

NIET-TECHNISCHE SAMENVATTING

Milieueffectenrapport over de opheffing van het Bijzonder Bestemmingsplan ‘Pacheco’

Definitieve versie – Juli 2025

BUUR
Part of Sweco

Inhoud

1 INLEIDING 3

1.1 Perimeter 3

1.2 Juridisch referentiekader 4

1.3 Achtergrond van het BBP 'Pacheco' en context van de studie 5

1.4 Aanbestedende overheid en auteur van het MER 7

2 DOELSTELLINGEN EN AANPAK MER 8

2.1 Doelstellingen 8

2.2 Benadering 8

2.3 Fasen 9

3 SAMENVATTING VAN DE NIET-TECHNISCHE ANALYSE PER THEMA 10

3.1 Stedenbouw, landschap en erfgoed 10

3.2 Sociale en economische aspecten 12

3.3 Mobiliteit 13

3.4 Geluid en trillingen 14

3.5 Microklimaat 15

3.6 Bodem, ondergrond en grondwater 16

3.7 Afvalwater en regenwater 17

3.8 Biodiversiteit, fauna en flora 17

3.9 Energie 18

3.10 Materialen en afval 19

3.11 Luchtkwaliteit 19

3.12 De mens 20

4 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN 22

4.1 Algemene conclusies 22

4.2 Aanbevelingen 23

1 INLEIDING

Dit document is de niet-technische samenvatting van het milieueffectenrapport voor het Bijzonder Bestemmingsplan Pacheco. Ze is bedoeld om het publiek en de autoriteiten te informeren over de gevolgde aanpak en de redenen voor de gemaakte keuzes.

Het eerste deel van de niet-technische samenvatting schetst het kader voor het onderzoek, gevolgd door de belangrijkste bevindingen van de thematische analyse. Het laatste deel omvat de belangrijkste conclusies en aanbevelingen die uit het onderzoeksproces voortvloeien.

1.1 PERIMETER

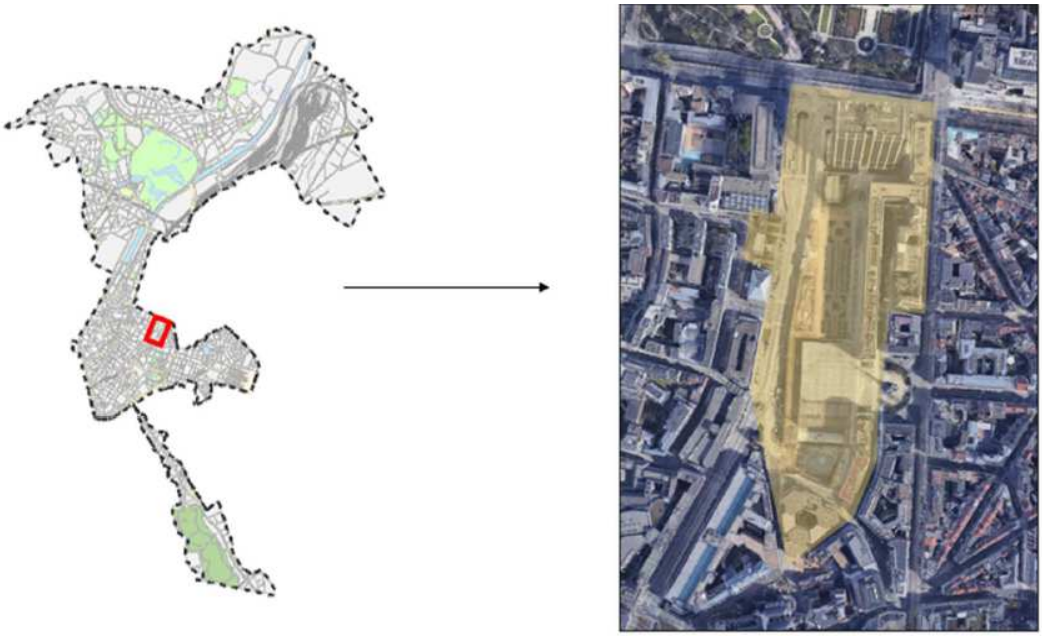
De perimeter van het onderzoek volgt die van het BBP, in overeenstemming met het Regeringsbesluit van 29 juni 2007:

- de gemeentelijke grens aan de Kruidtuinlaan
- de Koningsstraat, de Vesaliusstraat, de Vandermeulenstraat, de De Lignestraat en de Bankstraat
- de Pachecolaan en het NMBS-station Brussel-Congres.

De perimeter omvat het geheel van het Rijksadministratief Centrum (RAC), het NMBS-station Brussel-Congres, de gebouwen in de Koningsstraat die aan het RAC palen en het kleine driehoekige blok waarop een kantoorgebouw staat langs de Oratoriënberg, met het de Lignegebouw.

Het RAC is ontworpen als een stedenbouwkundig complex om de Belgische administraties te huisvesten. Het vloeit voort uit modernistische opvattingen van stadsontwikkeling op sokkel en breekt radicaal met het traditionele stadsweefsel en de notie van een gesloten blok.

Het loopt langs de Noord-Zuidverbinding en wordt bediend door een NMBS-station waarmee het verbonden is via de kelder, en door lijn 6 van de metro (station Kruidtuin).



Locatie van de studieperimeter

1.2 JURIDISCH REFERENTIEKADER

De opstelling van het MER van het BBP valt binnen het kader van het BBP-uitwerkingsprocedure die wordt voorgeschreven bij Titel II van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO).

Op de zone in kwestie zijn verschillende plannen en programma's van toepassing, met in elkaar verweven perimeters.

- BBP-perimeter
- Perimeter van het Gebied van gewestelijk belang nr. 11, zoals gedefinieerd in het Gewestelijk bestemmingsplan. De Financietoren, het de Lignegebouw en het station Brussel-Congres vallen buiten de perimeter van het GGB.
- Het Rijksadministratief Centrum, dat het eigenlijke modernistische complex omvat.

Onderstaand diagram illustreert die verwevenheid.

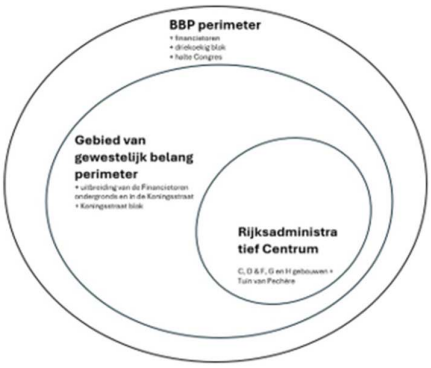
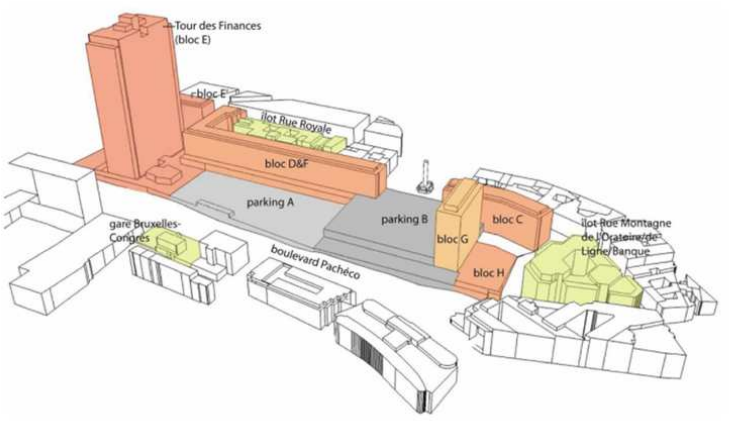


Diagram dat de overlapping illustreert van de verschillende perimeters binnen het BBP

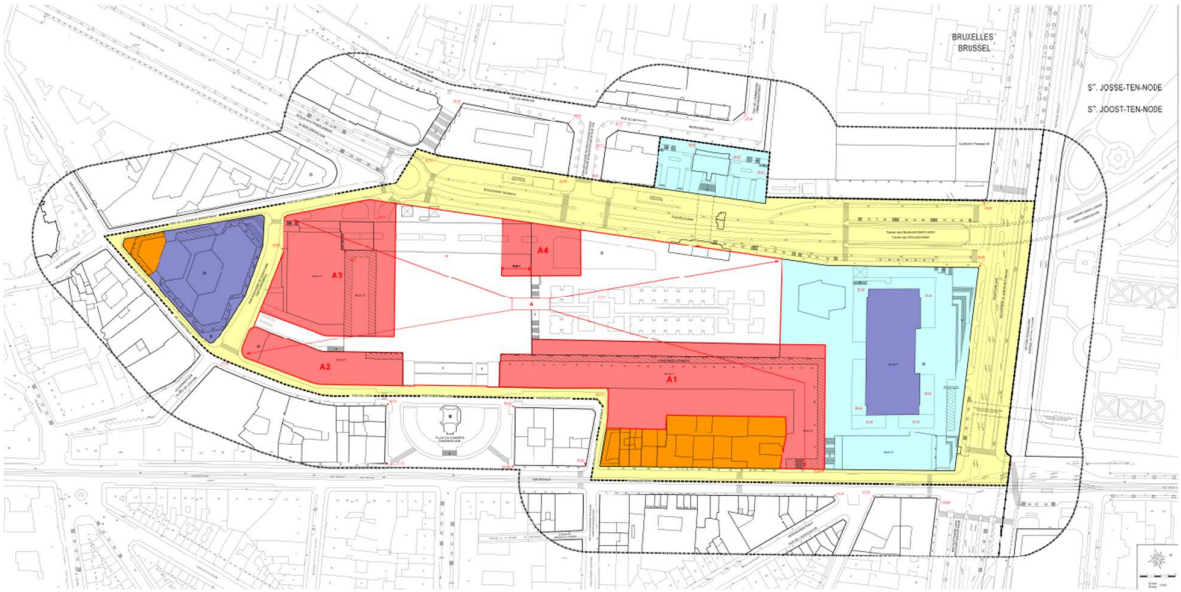
1.3 ACHTERGROND VAN HET BBP 'PACHECO' EN CONTEXT VAN DE STUDIE



FR – NL
Parking A – parking A
Parking B – parking B
Bloc C – blok C
Bloc D&F – blok D&F
Bloc E – blok E
Bloc H – blok H
Tour des Finances – Financietoren
Gare Bruxelles-Congrès – Brussel-Congres station
Boulevard Pachéco – Pachécolaan
Ilot rue Royale – Koningsstraat blok
Ilot rue Montagne de l'Oratoire/de Ligne/Banque – Oratoriënberg/de Ligne/Bank

RAC vóór het BBP Pacheco

Het BBP Pacheco is op 31 januari 2013 aangenomen bij Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering. Het is erop gericht het voormalige Rijksadministratief Centrum te ontwikkelen door het programma uit te voeren van het GGB nr. 11 evenals de visie en stedenbouwkundige doelstellingen bepaald door het Brussels Gewest.

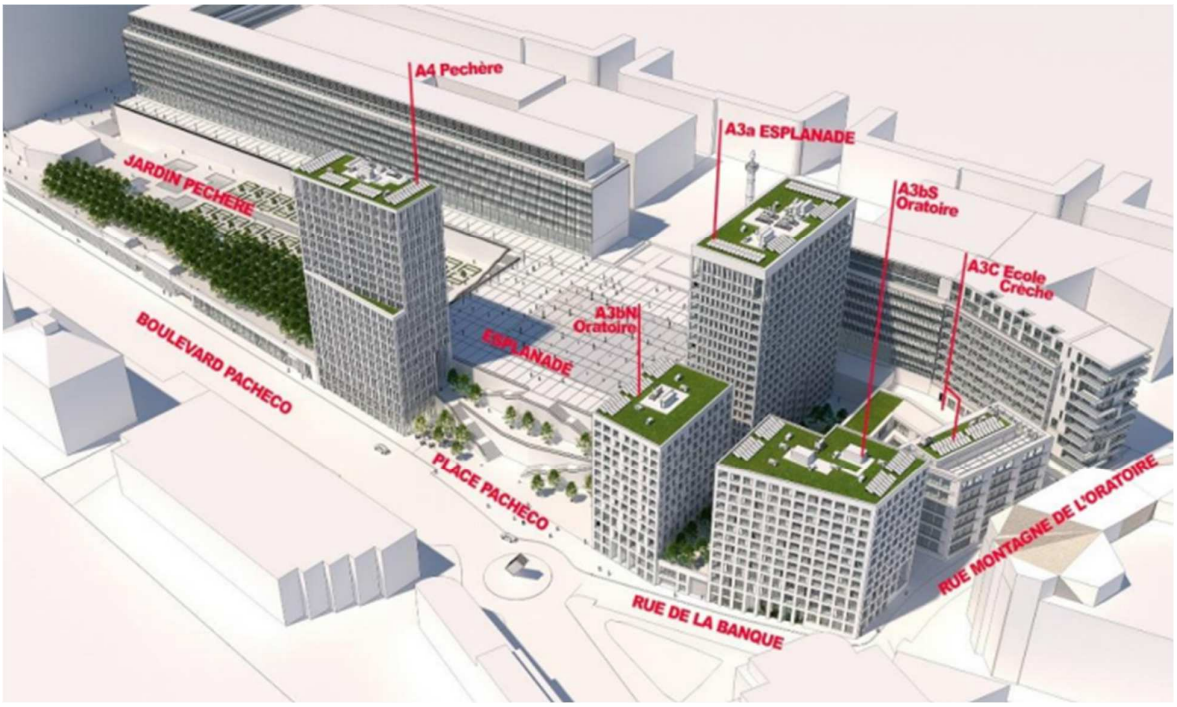


Bijzonder bestemmingsplan (Stad Brussel 2007)

Stedenbouwkundige vergunning P396/17

Op 6 augustus 2019 is een stedenbouwundige vergunning (ref. P396/2017) verleend om het zuidelijke deel van de zone te ontwikkelen, in overeenstemming met de vereisten van het geldende BBP. De vergunning voorzag in 45.526 m² aan woningen, 4584 m² aan handelsruimte en 7506 m² aan faciliteiten (crèche + schoolvoorzieningen). Een gedeelte van de sokkel werd geactiveerd, terwijl de Pechèretuin gedeeltelijk vervangen werd door het gebouw in zone A4 en een monumentale trap die de boven- en benedenstad en noord en zuid met elkaar verbond.

