte zal gewijd zijn aan een kantoorprogramma. Het komt bovenop en is niet inbegrepen in het aanvankelijke programmatische verdelingsschema dat voor het blok was voorzien, dat 70/25/5% was. De creatie van deze opkomst en de toewijzing ervan als kantoren garanderen het algehele doel van een verdeling van 70/25/5% op portefeuilleniveau.

BESTAANDE TOESTAND

A. PORTFOLIOBESCHRIJVING

Het portfolio omvat 21 afzonderlijke gebouwen verspreid over de Europese wijk en verschillende gemeenten in het Brusselse 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
Total				303.562	127.494

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:

- o LOI 84 (gebouw gelegen aan de rue de la Loi 84 te 1000 Brussel, perceel 114W6);
- o LOI 86 (rue de la Loi 86 te 1000 Brussel, perceel 114X6);
- o LOI 102 (gebouw gelegen aan de rue de la Loi, 102 te 1000 Brussel, perceel 112T2);
- o LOI 130 (gebouw gelegen aan de rue de la Loi, 130 te 1000 Brussel, perceel 112W2 & 110S);
- o J-99 (gebouw gelegen aan de rue Joseph II, 99 te 1000 Brussel, perceel 114Z6);
- o J-79 (gebouw gelegen aan de rue Joseph II, 79 te 1000 Brussel, perceel 115M3);
- o SPA 3 (gebouw gelegen aan de rue de Spa, 3 te 1000 Brussel, perceel 115K3).



Kadastraal plan van de gebouwen van Cluster ILOT 130



Gebouw LEX 2000



Gebouw J 99



Gebouw J 79



Gebouw SPA 3



Gebouw LOI 84-86



Gebouw LOI 102

De totale bruto oppervlakte bedraagt ongeveer 92.753 m2 bovengronds en 33.455 m2 ondergronds.

C. PLANOLOGISCHE EN REGLEMENTAIRE SAMENVATTING VAN DE SITE



PPAS



PRAS



ORTHO 2022

Gewestlijk Bestemmingsplan (GBP)

De percelen – 114W6 (gebouw gelegen aan de rue de la Loi 84 te 1000 Brussel), 114X6 (rue de la Loi 86 te 1000 Brussel), 112T2 (gebouw gelegen aan de rue de la Loi, 102 te 1000 Brussel), 112W2/110S (gebouw gelegen aan de rue de la Loi, 130 te 1000 Brussel), 114Z6 (gebouw gelegen aan de rue Joseph II, 99 te 1000 Brussel), 115M3 (gebouw gelegen aan de rue Joseph II, 79 te 1000 Brussel), 115K3 (gebouw gelegen aan de rue de Spa, 3 te 1000 Brussel) – zijn opgenomen in het GBP als administratieve zone.

De percelen – 114W6, 114X6, 112T2, 114Z6, 115M3, 115K3 – zijn eveneens ingeschreven in het PRAS als gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing.

De percelen – 114W6, 114X6, 112T2, 112W2/110S, 115K3 (aan de zijgevel aan de Wetstraat) – grenzen aan een structurerende ruimte.

Bijzonder Bestemmingsplan (BBP)

Het perceel 112W2/110S (gebouw gelegen aan de rue de la Loi, 130 te 1000 Brussel) is opgenomen in de perimeter van een BBP, het BBP n°41-42/43 « Gebouwen gelegen aan de Wetstraat n°130 tot 140 en de Etterbeekse Steenweg n°11 tot 23 », aangenomen bij besluit van 01 januari 1964. Het plan en de toepasselijke voorschriften zijn bijgevoegd (het voorziet alleen in regels m.b.t. inplanting en volumes).

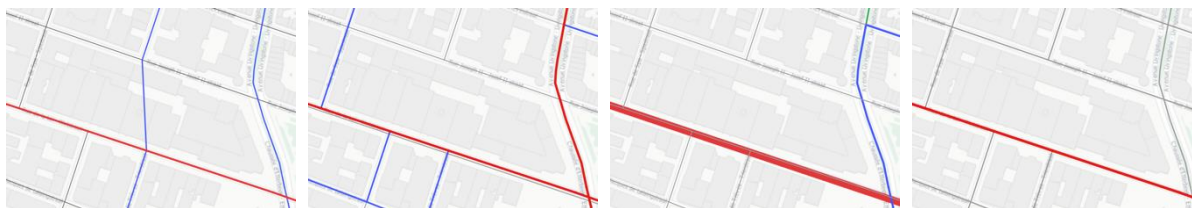
De circulaire 15 legt het regime uit van impliciete afwijkingen van het hogere plan - het GBP - op de lagere plannen - het BBP .

