

PROJECTLINES – WERKWIJZE

Dit document beschrijft de werkwijze voor de opmaak van Projectlines. Het werd gezamenlijk opgesteld en goedgekeurd door de Bouwmeester Maître Architecte, Urban.brussels, Leefmilieu Brussel en Perspective.brussels.

Bijlage bij dit document: Sjabloon Projectlines

Doelstellingen

De Projectlines worden opgesteld in het kader van een vastgoedoperatie, voorafgaand aan de verkoop van een gebouw of een bebouwde site. Ze zijn niet van toepassing op onbebouwde terreinen. Het document legt de krijtlijnen vast van de ruimtelijke, programmatorische, milieu-en erfgoedambities die de gemeentelijke en gewestelijke administraties steunen voor de ontwikkeling van een gebouw of een site. De doelstelling is tweeledig: enerzijds beoogt het document om zo vroeg mogelijk de gunstige voorwaarden te scheppen voor de ontwikkeling van een kwaliteitsvol project. Anderzijds beoogt het om op transparante wijze eenzelfde informatieniveau te verschaffen aan alle potentiële kopers, met de bedoeling een gelijke behandeling te waarborgen en speculatie te beperken.

De Projectlines worden opgesteld en goedgekeurd in overleg met alle publieke instanties :

Publieke instanties:

- Bouwmeester Maître Architecte (BMA) die als facilitator optreedt;
- Urban.brussels – Directie Stedenbouw (DS);
- Urban.brussels – Directie Cultureel Erfgoed (DCE);
- Perspective.brussels;
- Leefmilieu Brussel;
- De betrokken gemeente(n);
- Elke andere publieke instantie waarvan het advies nuttig wordt geacht in het licht van het project (bijvoorbeeld: Brussel Mobiliteit, Citydev.brussels, hub.brussels, enz.)

Als waarnemers worden de ministeriële kabinetten bevoegd voor:

- stedenbouw;
- ruimtelijke ordening;
- leefmilieu;
- monumenten en landschappen.

en de eigenaar-verkoper worden bij de aanpak betrokken volgens de modaliteiten die in dit document zijn vastgelegd.

De beslissing om al dan niet Projectlines op te maken valt niet automatisch en wordt collegiaal genomen door de publieke instanties, rekening houdend met de specifieke kenmerken van elk dossier.

Deze beoordeling gebeurt geval per geval, op basis van een reeks aanwijzingen en niet op basis van één enkel criterium. Ter indicatie kunnen met name de volgende elementen in aanmerking worden genomen:

- het vooruitzicht op een verkoop van het onroerend goed of het terrein;
- de omvang of het strategische belang van het project;
- het feit dat het onroerend goed niet gelegen is binnen een strategisch gebied of niet onderworpen is aan een planningskader, een territoriale visie of duidelijke overheidsrichtlijnen;

- de aanwezigheid van specifieke stedenbouwkundige, erfgoed-, milieu- of programmatische uitdagingen;
- het grote aantal betrokken overheidsinstanties of de noodzaak van een betere onderlinge coördinatie;
- elk ander element dat de opstelling van een gezamenlijk beleidskader rechtvaardigt, nog voordat het project wordt ontwikkeld.

Deze criteria moeten in hun totaliteit en in onderlinge samenhang worden beoordeeld. Het opstellen van Projectlines is gerechtvaardigd wanneer dit een daadwerkelijke meerwaarde oplevert op het gebied van interbestuurlijke coördinatie, verduidelijking van de publieke ambities, de kwaliteit van het project of het soepeler laten verlopen van de projectontwikkeling.

Ontwerpend onderzoek

De tool "ontwerpend onderzoek" van BMA vormt een centraal element bij de opmaak van de Projectlines. Ze laat toe om verschillende scenario's te verkennen en te testen, de haalbaarheid van de geformuleerde aanbevelingen te verifiëren en te illustreren wat denkbaar is in het licht van de ruimtelijke, programmatorische, milieu-en erfgoedambities die voor de site zijn vastgelegd.

Het ontwerpend onderzoek vormt echter geen masterplan en geen maximaal bouwvolume ("volume capable"). De ontwikkelde scenario's hebben een verkennende en illustratieve waarde. Ze vormen geen voorschriften, noch beperkende of bindende opties, en lopen niet vooruit op de uiteindelijke inhoud van de Projectlines.

Het ontwerpend onderzoek wordt niet als bijlage bij de Projectlines gevoegd. Het kan echter aan de eigenaar-verkoper worden voorgesteld om de implicaties van de geformuleerde aanbevelingen te illustreren, evenals de verschillende mogelijke ontwikkelingsscenario's. Het vormt zo een basis voor overleg en voor het begrijpen van de oriëntaties, zonder daarbij op een toekomstig project vooruit te lopen.

Partners

Er worden 3 types partners onderscheiden cf. Supre. Elk type partner heeft een verschillende toegang tot de documenten:

1. Publieke instanties:

Toegang tot de documenten: Toegang tot, raadpleging en wijziging van het online gedeelde document "Projectlines".