De volumes waren als volgt verdeeld over de verschillende zones gedefinieerd in het BBP Pacheco:



Weergave van geannuleerde stedenbouwkundige vergunning P396/2017 (Stad Brussel, 2019)

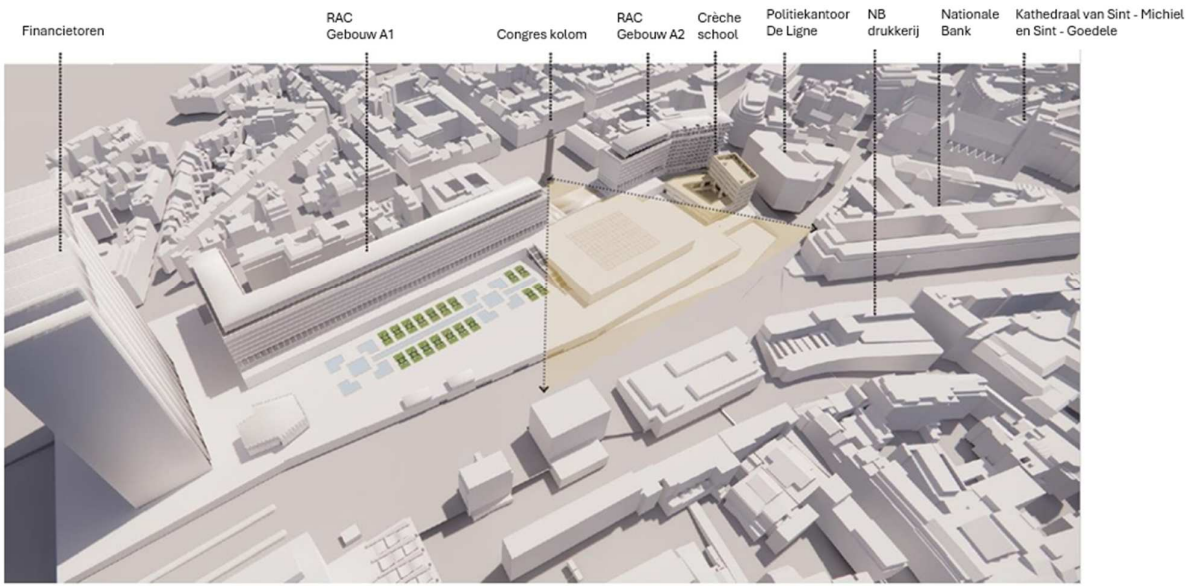
De vergunning werd aangevochten en nietig verklaard door de Raad van State. De gronden voor de vernietiging van de vergunning maken het Bijzonder Bestemmingsplan Pacheco onwettig, waardoor plan niet kan worden uitgevoerd volgens de bestaande letterlijke en grafische voorschriften ervan.

Om de ontwikkeling van het Rijksadministratief Centrum mogelijk te maken, hebben de Stad Brussel en het Gewest daarom besloten om een procedure te starten voor de volledige opheffing – of wijziging – van het BBP Pacheco.

Onveranderlijke bepalende elementen voor de ontwikkeling

Een aantal elementen die als basis dienden voor het opstellen van het BBP Pacheco, blijven essentieel voor de toekomstige ontwikkeling van de site:

- Het **GGB nr. 11 van het GBP** vereist een functionele en sociale mix die een verscheidenheid aan gebruik aanmoedigt. Het bevat ook een oppervlaktevereiste voor het toegestane aandeel bestemd voor huisvesting: “De vloeroppervlakte voor huisvesting mag niet kleiner zijn dan 35% van de totale vloeroppervlakte in het gebied.” Zonder BBP specificeert het GBP: “Bij ontstentenis van een BBP zijn enkel de handelingen en werken toegelaten die overeenstemmen met het voorschrift betreffende het sterk gemengd gebied en met het programma van de betrokken gebieden, nadat die handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn.”
- **De erfdienstbaarheden van uitzicht en perspectieven**: de grond voor de annulatie van de vergunning betreft het behoud van het uitzicht en het panorama. De scenario's moeten dan ook gepositioneerd worden volgens de historische uitzichten vanaf de Congreskolom, en de Esplanade versterken als openbare ruimte om het panorama van Brussel observeren, en als balkon met uitzicht op het stadslandschap. De mogelijke interpretatie van die principes maakt deel uit van de bestudeerde voorstellen.



Interpretatie van het uitzicht op het patrimonium volgens de brief van 1967 van het ministerie van Openbare Werken

- **Bepaalde elementen van het BBP** kunnen worden hernomen als essentiële aspecten voor een goede ontwikkeling van de zone:
    - De garantie dat de Pechèretuin en de Esplanade publiek blijven.
    - De verbetering van de verbinding tussen de boven- en benedenstad, van de toegang tot de locaties en van de relatie tussen het Rijksadministratief Centrum en zijn omgeving, met name wat betreft de toegankelijkheid voor iedereen en actieve vormen van vervoer.
- De ondergrondse **aanwezigheid van de Noord-Zuidverbinding**: er moet rekening worden gehouden met de verbinding bij de ontwikkeling van de sokkel van de Péchèretuin en zone A4. Dat technische element beperkt de mogelijkheden voor nieuwe gebouwen langs de laan.
- Zoals vermeld in de diagnose, is er momenteel geen stedenbouwkundige vergunning voor de school, aangezien vergunning P396/2017 is geannuleerd door de Raad van State. Er is dan ook een regularisatie nodig. De school wordt opgenomen als onveranderlijk element in elk scenario. In de verschillende besluiten die het College en de gemeenteraad hebben genomen tijdens de uitwerking van het BBP wordt immers steeds het belang voor de wijk benadrukt van deze nieuwe school.

1.4 AANBESTEDENDE OVERHEID EN AUTEUR VAN HET MER

De aanbestedende overheid is de stad Brussel.

De opheffing van het BBP ‘Pacheco’ wordt geleid door de Dienst Stadsontwikkeling van de Stad Brussel - Directie Strategische en Operationele Planning - OE (Organisatorische Eenheid) Planning en Ontwikkeling.

De opstelling van het bijbehorende MER is teovertrouwd aan SWECO.

2 DOELSTELLINGEN EN AANPAK MER

2.1 DOELSTELLINGEN

Omdat het BBP Pacheco niet kon worden uitgevoerd en om de ontwikkeling van de site niet te vertragen, hebben de Stad Brussel en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest besloten om het BBP op te heffen. **In een milieueffectenrapport (MER) zijn daarom de positieve en negatieve gevolgen van deze opheffing bestudeerd** voor alle gebieden die onder het BWRO (Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening) vallen.

Het doel van het opstellen van een MER bestaat erin:

- de stedenbouwkundige kwesties en doelstellingen voor de site van het Administratief Centrum bij te werken;
- de positieve en negatieve gevolgen van een volledige opheffing van het BBP te objectiveren;
- hulp te bieden bij de beslissing over een volledige opheffing dan wel een wijziging van het BBP;
- stedenbouwkundige aanbevelingen te formuleren voor een goede ontwikkeling van de site.

Door de geschiedenis en specifieke kenmerken van het gebied focust het MER met name op:

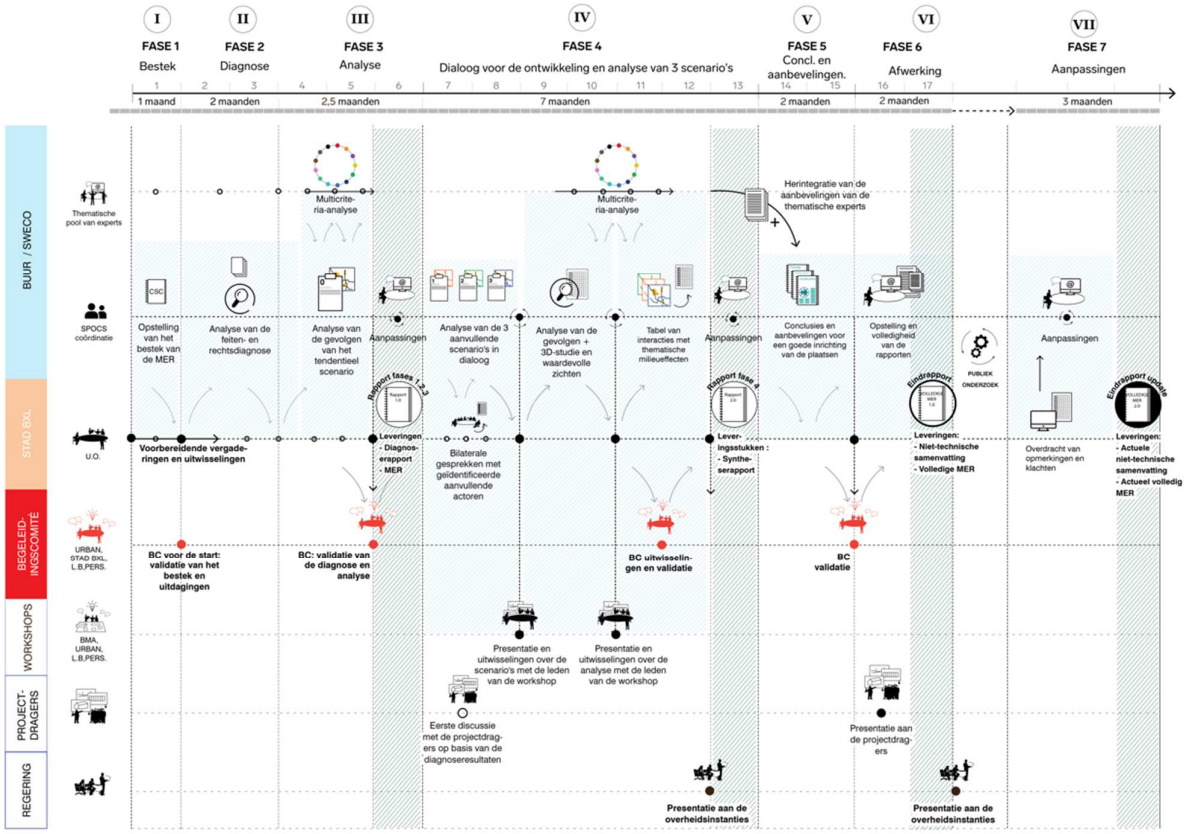
- de analyse van de haalbaarheid van de inplantingsopties met/zonder BBP volgens de verschillende milieuparameters, en van de impact op de levenskwaliteit van de bewoners en gebruikers van het gebied. Op basis daarvan worden noodzakelijke aanpassingen bepaald om elke belangrijke negatieve impact op het milieu door de uitvoering van het Plan te vermijden, te verminderen en/of te compenseren;
- een goed begrip en een uiteenzetting van de landschappelijke en uitzichtskwesties zonder BBP;
- het informeren van de besluitvormers over de impact van de mogelijke opties op het milieu, zodat ze met kennis van zaken kunnen handelen;
- het informeren van het publiek, in het kader van het openbaar onderzoek, over de gevolgen van het opheffen van het BBP voor het milieu.

2.2 BENADERING

De opstelling van het MER is gebaseerd op de stedenbouwkundige denkoefeningen die al meer dan 15 jaar worden gedaan. De effectenanalyse biedt input voor die reflectie, op basis van een iteratief proces. Het MER is in dit geval een hulpmiddel om de ontwikkelingsopties met en zonder BBP te testen. Die opties betreffen het te voorziene programma voor het gebied, de ruimtelijke indeling en de onderliggende ambities voor de wijk, om rekening te houden met alle huidige en toekomstige elementen en er passend op in te spelen.

De auteur van het MER staat voortdurend in contact met het team dat verantwoordelijk is voor het definiëren van de toekomstige ontwikkelingen, om de verschillende ontwerpfasen te volgen en de verschillende voorstellen die op tafel komen, geleidelijk aan te bestuderen. Beide werken nauw samen met de verschillende betrokkenen die samen het Begeleidingscomité vormen: Perspective, Urban en Leefmilieu Brussel.

