12.

MENS

Definitieve versie – Juli 2025

BU UR
Part of Sweco

Inhoudstafel

1 INLEIDING 3

2 REGELGEVEND KADER 4

3 VEILIGHEID 6

3.1 OBJECTIEVE VEILIGHEID 6

3.2 SUBJECTIEVE VEILIGHEID EN BEZOEKERS 7

4 GEZONDHEID EN NETHEID 12

4.1 GEZONDHEID 12

4.2 NETHEID 13

5 LEEFOMGEVING 16

6 CONCLUSIES 17

6.1 BELANGRIJKSTE KENMERKEN 17

6.2 AANBEVELINGEN 18

1 INLEIDING

Dit hoofdstuk behandelt de menselijke aspecten van de verschillende scenario's die worden bestudeerd. Bij de evaluatie van de verschillende scenario's wordt rekening gehouden met de reeds geanalyseerde effecten die een invloed hebben op het gevoel van levenskwaliteit van de omwonenden (kwaliteit van de openbare ruimten, mobiliteitsomstandigheden, geluidsniveaus, microklimatologische omstandigheden, enz.). Deze gegevens zullen worden beoordeeld vanuit het oogpunt van hoe gebruikers zich voelen, evenals de mogelijke impact op hun gezondheid.

De analyse heeft betrekking op de volgende aspecten:

- **Objectieve veiligheid:** inventarisatie van de bestaande knelpunten of verbeteringen die de verschillende scenario's binnen het studiegebied zouden kunnen teweegbrengen, en de manier waarop deze scenario's hieraan aanpassingen voorstellen;
- **Subjectieve veiligheid:** evaluatie van de door de verschillende scenario's gecreëerde omgeving vanuit het oogpunt van het gebruik, en analyse van hun impact op het veiligheidsgevoel, rekening houdend met de configuratie van de ruimte, de positionering van gebouwen, groene ruimten, circulatieruimten, openbare verlichting, sociale controle, de leesbaarheid van de plekken en de verkeersveiligheid;
- **Gezondheid:** identificatie van potentiële gezondheidsrisico's als gevolg van hinder of overlast;
- **Netheid:** beoordeling van de kwaliteit van de inrichting in verband met het onderhoud, de schoonmaak en de risico's op sluikstorten;
- **Levenskwaliteit:** evaluatie van de levensomstandigheden die door de herinrichting van de site worden geboden.

2 REGELGEVEND KADER

De voorschriften van het BBP leggen geen specifieke wettelijke verplichtingen op met betrekking tot thema's die direct verband houden met de mens, zijn gezondheid of veiligheid. Uiteraard zullen de toekomstige ontwikkelingen een impact hebben op de algemene context, maar er kan hier geen specifiek voorschrift op dit vlak geïsoleerd worden.

Het BBP doet echter een reeks aanbevelingen om een beter beheer van de site te stimuleren, zodat deze aangenamer en veiliger wordt. Deze aanbevelingen zijn bedoeld om alle toekomstige bewoners en gebruikers van de site aan te moedigen de openbare ruimten en voorzieningen beter te delen:

- 2.2h: *"Zorgen dat de nachtverlichting verbeterd wordt door het verstandig plaatsen van lichtpunten om zodoende het onveiligheidsgevoel maximaal te verminderen. Zich laten inspireren door het Verlichtingsplan, opgemaakt door de Stad om de verlichting van openbare ruimten uit te denken".*
- 2.3a: *"De inplantingsmogelijkheid bestuderen van sociale huisvesting".*
- 2.3b: *"De inplanting bestuderen van een oppervlakte van minstens 1.000 m² voor huisvesting aangepast aan mindervaliden en/of minstens een infrastructuur met voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, bestemd voor het onthaal, de bijstand, de zorgen aan personen, er al dan niet wonend, met een fysische of geestelijke handicap, waardoor ze de dagdagelijkse taken binnen de perimeter van het GGB niet meer kunnen uitvoeren zonder de voornoemde diensten, overeenkomstig de Ordonnantie van 19.07.07".*
- 2.3c: *"De mogelijkheid overwegen om huisvesting voor bejaarden te integreren".*
- 2.3d: *"Zorgen dat openbare ruimten en hun uitrustingen aangelegd worden in functie van de noden van alle gebruikers (leeftijdscategorieën, sociale lagen, enz….). De plaatsing voorzien van aangepaste uitrustingen, zoals speeltuigen of tuinmeubilair in de gemeenschappelijke en semi-private ruimten om de toeëigening ervan door de inwoners aan te moedigen. De volgende studies, uitgevoerd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, in aanmerking nemen:*
    - *" Studie voor de heraanleg van vrijetijds- en sportzones in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest";*
    - *« Technische en methodologische aanbevelingen om rekening te houden met het milieu en duurzame ontwikkeling in de openbare ruimte in Brussel ». »*
- 3.1b: *"De hinder, verbonden aan de verdichting van de geografische zone, beheren via semi-private ruimten, beschermd en intiem, geschikt voor de ontwikkeling van een privé-leven in de woongebieden, tussenliggende gebieden tussen private en openbare ruimten, aangelegd als gastvrije doorgangsruimten – waar de sociale en visuele interacties mogelijk worden gemaakt (achteruitbouwzone, tuintje, waterpartij, overdekte galerijen, enz….)"*
- 3.1i: *"De beboomde wandelweg dermate uitdenken dat hij zich op een harmonieuze manier integreert in het architecturale kader en dat hij bijdraagt tot de structurering van de openbare ruimte, meer bepaald als tegenhanger van de geometrische tuin. Een goede zichtbaarheid en toegankelijkheid verzekeren, met inbegrip van het geval van doorgang onder de gebouwen, en in dat geval de beplanting aanpassen teneinde de groene continuïteit te bewaren.".*
- 3.2n: met betrekking tot parkeerplaatsen: *"[...] De esthetiek verzorgen om een veiligheidsgevoel te creëren."*
- 3.3c: *"Het gedeelde gebruik aanmoedigen van de koeren en tuinen: het gebruik van de ontspanningskoer zien als openbaar speelplein buiten de schooluren en de mogelijkheden om de ontspanningsruimte tussen de school en de kribbe te delen, rekening houdend met eventuele geluidshinder."*

Het BBP verduidelijkt bepaalde voorwaarden voor de werking van de wijk, maar er kan geen direct causaal verband worden vastgesteld tussen het behoud van een dergelijk punt en de ontwikkeling van een project zonder BBP.

