2.

SOCIAAL EN ECONOMISCH LUIK

Definitieve versie – Juli 2025

BU UR
Part of Sweco

Inhoudstafel

1 INLEIDING ... 3

2 AMBITIES EN BEHOEFTEN ... 4

2.1 Geschiktheid voor de gemeentelijke en gewestelijke behoeften ... 4

2.2 Compatibiliteit en geïnduceerde behoeften ... 7

3 WETTELIJKE CONTEXT ... 12

4 BEVOLKING ... 14

4.1 Raming van het aantal betrokken personen ... 14

4.2 Geïnduceerde behoeften ... 17

4.3 Kwaliteit van de sociale mix ... 19

5 UITVOERING ... 22

5.1 Ondersteuning van de ontwikkeling van de activiteiten ... 22

5.2 Onteigening ... 23

5.3 Mogelijke fasering van activiteiten ... 23

5.4 Stedenbouwkundige lasten ... 26

6 CONCLUSIES ... 28

6.1 Belangrijkste kenmerken ... 28

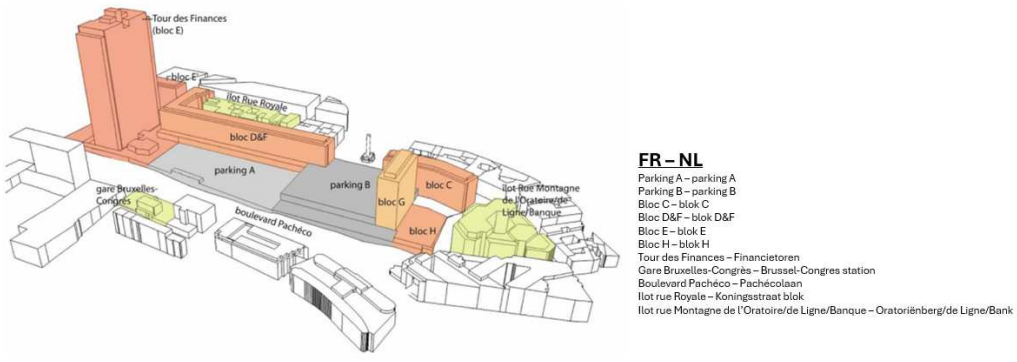
6.2 Aanbevelingen ... 31

1 INLEIDING

In dit hoofdstuk komen de sociale en economische dimensies van de verschillende scenario's in de studie aan bod. Als onderdeel van de effectenanalyse voor de opheffing van het BBP en volgens de beoogde ontwikkelingsscenario's is het belangrijk om vooraf op te merken dat de verwachte verschillen in deze aspecten niet structureel zijn. De bestudeerde programma's blijven relatief vergelijkbaar en het is daarom onwaarschijnlijk dat ze fundamenteel verschillende resultaten opleveren.

In dit hoofdstuk wordt rekening gehouden met de volgende aspecten:

- **Ambities en behoeften**: Afstemming van de scenario's op de gemeentelijke en gewestelijke behoeften. Afstemming van de scenario's op de beperkingen en behoeften van de vastgoedmarkt;
- **Verenigbaarheid van de functies**:
    - Vergelijking van scenario's met het gewestelijke en gemeentelijke sociale en economische beleid, in het bijzonder met betrekking tot de creatie/afschaffing van activiteiten die mogelijk zijn geworden dankzij de verschillende scenario's;
    - Invloed op de in het geografische gebied aanwezige functies: versterking of afzwakking van bepaalde trends. Voordeel en/of versterking voor de lokale handel;
    - Benadrukken van de behoeften die door de verschillende scenario's worden gecreëerd;
- **Bevolking:**
    - Beoordeling van het aantal mensen dat de locatie waarschijnlijk zal bezetten, op basis van het vloeroppervlak en de verschillende functies (bewoners, jobs, gebruikers, enz.);
    - Mixiteit: Vergelijking van het sociale profiel van de huidige bewoners en het sociale profiel van de nieuwe bewoners (geraamd in het licht van het aanbod) en onderzoek van de geplande maatregelen om het aanbod te diversifiëren met het oog op de sociale gemengdheid binnen de site;
- **Uitvoering**:
    - Modaliteiten van projectondersteuning voor de ontwikkeling van economische en sociale activiteiten die gunstig zijn voor de ontwikkeling van de wijk;
    - Onteigening: Evaluatie van onteigeningen, schrapping van bestaande activiteiten/voorzieningen of sloop van gebouwen;
    - Mogelijke fasering van de uitvoering en verwachte stedenbouwkundige lasten.



Herinnering: algemene benaming van de volumes binnen de perimeter

2 AMBITIES EN BEHOEFTEN

2.1 GESCHIKTHEID VOOR DE GEMEENTELIJKE EN GEWESTELIJKE BEHOEFTEN

Het diagnostisch werk, dat bestaat uit studies en regelgevings- en beleidsdocumenten over de gewenste ontwikkeling van Brussel en in het bijzonder over de mogelijkheden van de locatie zelf, heeft het mogelijk gemaakt om de ambities vanuit alle invalshoeken te analyseren. De analyse kan worden samengevat in een paar punten op gewestelijk en gemeentelijk niveau:

- Behoefte aan **huisvesting**, vooral in het centrum: de demografische uitdaging blijft een van de voornaamste problemen voor het Gewest. Ook al voorspellen de vooruitzichten voor bevolkingsgroei dat de demografische groei in de komende decennia zal afnemen, dan nog blijft die groei zichtbaar tot 2030: het aantal huishoudens zou tegen 2030 een toename van ongeveer 7.000 huishoudens kennen. Dit komt neer op een toename van ongeveer 1.200 huishoudens per jaar[1]. Het is moeilijk om toekomstige trends nauwkeurig te voorspellen op een zeer lokaal niveau, maar het blijft een uitdaging om gezinnen in het centrum van Brussel te houden en de huisvestingscrisis is zeer reëel, met een achterstand die moet worden ingehaald. De noodzaak om een "aanzuigeffect" te creëren voor woningen binnen de Vijfhoek blijft daarom aanzienlijk.
- Afnemende behoefte aan **kantoorruimte** na covid: de markt van kantoorgebouwen staat op een keerpunt in zijn evolutie, zowel wat betreft de rol die aan het kantoorgebouw wordt toegekend als gevolg van de hybridisering van de werkplekken, als wat betreft de locatie van diezelfde werkplekken. De uitdaging binnen de studieperimeter is niet om nieuwe kantoorruimte te bouwen, maar eerder om wenselijke conversiemogelijkheden te identificeren.
- Een behoefte aan **voorzieningen en diensten** die de gebruikelijke aanvulling vormen op deze woningen, met name schoolvoorzieningen. De wijk is relatief goed uitgerust, behalve wat betreft bepaalde lokale voorzieningen zoals opvang voor jonge kinderen, sportfaciliteiten, voorzieningen voor senioren, jeugdcentra, sociale cohesie, enz;
- Er is behoefte aan **buurtwinkels** als gebruikelijke aanvulling op de woningen: de locatie heeft geen van deze winkels. Deze behoefte zal worden versterkt door de komst van nieuwe woningen.

De ambities en behoeften zijn daarom gericht op het vergroten van het aanbod van betaalbare woningen die zijn aangepast aan verschillende bevolkingsprofielen. Dit aanbod zal afkomstig zijn van nieuwe woningen en/of verbouwingen van kantoren. Deze programmatische veranderingen bieden ook tal van mogelijkheden voor de diversificatie van de functies in de wijk:

- In de visie van Stad op 10 minuten zal de ontwikkeling van de gemengdheid de leefomgeving verbeteren;
- Verbetering van de sociale mix in het historische centrum van Brussel door sociale huisvesting te integreren;
- Profiteren van een grotere gebruiksintensiteit om openbare ruimtes te verbeteren en te activeren;
- Ontwikkeling van een lokaal cultureel netwerk tussen de grote culturele voorzieningen in de buurt van de locatie (het Koninklijk Circus, de Botanique, het Belgisch Stripcentrum, enz.)

De ruimtelijke respons van de onderzochte scenario's beantwoordt aan deze verschillende doelstellingen.

Deze verschillende aspecten worden mogelijk gemaakt **in het trendscenario**: het maakt het mogelijk om een aandeel van ~60.000 m² woningen te realiseren binnen de perimeter van het BBP. In dit geval vertegenwoordigt het aandeel beschikbare winkels en voorzieningen aan de voet van het gebouw 2% van de totale oppervlakte, dankzij de inplanting van een extra ~5.000 m² aan de voet van de nieuwe gebouwen. Deze functies vinden voornamelijk plaats langs de boulevard,

[1]Bron: Statbel, maart 2024.

maar ook rond de Esplanade.

Anderzijds haalt dit scenario (gebaseerd op de geweigerde vergunning) niet de minimumvereiste van 35% huisvesting binnen de perimeter van GGB nr. 11 en vereist het daarom de bijkomende verbouwing van ~4.000 m² kantoorruimte in huisvesting.

Deze programmatische evolutie wordt ook mogelijk gemaakt door de **verschillende voorgestelde scenario's**: zoals blijkt uit de onderstaande overzichtstabellen van de oppervlakten biedt elk van de scenario's een antwoord op de behoeften die op gewestelijk en gemeentelijk niveau zijn geïdentificeerd. Ze bieden allemaal een aanzienlijk aanbod van woningen, winkels en lokale voorzieningen.

Om te voldoen aan de eis van 35% aan vierkante meters woningbouw binnen de perimeter van de GGB, bevatten de drie scenario's ook de noodzaak om een groter of kleiner deel van de kantoorruimte om te bouwen tot huisvesting. De omvang van deze verbouwing is gekoppeld aan het bouwpotentieel dat door elk van de scenario's wordt bereikt. Voor elk scenario wordt het als volgt uitgesplitst:

- Trendscenario: er is een verbouwing van ~4.000 m² nodig om de doelstelling van 35% te halen;
- Scenario 1: 35% bereikt;
- Scenario 2: er is een verbouwing van ~8.000 m² nodig;
- Scenario 3: er is een verbouwing van ~6.000 m² nodig;

De configuratie van het terrein biedt slechts beperkte mogelijkheden voor een dergelijke verandering: om te voldoen aan de belastingen moet deze plaatsvinden binnen de perimeter van de GGB. Dat wil zeggen, naast de projecten in de blokken A :

- in **blok C**;
- in de blokken **D&F;**
- **in de Koningsstraat**;
- De verbouwing van het **nieuwe schoolgebouw** is niet geloofwaardig omdat het een nieuw gebouw is en deze functie absoluut noodzakelijk is. Deze route is daarom niet interessant. Ter herinnering: de school moet worden geregulariseerd als gevolg van de weigering van de stedenbouwkundige vergunning door de Raad van State.



Ter herinnering: Onderscheid tussen de perimeter van het BBP en de perimeter van de GGB

In de volgende paragrafen worden de drie bovengenoemde opties beschreven. Het doel is om een allesomvattende analyse te geven van de mogelijkheden voor verbouwing.

