0.

CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Versie voor afronding - januari 2025

BUUR
Part of Sweco

Inhoudsopgave

0 AANPAK 4

1 INTERACTIE VAN CONCLUSIES 5

1.1 Stedenbouw, landschap en erfgoed 5

1.2 Sociaal en economisch 9

1.3 Mobiliteit 11

1.4 Geluid en trillingen 12

1.5 Microklimaat 13

1.6 Bodem, ondergrond en grondwater 14

1.7 Afvalwater en regenwater 14

1.8 Biologische diversiteit, flora en fauna 15

1.9 Energie 16

1.10 Materialen en afval 16

1.11 Luchtkwaliteit 17

1.12 Mens zijn 17

1.13 Hoogtepunten van kruisanalyse 18

2 AANBEVELINGEN PER HOOFDSTUK 19

2.1 Stedenbouw, landschap en erfgoed 19

2.2 Sociaal en economisch 20

2.3 Mobiliteit 21

2.4 Geluid en trillingen 22

2.5 Microklimaat 22

2.6 Bodem, ondergrond en grondwater 23

2.7 Afvalwater en regenwater 23

2.8 Biologische diversiteit, flora en fauna 24

2.9 Energie 25

2.10 Materialen en afval 26

2.11 Luchtkwaliteit 27

2.12 Mens zijn 27

3 BEPALENDE FACTOREN 29

4 EFFECTCONTROLE..... 30

0 AANPAK

Dit hoofdstuk bevat de belangrijkste **conclusies** en **aanbevelingen** uit de thematische analyses.

De conclusies benadrukken de verschillen opheffing of wijziging van het BBP (het is onmogelijk om het huidige BBP in zijn huidige vorm te behouden, aangezien het door de Raad van State onwettig is verklaard). De trendscenario's en scenario 1 vallen onder de situatie "BBP wijzigen", en scenario 2 en 3 onder de situatie "BBP intrekken". De vraag is of het de voorkeur verdient om dit BBP in te trekken of om over te gaan tot een wijziging, zonder in dit stadium de inhoud ervan te bepalen. De relevante verschillen tussen de scenario's worden niettemin in elk tabelvak nader toegelicht. **Het is van essentieel belang te benadrukken dat niet alle conclusies gelijkwaardig zijn. Het gewicht van de kwesties die in de uiteindelijke beslissing om het BBP in te trekken of te wijzigen aan bod komen, varieert. Ook betekent een gunstiger of ongunstiger effect niet dat het effect significant is. De tabellen zijn dus bedoeld om snel inzicht te krijgen in de analyses van het MER, maar kunnen niet in de plaats komen van de gedetailleerde conclusies in de verschillende hoofdstukken van dit document. Tot slot kunnen sommige conclusies in de voorgaande hoofdstukken tegenstrijdig zijn, omdat de kwesties afzonderlijk worden behandeld, zonder dat ze nog in verband worden gebracht met andere kwesties.**

De conclusies zijn daarom per thema samengevat in onderstaande tabellen. Deze tabel belicht de twee mogelijke mogelijke situaties met en zonder BBP. De vraag die hier wordt gesteld, is niet bedoeld om tot een voorkeursprojectscenario te leiden.

voorkeursprojectscenario. De vraag is of het de voorkeur verdient om het BBP op te heffen of te wijzigen.

wijziging. De conclusies uit de analyse van scenario's 2 en 3 zijn daarom samengevoegd in de kolom “OPHEF” (= opheffing).

“KOLOM “OPHEF De relevante verschillen tussen de scenario's worden echter in elk tabelvak gedetailleerd weergegeven.

Vertaald met DeepL.com (gratis versie)In de volgende kolommen vergelijkt de analyse deze conclusies met elkaar om eventuele interacties te bepalen. Interacties kunnen een **positieve** impact hebben op het project (twee positieve conclusies die in dezelfde richting gaan), een **gemengde** impact (twee conclusies die niet in dezelfde richting gaan, de ene positief voor het project, de andere negatief en omgekeerd) of een **negatieve** impact (twee negatieve conclusies die in dezelfde richting gaan). De kwalificatie van deze interacties wordt samengevat door een kleur en een score: +/+ positief, -/+ genuanceerd en -/- negatief.

Het doel van deze interacties is het identificeren van de belangrijkste kwesties die uit volledige analyse naar voren komen.

De kolom "interactie" beschrijft de punten van convergentie en divergentie. De laatste

kolommen geven aan op welke punten de conclusie van invloed is.

Om het transversaal lezen te vergemakkelijken, wordt de kleurcode die voor elk thema is gebruikt in de tabel weergegeven:



De analyse van de interacties wordt afgesloten met het benadrukken van de meest opvallende elementen van deze kruisbestuiving. Het tweede deel van het hoofdstuk bevat alle aanbevelingen per thema.