De conclusies met betrekking tot **het regelgevende kader** kunnen als volgt worden samengevat:

12	MENS ZIJN		Wijziging	Ophef.
12.2	**Regelgevende context**	De aanwezigheid van het BBP specificeert de omstandigheden van het buurt, maar we kunnen geen direct causaal verband aanwijzen tussen zo'n punt en het ontwikkelen van een project zonder BBP.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
		De opheffing van het BBP zal het verlies van sociale en/of gesubsidieerde huisvesting op de site betekenen, wat het bereiken van een sociale diversiteit op de site in gevaar brengt.	**Meer invloed op sociale integratie via een regelgevend plan**	**Met uitzondering van het opleggen van lasten is er weinig invloed op dit aspect van particuliere ontwikkeling.**

3 VEILIGHEID

3.1 OBJECTIEVE VEILIGHEID

Uit de analyse van de objectieve veiligheid in de bestaande situatie kwamen de volgende aspecten naar voren:

- Volgens plaatselijke politieagenten "is het RAC-gebied vrij rustig vergeleken met andere gebieden in het centrum. Er is weinig gewapende criminaliteit of gewelddadige overvallen. De belangrijkste geregistreerde overtredingen zijn diefstallen uit auto's (gemiddeld 24 per maand) en glasbreuk, evenals enkele woningdiefstallen (gemiddeld 12 per maand). De weinige buurtbewoners bevestigen dit. Ze klagen niet over onveiligheid, maar eerder overlast of kleine criminaliteit (gebroken ruiten, graffiti, enz.). In de Vesaliusstraat worden auto's vaak vernield". Er is echter drugsgebruik waargenomen in bepaalde geïsoleerde gebieden zoals de corniche en de noordoostelijke hoek van de site.
- Geen bijzondere beperkingen met betrekking tot de verkeersveiligheid: integendeel, het voetgangerskarakter van de site wordt versterkt door het ontwikkelingsproject, en dit voor alle bestudeerde scenario's;
- Voor de school verdient de situatie verbetering om het comfort en de veiligheid van de verschillende gebruikersgroepen, en in het bijzonder de leerlingen, te waarborgen. De ruimte voor de school is te smal en de oversteekplaatsen zijn weinig veilig. De trottoirs zijn verouderd en het wegdek is beschadigd, wat bijdraagt aan de indruk van een weinig kwalitatieve openbare ruimte. Er zijn enkele fietsenrekken aanwezig, maar er zijn geen barrières om de kinderen van de rijweg af te schermen. Bij het einde van de schooldag wachten de ouders hun kinderen op in een beperkte en weinig comfortabele ruimte (bijvoorbeeld door een gebrek aan straatmeubilair), en oudere leerlingen die nog even bij hun vrienden blijven hangen, blokkeren volledig het te smalle trottoir. Sommigen kiezen ervoor om zich te verplaatsen naar de ruimte tussen de school en gebouw C2 om daar te praten. Dit veroorzaakt echter geluidsproblemen voor de bewoners van blok C2 en creëert een gevaarlijke situatie, omdat de leerlingen zich ophouden in een doorgangszone die wordt gebruikt door noodvoertuigen van de federale politie. Dit aspect is in de onderzochte scenario's nog niet meegenomen, aangezien het op dit moment vooral gaat om een herinrichting van de openbare ruimte voor de school.
- Het conflict tussen de uitgang van de school en de uitgang voor noodvoertuigen tussen de school en het C2-blok moet worden benadrukt. Het toekomstige politiebureau in het De Ligne-gebouw zal deze situatie in de Oratoriënberg nog verergeren.
- Er zijn een aantal aanvallen en ernstige incidenten gemeld in de parkeergarages. Meer gebruik op meer gespreide tijdstippen dan voor kantoorparkings zal de situatie verbeteren. Dit geldt voor alle scenario's.
- De afbraak van de Corniche – momenteel een bijzonder problematisch punt – zal op vrij radicale wijze de veiligheidsproblemen die aan deze ruimte verbonden zijn oplossen (ruimte buiten het zicht, moeilijk toegankelijk en zonder doorgang, waardoor het een bijzonder gunstige plaats is voor criminele activiteiten). Scenario's 2 en 3 schrappen deze ruimte volledig en stellen een woongebouw voor dat direct aan de boulevard grenst, waardoor er geen gebieden meer zijn die bevorderlijk zijn voor criminaliteit en de sociale controle op de Pachecolaan toeneemt. Het trendscenario en scenario 1 daarentegen lopen nog steeds het risico op criminele activiteiten ter hoogte van de monumentale trap. Het feit dat deze trap een doorgangszone vormt tussen twee woongebouwen die sociale controle mogelijk maken, is positief, maar het blijft mogelijk dat bepaalde hoeken kwetsbaar zijn voor vandalisme of kleine criminaliteit.

Toegang tot gebouwen

Wat betreft het toekomstige gebruik kan ook worden benadrukt dat de toegang tot de woningen mogelijk zal verlopen via de openbare ruimte en/of via de zones met publieke doorgang op privégrond rondom de gebouwen. Aangezien in alle scenario's de meeste gelijkvloerse verdiepingen geactiveerd worden, moeten deze privéruimtes onder bepaalde voorwaarden toegankelijk zijn voor het publiek. Dit roept de vraag op naar de voorwaarden waaronder toegang wordt verleend tot deze voor het publiek toegankelijke ruimtes op privégrond.

De ruimtes direct rond de gebouwen zijn in het BBP Pacheco bestemd voor verblijfsactiviteiten en zachte verplaatsingsmodi, evenals voor de ontsluiting van de verschillende gebouwen. De toegang tot de ruimte rond de gebouwen is dus niet uitsluitend voorbehouden aan de bewoners. Zonder BBP zal de situatie waarschijnlijk vergelijkbaar zijn als de gelijkvloerse verdiepingen geactiveerd worden. Indien de gelijkvloerse verdiepingen niet geactiveerd worden, zullen enkel de bewoners toegang hebben tot de gebouwen en hun directe omgeving frequenteren.