Dit proces van analyse en dialoog is uitgevoerd in 7 verschillende fasen, die in het onderstaande schema worden geïllustreerd.



Schema met een overzicht van het verloop van de opdracht

2.3 FASEN

Het MER is onderverdeeld in vijf hoofdfasen:

- **Diagnose van de bestaande situatie**, waarbij elk thema als volgt is gestructureerd:
    - Inleiding: geraadpleegde bronnen, beoordelingsmethode en ondervonden moeilijkheden.
    - Analyse van de bestaande juridische situatie: onderscheid tussen regelgevings- en beleidsdocumenten.
    - Analyse van de bestaande situatie in de praktijk: belangrijkste kwesties voor het thema.
- **Scenarioanalyse**: er zijn drie scenario's uitgewerkt en vergeleken met het trendscenario. Het gaat telkens om varianten op het vlak van programma en ruimtelijke indeling. De analyse wordt als volgt per thema uitgesplitst:
    - Regelgevingscontext: overzicht van de vereisten en aanbevelingen van het BBP voor het hoofdstuk in kwestie.
    - Analyse van de uitdagingen voor elk onderzocht scenario, op basis van de conclusies van de diagnose.
    - Conclusies van de analyse en formulering van aanbevelingen.
- **Interacties tussen de conclusies en aanbevelingen**: de conclusies per thema worden met elkaar vergeleken om mogelijke interacties tussen de verwachte effecten te identificeren. Die analyse geeft aan of de thematische conclusies in dezelfde richting wijzen of elkaar tegenspreken. Het MER wordt afgerond met aanbevelingen voor de volgende stappen voor de ontwikkeling van de wijk.
- **Deze niet-technische samenvatting**
- **Aanpassingen na het openbaar onderzoek**: Na het openbaar onderzoek van het opheffings-MER zijn er mogelijk aanpassingen nodig. De impact van die aanpassingen zal dan ook worden beoordeeld en zullen er eventueel aanvullende studies worden uitgevoerd.

3 SAMENVATTING VAN DE NIET-TECHNISCHE ANALYSE PER THEMA

Dit deel omvat de belangrijkste lessen voor elk van de twaalf bestudeerde thema's:

1. Stedenbouw, landschap en erfgoed
2. Sociale en economische aspecten
3. Mobiliteit
4. Geluid en trillingen
5. Microklimaat
6. Bodem, ondergrond en grondwater
7. Afvalwater en regenwater
8. Biodiversiteit, fauna en flora
9. Energie
10. Materialen en afval
11. Luchtkwaliteit
12. De mens

Daarbij komt telkens het volgende aan bod:

- de belangrijkste uitdagingen en contextelementen
- de conclusies

3.1 STEDENBOUW, LANDSCHAP EN ERFGOED

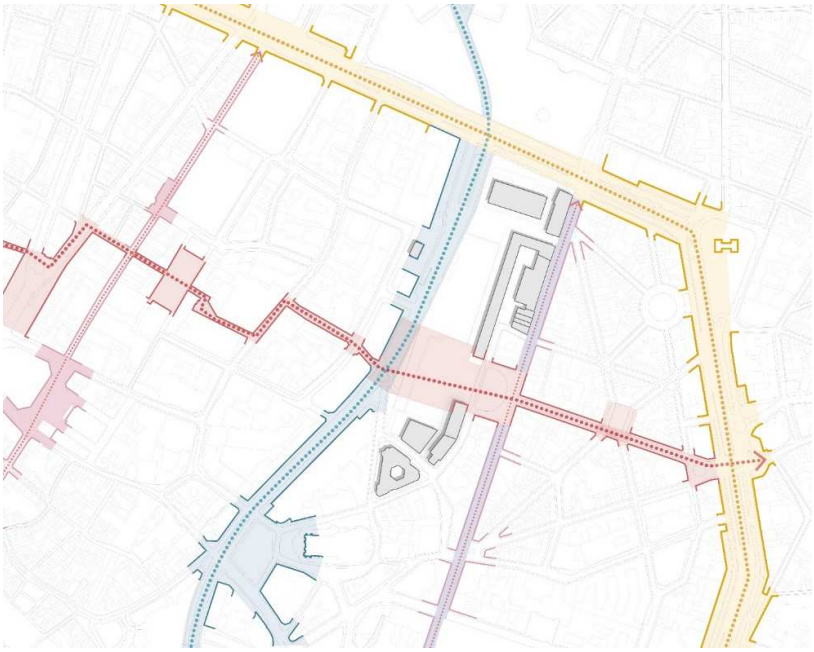
3.1.1 Belangrijkste uitdagingen en context

Wat de stedelijke morfologie, typologie en openbare ruimtes betreft, is het RAC een unieke plek. De bouwstijl en het stedelijke weefsel contrasteren sterk met de meer klassieke, historische blokken van de Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuwwijk. Ondanks dat contrast met de omgeving biedt het gebied heel wat potentieel, vooral op het vlak van openbare ruimte en de diversiteit aan mogelijke functies.

De huidige indeling van het gebied is niet bevorderlijk voor een aangenaam stadsgevoel. De site zorgt voor een breuk in het stedelijke weefsel door haar vorm en monofunctionele karakter, maar ook doordat ze onafgewerkt lijkt en maar beperkt ingevuld is. Ze heeft opmerkelijke, maar niet erg toegankelijke en onderbenutte openbare ruimten. Dat leidt tot een gebrek aan sociale controle, wat nadelig is voor de toe-eigening ervan door een breed publiek.

Toch telt de site heel wat erfgoedelementen en biedt de balkonlay-out opmerkelijke uitzichten over de stad langs het ‘koninklijk tracé’, met onder de Congreskolom die opvalt in het landschap, en het panoramische uitzicht over de stad vanaf de Esplanade. De erfgoed- en landschapskenmerken en de dialoog tussen klassieke elementen en modernisme zijn opmerkelijke kenmerken van deze locatie.

Een reconversie van de site is wenselijk om het gebied te ontwikkelen, de kwaliteiten ervan te versterken en de opportuniteiten aan te grijpen. Het BBP-gebied biedt unieke mogelijkheden om verschillende delen van de stad weer met elkaar te verbinden en een open en dynamische plek te creëren binnen de Vijfhoek.



Een strategische wijk op het kruispunt van verschillende assen

3.1.2 Kernelementen uit de analyse

Vanuit regelgevingsoogpunt, met of zonder BBP:

- Wat de invulling betreft, is voor de ontwikkeling van de site een gelijkaardig programma mogelijk, conform de geldende regelgeving. Los van de scenario's moet echter worden opgemerkt dat om zonder BBP minstens 35% woningen te verwezenlijken, zoals in het programma van het GGB nr. 11, er andere oppervlakken binnen de perimeter moeten worden omgezet in woningen en/of hoge gebouwen nodig zijn.
- De mogelijke afmetingen en locaties van de nieuwe gebouwen verschillen sterk. Hierdoor zijn de wijkprojecten die eruit voortvloeien ook heel verschillend.
- Het BBP biedt extra bescherming, zij het niet uitgebreid, wat betreft het concept van het architecturaal geheel. Het bewustzijn van die kwaliteit die behouden moet blijven, is echter al aanwezig in de vereisten en ook de GSV biedt een vrij restrictief regelgevend kader.

Wat de morfologie van de nieuwe volumes betreft, kunnen uit de analyse van de verschillende scenario's krachtlijnen worden gedistilleerd voor de ontwikkelingsmogelijkheden met of zonder BBP:

- De uitzichten kunnen worden gerespecteerd. De architecturale kwaliteit van de nieuwe gebouwen wordt bepalend voor hun integratie in de context. Het respect voor de uitzichten druist echter in tegen de behoefte aan een intens gebruik van de perimeter.
- Het panorama-effect van de Esplanade is enkel mogelijk bij een totale openstelling van de Esplanade. Uit de verschillende scenario's blijkt dat er rekening moet worden gehouden met andere factoren:
    - Het uitzicht vanaf de rand van de Corniche kan onbelemmerd blijven en eenmaal op het balkon is er een uitzicht mogelijk van 180°.
    - Het balkoneffect vanaf de rand van de Corniche draagt bij aan de waarde van de locatie. Het geeft bezoekers het gevoel zich op de ideale plek te bevinden om het landschap te bekijken, met een mooi overzicht over de stad van bovenaf, en het zorgt voor een sterke verbinding tussen de boven- en benedenstad. Bij de eventuele realisatie van volumes op het lagergelegen deel moet rekening worden gehouden met dat aspect.
- De aanwezigheid van een **laag** gebouw in zone A4 is verenigbaar met het behoud van het panorama-effect.
- Wat het hoge gebouw in blok G betreft, maken enkele verdiepingen meer of minder niet echt veel uit voor de logica van het geheel.

- Voor het blok met de school kunnen de uitzichten worden gerespecteerd en het gevoel van openheid worden gegarandeerd zonder afbreuk te doen aan het bouwpotentieel voor A3.

Uit de analyse van de bouwdichtheid blijkt dat de voorgestelde dichtheid functioneel gezien aanvaardbaar is. Momenteel is het gebrek aan gebruiksintensiteit een minpunt voor deze monumentale site. Op dat vlak bieden de ontwikkeling van nieuwe functies en de komst van nieuwe gebruikers in elk geval opportuniteiten. Omgekeerd blijft het risico bestaan van een te beperkte invulling of gebruiksintensiteit: de omvang van de omgeving vereist een bepaalde dichtheid om de site ten volle te benutten.

Uit de analyse blijken verschillende mogelijkheden voor de **kwaliteit van de openbare ruimten** en de relatie tussen de gebouwen eromheen:

- De route die mogelijk wordt gemaakt door de indeling van de site, is op zich al een recreatief en toeristisch element, met een meer dan lokale uitstraling. Het is belangrijk om de omvang van het gebied naar waarde te schatten en te benutten om de bezoekersstromen te sturen.
- De creatie van paden op de site helpt om de status van de verschillende ruimtes te bepalen. Om de route concreet te maken is een verbinding tussen de boven- en benedenstad noodzakelijk. Hiervoor is er een verbindingspunt nodig op het einde van de Esplanade. Dat hoeft op zich geen monumentale trap te zijn die logischerwijs veel plaats inneemt, maar het moet wel om een direct herkenbaar element gaan dat bijdraagt aan de identiteit van de site.
- De creatie van een route parallel aan de laan, die de Esplanade verbindt met de Oratoriënberg via het blok met de school, is niet nodig voor het goede functioneren van de openbare ruimte. Integendeel: die route zou een negatieve impact kunnen hebben op de privacy in het blok, dat een woonfunctie krijgt.
- Het creëren van een hoogwaardige openbare ruimte op de kruising met de laan is een belangrijke factor voor de harmonieuze verbinding tussen de verschillende elementen.

3.2 SOCIALE EN ECONOMISCHE ASPECTEN

3.2.1 Belangrijkste uitdagingen en context

In het kader van de 'Stad op 10 minuten' wil de Stad Brussel meer betaalbare woningen en een mix van functies om de bewoners een leefomgeving van hoge kwaliteit te bieden. Een van de grootste uitdagingen voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is de toegang tot kwaliteitsvolle huisvesting voor een steeds diversere en soms kwetsbare bevolking en het behoud van huisvesting in het centrum. Die ambitie sluit aan bij de noodzaak om de RAC-site intenser te gebruiken en op die manier een dynamische en veerkrachtige buurt te creëren.

De toename van het aantal gebruikers biedt ook mogelijkheden om het aanbod aan handelszaken en diensten uit te breiden. Hierdoor vergroot de algemene aantrekkingskracht van de site op elk moment van de dag en de week. Door de grotere woondichtheid zal ook de behoefte aan openbare voorzieningen toenemen.

3.2.2 Kernelementen uit de analyse

De toename van het aantal gebruikers is een opportuniteit om het aanbod aan winkels en voorzieningen, met name bedoeld voor de buurt, te versterken. Dat leidt tot een grotere algemene aantrekkingskracht van het gebied op elk moment van de dag en de week, terwijl ook wordt ingespeeld op de behoeften die ontstaan door de nieuwe woningen. Hoewel de scenario's een aanzienlijke verdichting van het aantal woningen voorzien, rechtvaardigen de hieruit voortvloeiende bevolkingsaantallen de bouw van een nieuwe school niet.

Wat de sociale mix betreft, zijn sociale en/of geconventioneerde woningen zonder BBP niet langer beschermd, aangezien er geen regelgevend kader is dat privé-ontwikkelaars verplicht om op dat vlak een minimale oppervlakte te voorzien. Aan de andere kant is het in alle scenario's mogelijk om diverse woningtypes te creëren voor verschillende bevolkingscategorieën (met name wat betreft de grootte en het profiel van de huishoudens).

Er moet ook worden opgemerkt dat de site door haar intrinsieke kenmerken – zoals de lege ruimten en de goede bereikbaarheid –bij uitstek geschikt is voor voorzieningen en functies van grootstedelijk belang. Bij die troeven en de noodzaak om de wijk te vernieuwen moet echter ook geanticipeerd worden op mogelijke conflicten met de versterking

van de woonfunctie.