Het laatste deel alle belangrijke elementen in het huidige projectproces.

1 INTERACTIES VAN CONCLUSIES

1.1 STEDENBOUW, LANDSCHAP EN ERFGOED

2	REGLEMENTAIRE ASPECTEN		Wijziging	Ophef.	Interactie		
2.1	**Functie comptabiliteit**	De scenario's zijn compatibel met GBP en het gebied met gewestelijk belang. De locatie kan worden ontwikkeld met een vergelijkbare programmamix, in overeenstemming met de huidige regelgeving, ongeacht het beoogde scenario.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig	+/+	Ongeacht het gekozen model ondersteunen de voorschriften de ontwikkeling van de site naar een grotere functionele diversiteit.	2
2.2	**Effecten van de opheffing van de voorschriften**				-/+	De rechtsonzekerheid die voortvloeit uit een grotere flexibiliteit in de interpretatie van de regelgeving zou synoniem	2
	Algemeen	Er zijn geen belangrijke wijzigingen in geval van opheffing	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig		/	
	Bestemmingen	Het BBP heeft een aantal verfijning aangebracht maar deze zijn nog steeds mogelijk, ook binnen het regelgevingskader zonder BBP.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig		/	
	Voorschjriften met betrekking tot de inplanting, de volumes en de esthetiek van gebouwen	De voorschriften verfijnen de GSV en het GBP	**Preciezer en toleranter**	**Minder precies maar meer beperkend. Invarianten bieden een gedeeltelijk kader voor projecten.**		/	
	Voorschriften betreffende open ruimten	De voorschriften verfijnen de GSV en GBP. De andere voorschriften zijn bedoeld als aanvulling op het werk.naar een hoger ambitieniveau (veerkracht van open ruimten).	**Preciezer en toleranter**	**Verlies van precisie, maar andere stedenbouwkundige documenten compenseren dit, evenals erfgoedoverwegingen**		/	

2.3	**Wettelijke beperkingen op het gebied van bouwhoogtes**	De locatie is atypisch en vereist daarom passende antwoorden.	**Meer rechtszekerheid Preciezer en toleranter, vooral wat betreft de grootte.**	**Toepassing van de regels van de GSV die algemeen toepassingsgebied kan het complexer om te reageren specifieke locatie**		/	
2.4	**Wettelijke beperkingen met betrekking tot erfgoed**	De voorschriften van het BBP voegen een extra maar losse beschermingslaag toe voor het behoud van de beschermde en onbeschermde erfgoedkwaliteiten die samen het RAC-ensemble vormen.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig		/	
3	**MORFOLOGISCHE ASPECTEN**		**Wijziging**	**Ophef.**		**Interactie**	
3.1	**Gebouwen**						
	Stedelijke en technische beperkingen voor de bouw	Er zijn een aantal factoren die de mogelijkheden bouwen van nieuwe volumes beperken, in termen van locatiegebieden en afmetingen. Deze zijn onveranderlijk.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig	-/-	De aanwezigheid van talrijke ondergrondse beperkingen is een bepalende factor voor de bouwbaarheid van de locatie dus voor de haalbaarheid, ook economisch.	2 5
	Aandeel bebouwde gebieden	De schaal van het pand is zodanig dat gevoel van ruimte groot blijft. Omgekeerd rijst de vraag hoe gebruiksintensiteit op de locatie kan worden gehandhaafd.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig		/	
		De locatie van een hoog gebouw op blok A4 heeft een beslissende invloed op het aandeel bebouwde gebieden.	**Een gewijzigd BBP zou de locatie een hoog gebouw in blok A4 kunnen verfijnen tot de gewenste proporties.**	**De opheffing geeft meer flexibiliteit voor het project. Het wordt echter nog steeds beheerst door een aantal invarianten en is onderhevig aan de volgende voorwaarden de regels van de GSV**	+/-	De aanwezigheid van een volume in blok A4 werkt als een activator aan het einde van de Esplanade. Dit levert een belangrijke bijdrage aan de gebruiksdichtheid en daarmee aan de mogelijke toe-eigening door gebruikers en het gevoel van veiligheid. Zonder dit volume zijn de omstandigheden op deze punten minder gunstig.	2 12