De parkings, in privégebieden, zullen ook opnieuw worden aangesloten op de nieuwe ontwikkelingen, maar het zijn ruimten die niet bedoeld zijn om toegankelijk te zijn voor het publiek, met name de fietsenstallingen, die alleen toegankelijk moeten blijven voor bewoners.

Hallen die leiden naar zowel wooneenheden als activiteiten op de begane grond vormen ruimten die in verlengde liggen van de openbare ruimte en alleen bedoeld zijn voor voetgangers.

Bijgevolg heeft dit publieke gebruik van bepaalde private ruimtes geen impact op de objectieve veiligheid.

Deze elementen zijn op gelijkaardige wijze toepasbaar op alle scenario's. De opheffing van het BBP brengt geen fundamentele wijziging van de situatie inzake objectieve veiligheid met zich mee.

De mogelijkheden om te reageren op noodsituaties per scenario worden geanalyseerd in *Hoofdstuk 3 - Mobiliteit*.

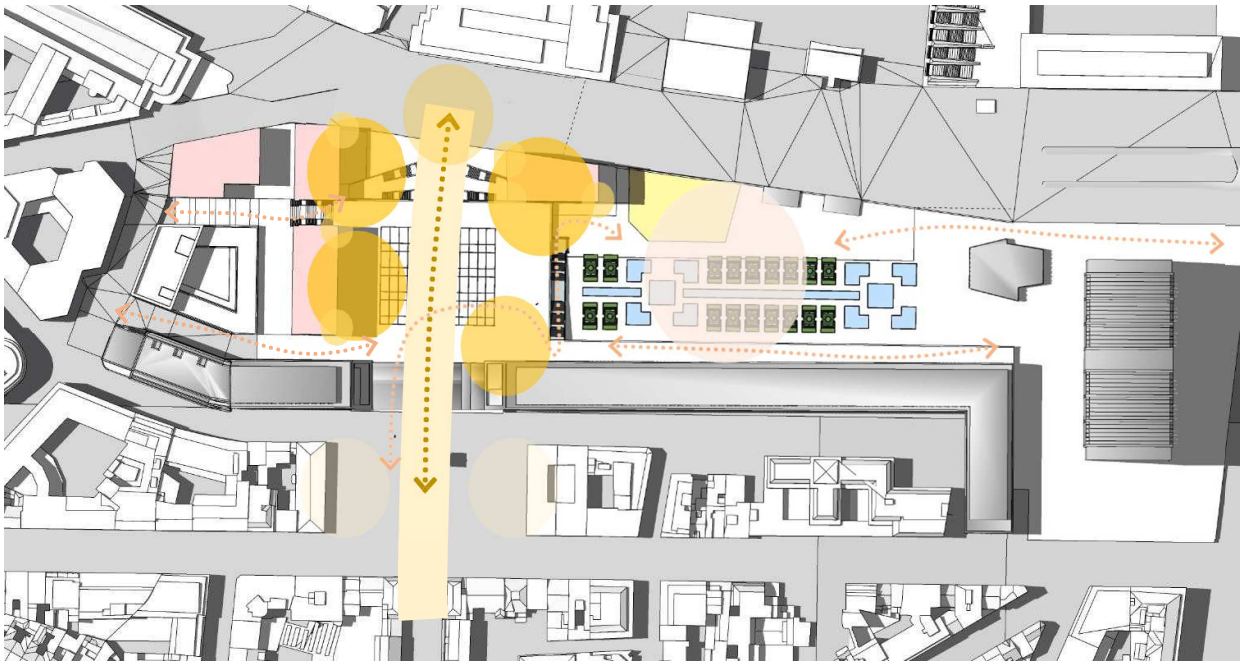
3.2 SUBJECTIEVE VEILIGHEID EN BEZOEKERS

Over het algemeen zal **het veiligheidsgevoel bij het Rijksadministratief Centrum** sterk verbeteren door de toename van het gebruik, het aantal buurtbewoners en dus het aantal mensen dat het gebied gebruikt. Het zal niet langer alleen bezocht worden door kantoormedewerkers, maar ook door bewoners, schoolkinderen en klanten van winkels en cafés/restaurants. Door de aanwezigheid van een groot aantal wooneenheden en enkele horecagelegenheden is de sociale controle buiten kantooruren veel groter dan in de bestaande situatie. Deze verschillende factoren beïnvloeden het veiligheidsgevoel op verschillende momenten van de dag en de week.