Tot slot willen we opmerken dat de onzekere en voortdurend veranderende reglementaire context ongunstig is voor de ontwikkeling van nieuw vastgoed op een site die daar dringend behoefte aan heeft.

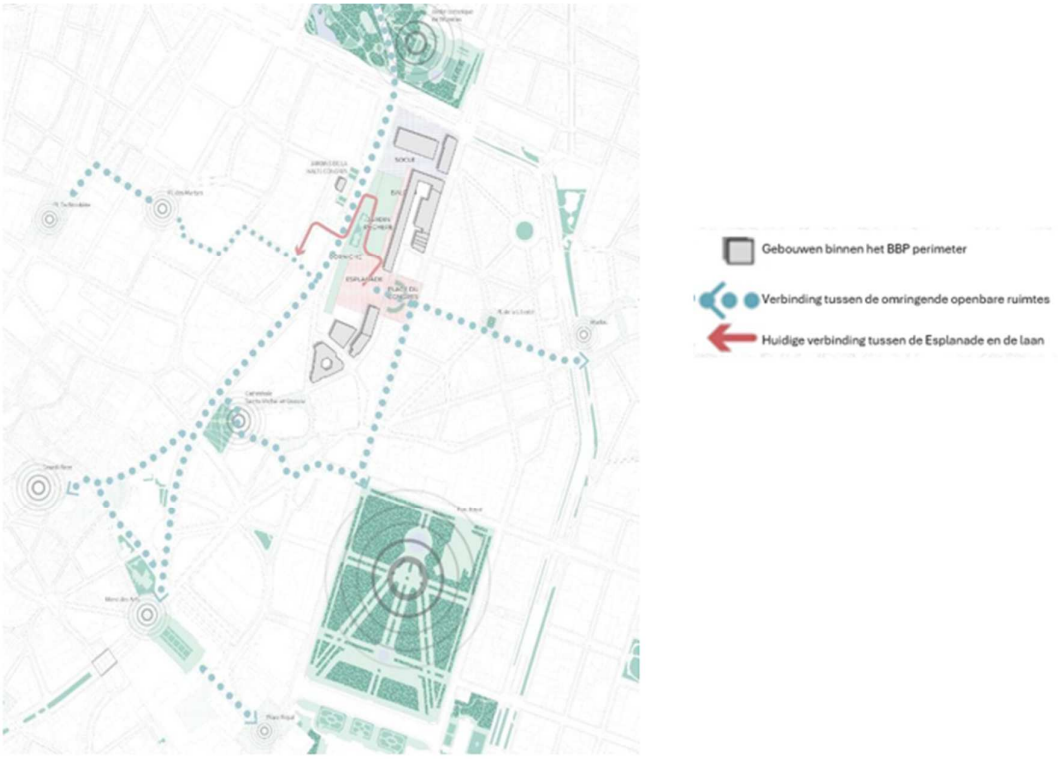
3.3 MOBILITEIT

3.3.1 Belangrijkste uitdagingen en context

Uit de huidige regelgeving en beleidsdocumenten blijkt een algemene wens om de circulatie te verbeteren en tegelijk voldoende ruimte te bieden voor voetgangers en actieve vormen van vervoer. Met het Gewestelijke mobiliteitsplan 'Good Move' en de implementatie van de 'maas Vijfhoek' is het de bedoeling om de zone van het BBP Pacheco en het omliggende gebied veel verkeersluwer te maken. Wat actieve vervoerswijzen betreft, lopen er verschillende GFR's en delen van het fiets-GEN door de site of in de onmiddellijke omgeving. Belangrijk element: het Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling van de Stad Brussel voorziet in de ontwikkeling van een 'voetgangersnetwerk' dat de site van west naar oost doorkruist, wat het belang onderstreept van de toegang voor voetgangers voor de mobiliteit en het gebruik van het openbaar vervoer.

Het is dan ook belangrijk om hoogwaardige en leesbare voetgangersvoorzieningen te garanderen en de bestaande onderbrekingen en breuken te verminderen. Op dit moment vormt de site een belangrijk obstakel voor de circulatie tussen de boven- en de benedenstad. Hoewel er verschillende toegangen zijn om de site te doorkruisen, zijn die vaak niet ideaal gelegen, niet direct zichtbaar of gaat het om trappen, wat de vlotte doorstroming op de site ernstig beperkt. De bestaande situatie kan dus zeker verbeterd worden.

Bovendien biedt de overcapaciteit van de parkings interessante mogelijkheden om de plaats die auto's krijgen in de openbare ruimte, te laten evolueren. Hierdoor ontstaat ook de mogelijkheid om op langere termijn te overwegen om parkeerfaciliteiten om te zetten naar andere functies.



Bestaande ontoereikende routes binnen de studieperimeter

3.3.2 Kernelementen uit de analyse

Actieve vormen van vervoer

De herontwikkeling van de site leidt tot een toename van het aantal fietsers. Dat versterkt de noodzaak om de fietsinfrastructuur verder te ontwikkelen en te verbeteren (kwaliteit, comfort en veiligheid). In de bestaande GSV-regelgeving staan minima voor het aantal fietsenstallingen per woning, waardoor de opheffing van het BBP geen gevolgen heeft.

Voor een vlotte voetgangersdoorstroming is een leesbare verbinding tussen de boven- en benedenstad noodzakelijk die toegankelijk is voor PBM's. Zo kunnen het hart van de site en de verschillende openbare ruimtes van het RAC beter worden geactiveerd. Die verbinding moet ongeacht het toekomstige ontwikkelingsscenario aanwezig zijn.

Openbaar vervoer

Wat het openbaar vervoer betreft, is het aanbod op de site divers en uitgebreid, met verschillende bus- en tramhaltes in de onmiddellijke omgeving, een treinstation en een metrohalte. Het aanbod is voldoende groot om de extra vraag op te vangen door de toekomstige herontwikkeling van de site. Bovendien wordt het aanbod nog uitgebreid door de komst van tram 15 op de laan en de uitbreiding van het aanbod in het station Brussel-Congres. Het aanbod zal moeten anticiperen op en voldoen aan de toename van de vraag die wordt gegenereerd door de toekomstige gebruikers van het RAC, de nieuwe voorzieningen en de handelszaken. De voorzieningen zullen moeten worden aangepast om het comfort en de veiligheid van de gebruikers van het openbaar vervoer te bevorderen. De opheffing van het BBP heeft geen impact op die elementen.

Wegverkeer

Wat de verkeerssituatie in de buurt betreft, blijft de toename van het verkeer in verband met de ontwikkeling van de site in alle scenario's relatief beperkt. Het blijft echter belangrijk om duurzame verplaatsingen extra te promoten voor de bestaande bedrijven en de toekomstige woningen en handelszaken op de site. De opheffing van het BBP heeft geen impact op die elementen.

Parkeren

De parkeerbehoeften vereisen de implementatie van een proactief beleid dat gedeeltelijk werd ondersteund door het BBP. Het is immers belangrijk om het aantal parkeerplaatsen te beperken in vergelijking met de huidige gewestnormen om de vraag naar auto's niet te stimuleren en toekomstige bewoners en gebruikers aan te moedigen om het openbaar vervoer en/of actieve vervoerswijzen te gebruiken. Zonder BBP en met het Gewestelijk Mobiliteitsplan en de toekomstige GSV waaraan momenteel wordt gewerkt, zou het minimale aantal parkeerplaatsen per woning lager moeten liggen om beter aan te sluiten bij de huidige realiteit (en de gewenste veranderingen voor de toekomst). De opheffing zal daarom een beperkte impact hebben, aangezien de richtlijnen ook in de richting gaan minder verplichte parkeerplaatsen per woning.

Door de grote bestaande capaciteit van de parkeergarages is het eventueel mogelijk om minder parkeerplaatsen te voorzien op de Pachecolaan. Dat zou bij het herinrichten van de laan meer mogelijkheden bieden voor andere invullingen (actieve vormen van vervoer, ontharding, vergroening, aangename ruimtes enz.)

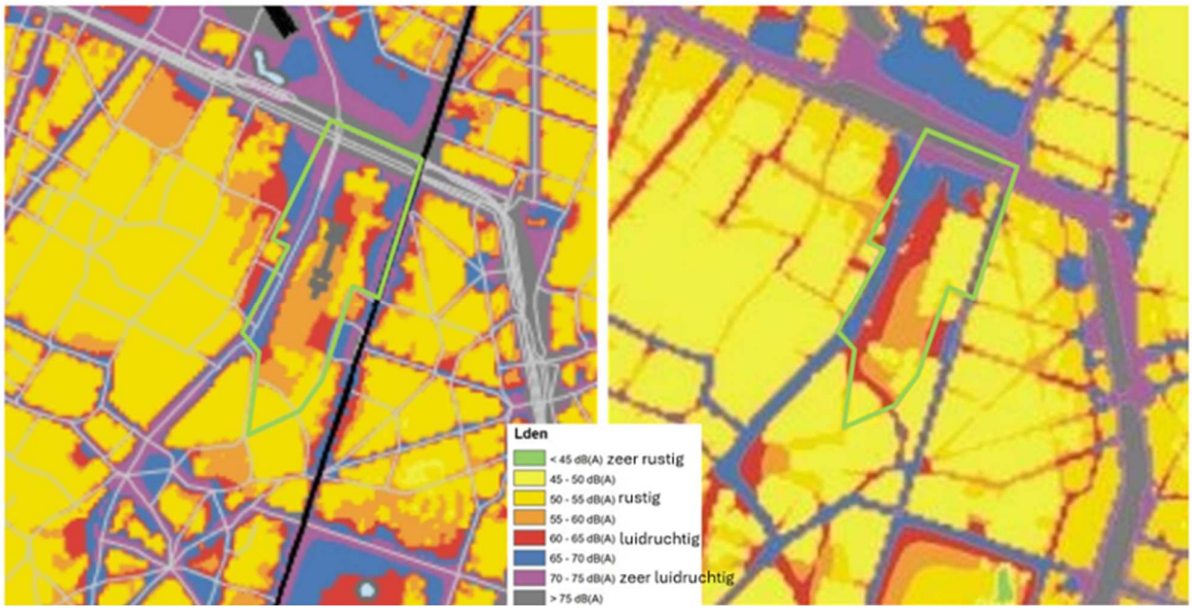
3.4 GELUID EN TRILLINGEN

3.4.1 Belangrijkste uitdagingen en context

De bestaande geluidsomgeving in de studieperimeter kan worden omschreven als ‘matig lawaaierig’. Er moet op gewezen worden dat het westelijke deel van de site, op hetzelfde niveau als de Pachecolaan, een meer lawaaierige geluidsomgeving heeft. Aan de rechterkant de Pechèretuin bieden het geluidsniveau en de indeling mogelijkheden om de vooropgestelde comfortzone te creëren.

De belangrijkste geluidsbron in het studiegebied is het wegverkeer, en dan vooral op de Pachecolaan en de Kruidtuinlaan. De secundaire wegen zijn veelal kasseistraten en dragen hierdoor bij aan het omgevingslawaai en de verspreiding van trillingen, vooral wanneer er vrachtwagens overheen rijden. De aanwezigheid van toegangshelling naar de politieparking vormt geen significante bron van geluid in het studiegebied. De vastgestelde verkeersstromen zijn vrij laag in vergelijking met die op de naburige wegen. Bovendien worden er slechts uitzonderlijk sirenes gebruikt.

Trillingen veroorzaakt door de aanwezigheid van de Noord-Zuidverbinding zijn zeer beperkt. De impact is kleiner dan die van voorbijrijdende vrachtwagens op de laan.



2016 2021

Uittreksel uit de Geluidsatlas - Algemeen geluid - L_{den} (Leefmilieu Brussel[1])

3.4.2 Kernelementen uit de analyse

Alle scenario's voorzien een activering van de begane grond, met zowel woningen als activiteiten (winkels, horeca, voorzieningen en diensten). Die verticale mix is wenselijk, ook al ontstaat hierdoor mogelijk geluidsoverlast, zoals in elke 'gebruikte' openbare ruimte. De regels voor goed nabuurschap en het politiereglement bieden voldoende garanties op dat vlak. Bovendien kan aanwezigheid van twee politiehoofdkantoren in de buurt de naleving van de leefregels ook vereenvoudigen. In ieder geval is het wenselijk om een intensere benutting van de site te verwezenlijken, met respect voor de verschillende aangrenzende functies.

De toename van de geluidsoverlast door meer autoverkeer ten opzichte van de bestaande situatie is in alle scenario's minimaal.

De volumes van de gebouwen in de verschillende scenario's maken het mogelijk om bepaalde zones beter beschermen tegen weglawaai, met name het hart van het blok de Ligne / Oratoriënberg / Bank. Over het geheel genomen zijn de verschillende te verwachten geluidsbronnen daarom niet onverenigbaar met de huidige en geplande functies van de buurt. De opheffing van het BBP heeft geen echte impact op de blootstelling aan lawaai of trillingen.