Nieuwe gebouwen integreren in het landschap	Een hoog A4-volume zal een impact hebben op het stedelijke landschap en op het uitzicht en het panorama vanaf de Congreszuil/Esplanade. De vorm van de volumes en de finesse van de architectuur zijn belangrijke elementen in het ontwerp De volumes in de plint verstoren de visuele relatie tussen de Esplanade en de boulevard. Variaties in de indeling en de hoogte van blok G brengen het functioneren van de site als geheel niet in gevaar. De verfijning van de volumes in blok A3 zorgt voor een betere integratie binnen blok A3, met behoud van het bouwpotentieel, met zorg voor de relatie met de aangrenzende openbare ruimten en met behoud van uitzichten vanuit het blok om een subtiel antwoord te geven op de kwesties die aan de orde zijn gesteld.	**Een gewijzigd BBP zou preciezere antwoorden kunnen geven wat betreft de verdeling van het bouwpotentieel.**	**De opheffing geeft het project meer flexibiliteit. Het wordt echter nog steeds omkaderd door een aantal invarianten en is onderhevig aan de volgende voorwaarden de regels van de GSV**	/ +/- +/+ +/+	/ De aanwezigheid van een volume dat vanuit de plint voor de Esplanade uitsteekt, beperkt het zicht op de openbare ruimten eronder en vermindert het balkoneffect. Een hoge dichtheid op blok G is verenigbaar met de wens de uitgestrekte aangrenzende openbare ruimten te activeren. Het verfijnen van de volumes in blok A3 verbetert de levenskwaliteit in het blok.	**2**	**3**	**12**
Kwaliteit van huisvesting	Bepaalde locaties vallen op als locaties met meer beperkingen op het gebied van woningkwaliteit.	**De zone van blok A4 garandeert de bouw een aanzienlijk aantal kwaliteitswoningen.**	**De SV-beoordeling moet garanderen dat de woningen geschikt zijn voor bewoning**	-/-	Niet alle locaties bieden dezelfde kwaliteit huisvesting, en dit kan een nadelig effect hebben mensen en ontwikkeling van zonnepotentieel.	**5**	**9**	**12**
3.2 Dichtheden								
Bevolkingsdichteid	Ordes van grootte die acceptabel zijn binnen de context van de zone	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig					
bouwdichteid	De bebouwingsdichtheid die kan worden toegestaan met het oog op de bijzondere context van het CAE is hoog. Er moet echter rekening worden gehouden met de leefomstandigheden binnen het schoolblok.	**Gelijkwaardig** Het BBP bepaalt de maximale afmetingen en dus de dichtheid. Dit kader maakt dichtheid mogelijk.	**Gelijkwaardig** De GSV regelt ook de grootte van gebouwen en dus de dichtheid. Dit laatste is meer aan beperkingen onderhevig.	+/+	Met dichtheden die functioneel aanvaardbaar zijn, kunnen voldoende woningen en andere functies worden gehuisvest om een buurt te maken. Aan de andere kant deze monumentale site gestraft door zin gebrek aan gebruikintensiteit.	**2**		
Dichteid van functies	De herconfiguratie van de locatie kunnen we toewerken naar een toename van de wooncomponent. De drempel van 35% voor woningen kan bereikt, met de concurrentie van de overdracht van functies in de Koningstraat indien nodig.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig					
Dichtheid van open ruimten	De schaal van de openbare ruimten is voldoende voor de gewenste dichtheid.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig					

3.3 Open ruimten

Hiërarchie van openbare ruimten	De kruising van de as Congres en Pachecolaan kan goed worden gebruikt om een nieuwe openbare ruimte te creëren, een nieuwe moijlpaal in de ontwikkelingvenb de volgorde van de assen. De aanwezigheid gebouw A4 draagt bij om de verschillende niveaus van openbare ruimten te articuleren en helpt ze te activeren.	**Precizer en toleranter** **Een gewijzigd-BBP zou garanderen deze specifieke volgorde**	**Dialoog tussen Het ontbreken van een BBP gecompenseerd door ontwikkelaars en overheidsinstanties die werken op basis van stedenbouwkundige richtsnoeren, om ervoor te zorgen dat het BBP naar behoren wordt ontwikkeld en geactiveerd.**	**+/+**	De duidelijkheid van routes wordt verbeterd door het creëren van kwaliteitsruimtes die sequenties creëren in het stedelijk weefsel	**3** **12**
publieke ruimten die geschikt zijn voor hun doel	De configuratie van de verschillende volumes en het doel van de ruimten openbare ruimten hebben een direct effect op de manier waarop ze functioneren van de wijk. Dit moet worden afgewogen tegen de wens om de kruispunten en de verbinding tussen boven- en benedenstad op site te reactiveren. Alle scenario's bieden uitzicht op meer waardecreatie van de begane grond in bestaande gebouwen, waardoor de reactivering van de Esplanade en het Congresplein als openbare ruimten voor de bestemming en niet alleen als passage.	**Plus précis et permissif** **Un PPAS modificatif permettrait de plannifier pour mieux valoriser ces espaces.**	**Dialoog tussen Het ontbreken van een BBP gecompenseerd door ontwikkelaars en overheidsinstanties die werken op basis van stedenbouwkundige richtsnoeren, om ervoor te zorgen dat het BBP naar behoren wordt ontwikkeld en geactiveerd.**			