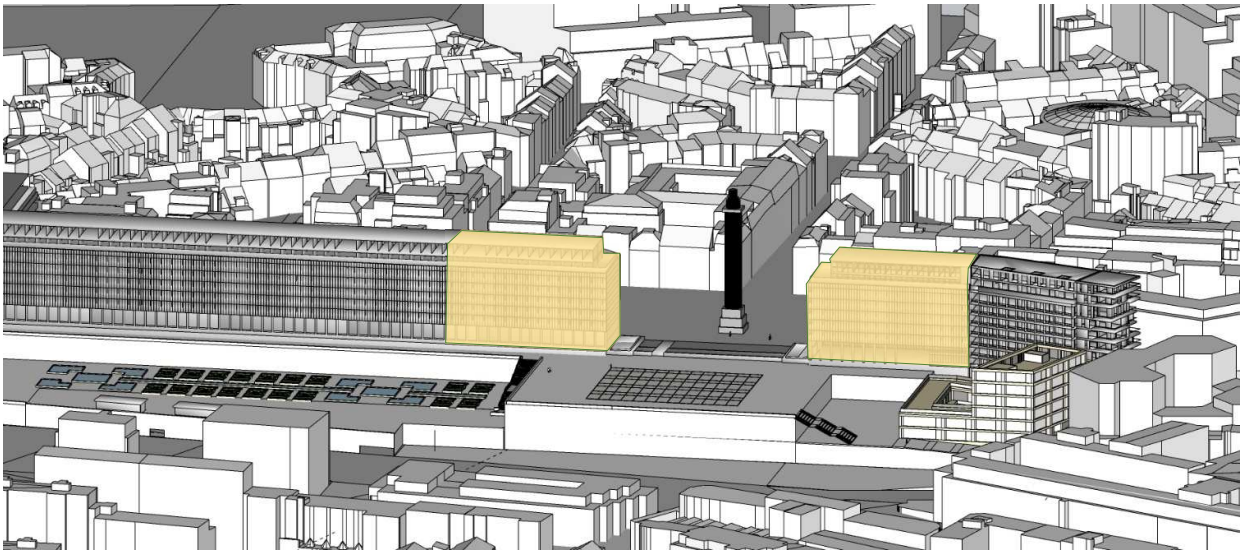
Voor blok C bedraagt de verbouwing van het noordelijke deel van het blok (blok C1), dat momenteel in gebruik is als kantoor, 8.800 m². In dit geval maakt de typologie van het gebouw het mogelijk om de creatie van woningen in een raster van ~7,2 m breed op alle niveaus te overwegen. Dit maakt eenheden van ~15x20m mogelijk, hetzij 2 wooneenheden rond

een liftschacht (er kunnen ook kleinere eenheden gemaakt worden, maar dit is toch het minimum om de creatie van doorkijkwoningen te overwegen). Deze verbouwing is des te meer betrouwbaar omdat een dergelijke verbouwing reeds werd uitgevoerd op het zuidelijke deel van blok C (blok C2).

In het geval van blokken D&F is de meest geloofwaardige hypothese om de verbouwing van het zuidelijke deel van het blok te overwegen. Dat is immers verbonden met het Congresplein en Esplanadeplein. Deze positie profiteert niet alleen van de nabijheid van strategische openbare ruimtes, maar maximaliseert ook het uitzicht op de volumes in de Koningsstraat, waarvan de achtergevels zeer dicht bij de bestaande rij ligt. Het equivalent van het overwogen project voor blok C zou opnieuw 8.800 m² bedragen. Hier kan ook een project voor 4.400 m² worden overwogen.

Opgemerkt moet worden dat de bepalingen 1.4.1.5 van het BBP mogelijke verbouwingen tot woonruimte aan de voet van dit blok beperken: *"Woningbouw is toegestaan in alle zones met uitzondering van de onderbouw en de verdiepingen van* zone A1 gelegen onder de Rivolistraat*."* Deze bepaling is bedoeld om de woonkwaliteit van de woningen te behouden en voorkomt de ontwikkeling van woningen die direct uitgeven op de openbare ruimtes die grenzen aan de Tuin van Pechère en de Corniche. Deze verduidelijking is in overeenstemming met de bedoelingen voor de voet van de gebouwen rond de Esplanade. Het is niet geldig voor het creëren van woningen op de bovenste verdiepingen.

De verbouwing van deze blokken doet echter de vraag rijzen naar het behoud van het architecturaal erfgoed en meer bepaald van de karakteristieke kenmerken van het geheel. De huidige architectuur is nog steeds zeer representatief voor het oorspronkelijke modernistische complex. Verbouwingen met een verandering van gebruik kunnen een effect hebben op het algemene beeld. Dit hangt volledig af van de architecturale kwaliteit van het project, aangezien het verbouwen van een kantoor tot woonruimte de oorspronkelijke architectuur wel of niet kan respecteren. Dit is een punt om in gedachten te houden als voor deze optie wordt gekozen. In deze situatie is het echter zeer waarschijnlijk dat de twee gegraveerde siergevels verdwijnen. Dit zou weer een verlies zijn voor ons erfgoed.



Schema van de bestaande volumes die mogelijk kunnen omgebouwd worden van kantoorruimte naar woningen

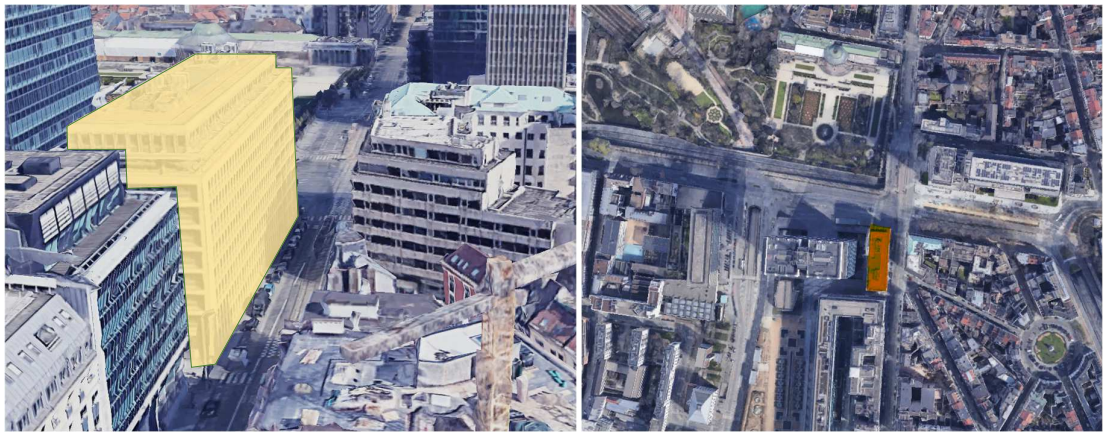
Tot slot bieden de gebouwen in de Koningsstraat het potentieel voor 16.000 m² kantoorruimte die kan worden omgebouwd tot woningen. De typologie van deze gebouwen, die al gedeeltelijk voor huisvesting worden gebruikt, zou ideaal zijn voor dit type functie. Qua oppervlakte zijn deze meer dan voldoende om het tekort in vierkante meters voor alle scenario's aan te vullen en zo te voldoen aan de minimale woningbehoefte van 35% binnen de perimeter van de GGB. **In het licht van de bovenstaande analyses lijkt deze optie in de Koningsstraat de meest relevante en daarom krijgt deze de voorkeur**.

Een laatste optie die ook kan worden omgebouwd tot woningen is het bijgebouw van de Financietoren op de hoek van de Koningsstraat en de Kruidtuinlaan. De typologie van dit volume maakt het geschikt voor residentiële ontwikkeling om de volgende redenen:

- Hoekgebouw met vrij uitzicht;

- Constructiediepte (ongeveer 20 m) ;
- Grootte van het gebouw (~15.000m²) :
- De boulevard heeft een nieuwe look gekregen, met de toevoeging van straatbomen en groen om het een meer stedelijk karakter te geven;
- Nabijheid van het park en goede verbindingen met het openbaar vervoer.

Uiteraard is de relatie met de Financietoren een belangrijk aspect van deze haalbaarheid en dit potentieel moet verder worden ontwikkeld. Hoe dan ook, zelfs als dit potentieel de algemene doelstelling dient om meer gemengd gebruik (en a fortiori meer huisvesting) in de wijk te introduceren, gezien de positie van het gebouw buiten de perimeter van de GGB, telt het verbouwingspotentieel ervan niet mee om te voldoen aan de eis van 35% huisvesting.



Gebouw op de hoek van de Koningsstraat en de Kruidtuinlaan

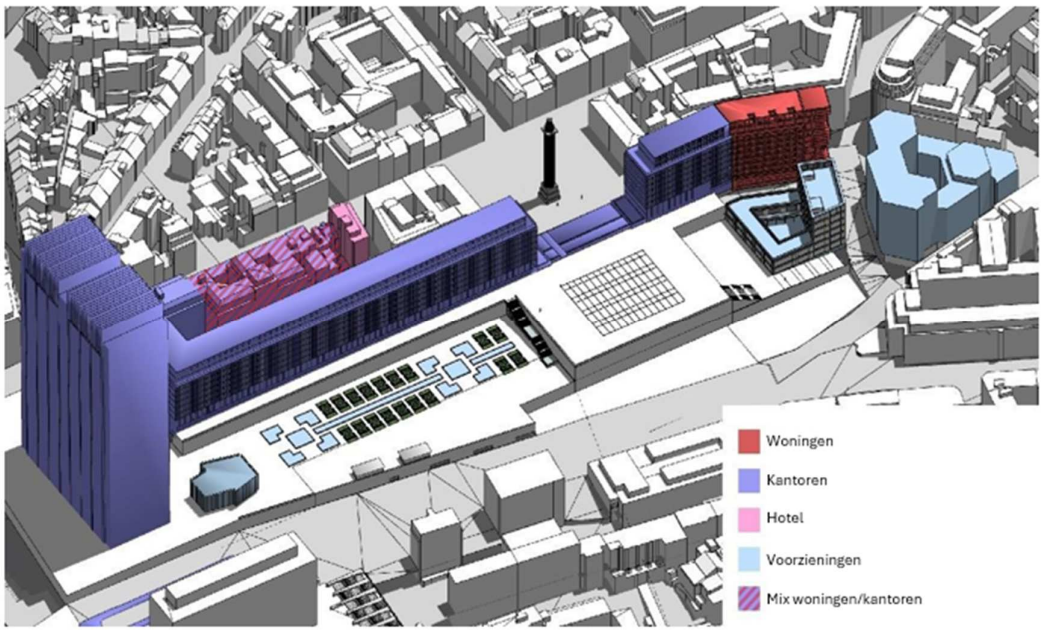
De projecten die in de verschillende cases zijn ontwikkeld, sluiten aan bij de ambities en behoeften van de gemeentelijke en gewestelijke overheden, namelijk de diversificatie van de functies in het RAC, naar een grotere integratie van de woonfunctie om een leefbare wijk te creëren.