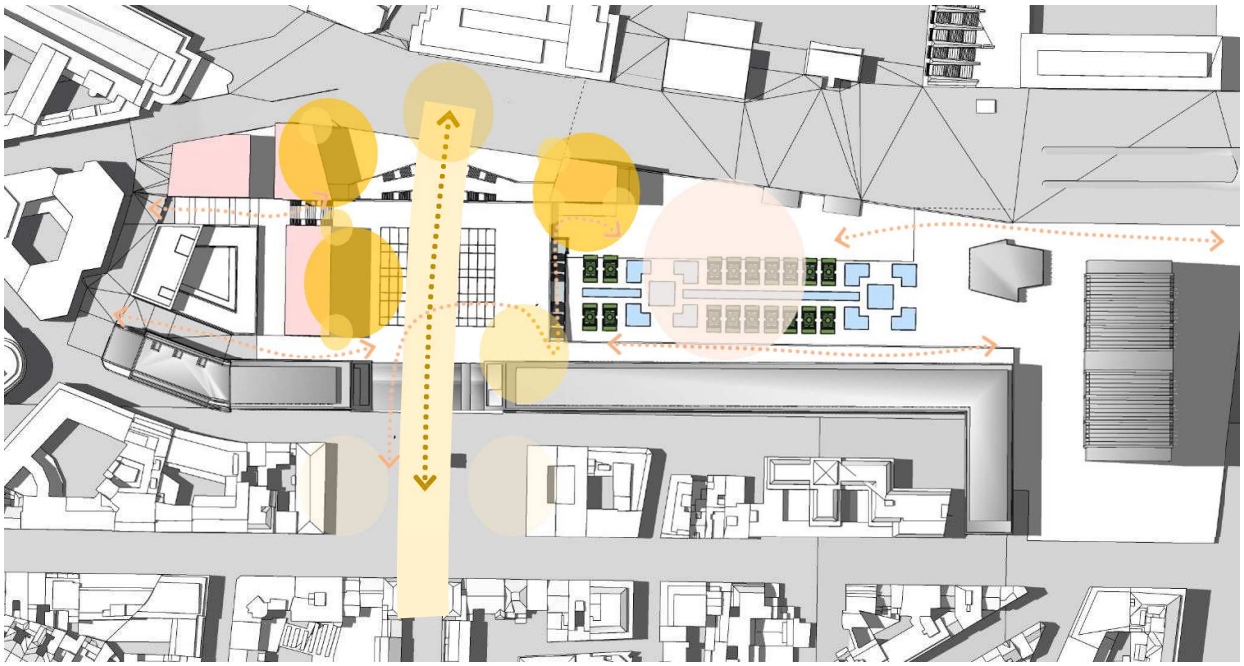
De activering van de site, de gedeeltelijke renovatie van de ruimtes die toegankelijk zijn voor het publiek en de verbetering van de routes voor voetgangers op de site (in het bijzonder de verbinding hoog-laag) zullen ook meer voorbijgangers met zich meebrengen, wat zal bijdragen tot een gevoel van veiligheid op elk moment van de dag op en rond de site. Zelfs weinig gebruikte gebieden zoals het gebied rond de Financietoren en het balkon langs het D&F-blok van de Pechère-tuinen zullen kunnen worden geïntegreerd in meer longitudinale voetgangersroutes. Deze gebieden zullen ongetwijfeld profiteren van een groter gebruik als de routes en kortere wegen langs de paden beter worden benadrukt. De site zal ook profiteren van een toename van het aantal rustplekken, gekoppeld aan de nieuwe horeca-, uitrustings-, winkel- en speelzones. Deze zijn voorzien van banken of trappen, zodat mensen de mogelijkheid hebben te gaan zitten en langere tijd in de openbare ruimte te verblijven. Hoewel de bezetting van deze rustplekken afhankelijk is van het tijdstip van de dag en het weer, zorgt het voor een hoge mate van sociale controle.

Uit een analyse van de configuraties die de verschillende scenario's bieden, komen de volgende punten naar voren:

- **De scenario's met BBP (trendscenario en scenario 1) stellen verschillende actieve gelijkvloerse verdiepingen voor, gelegen in verschillende delen van de site**: in de Pachecolaan en de Bankstraat (volumes A4 en H), in de Pechère-tuinen (volume A4) en op de esplanade (volumes A4 en G). Op deze manier kunnen verschillende delen van de site geactiveerd worden en op verschillende plaatsen sociale controle bieden. In deze configuratie versterkt de aanwezigheid van wooneenheden in A4 het bewoonde karakter van de site aan de kant van de Esplanade en de Tuinen. Deze aanwezigheid omkadert deze uitgestrekte open ruimtes en brengt ze tot leven. Dit vergroot het gevoel van veiligheid in de open ruimtes;

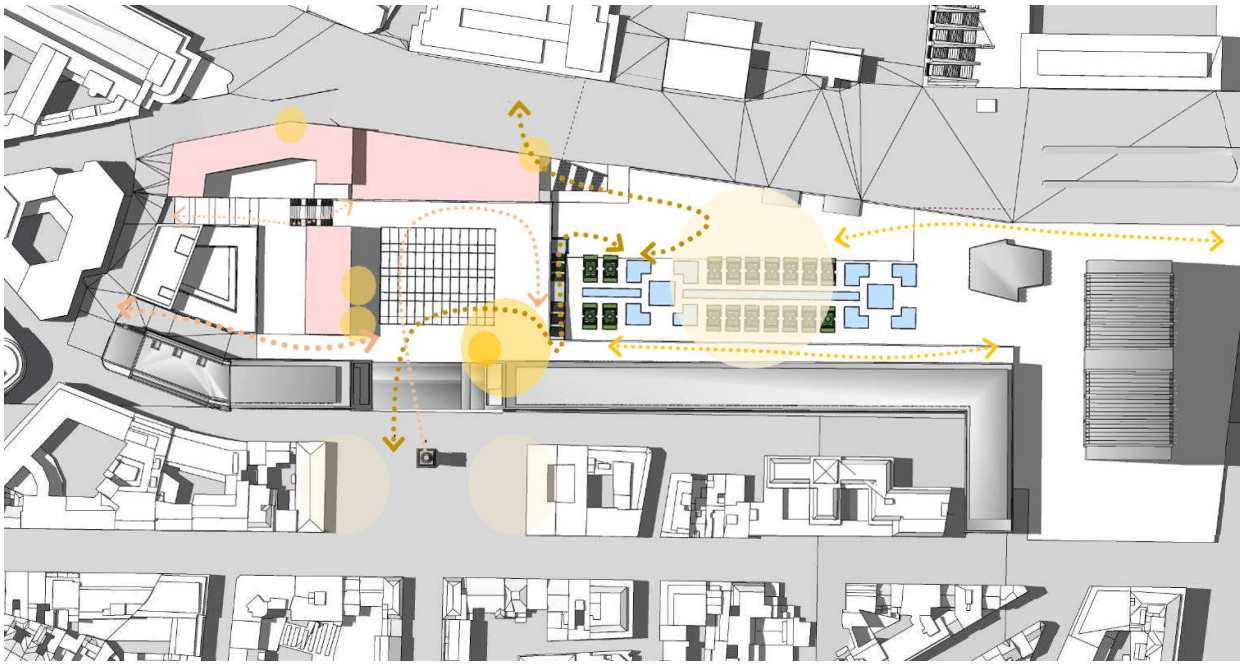


Verdeling van het gebruik volgens het trendscenario



Verdeling van het gebruik volgens scenario 1

- **In scenario 2** zijn de activering van de gelijkvloerse verdiepingen en de oriëntatie van de nieuwe gevels meer gericht op de Pachecolaan. Dit is gunstig voor de Pachecolaan, maar minder gunstig voor de Esplanade en de Tuinen, die minder betrokken zijn bij een dynamiek van intensiever gebruik. Blok G speelt deze rol, maar de oriëntatie is niet bepaald gunstig voor de vestiging van horeca, die ruimte zal innemen op de Esplanade. De aanwezigheid van nieuwe woningen zal ook minder sterk voelbaar zijn dan in het trendscenario en scenario 1, waardoor het gevoel van veiligheid dat voortvloeit uit de sociale controle afneemt. Aan de andere kant biedt de hoek van het D&F-blok interessante mogelijkheden, omdat het zich bevindt op de routes die ontstaan door de configuratie van het terrein. De veranderbaarheid van deze ruimte is echter zeer laag op korte en middellange termijn.