1.2 SOCIAAL EN ECONOMISCH

2	AMBITIES EN BEHOEFTEN		Wijziging	Ophef.	Interactie				
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	+/+	Met functioneel aanvaardbare dichtheden kunnen voldoende woningen en andere functies worden gehuisvest om er een dynamische buurt van te maken.	1	4	12
					+/-	De ambitie om de functionele mix te versterken is een potentiële bron van geluidsoverlast.			
					+/+	Maar deze ambitie is zeer positief omdat ze ontwikkeling van een grotere gebruiksintensiteit op de site aanmoedigt, en dus ook een verbetering van het subjectieve gevoel van veiligheid.			
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	+/+	De respons geïnduceerde behoeften is zeer positief wat betreft het bevorderen van de ontwikkeling van een grotere gebruiksintensiteit op de site, en dus ook een verbetering van het subjectieve gevoel van veiligheid.	12		
		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 mogelijkheid om de parkeerplaats voor andere doeleinden moet worden onderzocht met de parkeerbehoeften voor de buurt. Deze behoefte zal op de lange termijn waarschijnlijk veranderen	3		

3	REGELGEVINGSCONTEXT		Wijziging	Ophef.	Interactie		
	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 afwezigheid van sociale en/of gesubsidieerde huisvesting is een verlies in termen van sociale diversiteit.	12

4	BEVOLKING		Wijziging	Ophef.	Interactie			
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	+/+	Het verbeteren van de waarde van de locatie zal helpen om het gebruik van het gebied te intensiveren.	12	
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	+/+	De configuratie van de nieuwe paden en de verdeling en continuïteit van de ruimten en plaatsen voor activering van de openbare ruimte zijn doorslaggevende elementen in de stedelijke compositie om ervoor te zorgen dat het winkel- en voorzieningenaanbod wordt bezocht	1	3
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 ambitie om de locatie te activeren zal bijdragen aan de definitie van een hoogwaardige stedelijke omgeving, zowel voor de bewoners als voor de vele categorieën gebruikers die de locatie frequenteren	1	4
					+/-	De ambitie is om het potentieel van de locatie te benutten om plaats te bieden aan faciliteiten en functies van grootstedelijk belang is mogelijk een bron van conflicten in termen van geluidsoverlast.		
5	IMPLEMENTATIE		Wijziging	Ophef.	Interactie			
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.**	+/+	De ontwikkeling van de locatie maakt deel uit van een breder streven om de wijk nieuw leven in te blazen, wat de kwaliteit van leven zal verbeteren. Hoe eerder, hoe beter...	12	
5.2	Onteigeningen	geen verschil	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig				
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	+/+	Het snel aanpakken van de noodzaak om de openbare ruimte te verbeteren is een toegevoegde waarde voor de wijk en haar dynamiek.	1	12
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**	+/+	Belangen kunnen het algemeen belang dienen door de openbare ruimte te verbeteren.	1	12