3.5 MICROKLIMAAT

3.5.1 Belangrijkste uitdagingen en context

De bezonning in de buurt van de gebouwen en de school is niet optimaal door de dichte bebouwing in het stadscentrum. Dat is de grootste uitdaging wat het microklimaat betreft. Voor de site en de onmiddellijke omgeving verhoogt de hoge

[1] De geluidsatlas is in 2021 bijgewerkt. 2021 is echter een jaar dat nog sterk beïnvloed werd door COVID-19, waardoor de relevantie van de gegevens beperkt is. Het autoverkeer in 2021 lag nog op een sterk verlaagd niveau en het luchtverkeer was gehalveerd. Voor het openbaar vervoer zijn er echter geen veranderingen. In de effectstudie worden daarom uittreksels uit de atlassen van 2016 en 2021 voorgesteld.

verhardingsgraad het risico op een hitte-eilandeffect aanzienlijk. Tot slot zorgen de grote gebouwen , en dan met name de Financietoren, voor aanzienlijke luchtverplaatsingen. De winterse winden uit het zuidwesten worden momenteel tegenhouden door blokken D&F en C. Bij de inplanting van de gebouwen moet dan ook vermeden worden om een oncomfortabele situatie te creëren (onaangename wind in de openbare ruimte, windversnellingseffecten enz.) Het verdient aanbeveling om de openbare ruimte op dat vlak zorgvuldig te ontwerpen. Momenteel zouden de meeste buitenruimten zonder begroeiing minstens 50% van de middagen oncomfortabel zijn tijdens de zomer.

Equinoxbezonning



Voormiddag (11 u.) Namiddag (16 u.)

3.5.2 Kernelementen uit de analyse

Het BBP-kader legt slechts één regelgevende beperking op inzake microklimaat, via de voorschriften met betrekking tot retentiedaken. Er wordt echter wel een reeks aanbevelingen gedaan voor ontwikkelingen die actief bijdragen aan een hoogwaardig microklimaat (zie aanbevelingen in de volgende delen).

Uit de bezonningsanalyse blijkt dat een aanzienlijk deel van beschaduwing afkomstig is van bestaande gebouwen, vooral 's ochtends. De 3D-modellen laten zien dat alle scenario's minder impact hebben dan het trendscenario wat betreft de beschaduwing (met de architecturale verfijning of de afwezigheid van een groot volume in zone A4). De invulling van de site vermijdt echter niet volledig de aanwezigheid van monogeoriënteerde gevels, soms op het noordwesten, met name in scenario 2 en 3, zelfs al kan de situatie worden verbeterd door andere gebouwvormen (uitdieping van de volumes). Er zijn geen significante verschillen tussen de scenario's wat betreft de impact op de school. Ze hebben allemaal min of meer dezelfde gematigde impact.

Wat de indirecte bezonning betreft, blijft de situatie in het midden van blok A3 moeilijk in elk scenario door de dichte bebouwing en beperkte oppervlakte. Er moet echter worden opgemerkt dat dit type invulling structureel niet verschilt van de dicht bebouwde blokken midden in het centrum: de binnenkant van het blok is dicht bebouwd, met natuurlijk licht dat zowel van de binnenkant van het blok komt als van de openbare ruimtes die aan de straatgevels grenzen.

De aerodynamische effecten op de verwachte open ruimten zijn het grootst in het trendscenario en scenario 1: de analyse wijst hier op turbulentierisico's die vooral voor voetgangers ongemak of hinder kunnen veroorzaken. Over het algemeen zijn de vastgestelde effecten niet prohibitief, maar voldoende waarneembaar om de situatie voor de voetgangers op de site te veranderen. Met die risico's moet rekening worden gehouden bij het uitwerken van stedenbouwkundige scenario's.

3.6 BODEM, ONDERGROND EN GRONDWATER

3.6.1 Belangrijkste uitdagingen en context

De belangrijkste beperkingen van de site op het vlak van bodem, ondergrond en grondwaterbeheer kunnen als volgt worden samengevat:

- De aanwezigheid van vervuilde grond (ook al wijzen de waarden op 'aanvaardbare vervuiling): de regelgeving stimuleert om materialen te integreren in de circulaire economie, te hergebruiken en vervuilde grond te saneren.

- De aanwezigheid van de ondergrondse Noord-Zuidverbinding, die de mogelijkheid beperkt om zware bouwwerken te overwegen ten noordoosten van de Pachecolaan.

3.6.2 Kernelementen uit de analyse

Het beheer van de vervuilde grond vereist de sanering van één perceel en de behandeling van twee andere. De vervuiling van de percelen heeft invloed op alle scenario's, terwijl de sanering van één perceel vereist is in alle scenario's behalve scenario 2. Aangezien de saneringsnormen zijn overschreden, kan de uitgegraven grond niet worden hergebruikt in Brussel zonder een afvalverwerkingssysteem te gebruiken.

De verschillende onderzochte scenario's leiden niet tot significante verschillen wat betreft de mogelijke ontharding van de bodem en een verhoogd doorsijpelingspotentieel. De toekomstige herinrichting van de openbare ruimte kan echter mogelijkheden bieden op dat vlak: delen van de rijbaan kunnen immers worden onthard en beplant. Hierdoor kan de hoeveelheid regenwater worden beperkt die naar de riolen gaat, om het grondwaterpeil aan te vullen en overbelasting stroomafwaarts te beperken.

Wat die uitdagingen betreft, bieden de verschillende scenario's geen significant verschillende antwoorden. Over het algemeen zal de opheffing weinig invloed hebben op dit thema.

3.7 AFVALWATER EN REGENWATER

3.7.1 Belangrijkste uitdagingen en context

De site ligt in het bovendeel van het oostelijke stroomgebied van de Zenne, met steile hellingen. Er zijn geen grote waterpartijen aanwezig in de directe omgeving, met uitzondering van de vijver van de Kruidtuin. De BBP-perimeter ligt niet in een overstromingsrisicogebied en er zijn geen historisch bekende overstromingsproblemen met overlopende riolen in het gebied. De collector van de Noord-Zuidverbinding heeft echter al meerdere keren zijn verzadigingspunt bereikt, vooral tijdens stormachtige regenbuien. Door een dichtere bebouwing van de site worden deze risico's groter, met impact op stroomafwaarts gelegen zones.

De hoge ondoordringbaarheid van het gebied (98% voor de projectlocatie) en het gebrek aan voorafgaande buffering van regenwater kunnen uitdagingen vormen op het gebied van regenwaterbeheer en overstromingsrisico's.

Elk toekomstig project in dit gebied moet rekening houden met de topografische situatie en de hoge verhardingsgraad. Die uitdagingen doen vragen rijzen over de mate waarin de uitgestrekte open ruimten en daken een rol kunnen spelen bij het opvangen of vasthouden van regenwater als veerkrachtstrategie voor de open ruimten en/of om overstromingsproblemen stroomafwaarts te beperken.

3.7.2 Kernelementen uit de analyse

De opheffing van het BBP heeft gevolgen voor dit thema, aangezien het plan maatregelen en richtlijnen omvat voor een geïntegreerd regenwaterbeheer. De impact moet echter worden genuanceerd, aangezien sommige van de maatregelen verouderd of weinig ambitieus zijn in vergelijking met de huidige oplossingen. Bij een opheffing kunnen andere instrumenten worden gebruikt, zoals het Gemeentelijk Waterplan of het masterplan Hoog-Laag van de stad. Het blijft echter een feit dat gezien de uitdagingen inzake geïntegreerd waterbeheer en de stroomopwaartse ligging in de Zennevallei, de RAC-site een belangrijke opportuniteit biedt om water vast te houden en het risico op gevaarlijke afvloeiingen en overstromingen stroomafwaarts te beperken.

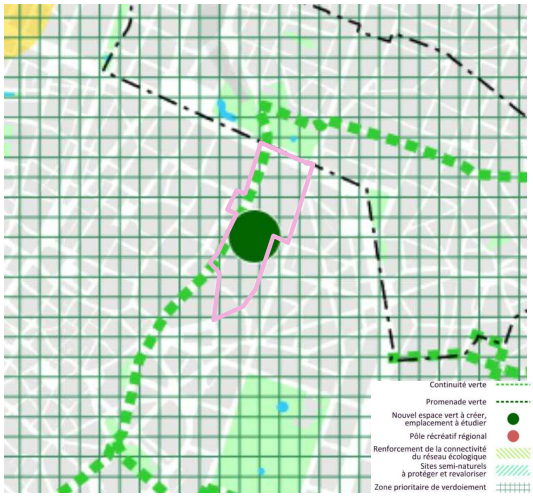
3.8 BIODIVERSITEIT, FAUNA EN FLORA

3.8.1 Belangrijkste uitdagingen en context

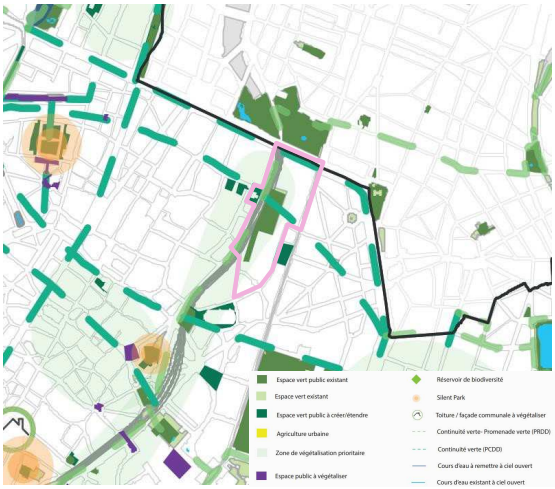
De Pechèretuinen van het Administratief Centrum zijn vrij onbekend, onderschat en verrassen met hun harmonie en verscheidenheid aan planten. Intrinsiek biedt het geheel een interessante invulling en rijkdom. Het gebied rond het

station Brussel-Congres, een andere groenpool in de perimeter, vormt een verbinding tussen de commerciële en de administratieve zone. De andere aanwezige groenzones maken deel uit van restpercelen, en bieden een niet te verwaarlozen afwisseling.

De site als geheel biedt zonder twijfel een groot potentieel voor de vergroeningsstrategie van het stadscentrum. De omvang van de open ruimtes en de huidige kenmerken van de site zijn sterke punten waarop kan worden voortgebouwd om een effectief netwerk te versterken op de site zelf en in de omgeving, met name langs de Pachecolaan.



Locatie van het BBP binnen het groene en blauwe netwerk van het GPDO



GemPDO-kaart - Visie 2050 Groen netwerk (Stad Brussel, 2024)

3.8.2 Kernelementen uit de analyse

De mogelijkheden om de open ruimte herin te richten en de biodiversiteit te verbeteren binnen de site blijven beperkt, ongeacht het beoogde scenario.

Een belangrijke factor is echter de mogelijke impact van hoogbouw in termen van bezonning en turbulentie op de groenzones en paden, zowel wat de flora als het welzijn van de gebruikers in een recreatieve context betreft: de nieuwe omgevingen vereisen een aangepaste strategie (soortenkeuze, bescherming tegen de wind enz.)

Of het nu gaat om het BBP of de GSV, de basis blijft dezelfde: de aanwezigheid van vegetatie aanmoedigen, waarbij de voorkeur wordt gegeven aan inheemse soorten (of soorten die zijn aangepast aan de klimaatverandering). Ongeacht de context moedigen de bepalingen een meer veerkrachtige invulling aan van de open ruimte, wat vandaag bijzonder zinvol is.

3.9 ENERGIE

3.9.1 Belangrijkste uitdagingen en context

De regelgeving op het vlak van energie is de afgelopen twintig jaar aanzienlijk veranderd en strenger geworden. Er zijn tal van beleidsdocumenten opgesteld om doelstellingen voor energie-efficiëntie vast te leggen, waaronder het Nationaal energie- en klimaatplan 2021-2030 en het gewestelijke Plan Lucht-Klimaat-Energie voor Brussel. Dat plan richt zich op de sectoren die de meeste broeikasgassen en luchtvervuiling produceren (gebouwen, transport enz.) en stimuleert ook de productie van hernieuwbare energie. Het nieuwe Gemeentelijk plan voor duurzame ontwikkeling van de Stad Brussel heeft de ambitie om lokale, duurzame energie te ontwikkelen door ‘energiegemeenschappen’ te creëren. De Pachecosite is een dergelijke gemeenschap.

Op het gebied van warmteverlies blijkt uit de thermografie dat bijna alle gebouwen in het BBP, behalve het station Brussel-Congres en de Financietoren, een aanzienlijk tot buitensporig warmteverlies hebben.

Het komt er dan ook op aan een zuinigere en veerkrachtigere energiestrategie te bepalen voor de site als geheel.

3.9.2 Kernelementen uit de analyse

Het BBP moedigt de ontwikkeling aan van groendaken en -gevels en het gebruik van hernieuwbare energie. Zonder BBP gaan die stimulansen verloren en worden de richtsnoeren voor het optimaliseren van een veerkrachtige en deels autonome energiestrategie ondermijnd. Dezelfde keuzes kunnen echter ook zonder BBP worden gemaakt, in overeenstemming met het beleid van de het gewest en de stad.