Verdeling van het gebruik volgens scenario 2

- **In scenario 3** krijgt de activering van de Esplanade weer potentieel dankzij de aanwezigheid van de trap Esplanade/Pachecolaan. De gebruiksintensiteit is daarentegen meer gesegmenteerd tussen de Esplanade en de aanwezigheid van een gebouw A4 dat uitkijkt op de tuinen. De lagere zichtbaarheid van dit laatste volume en de oriëntatie ervan buiten de wandelpaden verzwakken de verwachte gebruiksintensiteit. De hoek van het blok D&F zou een rol moeten spelen om dit pad tussen de Esplanade, de Pechère-tuinen en de verbinding met de Pachecolaan bij het Congresstation af te bakenen. De veranderbaarheid van deze ruimte is echter zeer laag op korte en middellange termijn.



Verdeling van het gebruik volgens scenario 3

- **Sommige zones worden echter overdag of 's nachts niet geactiveerd**. Dit zijn voornamelijk bestaande zones waar het onveilig is (Rivolistraat, ten noordwesten van de Pechère-watertuin, toegang tot de parking van de federale politie vanaf de Oratoriënberg), waarop de scenario's weinig invloed hebben in termen van meer bezoekers.
- **De nieuwe verbinding die door blok A3 loopt is niet van strategisch belang**. De extra route heeft weinig belang. Integendeel, ze lijkt de routes te verstoren die bedoeld zijn om zo intens mogelijk te gebruiken.
- **Op de Pachecolaan** komt er door de verplaatsing van parkeren op straat naar parkeergarages A en B ruimte vrij, waardoor deze veiliger en comfortabeler wordt voor voetgangers en fietsers. De afschaffing van het busparkeren zal ook het veiligheidsgevoel op de Pachecolaan verbeteren dankzij een betere zichtbaarheid en sociale controle.
- **Het veiligheidsgevoel in de parkings** zal ook baat hebben bij de herinrichting van de site: er worden werkzaamheden verwacht voor een optimalisering van de parkeergarage (met name ventilatieproblemen). De opwaardering van deze infrastructuur zou ook een gerechtvaardigde meerwaarde bieden in verband met de toename van de bezoekers (verlichting, staat van netheid en onderhoud, enz.). Bovendien zal de diversifiëring van de gebruikerscategorieën van de parking bijdragen tot een uitbreiding van de openingsuren: tot op heden zijn het vooral werknemers die er gebruik van maken, voornamelijk tijdens de kantooruren.
- **Verlichting** is een belangrijk element voor subjectieve veiligheid. Het zou goed zijn om hier opnieuw over na te denken bij toekomstige herconfiguraties van open ruimten: er moet een minimum aan functionaliteit worden gegarandeerd, maar daarbovenop kan toegevoegde waarde worden geboden door artistieke verlichting. De identiteit van de site zou een specifieke aanpak rechtvaardigen om de verschillende sequenties te benadrukken: de Congrestoren, de ingang van de Esplanade met het bas-reliëf, de uitgestrekte ruimte van de Esplanade als artistieke dragers, enz.
  "Zorgen dat de nachtverlichting verbeterd wordt door het verstandig plaatsen van lichtpunten om zodoende het onveiligheidsgevoel maximaal te verminderen.“ Deze aanbeveling blijft geldig. Natuurlijk moet er ook rekening worden gehouden met wilde dieren, dus verlichting moet gericht zijn[2] of een aangepast spectrum hebben[3].



Er zijn veel mogelijkheden en voorbeelden van verlichting om een open ruimte te verbeteren

De site functioneert in elk scenario anders. Er kunnen echter geen grote beperkingen worden vastgesteld met of zonder BBP. Een homogene activering van ruimtes verdient de voorkeur. In dit opzicht is de leesbaarheid en de eenvoud van het pad dat de hoog-laag-verbinding vormt een belangrijk aspect.

Er moet echter bijzondere aandacht worden besteed aan de inrichting van de openbare ruimte, vooral 's nachts, om bij te dragen aan een gevoel van veiligheid.

[1] Zie *Hoofdstuk 3 - Mobiliteit*

[2] Verlichting die goed gericht is en strooilicht minimaliseert, kan de impact op omliggende ecosystemen verminderen. Dit houdt in dat armaturen worden gebruikt met kappen of schermen die het licht naar beneden richten, waardoor de horizontale en hemelwaartse lichtvervuiling tot een minimum wordt beperkt.

[3] Oranje leds of leds met een kleurtemperatuur lager dan 3000 Kelvin zijn minder aantrekkelijk voor insecten en verstoren de levenscyclus van nachtplanten en -dieren minder (bron: Wallonie-Bruxelles Architectures).

De conclusies **met betrekking tot veiligheid** kunnen als volgt worden samengevat:

12 MENS ZIJN			Wijzigning	Ophef.
12.3	**Beveiligheid**	De locatie functioneert in elk scenario anders. Er kunnen echter geen grote beperkingen worden vastgesteld met of zonder BBP. Een homogene activering van ruimten verdient de voorkeur. In dit opzicht is leesbaarheid en de eenvoud van het pad dat de verbinding van boven naar beneden vormt een belangrijk aspect.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig

4 GEZONDHEID EN NETHEID

4.1 GEZONDHEID

De ontwikkeling van de site laat niet toe om **reële risico's** op het ontstaan van gezondheidshinder te anticiperen: de site is reeds verstedelijkt (zij het momenteel eerder verwaarloosd). De herinrichting zal het leefmilieu niet verslechteren.

Het spreekt voor zich dat een toename van het gebruik meer geluidshinder kan veroorzaken: activiteiten aan de voet van gebouwen, de school, enz. Al deze vormen van gebruik zijn wenselijk, ook al kunnen ze geluidshinder veroorzaken, zoals in elke "gebruikte" openbare ruimte. Het respecteren van de regels van goed nabuurschap en het politiereglement zijn in dit opzicht een waarborg. De aanwezigheid van de twee politiebureaus in de buurt zal het ook gemakkelijker kunnen maken om deze regels na te leven (zie *Hoofdstuk 4 - Geluid en trillingen in de omgeving*).