2	AMBITIES EN BEHOEFTEN		Wijziging	Ophef.
2.1	**Geschiktheid met de gemeentelijke en gewestelijke ambities en behoeften**	De ontwikkelde projecten maximaliseren de woonfunctie en bevatten de gebruikelijke functies die nodig zijn voor een goede werking van de buurt. Dit is gunstig voor nieuwe woningen en voor de perimeter, die direct zal profiteren van de reactivering van de site en van de diversificatie van de aanbod.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig

2.2 COMPATIBILITEIT EN GEÏNDUCEERDE BEHOEFTEN

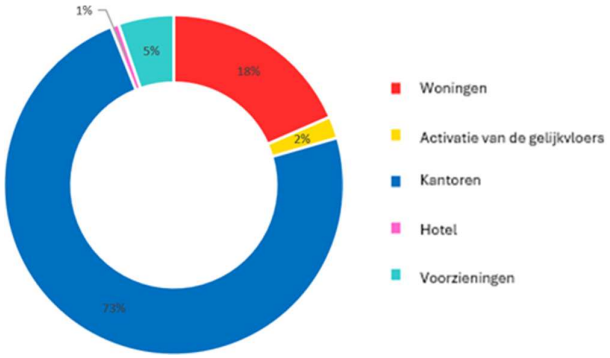
Het introduceren van een grotere mix van functies binnen het Administratief Centrum is een ambitie die al enkele jaren bestaat. De lijnen van deze mix zijn ontwikkeld binnen het BBP en bestudeerd door het MER. Deze ambitie is nooit in twijfel getrokken. Noch in de projecten die op de locatie zijn ontwikkeld, noch in het beroep dat is aangetekend bij het project om het BBP uit te voeren.

Op dit moment zijn er vooral kantoren op het terrein, met een paar voorzieningen, winkels op de begane grond in de Koningsstraat en een hotel:



Verdeling van de functies in de bestaande situatie

Het trendscenario dat we nu bestuderen, naar het voorbeeld van het BBP Pacheco, gaat in de richting van een grotere mixiteit van de functies. Het legt de principes van de eerder geconsolideerde mixiteit op tafel.



Opsplitsing van de functies volgens het trendscenario

Het BBP voorziet in de volgende verdeling van de functies:

- Huisvesting: minimaal 50.250 m², <u>waarvan minimaal 30% sociale en/of geconventioneerde woningen;</u>
- Voorzieningen van openbaar belang en openbare diensten: minimaal 16.200 m², waaronder een kleuter- en/of basisschool van minimaal 4.500 m², een kinderdagverblijf van 1.600 m² en een DBDMH-post van minimaal 1.100 m².
- Winkels: minimaal 5.000 m² - maximaal 8.000 m².
    - Winkels zijn alleen toegestaan:
        - op de eerste twee verdiepingen van de gebouwen die uitkijken op de Esplanade en het Congresplein, en op de verdiepingen van zones A3 en A4 die zich onder de Esplanade bevinden;
        - op de hoeken van gebouwen die uitkijken op de Oratoriënberg;
        - in de basis aan weerszijden van de verticale verbindingen die van de Pachecolaan naar de Tuin van Pechère en de Esplanade leiden;
    - De maximale oppervlakte per winkeleenheid is 1.000 m². Deze oppervlakte mag worden vergroot tot 3.500 m² onder de volgende voorwaarden:
        - Indien deze vergroting naar behoren met sociale en economische redenen is omkleed;

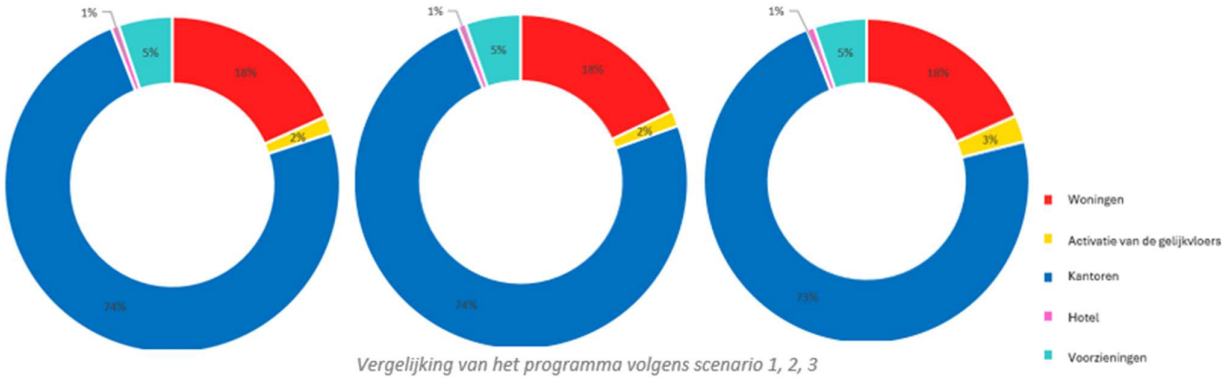
- Indien de plaatselijke omstandigheden deze uitbreiding mogelijk maken zonder de hoofdfunctie van het gebied aan te tasten;
- de handelingen en werkzaamheden werden onderworpen aan de speciale regels van openbaarmaking.

De opheffing van het BBP zal leiden tot het verdwijnen van deze voorschriften en de aanbevelingen van het BBP, die gericht zijn op het beheersen van de dichtheid en het gemengd gebruik. Het GGB-programma legt echter nog steeds de eisen van de zone met een hoge mixiteit op als er geen BBP is. Bovendien zijn de faciliteiten gebouwd, terwijl de eis van 35% huisvesting voor de GGB de bouw van woningen voor toekomstige projecten zal stimuleren. Er zal dus een mix van functies worden opgelegd, of er nu wel of geen BBP bij betrokken is.

De verschillende scenario's die we nu bestuderen zijn in overeenstemming met deze mix. Ze zijn allemaal gericht op het maximaliseren van de woonfunctie op de locatie. Allemaal maken ze een diversificatie van activiteiten mogelijk, aan de voet van het gebouw om tegemoet te komen aan de behoeften van toekomstige gebruikers van de locatie, maar ook om deel te nemen aan de activering van de openbare ruimte. De drie cirkeldiagrammen hieronder laten zien dat de verhoudingen van de verschillende scenario's vergelijkbaar blijven met de verhoudingen die worden aanbevolen door het BBP Pacheco.

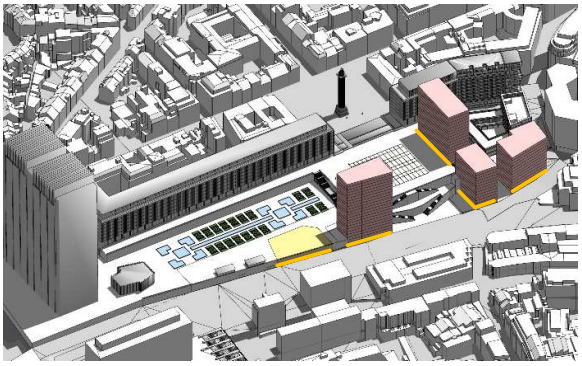
Er moet echter worden opgemerkt dat de absolute cijfers enigszins variëren:

- Scenario 1 en 3 bereiken een bouwpotentieel dat vergelijkbaar is met het trendscenario, terwijl scenario 2 ~10.000 m² minder oplevert;
- De drie scenario's, trend, 1 en 3, bieden een groter huisvestingspotentieel (ongeveer 65.000 m², of ~10.000 m² meer) dan scenario 2;
- Het A4-volume van scenario 3 is zeer specifiek: de bijzondere ligging biedt potentieel voor andere soorten functies (horeca, recreatie, enz.). In dit scenario biedt het A4-volume ~10.000 m² minder dan in het trendscenario.

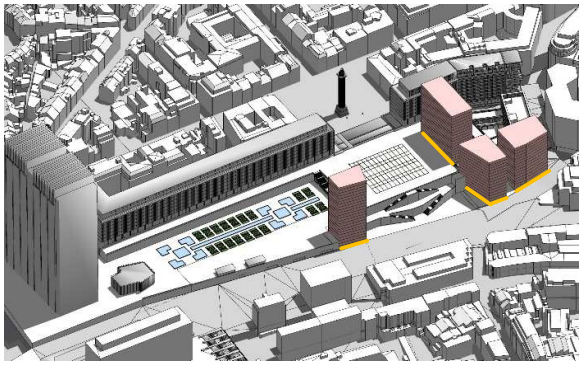


Vergelijking van het programma volgens scenario 1, 2, 3

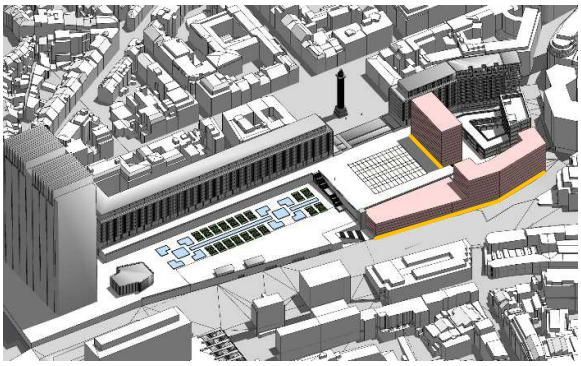
De programmatische verdeling van de functies binnen de perimeter is vergelijkbaar in de verschillende scenario's. Het ontbreken van een BBP verhindert niet dat deze logica wordt geïmplementeerd. Meer specifiek worden de actieve functies die worden opgewekt door de introductie van woningen verdeeld aan de voet van gebouwen. Ze helpen de openbare ruimte te activeren. Logischerwijs zijn ze toegankelijk voor de rest van de buurt. Dit is goed voor de buurt en voor de levensvatbaarheid van de activiteiten in kwestie. Door hun ligging op een belangrijk kruispunt tussen de boven- en benedenstad zijn ze bijzonder strategisch. Met andere woorden, het consolideren van deze as en het creëren van de verbinding is een belangrijk element om deze locaties aantrekkelijk en economisch levensvatbaar te maken.



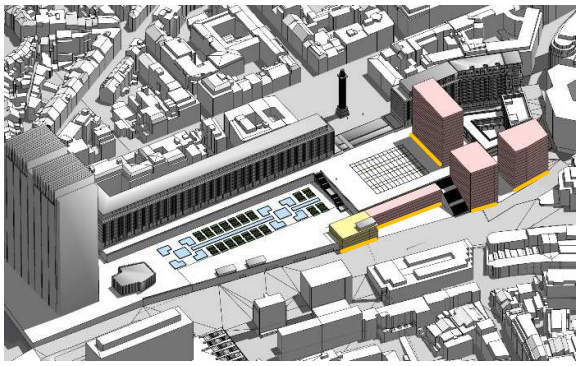
Verdeling van de functies - scenario 0



Verdeling van de functies - scenario 1



Verdeling van de functies - scenario 2

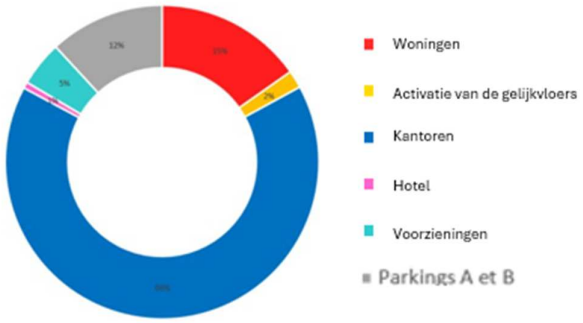


Verdeling van de functies - scenario 3

De voorgestelde activiteiten en hun locatie blijven relatief traditioneel. In alle gevallen komen ze overeen met de wenselijke introductie van functies die bij de woonfunctie horen. Dit is goed voor zowel de nieuwe woningen als voor de omgeving, die direct zal profiteren van de reactivering van de site en de diversificatie van het aanbod.