Hoewel de analyse erop wijst dat sommige configuraties gunstiger zijn dan andere, blijven de EPB-regels in alle gevallen van toepassing en zal de opheffing weinig impact hebben.

3.10 MATERIALEN EN AFVAL

3.10.1 Belangrijkste uitdagingen en context

Afvalbeheer is een bijzonder belangrijke uitdaging voor de site. De gewestelijke ambities op het gebied van afvalscheiding kunnen hier worden toegepast. Ook de verschillende bouwfasen, met onder meer het afgraven en afvoeren van de vervuilde of te saneren grond, vormen een belangrijk element. Het gebruik van gerecycleerde materialen verdient de voorkeur.

3.10.2 Kernelementen uit de analyse

De verschillen tussen de bestudeerde scenario's brengen geen specifieke elementen aan het licht waarmee rekening moet worden gehouden op het gebied van materiaalstroombeheer. De voorgestelde invullingen maken vergelijkbare oplossingen mogelijk om de verschillende stromen te optimaliseren. Het BBP biedt op dat vlak geen bijzonder bepalende vereisten. De begeleidende aanbevelingen vormen daarentegen richtlijnen die van toepassing blijven voor de toekomstige implementatie van de site.

Over het algemeen is het afvalbeheer een aandachtspunt voor elk toekomstig ontwikkelingsproject, maar de opheffing van het BBP zal geen invloed hebben op dat vlak. Op een vrij lineaire manier vermindert een lagere dichtheid van woningen op de site de hoeveelheid geproduceerd afval.

3.11 LUCHTKWALITEIT

3.11.1 Belangrijkste uitdagingen en context

Volgens de verschillende rapporten van Leefmilieu Brussel en de Intergewestelijke Cel Leefmilieu tonen de metingen in de meetstations van de voorbije twintig jaar een constante positieve trend in de luchtkwaliteit voor alle bestudeerde vervuilende stoffen.

De trend van een verbeterende luchtkwaliteit zal zich in de toekomst waarschijnlijk voortzetten door technologische verbeteringen in de autosector (betere verbranding, minder vervuilende brandstoffen, efficiëntere filters, elektrische voertuigen) en in de bouwtechnologie. De invoering van de lage-emissiezone (LEZ) in Brussel in januari 2018 helpt om de uitstoot van NO2 en fijnstof te verminderen.

De belangrijkste bronnen van luchtvervuiling zijn de Pachecolaan en de afzuiginstallaties van de parkeergarages.

3.11.2 Kernelementen uit de analyse

De belangrijkste emissiebronnen bij de herontwikkeling van de site zijn vergelijkbaar met de bestaande bronnen binnen de perimeter. Door een intensiever gebruik zullen de emissies toenemen, maar van dezelfde aard blijven. Dat heeft een negatieve impact in vergelijking met de bestaande situatie, maar de verschillen tussen de scenario's zijn minimaal. De opheffing van het BBP zal geen echte gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit.

3.12 DE MENS

3.12.1 Belangrijkste uitdagingen en context

Uit de beleidsdocumenten en vaststellingen op het terrein blijkt de noodzaak om de kwaliteit van de openbare ruimten en routes voor voetgangers te verbeteren en veiliger en comfortabeler te maken voor gebruikers. Een van de grootste uitdagingen van de site is het gebrek aan activiteit en passage op elk moment van de dag, zeker buiten de kantooruren. De aanwezigheid van de school en de verwachte versterking van de woonfunctie garanderen dat de site de komende jaren meer tot leven komt als aan de behoeften van de verschillende groepen mensen wordt voldaan.

In termen van objectieve veiligheid is het aantal criminele feiten de afgelopen 15 jaar gedaald in alle hoofdcategorieën, behalve 'drugs' (toename met ongeveer 20%) en 'huiselijk geweld' (lichte stijging). De openbare ruimte van het RAC biedt veel onopvallende en weinig bezochte hoekjes en plekjes, die bijzonder bevorderlijk zijn voor dat soort criminaliteit.

Wat de subjectieve veiligheid betreft, neemt de sociale controle 's avonds en in het weekend sterk af, hoewel dat in het weekend gedeeltelijk wordt gecompenseerd door de toestroom van toeristen.



Sfeerbeelden op de plaat (BUUR PoS)



Openbare ruimte van lage kwaliteit (Pachecolaan en Oratoriënberg) (BUUR PoS, 2024)

3.12.2 Kernelementen uit de analyse

Over het geheel genomen en voor alle scenario's zal het veiligheidsgevoel sterk verbeteren door de grotere mix op de site en de toename van het aantal bezoekers. Wat de objectieve veiligheid betreft, zijn de verschillen tussen de scenario's minimaal en zal de eventuele opheffing van het BBP geen significante gevolgen hebben. Het subjectieve veiligheidsgevoel zal afhangen van de kwaliteit van de voorzieningen en de leesbaarheid en rechtlijnigheid van de route tussen boven- en benedenstad.

De onderzochte scenario's houden geen grote verschillen in wat betreft de mogelijkheid om de site schoon te houden of de gezondheid van de gebruikers. Die elementen kwamen ook niet specifiek aan bod in het BBP Pacheco. Daarom kan op dat vlak worden geconcludeerd dat de opheffing hiervoor geen specifieke gevolgen zou hebben.

4 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

In dit deel worden de belangrijkste conclusies van de analyse beschreven, namelijk de elementen waarvoor de opheffing of gedeeltelijke wijziging van het BBP Pacheco doorslaggevend kan zijn. Hieruit blijkt dat de kwaliteit van de dialoog bij het bouwvergunningsproces in alle gevallen een conditio sine qua non is om te garanderen dat het algemeen belang en de individuele belangen worden gerespecteerd. Het uitzonderlijke karakter van de site vraagt om een project op maat, afgestemd op de specifieke context.

De conclusies worden aangevuld met aanbevelingen per thema om ervoor te zorgen dat de locatie op de juiste manier wordt ontwikkeld. De aanbevelingen zijn geldig ongeacht de evolutie van de stedenbouwkundige regels.

4.1 ALGEMENE CONCLUSIES

Uit de analyse komen een aantal aandachtspunten naar voren voor de implementatie van een kwaliteitsproject:

- Thema *Stedenbouw - 3.1 Aanpak gebouwen* en *3.3 Open ruimtes*
    - De bouwvolumes kunnen nauwkeuriger, maar ook toleranter worden gedefinieerd met een BBP. Zonder BBP is het geldende regelgevingskader minder specifiek wat betreft de morfologische antwoorden die moeten worden gegeven, maar ook restrictiever. **De dialoog tijdens het bouwvergunningsproces moet worden geïntensiveerd om zowel de algemene als de individuele belangen te behartigen.**
    - De prioritering van de open ruimtes en hun activeringspotentieel kunnen beter worden afgestemd met een BBP. Ook zonder plan moet rekening worden gehouden met de volgende principes om een coherente stedelijke werking van de wijk te garanderen:
        - Het belang van een verbinding tussen boven- en benedenstad vanaf de Esplanade.
        - De creatie van een actieve openbare ruimte op de kruising van de Congresas en de laan.

      Om het algemeen belang te garanderen moeten die elementen worden aangepakt in een dialoog tussen de ontwikkelaars van de site.
- Thema *Sociaal en economisch - 2.4*: *de afwezigheid van sociale en/of conventionele huisvesting beperkt de sociale diversiteit*
    - Door de opheffing van het BBP is er geen wettelijke vereiste om 30% sociale en/of conventionele woningen op te nemen in alle toekomstige ontwikkelingsprojecten, wat de ambitie om een sociale mix op de site te realiseren ondermijnt. Bij opheffing lijken er geen even bindende elementen te bestaan om dit verlies te compenseren. Een op 22 februari 2024 in eerste lezing goedgekeurd ontwerp van ordonnantie waarover de Raad van State een positief advies heeft uitgebracht, voorziet echter 25% sociale huisvesting voor alle residentiële projecten van meer dan 3500 m². Op het moment van schrijven is dat wetsvoorstel echter nog niet aangenomen. Mocht dat gebeuren, zou het natuurlijk een grote stap betekenen om de verplichting die verdwijnt bij opheffing te compenseren.

Uit deze analyse blijkt dan ook dat het ontbreken van een minimumpercentage voor sociale huisvesting en/of conventionele woningen een element is dat op dit moment niet door andere verplichtingen wordt gecompenseerd bij opheffing van het BBP. De andere elementen die uit de analyse naar voren komen, zijn minder zeker en kunnen in de projectanalyse gedetailleerder worden behandeld, zelfs als er geen BBP is. De aanbevelingen in dit rapport kaderen binnen die werkwijze en zijn in overeenstemming met het gemeentelijke en gewestelijke beleid voor deze site.

Om een hoogwaardig project te verwezenlijken is in elk geval een constructieve dialoog nodig tussen de

ontwikkelaars en de relevante autoriteiten.

Tot slot tonen de MER-scenario's aan dat het moeilijk zal zijn om in de toekomst een project uit te voeren dat de volgende 4 factoren combineert: de vereiste 35% woningen, de opwaardering van de uitzichten en het panorama, de versterking van de verbinding tussen boven- en benedenstad en de beperkte inplantingsmogelijkheden voor de gebouwen door het spoorwegknooppunt.

4.2 AANBEVELINGEN

4.2.1 Stedenbouw, landschap en erfgoed

Regelgevende aspecten

Regelgevende beperkingen met betrekking tot erfgoed

- Het respect verzekeren voor de originele concepten die tot de aanleg van de Pechèretuin hebben geleid en tegelijkertijd en voor een grotere activering.
- Voor de geplande nieuwbouw in Zone A (site van het RAC): zorgen voor de creatie van kwaliteitsarchitectuur met onderscheidende kenmerken die nieuwe stedelijke oriëntatiepunten kunnen vormen, en de open ruimtes en bebouwde omgeving opwaarderen die deel uitmaken van het RAC-geheel. In die context de voorkeur geven aan architectuurwedstrijden en de Bouwmeester van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest raadplegen. Elementen zoals uitzichten, afstanden en hoogtes kunnen beter beoordeeld worden vanuit het oogpunt van het architecturale project. Ze kunnen dan later worden verfijnd.

Morfologische aspecten

Aanpak gebouwen / dichtheid / open ruimtes

- De bevolkingstoename in het gebied en de hinder als gevolg van een grote dichtheid moeten beheerd worden door semiprivate ruimten aan te leggen, die afgescheiden zijn en een intiemere sfeer mogelijk maken, zodat het privéleven in de woningen onverstoord kan verlopen, met overgangsgebieden tussen private en publieke ruimten, waar sociale en visuele interacties mogelijk zijn (achteruitbouwzone, tuintje, waterpartij, overdekte galerijen enz.).
- Het uitzicht op de stad vanaf de Esplanade en de Congreskolom opwaarderen en tegelijk afstemmen op de activering van de site.
- Bij de aanleg van de openbare doorgangszones moet erop worden toegezien dat de toegangen duidelijk zichtbaar en de routes duidelijk leesbaar zijn om een maximale passage op de site te bevorderen.
- Het Congresplein en de Ligne- en de Vandermeulenstraat ontwikkelen om het voetgangers- en fietsverkeer tussen de Esplanade, de Koningsstraat en de Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuwwijk vlot te laten verlopen.
- De **grootstedelijke dimensie van** de site versterken door de functies en verkeersstromen te organiseren:
    - Rekening houden met de route van de Congresas om de actieve functies van de site met elkaar te verbinden.
    - Leesbare verbindingen creëren tussen de Pachecolaan en de Esplanade. De verbinding tussen boven- en benedenstad hoeft niet ‘monumentaal’ van schaal te zijn, maar moet wel een duidelijk element zijn in de mentale voorstelling van de ruimtes.
    - Een nieuw oriëntatiepunt creëren op de kruising van de Congresas en de Pachecolaan en daar een volwaardige plek van maken.
    - De mogelijkheid overwegen om een laag gebouw te creëren in zone A4 (slechts 1 of 2 verdiepingen boven de Esplanade), onder voorbehoud van technische beperkingen door het spoorwegknooppunt), om de verbinding tussen boven- en benedenstad te markeren met een publieksgerichte invulling (sport, horeca, beide ...) en zo bij te dragen aan de activering van de Esplanade.

- De volumes in zone A3 aanpassen om de openheid binnen het blok te behouden voor de bestaande gebouwen, de dichtste bebouwing concentreren op de hoek van de Bankstraat en de Oratoriënberg en een actieve gevel creëren op de begane grond. Prioriteit geven aan functies die aansluiten bij de woningen langs de laan (winkels, lokale voorzieningen enz.).