Aangezien woningen bijzonder gevoelig zijn voor geluidsoverlast tijdens de avonduren, de nacht en in het weekend, zijn ze vatbaar voor hinder veroorzaakt door activiteiten tijdens deze tijdsperiodes, zoals cafés en restaurants, maar ook meer specifiek door de organisatie van evenementen op de site (concerten, voorstellingen, feesten, enz.). Hier dient rekening mee te worden gehouden bij de inrichting van de woningen, in het bijzonder bij de oriëntatie van leefruimtes ten opzichte van slaapkamers. Bovendien moet dit aspect worden meegenomen in de evenementenkalender van de stad, om de frequentie en het type evenementen af te stemmen op de nieuwe bestemming van de site. Bij dit onderwerp merken we op dat gebouw G in alle scenario's dezelfde breedte (20 meter) heeft. Indien de breedte en de inrichting van het gebouw het mogelijk maken om doorzonwoningen te realiseren, kunnen de slaapkamers aan de achterzijde, richting het binnengebied, worden georiënteerd. Zoniet zullen éénzijdig georiënteerde woningen aanzienlijk hinder ondervinden – en dit ongeacht het gekozen scenario voor gebouw G. Gebouwen A4 en H Noord daarentegen zullen waarschijnlijk woningen bevatten die uitsluitend uitgeven op de esplanade. Deze situatie is dus suboptimaal wat betreft geluidsimpact voor deze gebouwen. Scenario's 2 en 3 zijn in het bijzonder negatiever wat dit betreft, vanwege het volume in het sokkelgedeelte voor de esplanade. Door de aanwezigheid van een dergelijke geluidsbron direct bovenop dit volume, bestaat het risico op aanzienlijke trillingshinder. De geluidsimpact zou echter enigszins kunnen worden afgezwakt aangezien het gebouw zich op een lager niveau bevindt. **De verschillen tussen de scenario's zijn dus niet groot. Geen enkel scenario is echt compatibel met de organisatie van luide evenementen op deze locatie.**

Zoals geanalyseerd in *Hoofdstuk 11 - Luchtkwaliteit*, zijn de belangrijkste extra bronnen in het geval van herontwikkeling van de site vergelijkbaar met de bestaande bronnen binnen de perimeter. Bijgevolg **zal de luchtkwaliteit in de verwachte toekomstige situatie, ongeacht het scenario, geen grote invloed hebben op de gezondheid van toekomstige gebruikers in vergelijking met de bestaande situatie**.

Integendeel, ontwikkelingsvoorstellen kunnen **positieve** gezondheidseffecten genereren:

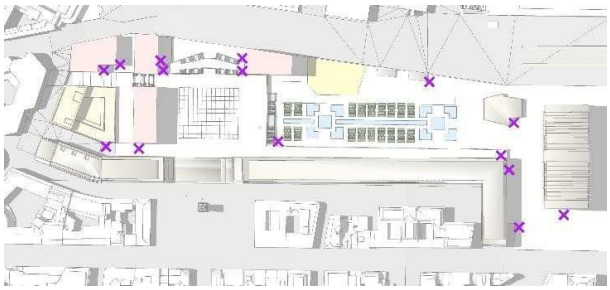
- Ze versterken de voorwaarden voor een actieve stad met een mix van functies, een sterke nadruk op actieve vervoerswijzen en dus een aanmoediging voor meer beweging bij de gebruikers;
- ze moeten bijdragen aan het creëren van een gezonde omgeving met open ruimtes van hoge kwaliteit, waarbij de toegenomen aanplant van bomen en struiken op de site het comfort in de openbare ruimte en de relatie met de natuur in de stad zal verbeteren. Vooral op dit punt zouden speciale inspanningen op de Esplanade een toegevoegde waarde zijn.

In elk geval zijn de verwachte positieve en negatieve gevolgen in de verschillende scenario's vergelijkbaar. Het is onwaarschijnlijk dat de opheffing van het BBP een echt verschil voor de gezondheid zal maken.

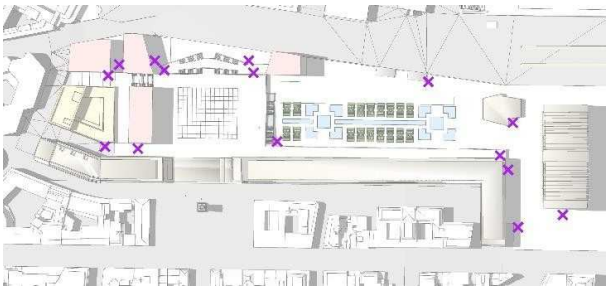
4.2 NETHEID

Openbare diensten zijn verantwoordelijk voor het beheer van openbare ruimten. Zij moeten ervoor zorgen dat deze schoon worden gehouden en in goede staat worden gehouden. In de huidige situatie wordt het verlaten karakter van de site versterkt door de aanwezigheid van afval. Frequentere interventies zullen de huidige situatie helpen verbeteren. Dit zal het veiligheidsgevoel van de mensen op de site helpen verbeteren.

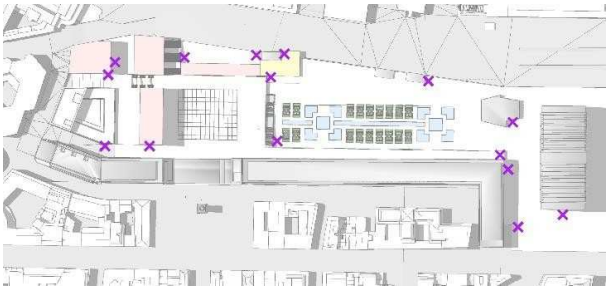
Alle scenario's bevatten steeds geïsoleerde zones die gevoeliger blijven voor het opduiken van afval, sluikstorten, spuiten, graffiti of beschadigd straatmeubilair. Daarnaast worden nieuwe doorgangen gecreëerd binnen het bouwblok A3, die potentieel publiek toegankelijk zijn en daardoor aanleiding kunnen geven tot bijkomende risicopunten. De onderstaande kaarten geven deze knelpunten weer voor elk scenario:



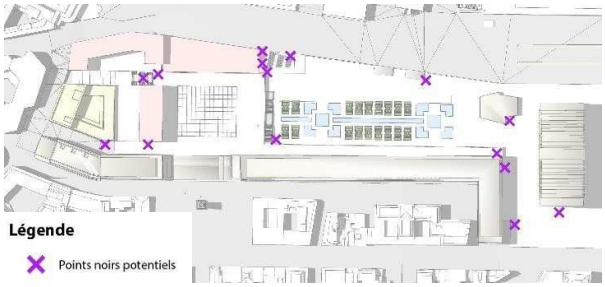
Trendscenario



Scenario 1



Potentiële risico-punten



Scenario 2

Scenario 3

- **Trendscenario en scenario 1**: de potentiële knelpunten bevinden zich in de hoeken van de monumentale trap en in de zones die in de huidige situatie reeds problematisch zijn. Enkele bijkomende risicopunten bevinden zich in de doorgangen in bouwblok A3.
- **Scenario 2**: de potentiële knelpunten zijn grotendeels gesitueerd in de hoeken van de trap bij volume A4 en in de zones die in de huidige situatie reeds problematisch zijn. Enkele bijkomende risicopunten bevinden zich in de omgeving van bouwblok A3.
- **Scenario 3**: de potentiële knelpunten zijn meer verspreid dan bij de andere scenario's; er is geen specifieke zone waarin deze geconcentreerd zijn. Naast de gekende probleemzones in de bestaande situatie, vormen de hoeken van de trap, het gebouw in het sokkelvolume voor de esplanade en het volume A4 risicogebieden. Het dakterras van volume A4 loopt ook risico op overlast ingevolge de opheffing van het BBP via de horeca-activiteiten. Enkele bijkomende risicopunten

bevinden zich in de doorgangen in bouwblok A3.

Indien deze ruimtes niet worden overgedragen en op privégrond blijven, zal elk incident dat zich voordoet in de publiek toegankelijke ruimtes onder de verantwoordelijkheid van de mede-eigendom vallen. De ordediensten zouden dan voorafgaande toestemming nodig hebben om tussenbeide te komen. Deze werkwijze is complex en moeilijk beheersbaar voor een mede-eigendom. Dit impliceert dat, indien zich herhaaldelijk incidenten voordoen, de mede-eigendom geneigd kan zijn strengere maatregelen te nemen om deze te beëindigen. Zo zou er bijvoorbeeld een verregaande privatisering van de publiek toegankelijke ruimtes kunnen plaatsvinden, bijvoorbeeld via het plaatsen van hekken, wat het goed functioneren van de site zou ondermijnen en het veiligheidsgevoel verder zou kunnen aantasten.

De onderzochte scenario's brengen geen fundamenteel verschil met zich mee wat betreft de mogelijkheid om de site in een propere staat te houden, noch met betrekking tot de gezondheid van de gebruikers ervan. Deze aspecten werden overigens niet specifiek behandeld in de voorschriften van het BBP Pacheco. Men kan dus besluiten dat de opheffing van het BBP op dit punt geen bijzondere impact zou hebben. Het is bovendien belangrijk te benadrukken dat de beste oplossing om deze potentiële risico's te beperken, erin bestaat het gebruik van de site te intensifiëren via de herprogrammering zoals die voorzien is.

De conclusies **met betrekking tot gezondheid en netheid** kunnen als volgt worden samengevat:

12 MENS ZIJN			Wijziging	Ophef.
12.4	**Gezondheid en neitheid**	De onderzochte scenario's vormen geen fundamenteel verschil op het vermogen om de site schoon te houden of op de gezondheid de gebruikers.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig

5 LEEFOMGEVING

Groene en recreatieve ruimten, promenades, voorzieningen en winkels zijn plaatsen waar mensen samenkomen en elkaar ontmoeten. Hoewel het bestaan van deze plekken op zich geen garantie is voor een sociale mix van gebruikers, faciliteren ze wel mogelijkheden voor uitwisseling. Buurtwinkels, horecagelegenheden, diensten en voorzieningen maken allemaal deel uit van deze dynamiek. Als ze zich bij de ingangen van de site bevinden, openen ze de site door de uitwisselingen die ze aanmoedigen tussen de bewoners van de site en de buren. De terrassen zijn herkenningspunten die zichtbaar moeten worden gemaakt.

De aanwezigheid van groene ruimten en recreatiegebieden in de buurt van woningen blijft een belangrijk criterium bij de keuze van een woonplaats. Hun zichtbaarheid en die van hun toegangspunten beïnvloeden hun potentiële gebruik. Met de nabijheid van de Pechère-tuinen en een toekomstige versterking van het groene netwerk in de wijk, zullen de woningen die hier ontwikkeld zullen worden profiteren van een positieve leefomgeving.

De kwaliteit van de woningen hangt af van hun bezonning, het al dan niet doorzonkarakter en hun akoestische en thermische isolatie. Het comfort wordt eveneens bepaald door de interactie tussen de binnenruimtes en de externe omgeving (oriëntatie van de openbare verlichting, nabijheid van recreatiezones en toegangen, technische installaties, inrichting van overgangszones tussen publieke/gemeenschappelijke/private ruimtes).

De hogere flats profiteren van voldoende natuurlijk licht, net als de bouwblokken op het zuidwesten, die niet overschaduwd worden door naburige gebouwen. De bovenste verdiepingen op het westen en zuiden zijn licht en bieden een panoramisch uitzicht over de stad. De doorzonflats profiteren van een goede natuurlijke ventilatie.

Het trendscenario en scenario 1, die hoge volumes en formaten voorstellen die doorzonwoningen mogelijk maken, hebben een positieve impact aangezien ze de mogelijkheid bieden om bijzonder kwalitatieve woningen aan te bieden. Scenario 3 komt overeen met de andere twee, maar enkel wat betreft de gebouwen in het blok A3. Wat het volume in de sokkel voor de esplanade betreft, hebben scenario's 2 en 3 een minder positieve impact in vergelijking met het trendscenario. Dit volume maakt enkel woningen met één gevel mogelijk, gericht op het noordwesten. Het is echter belangrijk om de rol van de architectuur op dit punt te benadrukken, aangezien deze meer verfijning in de formaten kan brengen en deze gebreken gedeeltelijk kan corrigeren.