Bovengrondse parking

Een belangrijk element waarmee nog geen rekening is gehouden, is de aanwezigheid van uitgestrekte bovengrondse en ondergrondse parkeerterreinen. Ze vormen een aanzienlijk bebouwd volume van 46.000 m² (bovengronds oppervlak vanaf het niveau van de Pachecolaan), wat neerkomt op 12% van het totale bebouwde volume van de locatie (als ze worden opgenomen in de balans van bovengrondse vierkante meters). Met deze vierkante meters wordt echter geen rekening gehouden bij de berekening van het aantal gebouwde vierkante meters. Toch hebben ze een aanzienlijke invloed op het functioneren van de site vanuit morfologisch oogpunt en door hun functionele dimensie. Op dit moment helpt de aanwezigheid van parkeerplaatsen om auto's van de openbare ruimte weg te houden, maar ze vertegenwoordigen ook een potentieel voor conversie naar andere functies. De overmaat of onderbenutting van deze parkings in de huidige situatie, creëert potentieel voor de introductie van aanvullende functies voor de wijk.



Verdeling van de functies volgens het trendscenario inclusief de bovengrondse oppervlakten van de parkings A en B

Er wordt verwacht dat de behoefte aan parkeerplaatsen zal toenemen, vooral naarmate het terrein meer residentieel wordt. Aangezien een groter parkeeraanbod gebruikers aanmoedigt om een auto te bezitten, zou de ontwikkeling van dit

aanbod in tegenspraak zijn met de gewestelijke mobiliteitsambities, die de rol van de auto in het dagelijkse leven van de Brusselaars willen verminderen. De verwachte verandering van de vervoersverdeling suggereert dat de parkeerbehoefte op de middellange en lange termijn zal dalen.

In elk geval zou het wenselijk zijn dat deze intensivering gepaard gaat met een opwaardering van de infrastructuur, op zijn minst met meer logistieke activiteiten en fietsvriendelijke diensten. Dit zal het veiligheidsgevoel in deze gebieden verbeteren en ze gebruiksvriendelijker maken voor de buurtbewoners.

Het opwaarderen van de parkings om andere functies met een groter bereik te overwegen, zou een meerwaarde zijn voor het Centrum. Het huidige gebrek aan aanpasbaarheid betekent echter dat dit vooruitzicht weinig waarschijnlijk is op korte termijn.

2	AMBITIES EN BEHOEFTEN		Wijziging	Ophef.
2.2	**Compatibiliteit en geïnduceerde behoeften**	De behoeften die ontstaan door de ontwikkeling van woonactiviteiten (voorzieningen, winkels) worden in aanmerking genomen en mogelijk gemaakt.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
		Verbetering van de basis van de parkeergarage om andere opties te overwegen Het huidige gebrek aan flexibiliteit maakt dit vooruitzicht op korte termijn echter onwaarschijnlijk. Op zijn minst zou een verbetering van de infrastructuur een pluspunt zijn voor parkeerders	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig

De conclusies met betrekking tot de **ambities en behoeften** kunnen als volgt worden samengevat:

2	AMBITIES EN BEHOEFTEN	Wijziging	Ophef.
2.1	**Geschiktheid met de gemeentelijke en gewestelijke ambities en behoeften**	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
2.2	**Compatibiliteit en geïnduceerde behoeften**	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
		Gelijkwaardig	Gelijkwaardig

3 WETTELIJKE CONTEXT

Een van de voorschriften van het BBP Pacheco die van invloed zijn op de sociale en economische context van het gebied is punt 1.4.1.2 met betrekking tot zone A met bijzondere bepalingen: deze staat een minimum van 50.250 m² woningen toe, maar legt "een minimum van *30% sociale en/of geconventioneerde woningen (geconventioneerde woningen worden gedefinieerd als woningen waarvan de toegang voor kandidaat-kopers of -huurders onderworpen is aan specifieke voorwaarden die met name betrekking hebben op de verkoop- of huurprijs, de oppervlakte en het inkomensplafond)" op.*

De opheffing van het BBP betekent daarom een verlies voor de integratie van sociale en/of geconventioneerde woningen op de locatie.

Er moet worden opgemerkt dat de Brusselse regering een ontwerp van ordonnantie[2] aan het voorbereiden is om 25% sociale huisvesting te eisen in woonprojecten van meer dan 3.500 m². Als dit project slaagt, zal het een instrument zijn om de leemte op te vullen die ontstaat door het ontbreken van deze wettelijke verplichting in het geval van opheffing.

Daarnaast doet het BBP de volgende aanbevelingen:

- 2,3a: *"Onderzoek de mogelijkheid om sociale huisvesting te implementeren. "*
- 2.3b: *"Bestudeer de mogelijkheid om een oppervlakte van ten minste 1.000 m² te implementeren voor de bouw van aangepaste woningen voor personen met een beperking en/of ten minste één infrastructuur van openbaar belang of openbare dienstverlening voor de opvang, bijstand, verzorging met of zonder verblijf ter plaatse van personen met een lichamelijke of geestelijke beperking die niet langer in staat zijn om de dagelijkse levensactiviteiten uit te voeren zonder de bovengenoemde diensten binnen de perimeter van de GGB, in overeenstemming met de Ordonnantie van 19.07.07. "*
- 2.3c: *"Overweeg de mogelijkheid om ouderenhuisvesting te integreren. "*
- 2.3d: *Zorg ervoor dat de openbare ruimtes en hun voorzieningen zo zijn ontworpen dat ze voldoen aan de behoeften van alle gebruikers (leeftijdsgroepen, sociale categorieën ...) Zorg voor aangepaste voorzieningen zoals speeltoestellen of parkmeubilair in openbare en semi-private ruimten om het gebruik ervan door de bewoners zoveel mogelijk te stimuleren. Houd rekening met de volgende studies van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest:*
    - *Studie over de herwaardering van de 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. "*

Hoewel deze aanbevelingen geen regelgevende kracht hebben, sturen ze de toekomstige ontwikkeling van de site in de richting van meer inclusie door aangepaste woningen aan te bieden voor personen met een beperking en ouderen. Deze aspecten kunnen echter altijd worden geïmplementeerd door toepassing van de GSV en de goede praktijken inzake de ruimtelijke inrichting.

[2] *Ontwerp van ordonnantie tot wijziging van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) met het oog op de integratie van het nieuwe principe van een voorkeurrecht op 25% sociale woningen in elk woonproject met een vloeroppervlakte van meer dan 3.500m² voor openbare vastgoedoperatoren.*

3	REGELGEVINGSCONTEXT		Wijziging	Ophef.
	Opleggen van sociale huisvesting	De opheffing van het BBP is een verlies voor de integratie van sociale/gesubsidiëerde huisvesting, waardoor een zeldzame sociale mix in het stadscentrum.	Meer sociale integratie afdwingbaar door een bindend regelgevend plan	Privéontwikkelingen hebben geen controle over dit aspect, aangezien er momenteel geen regelgevend kader bestaat, behalve via planningsheffingen.

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

3	REGELGEVINGSCONTEXT	Wijziging	Ophef.
	Opleggen van sociale huisvesting	Meer sociale integratie afdwingbaar door een bindend regelgevend plan	Privéontwikkelingen hebben geen controle over dit aspect, aangezien er momenteel geen regelgevend kader bestaat, behalve via planningsheffingen.

4 BEVOLKING

4.1 RAMING VAN HET AANTAL BETROKKEN PERSONEN

4.1.1 Werkhypothesen

De raming van het aantal betrokken personen is bij de verschillende scenario's gebaseerd op de volgende hypothesen. Deze cijfers, toegepast op elk van de scenario's, geven een overzicht van het aantal en de soorten extra gebruikers die op de site worden verwacht.

Bestemming	Raming	Gegevens	Bronnen
Kantoren	aantal werknemers	overheidsdienst: 1 job/25 m² privésector: 1 job/20 m²	IAB (Internationaal Arbeidsbureau)
Handelszaken	Werknemers / bedrijfs-ruimte	1 job/35 m²	Atrium
Voorzieningen	Werknemers / voorziening	1 job/50 m²	IAB (Internationaal Arbeidsbureau)
Hotels	aantal werknemers / kamer	4 sterren: 0,9 job/kamer 5 sterren: 1 job/kamer	IAB (Internationaal Arbeidsbureau)
	bezettingsgraad	70%	
Woningen	aantal bewoners/privéwoning of geconventioneerde woning	1 bewoner/40 m² 2,5 bew./woning (gemiddelde oppervlakte van een woning = 100 m²)	BGHM
	aantal bewoners/ sociale en/of geconventioneerde woning	1 bewoner/34 m² 2,2 inw./woning (gemiddelde oppervlakte van een woning = 75 m²)	BGHM
	aantal kinderen	0-4 jaar = 6 % van de bevolking 5-9 jaar = 6 % 10-14 jaar = 6 % 15-19 jaar = 6 %	IBSA & Statbel
Kinderdagverblijven	oppervlakte van een kinderdagverblijf	7 m²/kind	Dienst kinderdagverblijven van de Stad (voorstel van L. Simoens - verantwoordelijke)
Lagere scholen	Oppervlakte klassen	Tussen 72 en 165 leerlingen: 760 + 7,9 * (aantal leerlingen - 72) Tussen 166 en 349 leerlingen: 1495+6,9 * aantal leerlingen - 165)	Besluit van de Executieve van de Franse Gemeenschap (08-01-1993) houdende vaststelling van de regels die de behoefte aan nieuwbouw of uitbreiding bepalen en van de

Oppervlakte van de overdekte speelplaats	0,7 m²/leerling	fysische en financiële normen voor de schoolgebouwen, internaten en psycho-medisch-sociale centra
Oppervlakte van de speelplaats	4 m²/leerling	

Normen voor de raming van het aantal betrokken personen in fase 1

Trendscenario

Het aantal mensen dat is betrokken bij de verschillende functies die in het trendscenario worden voorgesteld, wordt geraamd op ~8.600 personen, d.w.z. ~1.300 personen meer dan in de bestaande situatie.

Dit aantal kan als volgt worden uitgesplitst.

Bestemming	Totale oppervlakte op de site (m²)	Extra oppervlakte (m²)	Huidig aantal personen	Aantal extra personen	Totaal aantal personen op de site
Kantoren	251079	-4000	3743	-160	3583
Activiteiten op de begane grond	7087	4562	72	130	202
Voorzieningen	18023	218	356	4	360
Hotels	2551	0	2834	0	2834
Woningen (privé)	*48160*	*34817*	*334*	*870*	*1204*
Woningen (sociaal of conv.)	*14922*	*14922*	*0*	*439*	*439*
TOTAAL	341822	50519	7340	**1284**	8624
Woningen (totaal)	*63082*	*49739*	*334*	*1309*	*1643*

Afhankelijk van het aantal extra personen kan het aantal extra kinderen en tieners jonger dan 19 jaar geraamd worden op ~250.