1.3 MOBILITEIT

3	MOBILITEIT		Wijziging	Ophef.		Interactie			
3.2	Regelgevende context	Het BBP Pachéco legde regels op met betrekking tot parkeren, parkeerplaatsen en verbindingen tussen de boven- en benedenstaden toegankelijkheid van de locatie, bescherming en verbetering van routes voor actieve vervoerswijzen. Zonder BBP verdwijnen deze regels, , net als de aanbevelingen. Bij gebrek aan een BBP blijven de bestaande regels en heffingen van toepassing om de mobiliteitsuitdagingen aan te gaan.	**Meer finesse in het gegeven kader**	**De dialoog tijdens het SV-beoordelingsproces moet ervoor zorgen dat de locatie comfortabel en functioneel is, binnen het kader van strategische stedenbouwkundige documenten, richtlijnen en het GMP.**		/			
3.3	Geïnduceerde vraag en impact op de buurt	De vraag naar mobiliteit die door de verschillende geplande ontwikkelingen wordt gegenereerd, is min of meer dezelfde. Er is geen verschil met of zonder BBP.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig		/			
		De verwachte effecten op de buurt in termen van mobiliteit zijn min of meer hetzelfde voor elk scenario. Er is geen verschil met of zonder BBP.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig		/			
	Voetgangers	Aan de verbinding tussen de boven- en benedenstad werken tussen de Esplanade en de boulevard op een manier die begrijpelijk en comfortabel is voor actieve vervoerswijzen. Deze verbinding moet worden geoptimaliseerd, ongeacht het toekomstige ontwikkelingsscenario voor de locatie.	**Het BBP-kader maakt een grotere nauwkeurigheid mogelijk, en daarmee een toegankelijkere hoog-laagverbinding van hoge kwaliteit. Opgemerkt moet worden dat in het trendscenario het project de belangrijkste drijfveer was voor kwaliteit van de verbinding.**	**Zonder wettelijke beperkingen is de kwaliteit van de hoog-laagverbinding niet langer gegarandeerd. Richtlijnen maken echter wel melding van deze verbinding (GewOP, 2005 en GemPDO, 2024).**	-/+	Deze verbinding is van strategisch belang om de voetgangersroutes duidelijker te maken en de locatie te activeren. Dit kan echter in het gedrang komen door indeling van de nieuwe gebouwen.	1	12	
	Fietsen	Verwachte toename van het fietsen. Het verbeteren en ontwikkelen van fietsinfrastructuur zal deze groei stimuleren (kwaliteit, comfort en veiligheid).	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig	+/+	Het verbeteren van het comfort voor fietsers en voetgangers zal de actieve vervoerswijzen binnen de wijk versterken, en daarmee de dynamiek van een actieve stad en een gevoel van veiligheid	2	12	
	Openbaar vervoer	De huidige kwaliteit van het openbaar vervoer kan de vraag absorberen die door elk scenario wordt gegenereerd, en die zal alleen maar verbeteren (tram 15, meer tramaanbod bij Brussel-Congres).	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig	+/+	Het aanmoedigen van een modale verschuiving naar andere vervoerswijzen is goed voor geluidshinder, de luchtkwaliteit en de levenskwaliteit.	4	11	12
	Autoverkeer	De toename van het autoverkeer blijft beperkt ondanks de ontwikkeling van de site.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig	+/+	De beperkte toename van het autoverkeer zal een matige impact hebben op de levenskwaliteit, de geluidsoverlast en de luchtskwaliteit.	1	4	11

	Parkeren	Het promoten van een proactief parkeerbeleid kan helpen om het aantal parkeerplaatsen op straat tot een minimum te beperken en een modal shift aan te moedigen.	**Gelijkwaardig** Een gewijzigd BBP kan het aantal parkeerplaatsen verder beperken.	**Gelijkwaardig** De GSV en het GMP zijn van toepassing op de site.	+/+	Beperking van de ruimte voor auto's op de weg is gunstig voor het stimuleren van ander gebruik, dankzij andere voorzieningen die actieve vervoerswijzen mogelijk maken, demineralisatie, vergroening, gebruiksvriendelijkheid, enz.	1 2 8 12

1.4 GELUID EN TRILLINGEN

4	GELUID EN TRILLINGEN		Wijziging	Ophef.	Interactie		
4.2	**Regelgevende context**	De vereisten van het BBP leggen geen beperking op voorschriften voor geluid en trillingen.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig	/		
4.3	**Programmatie**	De verschillende bronnen lawaai die worden verwacht, zijn niet van onverenigbaar met de huidige functies van de site. De opheffing van het BBP zal geen echte verandering teweegbrengen betreffende het lawaai.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig	/		
		De verwachte geluidsbronnen zijn verenigbaar met de huidige en geplande functies. Gemengd gebruik en rust ('s nachts) verzoenen			-/+	De ambitie om een rustige (woon)geluidsomgeving te behouden kan een beperking zijn voor het huisvesten van (grootstedelijke) recreatieve activiteiten op de locatie.	2 12
		Meer overlast van autoverkeer op slechts een paar minuten afstand waarneembaar in alle scenario's			+/+	De beperkte geluidsoverlast is grotendeels te wijten aan de verwachte lichte toename van het wegverkeer.	3
		De keuze van de massa van het gebouw en type gevelbekleding gebruikt zal een beschermend en dempend effect hebben op eventuele geluidsoverlast.			/		
4.4	**Inplanting**	Wat de geluidsverspreiding betreft, zijn de waargenomen verschillen lay-out minimaal. Hieruit kan niet worden geconcludeerd dat er een echte verandering is in de impact met of zonder het BBP.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig	/		
4.5	**Trillingen**	Wat de voortplanting van trillingen betreft, kan niet worden geconcludeerd dat er een echte verandering is in de impact met of zonder BBP.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig	/		