Wat de toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit betreft, voorziet titel 4 van de GSV in aanpassingen voor dit type publiek. De belangrijkste uitdaging ligt bij de privégebouwen, die ontworpen moeten worden voor en toegankelijk moeten zijn voor iedereen.

De kwalitatieve woningen die het trendscenario en scenario 1 aanbieden, zullen zeer waarschijnlijk bedoeld zijn voor huurders of eigenaren met hogere inkomens. Zonder een minimumniveau aan sociale en/of geconventioneerde woningen op de site om deze hoge inkomensgroepen te compenseren, kan de sociale diversiteit niet worden gegarandeerd. Bijgevolg **heeft de opheffing van het BBP, dat voorzag in een minimum van 30% sociale en/of geconventioneerde woningen, een impact op het vermogen van toekomstige ontwikkelingsprojecten om te voldoen aan de gewestelijke ambities op dit gebied en om de huidige huisvestingscrisis praktisch aan te pakken.**

De herwaardering van de site zal een aanzienlijke verbetering van de leefomgeving betekenen, met of zonder BBP.

De conclusies met betrekking tot **de leefomgeving** kunnen als volgt worden samengevat:

12 MENS ZIJN		Wijziging	Ophef.
12.5 Leefomgeving	Het opwaarderen van de site zal een duidelijke verbetering betekenen voor de levenskwaliteit, met of zonder BBP.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig

6 CONCLUSIES

6.1 BELANGRIJKSTE KENMERKEN

In het algemeen, en dit geldt voor alle scenario's, zal het gevoel van veiligheid sterk verbeteren door de toename van het gemengde karakter op de site en het hogere aantal gebruikers. Wat de objectieve veiligheid betreft, zijn de verschillen tussen de scenario's minimaal en zal de opheffing of het behoud van de BBP geen significante invloed hebben. Het subjectieve veiligheidsgevoel zal afhankelijk zijn van de kwaliteit van de voorzieningen, evenals van de duidelijkheid en het rechtlijnige karakter van de verbinding tussen hoog en laag.

De scenario's die onderzocht worden, brengen geen fundamenteel verschil met zich mee wat betreft het vermogen om de site in een propere staat te houden, noch voor de gezondheid van de gebruikers. Dit waren ook geen aspecten die specifiek werden behandeld in de voorschriften van het BBP Pacheco. We kunnen dus concluderen dat de opheffing hiervan geen specifieke impact zou hebben op dit punt.

Zoals beschreven in *Hoofdstuk 2 – Sociaal en economisch vlak*, vereist het BBP 30% sociale en/of geconventioneerde huisvestigen. Bij een opheffing vervalt deze regelgeving en brengt dit de ambitie om meer sociale mix op de site te integreren in gevaar, tenzij er op gemeentelijk of gewestelijk niveau een nieuwe regelgeving wordt ingevoerd.

Deze conclusies en de gevolgen ervan in het geval van gewijzigd of opgeheven BBP kunnen als volgt worden samengevat:

12	MENS ZIJN	Wijzigning	Ophef.
12.2	Regelgevende context	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
		Meer invloed op sociale integratie via een regelgevend plan	**Met uitzondering van het opleggen van lasten is er weinig invloed op dit aspect van particuliere ontwikkeling.**
12.3	Beveiligheid	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
12.4	Gezondheid en neitheid	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
12.5	Leefomgeving	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig

6.2 AANBEVELINGEN

De volgende aanbevelingen van het BBP Pacheco moeten in overweging worden genomen:

- Zorgen dat de nachtverlichting verbeterd wordt door het verstandig plaatsen van lichtpunten om zodoende het onveiligheidsgevoel maximaal te verminderen;
- Zorgen dat openbare ruimten en hun uitrustingen aangelegd worden in functie van de noden van alle gebruikers (leeftijdscategorieën, sociale lagen, enz.). De plaatsing voorzien van aangepaste uitrustingen, zoals speeltuigen of tuinmeubilair in de gemeenschappelijke en semi-private ruimten om de toe-eigening ervan door de inwoners aan te moedigen;
- De hinder, verbonden aan de verdichting van de geografische zone, beheren via semi-private ruimten, beschermd en intiem, geschikt voor de ontwikkeling van een privéleven in de woongebieden, tussenliggende gebieden tussen private en
- openbare ruimten, aangelegd als gastvrije doorgangsruimten – waar de sociale en visuele interacties mogelijk worden gemaakt (achteruitbouwzone, tuintje, waterpartij, overdekte galerijen, enz.)
- Het gedeelde gebruik aanmoedigen van de koeren en tuinen: het gebruik van de ontspanningskoer zien als openbaar speelplein buiten de schooluren en de mogelijkheden om de ontspanningsruimte tussen de school en de kribbe te delen, rekening houdend met eventuele geluidshinder.

Deze aanbevelingen kunnen worden aangevuld met de volgende punten:

- Een veiligere en geschiktere openbare ruimte creëren rond de school in de Oratoriënberg;
- Het potentiële gebruiksconflict beheren tussen politievoertuigen die parkeerplaats B verlaten in de richting van de Oratoriënberg en schoolkinderen die naar de Esplanade gaan;
- De mogelijkheden onderzoeken om geconventioneerde huisvesting te creëren;
- De rustige delen van de woningen richten naar de rustigere delen van het terrein;
- Het uiterlijk van parkeerplaatsen binnen en buiten verbeteren om een gevoel van veiligheid te creëren, de bewegwijzering verbeteren en zorgen voor voldoende verlichting;
- Veilige fietsenstalling;
- Prioriteit geven aan verlichting voor gebieden met veel verkeer en bijzondere aandacht besteden aan de verlichting van trappen en afgelegen gebieden, die gevoeliger zijn voor criminaliteit. Artistieke verlichting van de site overwegen;
- Zorgen voor meubilair en vegetatie op de Esplanade en het balkon van het D&F-blok om het gebruik ervan aan te moedigen als een rustzone en niet alleen als een doorgangszone;
- Ervoor zorgen dat het binnengebied van het bouwblok A3 rustig en residentieel blijft door te vermijden dat het grote publiek dit als doorgangszone gebruikt.