Gezien de extra oppervlakte kan het aantal bezoekers (klanten van winkels, voorzieningen, enz.) worden geraamd op 319 personen.

Scenario 1

Het aantal personen dat betrokken is bij de verschillende functies die worden voorgesteld in scenario 1 wordt geraamd op ~8.700 personen, hetzij ~1.400 personen meer dan in de bestaande situatie.

Dit aantal kan als volgt worden uitgesplitst.

Bestemming	Totale oppervlakte op de site (m²)	Extra oppervlakte (m²)	Huidig aantal personen	Aantal extra personen	Totaal aantal personen op de site
Kantoren	255079	0	3743	0	3743
Activiteiten op de begane grond	5652	3127	72	89	161
Voorzieningen	17805	0	356	0	356
Hotels	2551	0	2834	0	2834
Woningen (privé)	*48158*	*34815*	*334*	*870*	*1204*
Woningen (sociaal of conv.)	*14921*	*14921*	*0*	*439*	*439*
TOTAAL	344166	52863	7340	**1399**	8738
Woningen (totaal)	*63079*	*49736*	*334*	*1309*	*1643*

Afhankelijk van het aantal extra personen kan het aantal extra kinderen en tieners jonger dan 19 jaar geraamd worden op ~250.

Gezien de extra oppervlakte kan het aantal bezoekers (klanten van winkels, voorzieningen, enz.) worden geraamd op 181 personen.

Scenario 2

Het aantal personen dat betrokken is bij de verschillende functies die worden voorgesteld in scenario 2 wordt geraamd op ~8.300 personen, hetzij ~900 personen meer dan in de bestaande situatie.

Dit aantal kan als volgt worden uitgesplitst.

Bestemming	Totale oppervlakte op de site (m²)	Extra oppervlakte (m²)	Huidig aantal personen	Aantal extra personen	Totaal aantal personen op de site
Kantoren	247079	-8000	3743	-320	3423
Activiteiten op de begane grond	5095	2570	72	73	146
Voorzieningen	17805	0	356	0	356
Hotels	2551	0	2834	0	2834
Woningen (privé)	*59785*	*46442*	*334*	*1161*	*1495*
Woningen (sociaal of conv.)	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
TOTAAL	332315	41012	7340	**914**	8254
Woningen (totaal)	*59785*	*46442*	*334*	*1161*	*1495*

Afhankelijk van het aantal extra personen kan het aantal extra kinderen en tieners jonger dan 19 jaar geraamd worden op ~200.

Gezien de extra oppervlakte kan het aantal bezoekers (klanten van winkels, voorzieningen, enz.) worden geraamd op 171 personen.

Scenario 3

Het aantal personen dat betrokken is bij de verschillende functies die worden voorgesteld in scenario 3 wordt geraamd op ~8.600 personen, hetzij ~1.200 personen meer dan in de bestaande situatie.

Dit aantal kan als volgt worden uitgesplitst.

Bestemming	Totale oppervlakte op de site (m²)	Extra oppervlakte (m²)	Huidig aantal personen	Aantal extra personen	Totaal aantal personen op de site
Kantoren	249079	-6000	3743	-240	3503
Activiteiten op de begane grond	9060	6535	72	187	259
Voorzieningen	17805	0	356	0	356
Hotels	2551	0	2834	0	2834
Woningen (privé)	*62786*	*49443*	*419*	*1236*	*1655*
Woningen (sociaal of conv.)	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
TOTAAL	341281	49978	7425	**1183**	8608
Woningen (totaal)	*62786*	*49443*	*419*	*1236*	*1655*

Afhankelijk van het aantal extra personen kan het aantal extra kinderen en tieners jonger dan 19 jaar geraamd worden op ~250.

Gezien de extra oppervlakte kan het aantal bezoekers (klanten van winkels, voorzieningen, enz.) worden geraamd op 539 personen.

De ontwikkeling van de site zal leiden tot een toename van het aantal personen dat er gebruik van maakt. Aangezien de drie scenario's echter weinig variatie vertonen ten opzichte van het trendscenario, zullen de beoogde variaties geen significante gevolgen hebben voor de programmering. Er moet echter worden opgemerkt dat scenario 3, naast toekomstige bewoners, veel meer bezoekers aantrekt dan scenario's 1 en 2 (tussen de 2 en 3 keer meer) vanwege het grotere oppervlak aan winkels en voorzieningen dat in A4 wordt voorgesteld.

Afhankelijk van de verschillende scenario's kan het aantal extra kinderen worden geraamd op 200 tot 250.

4	BEVOLKING		Wijziging	Ophef.
4.1	**Schatting van het aantal betrokken mensen**	De ontwikkeling van de locatie heeft geleid tot een toename van het aantal inwoners van de buurt. De variaties met of zonder BBP zijn in die zin niet substantieel.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig

4.2 GEÏNDUCEERDE BEHOEFTEN

4.2.1 Voorzieningen

Scholen en kinderdagverblijven

Het schoolaanbod kan als volgt worden opgedeeld: kinderopvang, kleuter- en lager onderwijs, secundair onderwijs. Ter herinnering:

- het gebied rond de site en de omliggende wijken waren de thuisbasis van 180 kinderopvangplaatsen. Dit aanbod is voornamelijk geconcentreerd in de Martelarenwijk (met 108 plaatsen). De wijk Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuw, waarvan de site van het BBP Pacheco deel uitmaakt, telt er 95, waarvan 70 op de Campus GO!-site Pacheco.
- De wijk Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuw telt twee kleuterscholen en twee lagere scholen, die beide zijn samengevoegd tot één vestiging: de basisschool Congrès-Dachsbeek (fr), in vogelvlucht op minder dan 300 m van de site gelegen, en de school Go! Campus Pacheco (nl), gelegen op het terrein. De andere scholen in de buurt liggen in de Martelarenwijk, waar 2 kleuterscholen en 2 basisscholen zijn (Institut Saint-Louis en Athénée Royal Gatti de Gamont). De nieuwe kleuterschool en de nieuwe basisschool GO! Campus Pacheco vergroten de capaciteit van de wijk aanzienlijk met 290 plaatsen in het kleuter- en lager onderwijs. Dit onderwijs is uitsluitend in het Nederlands.
- De wijk waarin de site ligt, heeft drie middelbare scholen: het Athénée Royal Gatti de Gamond in de Broekstraat, het Institut Bischoffsheim in de Blekerijstraat in de Martelarenwijk en het Atheneum Pacheco (300-350 leerlingen) op de Oratoriënberg.

Gezien het huidige aantal plaatsen lijkt een extra 200/250 leerlingen op alle niveaus, te verdelen over deze scholen, haalbaar en is de oprichting van een extra school niet gerechtvaardigd.

Medische centra

In de Martelarenwijk bevindt zich de Kliniek Sint-Jan aan de Kruidtuinlaan en het medisch centrum Athéna in de Jos de Brouchovenstraat. De wijk Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuw heeft een medisch centrum in de Onderrichtstraat en een rusthuis in de Verenigingstraat. De dichtstbijzijnde apotheek ligt in de Kruidtuinlaan.

Volgens het Rijksinstituut voor ziekte- en invaliditeitsverzekering (RIZIV) is er over het algemeen één huisarts nodig per 1.000 tot 2.000 inwoners. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat elk scenario op zich de behoefte aan één extra huisarts rechtvaardigt. Wat apotheken betreft, kan er over het algemeen één nieuwe apotheek worden geopend per 2.500

inwoners. De scenario's alleen rechtvaardigen de opening van een apotheek dus niet. Anderzijds zou het versterken van de capaciteit van nabijgelegen apotheken een factor kunnen zijn waarmee rekening moet worden gehouden.

Met een ratio van 1 kinderarts per 1.000 tot 2.000 kinderen (aanbeveling van de WHO), zou de toename van 200 tot 250 extra kinderen geen voltijdse kinderarts vereisen. Het kan echter nodig zijn om de beschikbaarheid van bestaande kinderartsen te vergroten of parttime kinderartsen in te huren om aan deze toegenomen vraag te voldoen.

Kunst en cultuur

Zoals beschreven in de diagnostiek profiteren de wijken op de site en hun onmiddellijke omgeving van de aanwezigheid van een relatief breed scala aan culturele instellingen (musea, theaters, schouwburgen, enz.), waarvan sommige een nationale of zelfs internationale reputatie hebben. Dit zijn onder andere het Koninklijk Circus, de Botanique en het Belgisch Stripcentrum. Deze verschillende locaties zijn een troef in de onmiddellijke omgeving van de perimeter.

Er is echter ook een gebrek aan lokale culturele en vrijetijdsvoorzieningen zoals polyvalente zalen, scoutslokalen, enz. De scenario's bieden allemaal mogelijkheden om meer artistieke, culturele en vrijetijdsvoorzieningen te integreren.

4.2.2 Handelszaken

Volgens hub.brussels kan de geïnduceerde vraag naar buurtwinkels geschat worden op 2 m² extra winkelruimte per 100 m² woning. De behoefte aan buurtwinkels kan in elk scenario dan ook als volgt worden geraamd:

- Trendscenario : 995 m² winkelruimte vereist, voor 4.562 m² actieve vloeroppervlakte aan de voet van het gebouw;
- Scenario 1: 1.081 m² winkelruimte vereist, voor 3.127 m² actieve vloeroppervlakte aan de voet van het gebouw;
- Scenario 2: 853 m² winkelruimte vereist, voor 2.570 m² actieve vloeroppervlakte aan de voet van het gebouw;
- Scenario 3: 1.023 m² winkelruimte vereist, voor 6.535 m² actieve vloeroppervlakte aan de voet van het gebouw.

Alle scenario's voorzien daarom polyvalente ruimtes aan de voet van de gebouwen die hoger zijn dan deze ramingen. Bijgevolg kan in elk van de scenario's aan de behoefte voor buurtwinkels worden voldaan, vooral omdat de voorgestelde configuraties waarschijnlijk voor de nodige zichtbaarheid zullen zorgen.

Het teveel aan beschikbare vierkante meters voor het commerciële aanbod houdt het risico in dat er leegstand ontstaat[3], wat schadelijk zou zijn voor het imago van de site: het aanbod moet voldoende groot zijn om de site op verschillende plaatsen te activeren en om te voldoen aan de vraag die gegenereerd wordt door de vergroting van de residentiële ruimtes, maar het mag niet te groot zijn om het risico op leegstand te vermijden. Typisch is dat het A4-volume dat in scenario 3 wordt voorgesteld bijzonder groot is (~4.000 m²). Het kan ook gebruikt worden voor winkels of voorzieningen, maar in dit geval moet er in een vroeg stadium van de ontwikkeling van het project een echte verbintenis zijn. Anders vertegenwoordigt dit volume een extra risico op leegstand, op een bijzonder strategische locatie op de site. Het supra-lokale karakter van de site maakt het echter mogelijk om het spectrum van de vraag naar winkels (en dus het aanbod) te verbreden.