1.5 MICROKLIMAAT

5	MICROKLIMAAT		Wijziging	Ophef.		Interactie			
5.2	**Regelgevende context**	Le cadre du PPAS n'impose qu'une seule contrainte réglementaire par ses prescriptions concernant les toitures stockantes mais formule une série de recommandations qui encouragent des aménagements participant activement au microclimat, notamment en favorisant l'ensoleillement des habitations et espaces publics, en mettant en avant l'importance de prendre en compte les mouvements d'air et en proposant des toitures végétalisées réduisant les effets d'îlot de chaleur urbain.	Gelijkwaardig Meer finesse door een specifiek maar niet te restrictief kader	Gelijkwaardig Dialoog en ambitie moeten de leidraad vormen voor het project, binnen de bestaande, ambitieuzere regelgevingscontext	-/+	Het wegvallen van de beperking om opslagdaken te creëren is nadelig voor zowel de microklimatologische aspecten als het geïntegreerde waterbeheer op de locatie. De strategie om de prestaties van het gebouw te optimaliseren zou echter kunnen terugvallen op deze oplossing.	7		
5.3	**Zonneschijn**								
	Openbare ruimten	Het zonlicht zal beïnvloed worden door de nieuwe volumes, vooral in de openbare ruimten: Esplanade, tuinen en Boulevard. De impact op het schoolblok blijft matig.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig	-/+	De vermindering van het zonlicht in de openbare ruimten betekent dat ze minder gemakkelijk te activeren zijn. De configuratie van de locatie rechtvaardigt dit verlies echter.	1	2	12
	Binnen huizen	Sommige sites hebben meer noordwestelijke gevels, die zelden zonlicht ontvangen, en hebben minder potentieel voor fotovoltaïsche daken.	**Meer finesse bij de plaatsing van nieuwe volumes met zonnewinsten.**	**Het architecturale ontwerp kan het aantal eengezinswoningen beperken.**	-/+ -/+	De kwaliteit van de woningen in bepaalde gebieden zal waarschijnlijk lager zijn, wat op de lange termijn gevolgen kan hebben voor de geestelijke gezondheid de bewoners (gebrek aan zonlicht + uitzicht op de boulevard). Dit zou gedeeltelijk kunnen worden gecompenseerd door architectonisch onderzoek. Dit lagere potentieel staat haaks op de ambitie van een energie-efficiënte site. Er zullen oplossingen moeten worden ingezet om de prestaties van de gebouwen te garanderen.	1	9	12
	In hart van blok A3	Indirect zonlicht: de locatie in hart van blok A3 blijft een belangrijke factor: beperkt in alle scenario's, maar representatieve configuratie van blokken in het hypercentrum	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig		/			
5.4	**Hitte-eiland**	Op dit punt is er geen groot verschil tussen de scenario's: een passende behandeling zal in alle gevallen bevorderlijk zijn voor de bewoonbaarheid van de woningen en de aangrenzende openbare ruimten.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig		/			
5.5	**effecten aerodynamische**	De effecten die worden waargenomen aan de voet van hoge gebouwen zijn niet groot, maar ze zijn voldoende merkbaar om een verandering teweeg te brengen in de manier waarop mensen leven. Passende behandeling met de architectuur van de gebouwen zal in alle gevallen bevorderlijk zijn voor de bewoonbaarheid van de aangrenzende openbare ruimten.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig	-/+	Een hoog volume in A4 heeft invloed op de wind, die op zijn beurt invloed heeft op comfort voor voetgangers in de tuinen van Pechère en de voorwaarden voor de ontwikkeling van de biotopen eronder. De architectuur en plantsoenens moeten dienovereenkomstig worden bewerkt.	8	12	

1.6 BODEM, ONDERGROND EN GRONDWATER

6	BODEM, ONDERGROND EN GRONDWATER		Wijziging	Ophef.		Interactie	
6.2	Regelgevende context	Het BBP-kader legt geen wettelijke beperkingen op via zijn vereisten, maar doet een reeks aanbevelingen op het gebied van geothermie en regenwaterbekkens. Deze aanbevelingen zijn soms verouderde.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig		/	
6.3	Vervulling	De elementen zijn vrijwel hetzelfde, ongeacht het scenario. De analyse geeft geen uitsluitsel over de vraag of het Pacheco BBP al dan niet moet worden ingetrokken.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig		/	
6.4	Infrastructuur	De analyse is geen strikte conclusie in termen van stabiliteit voor de constructie van blok A4. Technische haalbaarheid is een belangrijke factor om te bestuderen, maar het is essentieel om meer diepgaande, gedetailleerde en toegepaste studies uit te voeren tijdens het project.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig	-/+	Een volume in blok A4, dat gunstig is voor een gemakkelijkere verbinding van de boven- naar de benedenstad en het activeren van de site, moet rekening houden met mogelijke beperkingen op het gebied van stabiliteit.	1 3 12
6.5	Ondergronds water	De gemarkeerde elementen verschillen niet van het ene scenario in het andere, met of zonder BBP.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig	+/+	De herinrichting van de Pachecolaan biedt een grote kans om de biodiversiteit en demineralisatie te verbeteren zo het infiltratiepotentieel te vergroten. Deze mogelijkheden hebben ook het potentieel om het microklimaat en de levenskwaliteit op de locatie te verbeteren.	5 7 8 12
6.6	Topografie	De voorgestelde elementen verschillen niet van het ene scenario tot het andere, met of zonder BBP.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig		/	