- Zorgen voor **een hoogwaardige invulling van de open ruimten** die een breed scala aan gewenste toepassingen ondersteunt. Meer specifiek:
  - Een combinatie van recreatief, eventgerelateerd, toeristisch en contemplatief gebruik, wandel- en vakantiemogelijkheden. Werken aan de opwaardering van de site en de bewegwijzering.
  - Diverse dagelijkse wijkfuncties combineren: rustige zones, speel- en sportfaciliteiten voor verschillende bevolkingsgroepen, geschikt straatmeubilair voorzien. Ruimtes opwaarderen die bevorderlijk zijn voor de integratie van buurtfuncties (winkels en diensten).
- In de **onmiddellijke omgeving** van de site:
  - Het Congresplein en omgeving, aan de rand van de site, een hoogwaardige invulling geven.

4.2.2 Sociale en economische aspecten

Ambities en behoeften

Afstemming op de gemeentelijke en gewestelijke ambities en behoeften / Verenigbaarheid en nieuwe behoeften

- Zorgen dat de verschillende gebruiksmogelijkheden van de site verenigbaar zijn.
- Nadenken over de kwaliteit van de gewenste invulling, zodat het Rijksadministratief Centrum zijn rol als emblematische openbare ruimte ten volle kan benutten en de boven- en benedenstad weer met elkaar verbindt.

Regelgevende context

Verplicht percentage sociale en/of conventionele woningen

- Publiek-private partnerschappen overwegen voor de realisatie van de openbare voorzieningen en sociale en/of conventionele woningen zonder BBP.

Bevolking

Analyse van het aantal nieuwe personen / nieuwe behoeften / kwaliteit van de sociale mix

- De creatie aanmoedigen van banen die beantwoorden aan de kenmerken van de Brusselse beroepsbevolking.
- De bedrijven en administraties op de site aanmoedigen om hun werknemers activiteiten aan te bieden waarmee ze zich de openbare ruimte kunnen toe-eigenen en de bestaande voorzieningen en handelszaken in de wijk kunnen ontdekken, om de wijk tot leven te brengen en de openbare ruimte intensiever te gebruiken.
- De mogelijkheid nagaan om minstens 1000 m² te voorzien voor aangepaste woningen voor personen met een handicap en/of ouderen.
- Medische faciliteiten voorzien voor de huisarts op de site.

Operationalisering

Steun voor bedrijfsontwikkeling / Onteigeningen / Mogelijke fasering van activiteiten / Stedenbouw

- Anticiperen op kwesties in verband met het beheer en onderhoud van openbare ruimten op de site door te zorgen voor een duidelijk partnerschap tussen de overheid en de eigenaars van de site.
- De installatie overwegen van kunst- en cultuurfaciliteiten op de site.
- De bouwfasen afstemmen op het project voor het politiebureau en de toekomstige ontwikkelingen op de site.
- Waar mogelijk de invulling aanmoedigen van de benedenverdieping van de kantoorgebouwen met publieke functies (handelszaken of voorzieningen) om het monofunctionele beeld van de zone, met de Financietoren, de uitbreiding ervan en het blok Oratoriënberg / de Ligne / Bank, te doorbreken.

4.2.3 Mobiliteit

Aanpassingen

- Het oversteken van de Pachecolaan veiliger maken, zeker gezien de breedte van de weg. Met toekomstige aanpassingen het berijdbare gedeelte verminderen.
- De inrichting aanpassen aan de voet van de Esplanade, op de Pachecolaan, waar de verkeersstromen samenkomen.
- Zorgen voor veilige en comfortabele verbindingen naar de haltes van het openbaar vervoer, met speciale aandacht voor plaatsen waar stromen elkaar kruisen.
- Het Congresplein en de Ligne- en de Vandermeulenstraat ontwikkelen om het voetgangers- en fietsverkeer tussen de Esplanade, de Koningsstraat en de Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuwwijk vlot te laten verlopen.
- De ondergrondse doorgang tussen het station Congres en het RAC moet worden behouden en aangenaam worden gemaakt. De opportuniteit benutten om de gedeeltelijk bestaande verbinding tussen boven- en benedenstad via de halte Brussel-Congres te versterken: de verbinding bestaat tijdens de openingsuren van het station, maar niet 24 uur per dag, en het gaat slechts om een trap.
- Omwegen en doodlopende routes voor voetgangers vermijden.
- De volledige site toegankelijk maken, ook voor personen met beperkte mobiliteit.

Evolutie van de modaliteitselementen

- Mogelijkheden voorzien om de modaliteit te verbeteren met een proactief mobiliteitsbeleid: kwaliteit van alternatieve voorzieningen en faciliteiten, voorzieningen voor autodelen en tweewielers enz.
- Ambitieuze bedrijfsvervoerplannen opstellen voor de bestaande kantoren op de site.
- Gesloten fietsenstallingen voorzien bij de ingangen van de verschillende kantoor- en woongebouwen.
- Parkeerplaatsen voorzien (gemotoriseerde) tweewielers in de openbare ruimte.
- Oplaadpunten voorzien voor fietsen, tweewielers, auto's en kleine logistieke voertuigen.

Openbaar vervoer

- Het GEN-aanbod verbeteren aan het station Brussel-Congres.
- De toekomstige tramlijn verwezenlijken op de Pachecolaan en de toekomstige haltes vlot toegankelijk maken.
- Het comfort van de haltes verzekeren: toegankelijkheid, bushokjes, zichtbaarheid, dynamische displays enz

Straatparkeren en parkings

- Langdurig parkeren op de weg voor personenwagens ontmoedigen en ernaar streven om dat op lange termijn gedeeltelijk af te schaffen. Parkeerplaatsen reserveren op de openbare weg voor autodelen, taxi's en fietsen, die van ver zichtbaar en gemakkelijk toegankelijk zijn. Fietsenstallingen voorzien in openbare zones op privéterrein, voornamelijk voor niet-bewoners.
- De parkings optimaliseren en aanduiden om het dagelijkse gebruik ervan te bevorderen (overdag voor kantoorpersoneel, 's avonds voor bezoekers, voorstellingen, lang parkeren voor omwonenden enz.) De inrichting en het onderhoud verzorgen om het veiligheidsgevoel te verbeteren.
- De bewegwijzering en dynamische weergave verbeteren van de andere openbare parkings en hun bezettingsgraad (Parking 44 ...).
- Zorg voor een voetgangerstoegang tot de parkings vanaf de Koningsstraat en/of het Congresplein, zodat ze gemakkelijk toegankelijk zijn voor bewoners en bezoekers van de Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuwwijk en in het bijzonder voor de activiteiten van het Koninklijk Circus.
- De mogelijkheden nagaan om de parking aan te passen zodat er ruimte is voor enkele touringcars.

Bouwterrein, Noodgevallen, Leveringen

- De organisatie van het komende werfverkeer optimaliseren: rekening houden met de aanwezigheid van nooddiensten (brandweer, politie), de school en de toekomstige bewoners.

- Zones voorzien die toegankelijk zijn voor nood-, onderhouds- en verhuisdiensten vanaf de buitenkant van het RAC en voor de gebouwen, met voldoende manoeuvreerruimte en plaats voor hulpvoertuigen en -materiaal.
- Leverzones voorzien in de parkings, bij voorkeur binnen de gebouwen.

4.2.4 Geluid en trillingen

Regelgevende context

- Bij het indienen van stedenbouwkundige vergunningen rekening houden met eventuele nagalmeffecten en bijzondere aandacht besteden aan de vermindering van geluids- en trillingshinder (materialen en vormen van nieuwe gebouwen, bekleding van openbare ruimten, geluidsisolatie van gebouwen, geluidsdemping van technische installaties, vermindering van geluidshinder door het openbaar vervoer).
- Het gebruik van sirenes nooddiensten beperken en een alternatief bieden voor politievoertuigen die in de buurt van de school vertrekken.

Programmering

- De geluidsoverlast door de verdichting van het gebied beheren door afgescheiden en gezellige semiprivate ruimten aan te leggen om de privacy in de woonzones te verbeteren, met aangename overgangsgebieden tussen private en publieke ruimten met sociale en visuele interactiemogelijkheden (achteruitbouwzone, tuintje, waterpartij, overdekte galerijen enz.).
- De organisatie van de werken en het werfverkeer optimaliseren om de verwachte impact op de verschillende gebruikers van de site (bewoners, werknemers, scholen) te beperken. De normale werkuren voor bouwterreinen strikt respecteren.
- Het verkeer beperken in de Bankstraat en de Oratoriënberg om de verkersoverlast voor de nieuwe woningen te beperken.
- De mogelijkheid nagaan van leveringen via de ondergrondse parkeergarages, met de creatie van bezorgzones om het verkeer van deze voertuigen in de kasseistraten te beperken.

Trillingen

- Geluids- en trillingsdempende voorzieningen plaatsen in de infrastructuur die door de MIVB en de NMBS wordt gebruikt tijdens de renovatie ervan.

4.2.5 Microklimaat

Algemeen

- De publiek toegankelijke ruimte voorzien van banken, straatmeubilair en verlichting op plaatsen met een interessant uitzicht, beschermd tegen de wind en met voldoende zonlicht.
- De oriëntatie van de gebouwen optimaliseren om een bioklimatologische architectuur te bevorderen. Nieuwe gebouwen inplanten die voldoen aan de huidige normen op het gebied van bezonning en energieprestaties.
- De energiestrategie optimaliseren op gebouw- en wijkniveau: de mogelijkheden nagaan om gedeelde systemen te ontwikkelen tussen verschillende gebouwen.
- Nadenken over de verbindingen tussen boven- en benedenstad, rekening houdend met de bezonning en de windeffecten.

Bezonning

- De gebouwen uittekenen om een optimale hoeveelheid zonlicht te garanderen voor de woningen, maar ook voor de delen van de openbare of privéruimte die daar het meest behoefte aan hebben (bv. groenzones, recreatiezones, horecaterrassen ...).

Hitte-eiland

- Het comfort in de open ruimten optimaliseren en de hitte-effecten beperken door ontharding, beplanting, waterretentie en insijpeling. In dat opzicht en om bij te dragen aan een geïntegreerd regenwaterbeheer de noodzaak nagaan om retentiedaken te integreren in de nieuwe gebouwen.

Aerodynamische effecten

- In zones met windhercirculatie aan de basis van gebouwen moet worden gezorgd voor de juiste indeling en een slim gebruik van de open ruimtes om met name afvalophoping en overlast door een hoge concentratie primaire vervuilende stoffen te voorkomen.
- Rekening houden met de risico's van aerodynamische effecten die gepaard gaan met de ontwikkeling van hoge gebouwen bij de architecturale uitwerking van de volumes, met name voor de verbinding met de Pechèretuin en de Esplanade. Die effecten beperken met architectuur die de effecten tegenhoudt voordat ze de zones bereiken waar de gebruikers van de openbare ruimte komen.

4.2.6 Bodem, ondergrond en grondwater

Bodem en grondwater

- Op geothermisch niveau: als de ondergrondse installaties (parkeergarage) de installatie van geothermische voorzieningen mogelijk maken, moeten grondboringen worden uitgevoerd om de thermische eigenschappen van de bodem en het eventuele potentieel na te gaan.
- De haalbaarheid bestuderen van warmterecuperatie uit de afvalwatercollectoren, uit de lucht van de nabijgelegen spoortunnels of uit de hoogspanningscabine op de site.
- De onthardings- en insijpelingsmogelijkheden maximaliseren in de open ruimte, met name langs de Pachecolaan en op de kruising van de laan en de Esplanade.

Verontreiniging

- De grond zuiveren op de percelen waar gebouwd wordt en ervoor zorgen dat de grond wordt behandeld;

Infrastructuur

- Het Pachecogedeelte van de Noord-zuidverbinding monitoren zodra de werkzaamheden beginnen.
- De ontwerp- en bouwprincipes van de funderingen aftoetsen met Infrabel.

4.2.7 Afvalwater en regenwater

Regelgevende context

- Systemen voorzien die aansluiten bij de aanbevelingen van Leefmilieu Brussel om het afvloeiingswater van heel de site te beheren, en de strategie op dat vlak voor heel de site optimaliseren.
- De maatregelen van het Gemeentelijk Waterplan en de visie van het masterplan Hoog-Laag van de Stad Brussel uitvoeren op projectniveau.

Watervoorziening

- Drinkwater voorbehouden voor voeding en persoonlijke hygiëne, en naast regenwater overwegen om grijs water te recycleren voor huishoudelijk gebruik (wc).

Afvalwater

- De haalbaarheid bestuderen van warmterecuperatie uit de afvalwatercollectoren, uit de lucht van de nabijgelegen spoortunnels of uit de hoogspanningscabine op de site.

Gedecentraliseerd beheer van het regenwater

- De irrigatie van de verticale tuinen bestuderen en voornamelijk mogelijk maken met regenwater dat op de site wordt opgeslagen.
- De mogelijkheid nagaan om extra bekkens te creëren om afvloeiingswater op te vangen van de publiek toegankelijk open ruimtes. Die bekkens moeten op zijn minst het afvloeiingswater bufferen. Ze kunnen ook worden aangesloten op waterpunten voor het onderhoud van de open ruimtes, de parkings en de verschillende activiteiten.

4.2.8 Biodiversiteit, fauna en flora

Biodiversiteit

- De biodiversiteit bevorderen en zelfs verbeteren.
- De aanwezigheid van flora en fauna optimaliseren in de open ruimtes en op de daken.
- Diverse biotopen voorzien en de voorkeur geven aan beplanting in volle grond.
- De soorten schermen die ter plaatse zijn waargenomen en in de diagnose worden genoemd.