4.2.3 Groene ruimten

Groene ruimten spelen een cruciale rol in de levenskwaliteit van gebruikers en dragen bij aan de mentale en fysieke gezondheid. Ze kunnen worden beschouwd als noodzakelijke voorzieningen in termen van sociale behoeften. Ze bieden vooral rustige buitenruimtes die ideaal zijn om te ontspannen en te wandelen.

In het hoofdstuk Groene ruimten en biodiversiteit stelt het GewPDO dat "het Brussels Gewest ernaar streeft om 15 m² toegankelijke groene ruimten per inwoner aan te bieden om de kwaliteit van het stadsleven te verbeteren". Voor nieuwe ontwikkelingen kan dit gepaard gaan met specifieke eisen afhankelijk van de bevolkingsdichtheid en de doelstellingen voor duurzame stedelijke ontwikkeling. In dichtbevolkte stedelijke gebieden zoals deze locatie kan het echter moeilijk zijn om een hoog percentage groene ruimte per inwoner te voorzien. Daarom worden alternatieven zoals groene daken,

[3] Ter herinnering: in de wijk Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuw bedraagt de leegstand meer dan 20%, wat volgens hub.brussels aanzienlijk is *(Le commerce bruxellois en chiffre - Structuration du paysage commercial*, hub.brussels, ULB, perspective.brussels, 2019, p.38).

gemeenschapstuinen en buurtparken vaak aangemoedigd om de beschikbare ruimte optimaal te benutten.

In deze context kan de strikte toepassing van de ambitie van 15 m² groen per inwoner inderdaad onrealistisch lijken, aangezien dit de aanleg van ongeveer 22.500 m² groen zou vereisen. Door de doelstelling aan te passen tot proporties die meer in verhouding zijn met de microcontext van 5 m² per inwoner, komt dit overeen met een vereiste van ongeveer 7.500 m² voor elk scenario. De Tuin van Pechère (inclusief fonteinen, beplanting en paden) beslaan momenteel een oppervlakte van 4.800 m². Er blijft dus een behoefte over van ongeveer 3.000 m². Deze ruimte is te vinden op het terrein van de voormalige watertuinen van Pechère, in het hart van blok A3 of op de Pachecolaan[4].

De scenario's bieden allemaal voldoende en interessante mogelijkheden wat betreft dit onderwerp, zie *Hoofdstuk 8 - Biodiversiteit, fauna en flora*.

De behoeften die voortvloeien uit de ontwikkeling van de site tot een wijk met een sterkere wooncomponent zijn vergelijkbaar voor de verschillende scenario's die worden overwogen. De uitgewerkte ruimtes voldoen aan deze behoeften (voorzieningen, winkels, open ruimtes).

4 BEVOLKING		Wijziging	Ophef.
4.2 Betrokken behoeften	De behoeften die voortvloeien uit de ontwikkeling van de locatie tot een wijk met een sterkere wooncomponent zijn vergelijkbaar voor de verschillende scenario's die worden overwogen.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig

4.3 KWALITEIT VAN DE SOCIALE MIX

4.3.1 Sociale woningen

Het BBP Pacheco voorziet in de uitvoering van minimaal 30% sociale en/of geconventioneerde woningen[5]. Deze hypothese werd behouden in het trendscenario en scenario 1. Deze twee zijn gebaseerd op het BBP en omvatten de bouw van ongeveer 15.000 m² sociale of geconventioneerde woningen.

Anderzijds zal het niet uitvoeren van het BBP in scenario's 2 en 3 waarschijnlijk leiden tot een beperking van de minimale hoeveelheid sociale woningen en/of geconventioneerde woningen die op de site zullen worden gebouwd. Zonder een BBP en zonder een specifieke overeenkomst over deze kwestie (bijvoorbeeld via stedenbouwkundige lasten) bevatten scenario's 2 en 3 geen sociale en/of geconventioneerdewoningen.

Wat de sociale mix betreft, blijft scenario 1 dus in overeenstemming met het trendscenario, in tegenstelling tot scenario's 2 en 3.

Meer in het algemeen voorziet een ontwerp tot ordonnantie dat op 22 februari 2024 in eerste lezing werd goedgekeurd en waarover de Raad van State een positief advies heeft uitgebracht, in een vereiste van 25% sociale woningen voor alle huisvestingsprojecten van meer dan 3.500 m². Dit wetsvoorstel is op het moment van uitgave van dit MER echter nog niet aangenomen. Wanneer het wel wordt aangenomen, zal dit duidelijk een grote stap voorwaarts zijn in het goedmaken van deze tekortkoming in het geval van opheffing.

4.3.2 Bevolking die de site waarschijnlijk zal bezoeken

De verschillende scenario's maken een mixiteit van bevolking mogelijk, zowel wat betreft de woningtypes als het gebruik dat de ontwikkelde functies teweegbrengen. Naast het behoud van het vermelde minimumniveau van openbare huisvesting, beoogde enkel de gewestelijke beleidsverklaring 2019-2024 "15% sociale woningen in het hele gewest, evenwichtig verdeeld per gemeente en wijk", maar dit impliceert niet noodzakelijk dat deze "sociale woningen" op de site

[4] Zie *hoofdstuk 3 - Mobiliteit* voor een analyse van het parkeren op de laan en de kansen die het verwijderen ervan biedt.

[5] Geconventioneerde woningen worden gedefinieerd als woningen waarvoor de toegang voor potentiële kopers of huurders onderworpen is aan specifieke voorwaarden die in het bijzonder betrekking hebben op de verkoop- of huurprijs, de oppervlakte en het inkomensplafond.

moeten worden ontwikkeld.

Naast de kwantitatieve doelstellingen moet er op wijkniveau een woonmix worden gegarandeerd om aan alle behoeften te voldoen: studenten, gezinnen, senioren, enz. Afhankelijk van de voorgestelde bouwmorfologie bieden de scenario's dezelfde mogelijkheden voor het creëren van aanpasbare woningen en een diversiteit aan woningtypes.

De creatie van nieuwe woningen zal bijdragen tot het behalen van de gewestelijke doelstellingen en de uitdaging van de demografische groei. Het woningaanbod in het project kan worden afgestemd op zowel de behoeften van de regio als de ambities van het project:

- De site ligt in het hart van Brussel en biedt een uitgelezen kans voor de huisvesting van gezinnen, die geneigd zijn om uit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest weg te trekken. Vooral in dit geval is het essentieel om het belang van buitenruimtes te benadrukken. Meer specifiek zal de kwaliteit van de openbare ruimten in de buurt een bepalende factor zijn voor de kwaliteit van het gezinsleven.
- Een volledig scala aan woonmogelijkheden bieden, van studenten tot onderzoekers (vaak ten onrechte gelijkgesteld aan studenten), jonge gezinnen, eenoudergezinnen, enz.
- Er moet ook rekening worden gehouden met de vergrijzing van de bevolking, met name bij de planning van aanpasbare woningen. In dit opzicht en meer in het algemeen voor personen met beperkte mobiliteit moet de specifieke aard van de openbare ruimte worden benadrukt: de configuratie van buitenruimten vereist aangepaste voorzieningen om de mobiliteit van deze personen te vergemakkelijken (zie hoofdstuk over mobiliteit).

De verschillende scenario's maken het mogelijk om verschillende woningtypes aan te bieden. Er moet echter worden opgemerkt dat de kwaliteit van de ontwikkeling van openbare ruimten in een aantal opzichten belangrijk is: gezinnen aantrekken, tegemoetkomen aan de behoeften van personen met beperkte mobiliteit, ... Los van de cijfers vragen deze specifieke situaties om een evolutie van de site om het welslagen van de verwachte sociale mix van de bevolking te verzekeren. Dit kan worden bereikt via titel 4 van de GSV voor openbare ruimten. In het geval van particuliere gebouwen is toegankelijkheid een punt waaraan aandacht moet worden besteed bij het aanvragen van een vergunning.
De types openbare ruimte en de context die herontwikkeld wordt, zullen waarschijnlijk verschillende soorten gebruikersprofielen huisvesten die ook gelinkt zijn aan de bredere activiteiten van de wijk (arbeiders, bewoners, schoolkinderen, verschillende soorten recreatieve gebruikers, toeristen, enz.)

4 BEVOLKING		Wijziging	Ophef.
4.3 **Kwaliteit van de sociale mix**	De types openbare ruimte en context die heringericht worden, zullen waarschijnlijk verschillende soorten gebruikersprofielen herbergen die ook gelinkt zijn aan de bredere activiteiten van de wijk (arbeiders, bewoners, schoolkinderen, verschillende soorten recreatieve gebruikers, toeristen, enz.) Bij de ontwikkeling van de site moet rekening worden gehouden met de universele toegankelijkheid. Het potentieel van de locatie om de grootstedelijke dimensie te versterken moet worden benut, waarbij aandacht moet worden besteed aan mogelijke conflicten met de woonfunctie.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig

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

4	BEVOLKING	Wijziging	Ophef.
4.1	**Schatting van het aantal betrokken mensen**	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
4.2	**Betrokken behoeften**	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
4.3	**Kwaliteit van de sociale mix**	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig

5 UITVOERING

5.1 ONDERSTEUNING VAN DE ONTWIKKELING VAN DE ACTIVITEITEN

Economische haalbaarheid

De te ontwikkelen delen van de site liggen volledig op privégrond. Naast het bestaande regelgevende kader maakt de toekomstige ontwikkeling hiervan het onderwerp uit van talrijke uitwisselingen tussen overheden en ontwikkelaars om echte kwaliteit te bereiken. In dit opzicht zal de gewenste mix een positieve invloed hebben op de ontwikkeling van economische activiteiten en de levenskwaliteit op de site verhogen. Dit punt geldt voor alle scenario's.

De uitvoering hangt echter onvermijdelijk af van de economische haalbaarheid van elk scenario. Deze haalbaarheid hangt af van het gerealiseerde bouwpotentieel en de bouwkosten. Dit punt wordt bemoeilijkt door de vrij specifieke configuratie van de site, in het bijzonder voor de ontwikkeling van een A4-volume met betrekking tot de kosten veroorzaakt door de aanwezigheid van de ondergrondse verbinding: in feite vereist de bouw van het gebouw de installatie van uitkragende funderingen boven deze verbinding. Dit is technisch haalbaar, maar brengt aanzienlijke bouwkosten met zich mee.