1.7 AFVALWATER EN REGENWATER

7	AFVALWATER EN REGENWATER		Wijziging	Ophef.		Interactie	
7.2	Regelgevende context	De afschaffing van de geïntegreerd regenwaterbeheer en groenvoorzieningen-voorschriften/aanbeveligen met de opheffing van de BBP is nadelig voor de uitvoering van deze strategie. Echter, oplossingen zijn in sommige gevallen verouderd. De huidige praktijken zullen ook zonder BBP moeten worden toegepast.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig		/	
7.3	Voedsel water	Maatregelen om het waterverbruik te optimaliseren worden steeds gebruikelijker en meer geïntegreerd in ontwikkelingsprojecten, met of zonder BBP. Het is dus niet onmogelijk om naar deze benadering toe te werken.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig		/	
7.4	Watervoorziening van het gebouw	De locatie kent specifieke beperkingen op het gebied van beheer, met of zonder de aanwezigheid van een BBP.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig		/	
7.5	Geïntegreerd regenwaterbeheer en groenvoorzieningen	De oplossingen die zijn voorgesteld of opgelegd tijdens de ontwikkeling van water stormwater BBP zijn in sommige gevallen achterhaald. De huidige praktijken zullen ook zonder het BBP moeten worden toegepast.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig	+/+	De mogelijkheid om over te stappen op een geïntegreerd regenwaterbeheer en groenvoorzieningen is een toegevoegde waarde voor de bodem, de vergroening van het terrein, de microklimatologische kwaliteit en dus het comfort van de openbare ruimte.	5 7 8 12

1.8 BIOLOGISCHE DIVERSITEIT, FLORA EN FAUNA

8	BIOLOGISCHE DIVERSITEIT, FAUNA EN FLORA		Wijziging	Ophef.		Interactie	
8.2	**Regelgevende context**	De bepalingen van het BBP legden specifieke beperkingen op om het ecologische potentieel van de locatie te maximaliseren. De eis om groene daken met opslagcapaciteit te creëren, evenals om het planten van blinde gevels en vegetatie op platen vormt interessante punten met toegevoegde waarde waarmee rekening moet worden gehouden bij toekomstige ontwikkelingen.	**Meer vereisten mogelijk**	**Hetzelfde niveau van eisen kan worden bereikt door het project een voorbeeldfunctie te geven, in lijn met regionale ambities en goede praktijken. Huidige**		/	
8.3	**Potentieel voor ecologische ontwikkeling**						
	Blokken A4	De aanwezigheid van een hoog volume in A4 heeft een negatieve (beperkte) impact op de tuinen van Pechère in de namiddag.	**De mogelijk grotere ontwikkeling op blok A4 kan een grotere impact hebben op de context van de open ruimten.**	**Het ontwikkelingspotentieel wordt beperkt door de GSV, wat betekent dat er minder hoge bouwhoogtes gelden voor blok A4.**		/	
	Vegetatiepotentieel	Er zijn beperkte mogelijkheden voor het vergroenen van open ruimten en de biodiversiteit binnen de locatie. Het grootste potentieel ligt op de Pachecolaan, bij de herontwikkeling van de Esplanadeplak.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig	+/+	De herinrichting van open ruimten biedt een kans om de biodiversiteit en demineralisatie te verbeteren het infiltratiepotentieel te verhogen, ecologische verbindingen te verbeteren en het microklimaat en de levenskwaliteit te optimaliseren.	5 6 7 12
	Bijdrage aan het groene netwerk	Toekomstige projecten kunnen, zelfs zonder een BBP, bijdragen aan het versterken van het netwerk van groene ruimten door ingrepen op privéterrein. Hoewel deze ambities niet langer worden door het BBP, blijven ze in lijn met regionaal en gemeentelijk beleid en dragen ze bij de strijd tegen het ontstaan van hitte-eilanden.	**Meer vereisten mogelijk**	**Hetzelfde niveau van eisen kan worden bereikt door het project voorbeeldig , in lijn met gewestelijke ambities en de huidige beste praktijken.**	+/+	Het maximaliseren van de vegetatie op de site zal een impact hebben op de kwaliteit van het microklimaat en de levenskwaliteit.	5 12