Open ruimtes en groen netwerk

- De beplante oppervlakte maximaliseren bij het ontwerp van de open ruimtes.
- Prioriteit geven aan inheemse soorten en rekening houden met de beperkingen van de locatie, met name de blootstelling aan de wind.
- Werken aan het versterken van ecologische corridors, met name door meer vegetatie te voorzien langs de laan, aansluitend op de Kruidtuin en het voorplein van de kathedraal.
- Kiezen voor ecologische beheerprincipes.
- Het respect verzekeren voor de originele concepten die tot de aanleg van de **Pechèretuin** hebben geleid. Werken aan de zichtbaarheid van de ruimtes vanaf de laan door ze beter te integreren in de voetgangersroutes.
- De mogelijkheid nagaan om **de Esplanade** zelf te beplanten, gebruiksvriendelijker te maken en te integreren in een netwerk.

Vergroening van de gebouwen

- Ervoor zorgen dat alle platte daken worden voorzien van **groendaken of retentiedaken.** Vanuit energetisch oogpunt hebben groendaken een gunstige invloed op de thermische isolatie van het gebouw en op de vermindering van het stedelijke hitte-eilandeffect. Retentiedaken vertragen de afvloeiing van regenwater. Indien mogelijk groendaken combineren met zonnepanelen. Aangezien de hoogste daken onderhevig zijn aan aanzienlijke luchtverplaatsingen, waardoor alleen extensieve groendaken mogelijk zijn, moeten die daken worden gebruikt voor zonne-energie en moeten de andere platte daken intensief worden beplant.
- Blinde of gedeeltelijk blinde gevels, met uitzondering van die met een artistiek bas-reliëf of decoratieve bekleding, kunnen worden benut voor beplanting.

4.2.9 Energie

Optimalisatie van de opwekking (bronnen)

- De energiestrategie voor heel de site optimaliseren. De integratie onderzoeken van een collectief verwarmings- en koelsysteem voor heel de site, evenals het potentieel voor warmtepompen, de mogelijke optimalisatie inzake zonne-energie, het geothermische potentieel enz.
- De voorkeur geven aan collectieve warmtepompen om de geluidsoverlast te beperken, rekening houdend met het risico op lekken en de onderhoudsvereisten.

- De haalbaarheid bestuderen van warmterecuperatie uit de afvalwatercollectoren, uit de lucht van de nabijgelegen spoortunnels of uit de hoogspanningscabine op de site.
- Voorrang geven aan passieve maatregelen om oververhitting van de woningen in de zomer te beperken (zonnewering, passieve koeling, oriëntatie, dichtheid van materialen enz.)
- Een optimale hoeveelheid zonlicht te garanderen voor de woningen, maar ook voor de delen van de openbare of privéruimte die daar het meest behoefte aan hebben (bv. groenzones, recreatiezones, horecaterrassen ...).
- Een goede bezonning voorzien voor de crèche en de school, zodat er voldoende natuurlijk licht op de lokalen valt en er geen oververhitting is in de zomer.
- Ervoor zorgen dat alle platte daken worden voorzien van groendaken of retentiedaken. Vanuit energetisch oogpunt hebben groendaken een gunstige invloed op de thermische isolatie van het gebouw en op de vermindering van het stedelijke hitte-eilandeffect. Retentiedaken vertragen de afvloeiing van regenwater. Indien mogelijk groendaken combineren met zonnepanelen. Aangezien de hoogste daken onderhevig zijn aan aanzienlijke luchtverplaatsingen, waardoor alleen extensieve groendaken mogelijk zijn, moeten die daken worden gebruikt voor zonne-energie en moeten de andere platte daken intensief worden beplant.

Optimalisatie van de vraag (behoeften)

- Met het oog op een geoptimaliseerd ontwerp van de woongebouwen is het belangrijk om:
    - de overdrachtsverliezen te beperken door te kiezen voor aaneengesloten eenheden, voldoende thermische massa te voorzien (zware tussenmuren, plafonds of vloeren) om de inertie te bevorderen en door te zorgen voor voldoende dichtheid;
    - de natuurlijke lichtinval bevorderen door de configuratie van de wooneenheden.
- Met het oog op een geoptimaliseerd ontwerp van de kantoorgebouwen is het belangrijk om:
    - de 'lage-energienorm' te behalen;
    - de natuurlijke lichtinval te bevorderen door werkzones te configureren zonder de behoefte te overschrijden (de grootte van de raamopeningen beperken);
    - de interne winsten te maximaliseren:
        - Efficiënte elektrische apparatuur.
        - Verlichting: efficiënte voorzieningen voorschrijven: vermogen/helderheid, regeling in functie van de aanwezigheid van personen en eventueel het niveau van de natuurlijke lichtinval, ... aangepast aan de individuele of collectieve ruimtes.
    - bij de installatie van actieve koelsystemen in de kantoren warmterecuperatie te voorzien voor bijvoorbeeld de behoefte aan sanitair warm water in de BBP-perimeter en zelfs daarbuiten.
- Recycleerbare materialen gebruiken van goede milieukwaliteit. Duurzaamheid houdt in dat het materiaal thermische isolatie-eigenschappen heeft en bestand is tegen slijtage in de loop van de tijd, waardoor het onderhoud wordt beperkt. De ecologische voetafdruk drukt de impact van de productie, het transport, de verwerking en de recyclage van het materiaal uit in termen van water- en energieverbruik en de productie van potentiële water-, bodem- en luchtvervuiling.
- De nachtverlichting verbeteren door lichtpunten oordeelkundig te plaatsen.

4.2.10 Materialen en afval

Materialen

- Materialen gebruiken die in eerste instantie kaderen binnen een duurzame en circulaire visie, recycleerbaar en van goede milieukwaliteit zijn op basis van twee criteria: duurzaamheid en ecologische voetafdruk:
    - Duurzaamheid houdt in dat het materiaal thermische isolatie-eigenschappen heeft en bestand is tegen slijtage in de loop van de tijd, waardoor het onderhoud wordt beperkt.
    - De ecologische voetafdruk drukt de impact van de productie, het transport, de verwerking en de recyclage van het materiaal uit in termen van water- en energieverbruik en de productie van potentiële water-, bodem- en luchtvervuiling.

- In tweede instantie materialen gebruiken die in harmonie zijn met de site.
- Het ontwerp opnemen in een circulaire strategie met duurzame materialen en bouwmethoden die moduleerbaarheid, flexibiliteit, afbraak en hergebruik aanmoedigen.

Afval

- Het sloopafval van de bouwwerken op de site zo veel mogelijk hergebruiken en afval dat niet ter plaatse kan worden hergebruikt, recycleren.
- De vuilnislokalen inplanten in de buurt van de liftschachten voor het gemak van de bewoners, maar ook op een locatie en verdieping die goed bereikbaar zijn voor de ophaaldiensten.
- Voldoende inzamelplaatsen voorzien voor afval dat wordt gerecycleerd, zoals glasbollen, afhankelijk van het aantal verwachte nieuwe bewoners. Waar mogelijk ondergrondse containers plaatsen bij de herinrichting van de openbare ruimte.
- Buiten op strategische plaatsen waar mensen voorbijkomen en tijd doorbrengen vuilnisbakken plaatsen (op de pleintjes, rond de speeltuin, bij de bankjes enz.). De vuilnisbakken moeten op regelmatige afstanden langs voetgangersroutes worden geplaatst. De locatie moet telkens aan de volgende criteria voldoen:
    - Een vuilnisbak moet zichtbaar en gemakkelijk toegankelijk zijn vanaf alle delen van het terrein.
    - Ze worden bij voorkeur geplaatst bij handelszaken die afval kunnen produceren (cafés, buurtsupermarkten enz.).
    - De afstand tussen twee vuilnisbakken mag maximaal 30 meter bedragen.
- Deze bakken moeten een efficiënte afvalsortering mogelijk maken (de keuze van het model moet samen met de autoriteiten worden bepaald in het kader van het beheerplan). Er moeten dus vuilnisbakken worden voorzien om restafval, PMD en papier te scheiden. De lediging van de vuilnisbakken moet hierop worden afgestemd. Deze ambitie kadert ook binnen het Afvalplan.
- Zorgen voor voorzieningen voor afvalpreventie met het oog op circulariteit: repaircafé, kringloopwinkel enz.
- Asbakken of vuilnisbakken met asbak voorzien op plaatsen waar rookpauzes worden genomen (Rivolistraat) en op mogelijke toekomstige locaties (bij de ingangen van winkels, de school en de crèche).
- De mogelijkheid nagaan om een compostpunt te creëren en materiaal te hergebruiken als meststof, maar ook het sorteren van organisch afval aanmoedigen door een composteerlocatie buiten de woning te creëren.

Netheid en onderhoud van de openbare ruimten

- Anticiperen op kwesties in verband met het beheer en onderhoud van openbare ruimten op de site door te zorgen voor een duidelijk partnerschap tussen de overheid en de eigenaars van de site.
- Wat betreft aanvullende maatregelen om sluikstorten te voorkomen: zorgen voor een systeem om het ophalen van grof vuil uit de woningen te vergemakkelijken (bijvoorbeeld opslagruimte). De gekozen oplossingen moeten flexibel blijven om te kunnen anticiperen op toekomstige sorteerverplichtingen (bv. textiel vanaf 2025).

4.2.11 Luchtkwaliteit

Programmering

- Ambitieuze bedrijfsvervoerplannen opstellen voor de bestaande kantoren op de site.
- De toekomstige bewoners van de site aanmoedigen om zich te voet, met de fiets of met het openbaar vervoer te verplaatsen, ook door faciliteiten te voorzien waardoor deze oplossingen echte alternatieven worden.
- Ervoor zorgen dat de nieuwe en te renoveren gebouwen voldoen aan strenge energieprestatievereisten.
- In zones met windhercirculatie aan de basis van gebouwen moet worden gezorgd voor de juiste indeling en een slim gebruik van de open ruimtes om met name afvalophoping en overlast door een hoge concentratie primaire vervuilende stoffen te voorkomen.

Bronnen van emissies

- De ventilatiesystemen van parkeergarages A en B aanpassen, met name het luchtaanvoer- en afzuigsysteem.
- De uitstoot door energieproductie beperken, met name voor de verwarmingssystemen, door een ambitieuzer

gebruik van hernieuwbare energiebronnen.

- De compatibiliteit bestuderen tussen de ventilatie van de ondergrondse spoorwegverbinding (rookafvoer in geval van brand voor het station Congres, ter hoogte van de tuin), wat een potentiële bron van vervuilde lucht en geurhinder is, en de ontwikkelings- of bouwprojecten ten noorden van de Esplanade.

4.2.12 De mens

Regelgevende context

- De mogelijkheden nagaan om sociale en/of conventionele huisvesting te creëren.

Veiligheid

- De nachtverlichting verbeteren door een weldoordachte plaatsing van de lichtpunten, zodat het gevoel van onveiligheid zo veel mogelijk wordt verminderd.
- Een veiligere en meer geschikte openbare ruimte creëren rond de school in de Oratoriënberg.
- Potentiële gebruiksconflicten beheren tussen politievoertuigen die parking B verlaten in de richting van de Oratoriënberg en schoolkinderen die naar de Esplanade gaan.
- De look van de parkings binnen en buiten verbeteren om een gevoel van veiligheid te creëren, de bewegwijzering optimaliseren en zorgen voor voldoende verlichting.
- De fietsenstallingen beveiligen.
- Prioriteit geven aan het verlichten van drukbezochte zones, met extra aandacht aan het verlichten van trappen en afgelegen zones, die vatbaarder zijn voor criminaliteit. Een artistieke verlichting van de site overwegen.

Leefomgeving

- De openbare ruimten en hun voorzieningen zo ontwerpen dat ze voldoen aan de behoeften van alle gebruikers (leeftijdsgroepen, sociale categorieën ...). Aangepaste voorzieningen overwegen, zoals speeltoestellen of parkmeubilair in openbare en semiprivate ruimten om het gebruik ervan door de bewoners zo veel mogelijk te stimuleren.
- De geluidsoverlast door de verdichting van het gebied beheren door afgescheiden en gezellige semiprivate ruimten aan te leggen om de privacy in de woonzones te verbeteren, met aangename overgangsgebieden tussen private en publieke ruimten met sociale en visuele interactiemogelijkheden (achteruitbouwzone, tuintje, waterpartij, overdekte galerijen enz.).
- Het gedeelde gebruik stimuleren van binnenplaatsen en tuinen: zie de mogelijkheden om de speelplaats te gebruiken als openbare speeltuin buiten de schooluren en de mogelijkheden om de speelplaats te delen tussen de school en de crêche, rekening houdend met mogelijke geluidshinder.
- De rustige delen van de woningen oriënteren naar de rustigere delen van de site.
- Meubilair en beplanting voorzien op de Esplanade en het balkon van het D&F-blok om het gebruik ervan als rustplaats aan te moedigen en niet alleen als doorgang.