De economische haalbaarheid van de stabiliteit van de gebouwen wordt geanalyseerd in *hoofdstuk 6 - Bodem, ondergrond en grondwater*. Naast de waarschuwingen over de complexiteit die ondergronds te verwachten is in dit gebied met veel menselijke activiteit, zijn de conclusies over de technische haalbaarheid van de ontwikkeling van de A4-site als volgt:

- *Trendscenario*: is haalbaar in termen van stabiliteit en in economische termen. De ervaring heeft echter geleerd dat het moeilijk is om de A4-zone te ontwikkelen in samenspraak met de eigenaars van de parkings en dat er beperkingen zijn door de aanwezigheid van de Noord-Zuidverbinding;
- *Scenario 1*: heeft meer beperkingen wat betreft stabiliteit omdat het gebied waar de funderingen moeten komen, aan de rand van de verbinding, is ingekort. Dit moet verder worden bestudeerd. Deze optie is technisch wel haalbaar, maar economisch gezien mogelijk beperkter;
- *Scenario 2*: de ontwikkeling van het perceel onder de vloerplaat lijkt haalbaar in termen van stabiliteit en economie. Het volume moet mogelijk worden verfijnd om de extra kosten van funderingen te beperken;
- *Scenario 3*: een laag volume in A4 (of in dit gebied) is nog steeds haalbaar in termen van stabiliteit. Door het volume en de locatie ervan te verfijnen, kunnen buitensporige extra kosten worden vermeden. Aangezien de te dragen kosten lager zijn, is complexiteit geen doorslaggevende factor om deze mogelijkheid van meet af aan uit te sluiten. Er kunnen verschillende oplossingen worden bestudeerd, waaronder het maken van een lichtgewicht structuur.

Instabiliteit en rechtsonzekerheid

De ontwikkeling van het Rijksadministratief Centrum is al meer dan 15 jaar aan de gang. Ten eerste met het Richtschema Kruidtuin van 30 januari 2006. Vervolgens lanceerden de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Stad Brussel in 2007 de ontwikkeling van een BBP, dat in 2013 werd afgerond. Na verschillende openbare onderzoeken en zes jaar werk werd de eerste vergunning in 2019 afgeleverd. Deze vergunning werd echter nietig verklaard door de Raad van State, die oordeelde dat de rechtvaardiging om af te wijken van het Besluit van 2007 onvoldoende was met betrekking tot de verbetering van de Esplanade (uitzicht en panorama). De complexiteit van dit proces vormt een belemmering voor de uitvoering. Bovendien zijn de bouwvergunningen die werden verleend in het kader van de geannuleerde A3-vergunning (school) nu vervallen en blijft de ontwikkeling van de site onvolledig. Als het regelgevingskader niet wordt verduidelijkt, bestaat altijd het risico dat er op korte en middellange termijn geen concrete uitvoering zal zijn.

In die zin betekent de opheffing van het BBP dat er geen regelgevingskader meer is dat specifiek is voor de lokale context en dat er zal teruggevallen worden op de meer algemene regels van de GSV. Het wettelijke kader zou geen algemene visie bieden en een aantal van de grootste uitdagingen van de site niet expliciet aanpakken: het activeren van openbare ruimten, het integreren van een mix van functies en een sociale mix, en het oplossen van de hoog-laagverbinding.

Zoals vermeld in de verschillende hoofdstukken van deze analyse, bieden de geldende voorschriften en beleidsdocumenten echter waardevolle garanties om een dergelijke situatie te voorkomen, ook al zijn deze voorschriften in het algemeen minder beperkend dan de BBP-voorschriften omdat ze minder specifiek zijn voor de locatie. De opeenstapeling van beperkingen op de site, die zijn opgesomd in hoofdstuk 0 en 1 van het MER, beperkt ook het aantal ontwikkelingsvarianten op de perimeter.

Anderzijds is het weliswaar mogelijk om een wijziging van het BBP te initiëren, maar een dergelijk proces is complex en tijdrovend. Zoals hierboven vermeld, biedt dit regelgevingskader geen absolute rechtszekerheid en is het ook onderhevig aan de beperkingen en mogelijke beroepsprocedures in verband met de site.

De opheffing van het BBP betekent dat de ontwikkeling van de site gebaseerd zal zijn op een bredere wettelijke context en beleidsdocumenten die waarborgen bieden voor de beoogde sociale en ecologische ambities. Dit kader, dat minder is aangepast aan de locatie, kan niet dezelfde finesse bieden als een BBP. Het heeft echter de verdienste dat het bestaat en, gezien de beperkingen van de locatie, kan het worden geïmplementeerd om te streven naar een kwalitatief en ambitieus project, in samenspraak met de ontwikkelaars van de site.

5	IMPLEMENTATIE		Wijziging	Ophef.
5.1	**Ondersteuning voor bedrijfsontwikkeling**	De opheffing van het BBP betekent dat de ontwikkeling van de locatie gebaseerd zal zijn op een bredere regelgevingscontext en richtsnoeren die waarborgen bieden met betrekking tot de sociale en milieuambities die worden nagestreefd.	**Meer finesse dankzij een specifiek frame**	**Dialoog en ambitie moeten het project sturen, binnen de regelgevende, strategische en financiële context.**

5.2 ONTEIGENING

Gezien de perimeter van het project en de bestaande en reeds afgebroken gebouwen stellen de scenario's allemaal ontwikkelingen voor die geen onteigening, opheffing van activiteiten of afbraak van gebouwen vereisen. De opheffing van het BBP zal dus geen gevolgen hebben voor deze kwestie.

5	IMPLEMENTATIE		Wijziging	Ophef.
5.2	**Onteigeningen**	geen verschil	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig

5.3 MOGELIJKE FASERING VAN ACTIVITEITEN

De mogelijke fasering van de activiteiten is een beperking voor de site. De configuratie van de site op een vloerplaat, met een groot gebouw dat niet direct toegankelijk is vanaf de weg voor gebouw G, beperkt de volgorde van de bouw.

Wat de fasering betreft, legt het BBP onder meer de volgende eisen **op** :

- 2.9.1: *"Om de harmonieuze ontwikkeling van de site te garanderen, moet kunnen worden aangetoond dat alle handelingen en werken in de zone deel uitmaken van een totaalproject voor de A-zone, inclusief de parkeerzones in de basis, rekening houdend met de link die moet worden gelegd tussen de architectuur van de gebouwen en de openbare ruimte.*

  Als de zone in verschillende fasen wordt ontwikkeld, moet de ontwikkeling van openbare ruimten prioriteit krijgen.

  De appartementsgebouwen moeten een mix van appartementtypes bieden, vooral wat betreft het aantal kamers. "
- 2.9.12 Werf: *"Tijdens de werkzaamheden moet ten minste 30% van de openbare doorgangen op privéterrein toegankelijk blijven. Ook moet de site van noord naar zuid en van oost naar west doorkruist kunnen* worden. *"*

Door de opheffing bestaat dus het risico dat de toegankelijkheid van de site tijdens de bouwfase complexer en moeilijker wordt. In alle gevallen is een efficiënte organisatie van de werf goed voor iedereen. Het is dus niet onmogelijk om dit streven naar optimalisatie in stand te houden. De eis dat de openbare ruimten in eerste instantie moeten worden uitgevoerd, is daarentegen niet langer gegarandeerd.

De effectenstudie bij **de bouwvergunning van 2018** (ARIES) analyseerde de mogelijke bouwfasering voor de ontwikkeling van de site. Deze richtlijnen gelden ook voor het trendscenario. De principes kunnen ook worden gekopieerd voor de andere scenario's die worden bestudeerd. De voorgestelde fasering van de werkzaamheden werd als volgt geoptimaliseerd:

Fase 1: Renovatie van de parkings A&B (geraamd op 6 maanden in de projectfase van 2018)

- Het meeste werk wordt binnen in gebouwen uitgevoerd, zonder dat er grote installaties op de locatie nodig zijn.
- Parking B wordt gebruikt voor voertuigen van werknemers en voor losplaatsen.
- Er worden aanpassingen gedaan aan de toegangen en nooduitgangen van parking B om de volgende fasen mogelijk te maken.

Fase 2: Bouw van gebouw G (18 maanden)

- Deze fase omvat de bouw van gebouw G en de installatie van tijdelijke kantoren op de Esplanade.
- De toegang tot niveau -1 van parking B blijft tijdens de werken behouden.

Fase 3: Bouw van de gebouwen H (14 maanden)

- De gebouwen H Noord en Zuid en hun omgeving worden gebouwd.
- Er kunnen werfzones worden ingericht op het grondoppervlak van blok H en langs de Pachecolaan.

Fase 4: Gebouw A4 / Esplanade-basisgebouw (18/9 maanden)

- Deze fase begint met de afbraak en grondwerken van het centrale deel van de kroonlijst.
- De werf strekt zich uit rond het toekomstige A4-gebouw, met gemarkeerde zones voor de werkzaamheden.

Fase 5: Basis en omgeving (9 maanden)

- Zodra de hoofdgebouwen zijn gebouwd, worden de trappen, liften en openbare pleinen aangelegd volgens de verschillende scenario's.



Overzicht van de potentiële fasering van de werf

Het tijdschema voor de bouw van het politiebureau van Brussel-Elsene zal waarschijnlijk bovenop dit tijdschema komen. Het is daarom beter om de werkzaamheden aan gebouw H niet tegelijkertijd met het politiebureau uit te voeren, aangezien dit een aanzienlijke impact zou hebben op de Bankstraat en de Oratoriënberg. Deze twee soorten werkzaamheden zijn misschien niet tegelijkertijd mogelijk.
Het gaat er ook om de overlast voor de school zoveel mogelijk te beperken, in termen van lawaai natuurlijk, maar ook in termen van toegankelijkheid. Als het mogelijk zou zijn om bepaalde impactvolle fasen van de bouwplaats samen te laten vallen met schoolvakanties, zou dat natuurlijk heel positief zijn.
Voor de bouw van gebouw G is het beter om alle werfinstallaties aan de Esplanade-zijde te plaatsen. Voor Gebouw H zouden deze installaties zich aan de Bankstraat en langs de laan kunnen bevinden. Als het politiebureau echter eerder wordt gebouwd, zal deze locatie moeten worden aangepast zodat politievoertuigen kunnen doorrijden naar de Pachecolaan en de binnenring.

Waarschijnlijk zullen voornamelijk de volgende zware machines en apparatuur worden gebruikt:

- 3 tot 5 kranen om de hele werf te bestrijken;
- Bulldozers, graafmachines, grijpers, enz;
- Zware voertuigen voor afvalverwijdering en levering van bouwmaterialen en -onderdelen;
- Uitzonderlijke konvooien om de belangrijkste elementen van het project te vervoeren;
- Pompwagen en mixervrachtwagen voor het leveren van vers beton;
- Mortelsilo's.

Mits aanpassingen is deze fasering van de werf toepasselijk op de vier scenario's. Het optimaliseren van de werken om de impact op de buurt te minimaliseren blijft een basisprincipe. Deze opeenvolging van gebeurtenissen vindt plaats tegen de achtergrond van de herconfiguratie van de wijk, die de komende jaren een grote impact zal hebben, met een opeenvolging van bouwprojecten op de verschillende locaties binnen de perimeter en in de omgeving. De openbare ruimte zal ook grote veranderingen ondergaan met de verwachte herinrichting van de laan en de komst van de tram.

Er moeten dus uitdagingen worden aangegaan om de organisatie van de werven te optimaliseren, een vlotte verkeersdoorstroming te garanderen en de impact op lokale gebruikers te beperken. Deze optimalisaties kunnen worden doorgevoerd wanneer dat nodig is, zodra de projecten en hun tijdschema bekend zijn.