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening

Door het bestaan van het BBP op het perceel 112W2/110S (gebouw gelegen aan de Wetstraat, 130 te 1000 Brussel), zullen de voorschriften van het GSV alleen van toepassing zijn op alles wat niet door het GBP wordt gedekt.

Voor de rest van de percelen van de bouwgroep, bij afwezigheid van een BBP en een verkavelingsvergunning, bepaalt alleen de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening de regels die van toepassing zijn op de bouwhoogte, inplanting en kenmerken van de gebouwen.

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 ILOT 130.

D. LOPENDE PROJECTEN

	Naam van het project	Drager	Programma	Architect
1	Leaselex	Leaselex sprl	Een kantoorgebouw (93-97 rue de la Loi) afbreken; het kantoorgebouw (91 rue de la Loi) transformeren en de bestemming wijzigen naar een uitrusting van algemeen belang of openbare dienst (936m ²); een conferentiecentrum (25.950m ²) en een kantoorgebouw (18.771m ²) bouwen met handelsruimten (603m ²) en 224 parkeerplaatsen; een groene ruimte realiseren tussen de rue de la Loi en rue J. de Lalaing; de kiosk aan de rue J. de Lalaing wijzigen en de omgeving inrichten.	Assar
2	Loi 66	Upgrade Estate	Herconfiguratie van de begane grond van het gebouw Loi n° 66, de architecturale verschijning wijzigen, constructies binnen het blok afbreken, het gebouw aan de rue des Deux Eglises n° 7 afbreken en herbouwen en toewijzen aan kantoorruimte, het gebouw aan de rue Joseph II n° 41-47 zwaar renoveren, de organisatie van de ondergrondse parkeerniveaus herzien.	Art&Build

E. ERFGOEDCONTEX

Erfgoed

Het gebouw LOI 130 is opgenomen in het wetenschappelijke inventaris van architecturaal erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (Irismonument).

Classificatie

Een groot deel van het gebouw SPA 3-LOI 76 (Park Avenue) evenals het gebouw LOI 80 (Eudip Three) zijn opgenomen in de beschermingszone van de voormalige Brunner Bank, gelegen aan de Wetstraat 78. Deze twee gebouwen delen ook scheidingsmuren met het herenhuis. Een interventie op de scheidingsmuur zou volgens de procedure van de unieke vergunning behandeld kunnen worden.

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.

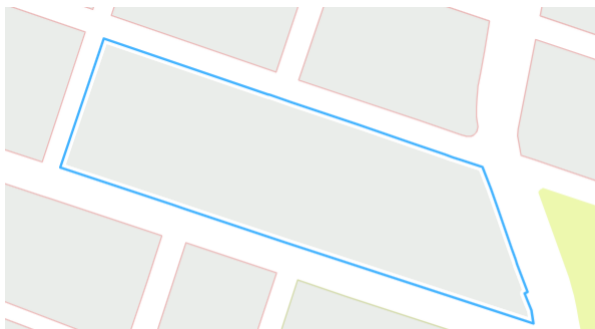
Het is daarom belangrijk om tijdens de uitwerking van het project ervoor te zorgen dat het de naburige geklasseerde goederen niet schaadt.

F. MILIEU-INFORMATIE

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

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

CEB : biologische evaluatiekaart



E : lage biologische waarde
gesloten bouwblok

Openingspercentage van het blok (%)

3.7

Beplantingspercentage (%)

9.5

Percentage hoge vegetatie (%)

7.6

Verzegelingspercentage (%)

95.4

Natura 2000 en doelsoorten N 2000

27



Waarneming van slechtvalk: het is belangrijk op te merken dat de aanwezigheid van beschermde soorten op de site mogelijk een afwijking van de natuurverordening vereist.

Landschappelijke invloeden

Vochtige invloed, waterstad

Gebieden met een tekort aan publiek toegankelijk groen

Niet van toepassing

Multi-exposure geluidskaart

Van 45 tot 65 db



Overstromingsrisicokaart



Hoofd van het bouwblok in laag tot gemiddeld risico

Hydro atlas

Niet van toepassing

Brugootool

Biedt informatie over de geologische kenmerken van de bodem

<https://geodata.environment.brussels/client/brugootool/>

Bodemverontreiniging



De gebouwen LOI 130 en SPA 3 zijn geregistreerd in de bodemstaat inventaris in categorie 0, d.w.z. "potentieel verontreinigde percelen", wat betekent dat er een vermoeden van bodemverontreiniging bestaat, inclusief percelen waarop risicovolle activiteiten hebben plaatsgevonden of die betrokken zijn geweest bij een gebeurtenis die bodemverontreiniging zou kunnen veroorzaken, zoals ongevallen of incidenten of de verspreiding van verontreiniging van naburige percelen.