2. Waarnemers:

Toegang tot de documenten: Toegang tot en raadpleging van het online gedeelde document "Projectlines", zonder mogelijkheid tot wijziging.

3. Eigenaar-verkoper

Toegang tot de documenten: De eigenaar-verkoper heeft geen enkele toegang tot het online gedeelde document "Projectlines" en kan het noch raadplegen, noch wijzigen. Het document wordt hem enkel bezorgd in pdf-formaat, zonder revisiemodus of opmerkingen:

- o Vóór de tussentijdse vergadering;
- o Vóór de eindvergadering, voor nalezing en opmerkingen.

Duur van het proces

- De publieke instanties verbinden zich ertoe de Projectlines op te stellen en te valideren binnen een beperkte termijn (+/- 8 weken vanaf de opstartvergadering).

- Voorafgaand aan het proces spreken de publieke instanties een aangepaste kalender af met de eigenaar-verkoper.
- Om hun impact te maximaliseren, wordt aanbevolen dat de Projectlines worden afgerond vóór de verkoop wordt opgestart.

Opstart

- De opmaak van Projectlines kan worden geïnitieerd op vraag van de eigenaar-verkoper of van een publieke partner.
- De publieke instanties beoordelen de relevantie van het opstellen van Projectlines voor het betrokken gebouw of de betrokken site. Deze beoordeling gebeurt geval per geval, op basis van een geheel van aanwijzingen en niet op grond van één enkel criterium. Cf. supra.
- De eigenaar-verkoper wordt vanaf de start van het proces betrokken.
- BMA, die als facilitator optreedt, neemt contact op met de verschillende partners. De SPOC (aanspreekpunt) van elke partner is belast met het aanduiden van een projectverantwoordelijke binnen zijn administratie.

Opstartvergadering en terreinbezoek

- BMA organiseert een opstartvergadering met alle partners (publieke instanties, waarnemers, eigenaar-verkoper en, in voorkomend geval, elke instantie waarvan het advies nuttig wordt geacht);
- De vergadering heeft als doel de methode en het kader van de Projectlines toe te lichten, de algemene kalender vast te leggen en de gebruiksmodaliteiten van het gedeelde document (op OneDrive) uit te leggen.
- In voorkomend geval wordt een terreinbezoek georganiseerd;
- Op basis van de voorziene kalender kunnen reeds tijdens de opstartvergadering twee data worden gereserveerd in de tijdblokken voor projectvergaderingen (woensdagnamiddag of vrijdag), met het oog op:
 - o Een tussentijdse vergadering gewijd aan de presentatie van het ontwerpend onderzoek en van de eerste aanbevelingen m.b.t. het programma, stedenbouwkundige inpassing, erfgoed en milieu;
 - o Een eindvergadering gewijd aan de validatie van de Projectlines;
- De eigenaar-verkoper wordt uitgenodigd om, vóór de opstartvergadering, alle nuttige documenten, plannen en informatie waarover hij beschikt, te bezorgen;
- BMA stelt een beknopt verslag van de opstartvergadering op en bezorgt dit aan alle partners.

Ontwerpend onderzoek & stedenbouwkundige, erfgoed- en milieu-informatie

- BMA vraagt zijn IT-dienst om via OneDrive het gemeenschappelijke werkdocument "Projectlines" (Word) te delen met de publieke instanties (die over schrijfrechten beschikken) en de waarnemers (die enkel over raadpleegrechten beschikken).
- Elke publieke instantie vult autonoom de rubrieken van het document aan die betrekking hebben op de stedenbouwkundige, erfgoed- en milieu-informatie ("Bestaande toestand" en "Visies & ambities"), teneinde het strategisch en reglementair kader waarbinnen de Projectlines passen, te verduidelijken.
- In voorkomend geval stelt de Directie Cultureel Erfgoed een erfgoedrapport op.
- BMA start ontwerpend onderzoek op waarbij de verschillende ruimtelijke, programmatorische en milieugerelateerde scenario's worden verkend en getest.

- De aandachtspunten kunnen voorafgaand aan het ontwerpend onderzoek worden besproken tijdens bilaterale gesprekken met de betrokken publieke instanties.
- Deze werkfase laat eveneens toe om, samen met de partners, de eventuele noodzaak te identificeren om een diagnose te vragen aan de Directie Territoriale Kennis (DTK) van Perspective. In voorkomend geval bepalen de partners gezamenlijk de inhoud van de verwachte diagnose en de eventuele afstemming ervan met het ontwerpend onderzoek.
- BMA organiseert (minstens) één vergadering met de publieke instanties om:
 - o Het volledige document "stedenbouwkundige en milieu-informatie", zoals door elke instantie aangevuld, te overlopen, zodat een gedeeld informatieniveau wordt gewaarborgd.
 - o De vragen, opportuniteiten en opties die voortvloeien uit het ontwerpend onderzoek, te bespreken.
- BMA kan (een) bijkomende vergadering(en) organiseren met de publieke instanties om bepaalde aspecten van het ontwerpend onderzoek verder uit te diepen en de opmaak van de Projectlines te verfijnen.