De verplichting om eerst openbare ruimten te creëren gaat verloren als het BBP wordt ingetrokken. Toch zal de ontwikkelaar er geen belang bij hebben om appartementen te verkopen die midden in een werf liggen. Dit effect moet daarom worden genuanceerd.

5 IMPLEMENTATIE		Wijziging	Ophef.
5.3 Mogelijke fasering van activiteiten	De verplichting om openbare ruimten te creëren bestaat eerst in beide situaties, maar de kwaliteitsniveaus worden niet gespecificeerd in geval van opheffing.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig

5.4 STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

De ontwikkeling van de site, op privégrond, zal aanleiding geven tot de heffing van stedenbouwkundige lasten voor de Stad Brussel. Voor de geannuleerde vergunning bedroegen deze stedenbouwkundige lasten 3 miljoen euro[6] en waren ze bestemd voor*"de bouw van 15% van de vloeroppervlakte aan geconventioneerde woningen, namelijk 43.857 m² x 15% = 6.* 579 m², gelegen in het gebouw "Oratoriën" [gebouw H], *dat beantwoordt aan de definitie van art. 1, § 1, 2° en dat bijgevolg zal worden aangeboden aan publieke vastgoedontwikkelaars*". In dit stadium was de aanvrager van plan om de Esplanade, de Tuin van Pechère, de biologische tuin, de bovenste en onderste promenade, de ingang van parking B (niveau -1) en de projectpleinen over te dragen aan de overheid om ze vervolgens te beheren en onderhouden.

Het bouwpotentieel van de volgende vergunning kan naar beneden worden bijgesteld, wat een impact zal hebben op het bedrag voor 2018. Zoals hierboven bepaald, moest dit bedrag volgens het BBP prioritair worden toegewezen aan de bouw van sociale en/of geconventioneerdewoningen. Deze bepaling is niet langer van toepassing als het Plan wordt ingetrokken.

Bovendien is het niet voorzien in sociale woningen en/of geconventioneerde woningen een verlies voor de sociale mix binnen het project. De hervorming van de stedenbouwkundige lasten van december 2023 vereist dat: "In gemeenten die niet minstens 15% sociale woningen hebben en waar het mediaan inkomen van de bevolking hoger is dan het gewestelijk gemiddelde, zullen stedenbouwkundige lasten moeten worden gebruiken voor de creatie van sociale woningen. "Hoewel het percentage sociale woningen in de stad Brussel minder is dan 15% (~7%), ligt het mediaan inkomen er onder het gewestelijk gemiddelde. Deze belasting is dus niet van toepassing op de stad Brussel. Toch kan de wil er zijn om dit te doen.

De opheffing van het plan betekent minder flexibiliteit bij de toewijzing van de stedenbouwkundige lasten. De gemeenschappelijke belangen bij het herontwikkelen van open ruimtes laten ook veel ruimte voor het optimaal benutten van deze lasten.

5 IMPLEMENTATIE		Wijziging	Ophef.
5.4 Stedenbouwkundige lasten	De opheffing van het plan betekent verlies van een stroomopwaartse definitie van de bestemming van de lasten door middel van een plan. Sociale en/of gesubsidieerde huisvesting die vereist is door planningsvoorschriften zal niet langer automatisch worden gegarandeerd. De gemeenschappelijke belangen bij de herontwikkeling van open ruimten laten echter voldoende ruimte voor een gepast gebruik van deze lasten.	**Upstream definitie van de lastengebruik**	**Het gemeenschappelijk belang voldoende mogelijke convergentiepunten en flexibiliteit voor het gebruik van lasten**

[6] *Effectenstudies - Verstedelijkingsproject van een deel van de perimeter (zones A3, A4 en basis) van het BBP "PACHECO",* Aries Consultants, 2018.

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

IMPLEMENTATIE	Wijziging	Ophef.
Ondersteuning voor bedrijfsontwikkeling	**Meer finesse dankzij een specifiek frame**	**Dialoog en ambitie moeten het project sturen, binnen de regelgevende, strategische en financiële context.**
Onteigeningen	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
Mogelijke fasering van activiteiten	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
Stedenbouwkundige lasten	**Upstream definitie van de lastengebruik**	**Het gemeenschappelijk belang voldoende mogelijke convergentiepunten en flexibiliteit voor het gebruik van lasten**

6 CONCLUSIES

6.1 BELANGRIJKSTE KENMERKEN

De verwachte toename van het **woningaanbod** in de zone beantwoordt aan een belangrijke uitdaging voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: een steeds diversere en soms kwetsbare bevolking toegang verschaffen tot kwaliteitsvolle woningen en woningen in het stadscentrum behouden. Deze ambitie sluit aan bij de noodzaak om het gebruik van de site te intensiveren en de mixiteit van de functies te versterken. Deze vooruitgang zal helpen om een dynamischere buurt te creëren.

Met de transformatie van de site en de versterking van de woonfunctie gaan de verschillende scenario's allemaal in de richting van een grotere **mixiteit van de functies**. Twee vormen van gebruik die in de huidige situatie al aanwezig zijn, zullen echter belangrijk blijven: kantoren (die in elk scenario ongeveer 75% vertegenwoordigen) en parkings, die ongeveer 10 tot 15% vertegenwoordigen, d.w.z. bijna evenveel als woningen. Bijgevolg blijft de vraag of een deel van dit oppervlak kan worden gebruikt voor andere functies een mogelijkheid die moet worden overwogen bij toekomstige ontwikkelingen. Het gebruik van de zone met een grote mixiteit in het GBP zal dit mogelijk maken.

De toename van het aantal gebruikers op het terrein is een kans om het aanbod van **winkels en voorzieningen**, met name lokale, te versterken. Deze zullen de algemene aantrekkelijkheid van de zone vergroten, zowel overdag als door de week, en tegelijkertijd voorzien in de behoeften die worden gegenereerd door de nieuwe woningen. Hoewel de scenario's een aanzienlijke woningdichtheid voorspellen, rechtvaardigen de daaruit voortvloeiende bevolkingsaantallen de bouw van een nieuwe school niet.

Wat betreft de sociale mix, zonder een BBP zijn **sociale en/of geconventioneerde woningen** niet langer beschermd, aangezien er geen regelgevend kader is dat particuliere ontwikkelaars verplicht om een minimaal vloeroppervlak te voorzien. Als het wetsvoorstel van 22 februari 2024 dat voorziet in 25% sociale huisvesting in alle woningbouwprojecten van meer dan 3.500 m² uiteindelijk wordt aangenomen, zal dit duidelijk een grote stap voorwaarts zijn in het goedmaken van deze tekortkoming in geval van opheffing. Aan de andere kant maken alle scenario's de creatie van een verscheidenheid aan woningtypes voor verschillende bevolkingscategorieën mogelijk.

Er moet ook worden opgemerkt dat de intrinsieke kenmerken van de site - in het bijzonder de aanwezigheid van lege ruimten en de uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer - de locatie bij uitstek geschikt maken voor het huisvesten van faciliteiten en functies van grootstedelijk belang. Deze troeven, in combinatie met het feit dat de site klaar is voor vernieuwing, maken het mogelijk om te anticiperen op potentiële **gebruiksconflicten** en deze te voorkomen, terwijl innovatieve en inclusieve ontwikkelingen worden overwogen. Dit zijn allemaal kansen die de Stad en het Gewest moeten grijpen.

Tot slot moet worden opgemerkt dat het **gebrek aan een regelgevingskader** ongunstig is voor de site, zowel in haar huidige situatie als voor haar toekomstige ontwikkeling: deze voortdurend veranderende context is nadelig voor vastgoedontwikkelingen. Het is de realisatie van een stedenbouwkundig totaalproject die hieronder lijdt. Of er nu wordt gekozen voor opheffing of wijziging, beide situaties brengen risico's met zich mee.

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

2	AMBITIES EN BEHOEFTEN	Wijziging	Ophef.
2.1	Geschiktheid met de gemeentelijke en gewestelijke ambities en behoeften	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
2.2	Compatibiliteit en geïnduceerde behoeften	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
		Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
3	**REGELGEVINGSCONTEXT**	**Wijziging**	**Ophef.**
	Opleggen van sociale huisvesting	Meer sociale integratie afdwingbaar door een bindend regelgevend plan	Privéontwikkelingen hebben geen controle over dit aspect, aangezien er momenteel geen regelgevend kader bestaat, behalve via planningsheffingen.
4	**BEVOLKING**	**Wijziging**	**Ophef.**
4.1	Schatting van het aantal betrokken mensen	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
4.2	Betrokken behoeften	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
4.3	Kwaliteit van de sociale mix	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
5	**IMPLEMENTATIE**	**Wijziging**	**Ophef.**
5.1	Ondersteuning voor bedrijfsontwikkeling	Meer finesse dankzij een specifiek frame	Dialoog en ambitie moeten het project sturen, binnen de regelgevende, strategische en financiële context.
5.2	Onteigeningen	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
5.3	Mogelijke fasering van activiteiten	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
5.4	Stedenbouwkundige lasten	Upstream definitie van de lastengebruik	Het gemeenschappelijk belang voldoende mogelijke convergentiepunten en flexibiliteit voor het gebruik van lasten

6.2 AANBEVELINGEN

De volgende aanbevelingen uit het BBP Pacheco blijven relevant en worden hieronder uiteengezet:

- Publiek-private partnerschappen overwegen voor de realisatie van de openbare voorzieningen en sociale en/of geconventioneerde woningen, zelfs zonder BBP ;
- Het creëren van jobs aanmoedigen die beantwoorden aan de kenmerken van de Brusselse beroepsbevolking;
- De bedrijven en administraties die op de site aanwezig zijn, aanmoedigen om hun werknemers activiteiten aan te bieden die hen in staat stellen zich de openbare ruimte toe te eigenen en de bestaande voorzieningen en handelszaken in de wijk te ontdekken, met het oog op het versterken van de animatie en de intensiteit van het gebruik van de openbare ruimte;
- 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;
- Zorgen dat de verschillende gebruiksmogelijkheden van de site verenigbaar zijn;
- De mogelijkheid onderzoeken om een minimumoppervlakte van 1.000 m² vast te stellen voor de bouw van aangepaste woningen voor personen met een beperking en/of ouderen;
- Zorgen voor medische apparatuur voor de huisarts op de site;
- De installatie van kunst- en cultuurfaciliteiten op de site overwegen;
- Ervoor zorgen dat de bouwfasen van het project voor het politiebureau en de toekomstige ontwikkelingen van de site verenigbaar zijn;
- Indien mogelijk de bestemming van het gelijkvloers van kantoorgebouwen aan publiek toegankelijke functies (handelszaken of voorzieningen) stimuleren om het monofunctionele beeld van de zone, waaronder de Financietoren, de uitbreiding ervan en het bouwblok Oratoriënberg/de Ligne/Bank, te doorbreken..
- Nadenken over de kwaliteit van de gewenste ontwikkelingen, zodat het Administratief Centrum zijn rol als emblematische openbare ruimte ten volle kan spelen en de boven- en onderkant van de stad weer met elkaar verbindt.