LOI 130

Een Verkennend bodemonderzoek (VBO) is uitgevoerd in november 2023 in het kader van de op handen zijnde verkoop en riep de tijdelijke technische onmogelijkheid (toegang en haalbaarheid) in. Er is geen boring uitgevoerd. Er is overeengekomen met BE dat deze VBO zal worden uitgevoerd zodra de akten zijn gepasseerd. Een planning voor deze onderzoeksactiviteiten is verzonden en goedgekeurd door BE. Deze zal worden herzien zodra de akten zijn ondertekend. De onderzoeken zijn dus gepland voor de komende maanden.

SPA 3

Een Verkennend bodemonderzoek (VBO) werd uitgevoerd in november 2023 in het kader van de op handen zijnde verkoop. De uitgevoerde boringen hebben geen verontreiniging aan het licht gebracht. Een zone waar technische boring niet mogelijk was, werd aangetroffen. Categorie 0 verwijst hiernaar. Dus, in geval van opheffing van de technische onmogelijkheid, moet de VBO van 2023 worden aangevuld. Bij afwezigheid van wijzigingen aan het gebouw (ondergronds), zal geen nieuwe bodemstudie worden gevraagd.

Indien een genererende gebeurtenis van de Ordonnantie een nieuwe VBO noodzaakt (bijvoorbeeld verkoop) en er geen wijzigingen hebben plaatsgevonden, zal alleen een VBO-vrijstelling nodig zijn. In dat geval moet de analyse van de genererende gebeurtenis worden uitgevoerd en de noodzaak van een nieuwe VBO worden beoordeeld (aanvraag voor een vergunning met risicoactiviteit, aanvraag van PU, enz.).

J 79

Het gebouw JOSEPH 79 is geregistreerd in de bodemstaat inventaris in categorie 1, wat betekent "niet-verontreinigde percelen", omdat het voldoet aan de saneringsnormen, d.w.z. de concentraties aan vervuilende stoffen waarbij de risico's voor de menselijke gezondheid en het milieu als nihil worden beschouwd en die de bodem in staat stellen al zijn functies te vervullen.

LOI 102

Het bodemattest van december 2023 voor het terrein LOI 102 (perceel 112T2) omvat categorie 0. Categorie 0 verwijst naar een technische onmogelijkheid om te boren en naar een vermoeden van vervuiling van de bodem/het grondwater afkomstig van de naburige percelen LOI84-86 (geen afbakening vanwege de technische onmogelijkheid om te boren).

LOI 84-86, J 99

Het bodemattest van december 2023 voor het terrein LOI 102 (perceel 112T2) omvat categorie 0. Categorie 0 verwijst naar een technische onmogelijkheid om te boren en naar een vermoeden van vervuiling van de bodem/het grondwater afkomstig van de naburige percelen LOI84-86 (geen afbakening vanwege de technische onmogelijkheid om te boren).

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. Deze versie heeft nog geen kracht van wet.

B. PROGRAMMATISCHE AMBITIES

Diagnose van de behoefte aan voorzieningen in de Europese Wijk

Op basis van een gedetailleerde diagnose (Nota uitrusting/handel) uitgevoerd door Perspective, worden de volgende openbare voorzieningen momenteel als tekortschietend geïdentificeerd in de Europese Wijk : - Medisch centrum: 500-800 m²

- Andere zorgfaciliteit: 500 – 1.000 m²
- Ontmoetingsruimte: 500 m²
- Lokale verenigingen: 500 m²
- Lokaal dienstencentrum: 500 – 700 m²
- Productieve ruimte (repetitie of werk): 1.000 - 1.500 m²
- Lokale voorzieningstypes (ontmoetingsruimte): 500 m²
- Crèche/kleuteronderwijs: 800 m²
- Basisschool: 3.000 - 4.000 m² (475 leerlingen)
- Middelbare school: 5.000 - 6.000 m² (600 leerlingen)
- Lokaal sportcentrum: 1.000 tot 3.000 m² (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 voorzieningen bestemd voor gezondheid en sociale cohesie
- Module van $\pm 1.000 \text{ m}^2$ voor voorzieningen bestemd voor de kleuters
- 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.