Tussentijdse vergadering

- BMA organiseert (minstens) één tussentijdse vergadering om een regelmatige opvolging te verzekeren en om te vermijden dat er bij de afwerking van de Projectlines nog verrassingen opduiken.
- Deze tussentijdse vergadering brengt de publieke instanties, de waarnemers en de eigenaar-verkoper samen.
- Ze vindt plaats bij Urban.brussels, op de datum die tijdens de opstartvergadering werd vastgelegd.
- Het document "Projectlines" wordt vóór de tussentijdse vergadering aan de eigenaar-verkoper bezorgd, in pdf-formaat, zonder revisiemodus of opmerkingen.
- De tussentijdse vergadering heeft als doel om de scenario's die voortvloeien uit het ontwerpend onderzoek aan de eigenaar-verkoper voor te stellen. Dit "work in progress" wordt gepresenteerd en dient als basis voor de opmaak van de tekstuele aanbevelingen.
- Deze vergadering neemt de vorm aan van een workshop waarin de verschillende scenario's collectief met alle partners worden besproken. Aandachtspunten met betrekking tot de haalbaarheid of de motieven voor de eventuele uitsluiting van bepaalde onderzochte scenario's worden er grondig toegelicht.
- De voorgestelde scenario's hebben een verkennende en illustratieve waarde en lopen niet vooruit op de uiteindelijke inhoud van de Projectlines.
- BMA stelt het verslag van de vergadering op en bezorgt dit aan de partners.
- Na deze tussentijdse vergadering zet BMA het ontwerpend onderzoek verder en verfijnt het, met het oog op de opmaak van de definitieve Projectlines.

Opmaak van de Projectlines

- BMA stelt een eerste versie van de Projectlines op, op basis van het ontwerpend onderzoek.
- De actieve partners annoteren en becommentariëren het document en stellen, in voorkomend geval, herformuleringen voor, rechtstreeks in het gedeelde document.
- Een waarschuwing wordt systematisch in de Projectlines opgenomen (zie Sjabloon). Deze verduidelijkt dat het naleven van de in de Projectlines geformuleerde oriëntaties noch de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning, noch die van een milieuvergunning garandeert.
- BMA organiseert een vergadering met de publieke instanties om de formulering van de Projectlines te bespreken.

- In voorkomend geval kunnen bijkomende vergaderingen worden georganiseerd tot een consensus tussen de publieke instanties wordt bereikt.

Validatievergadering

- Wanneer het document op consensus kan rekenen tussen de publieke instanties, bevestigt BMA per e-mail de datum van de validatievergadering aan alle partners. Het document "Projectlines" wordt aan de eigenaar-verkoper en aan de waarnemers bezorgd, zodat zij er kennis van kunnen nemen en, in voorkomend geval, hun opmerkingen kunnen formuleren vóór de vergadering.
- De validatievergadering vindt plaats bij Urban.brussels.
- Tijdens deze vergadering worden de laatste opmerkingen onderzocht en, in voorkomend geval, in het document verwerkt, waarna het document "Projectlines" wordt gevalideerd.
- Het gevalideerde document "Projectlines" geldt als verslag van de validatievergadering en wordt aan alle partners bezorgd.

Beperking van de geldigheid van het document

- Het document met de *projectlijnen* weerspiegelt de ambities en de principes van een goede ruimtelijke ordening op een bepaald tijdstip, met name op het ogenblik van de vervreemding van het goed waarop deze projectlijnen betrekking hebben.
- In geval van een latere vervreemding kunnen de projectlijnen door de bevoegde overheden worden herzien, rekening houdend met de evolutie van het strategische en reglementaire kader, evenals met de stedelijke, economische en maatschappelijke context.
- In voorkomend geval vereist de herziening van de Projectlines dat het overlegproces met alle actoren opnieuw wordt opgestart, volgens de in dit document beschreven werkwijze.
- In de inleiding van elke set projectlijnen wordt het volgende in herinnering gebracht:*De aspecten en thema's die in dit document met projectlijnen aan bod komen, zijn specifiek voor het betrokken project en kunnen in het kader van de beoordeling van een vergunningsaanvraag niet als exhaustief worden beschouwd. De verwijzing in dit document naar bepaalde reglementaire bepalingen sluit niet uit dat beslissingen (tot toekenning of weigering van een vergunning) worden gebaseerd op de toepasselijke stedenbouwkundige en milieuregelgeving, evenals op het beginsel van de goede ruimtelijke ordening. Deze projectlijnen bevatten algemene uitgangspunten waarvan de naleving op zich geen waarborg vormt voor het verkrijgen van de vergunningen en toelatingen die nodig zijn voor de uitvoering van het project. Enkel een volledig onderzoek van een aanvraag voor een stedenbouwkundige en milieuvergunning kan, in voorkomend geval, uitwijzen of het voorgenomen project kan worden vergund.*

Verspreiding van het document

- BMA staat in voor de vertaling van de Projectlines.
- Het document zal gelijktijdig in het Nederlands en het Frans worden verspreid.
- De Projectlines worden verspreid via de website van de BMA en via de website van Urban.