1.9 ENERGIE

9	ENERGIE		Wijziging	Ophef.		Interactie		
9.1	**Bronnen**	De ontwikkeling van de site met nieuwe gebouwen is bevorderlijk voor de implementatie van een strategie om de energieproductie te optimaliseren. De energiestrategie voor het specifieke aspect van het benutten van zonnepotentieel kan suboptimaal zijn voor bepaalde locaties.	**Gelijkwaardig** De vereisten voor energieprestaties zijn van toepassing wat het geval mag zijn.	**Gelijkwaardig** De vereisten voor energieprestaties zijn van toepassing wat het geval mag zijn.	-/+	Deze strategie vereist een afweging tussen het maximaliseren van het potentieel aan zonne-energie en het integreren van groene/opslagdaken.	5	7
9.2	**Behoeften**	De ontwikkeling van nieuwe volumes op de site zal ons in staat stellen om een strategie te volgen waarbij we de energiebehoeften minimaliseren de prestaties van de gebouwen te optimaliseren. Het creëren van overwegend noordwestelijk georiënteerde woningen is niet de beste optie	**Gelijkwaardig** De vereisten voor energieprestaties zijn van toepassing wat het geval mag zijn.	**Gelijkwaardig** De vereisten voor energieprestaties zijn van toepassing wat het geval mag zijn.	-/-	Sommige locaties hebben minder potentieel voor fotovoltaïsche energie en zonlicht, waardoor niet volledig wordt voldaan aan de ambitie van een energie-efficiënte locatie. Er zullen andere oplossingen moeten worden ingezet om de prestaties van de gebouwen te garanderen.	5	

1.10 MATERIALEN EN AFVAL

10	MATERIALEN EN AFVAL		Wijziging	Ophef.		Interactie		
10.2	**Regelgevende context**	Op het gebied van afvalbeheer zal de opheffing van het BBP geen belangrijk effect hebben omdat de overgrote meerderheid van de beginselen van de BBP-voorschriften sindsdien is opgenomen in momenteel van kracht.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig		/		
		Voor het beheer van de circulariteit van materialen zal de opheffing van het BBP een impact hebben omdat de GSV en het GBP, de enige regelingen van toepassing in geval van opheffing, minder nauwkeurig zijn dan de vereisten van het BBP.	**Meer vereisten**	**Om dezelfde hoge standaarden te bereiken, moet project voorbeeldig zijn.**		/		
10.3	**Afvalproductie**	De scenario's zullen allemaal ongeveer evenveel afval produceren, met uitzondering van scenario 2, dat iets lager ligt het lagere bouwpotentieel. Het oppervlak dat nodig is voor de opslag en overslag van containers is voor alle scenario's verwaarloosbaar ten opzichte van de bebouwde gebieden: deze gebieden kunnen worden geïntegreerd in de gebouwde volumes..	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig		/		
10.4	**Beheer van de stromen**	De manier waarop de site functioneert om de verkeersstromen tijdens de bouwfase en de levensduur van de wijk te beheren is vrijwel identiek, ongeacht het scenario. Het beheer van stromen tijdens de levenscyclus is echter een grote uitdaging voor de toekomstige wijk, te verwachten vanaf de projectfase.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig	-/-	De manier waarop de verkeersstromen worden beheerd zal een impact hebben op de mobiliteit. Met deze factoren moet rekening worden gehouden bij het ontwerp van het project om de impact op het buurtleven te minimaliseren.	3	

1.11 LUCHTKWALITEIT

11 LUCHTKWALITEIT			Wijziging	Opheffing		Interactie	
11.2	Regelgevende context	Er zijn geen specifieke wettelijke beperkingen om te benadrukken binnen de perimeter.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig		/	
11.3	Programmering	De ordes van grootte van de verwachte CO2-emissies in de verschillende scenario's zijn vergelijkbaar. Of het BBP al dan niet wordt gehandhaafd, maakt in dit opzicht geen significant verschil. De energie-efficiëntie van het project zal deze beperken uitstoot, dankzij het gebruik van groene energie. De ontwikkeling van een duurzame mobiliteit die minder afhankelijk is van auto's met verbrandingsmotoren zal ook helpen om de uitstoot te beperken (die gepaard gaat met de aanwezigheid van nieuwe gebruikers op de site).	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig	-/+	De emissies zullen grotendeels beperkt blijven dankzij de lichte toename van het wegverkeer. Door het toegenomen gebruik van parkings en de hogere bebouwingsdichtheid zal de uitstoot echter toenemen.	3
11.4	Bronnen emmissies	In alle gevallen moeten luchtinlaat- en uitlaatsysteem in parking B moet worden gereorganiseerd. Er moet rekening worden gehouden met de inplantingen van volumes om hun impact te minimaliseren op huizen en aangrenzende openbare ruimten.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig		/	

1.12 MENS ZIJN

12 MENS ZIJN			Wijzigning	Ophef.		Interactie	
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.**	-/-	De afwezigheid van sociale en/of gesubsidieerde huisvesting is een verlies in van sociale diversiteit.	2
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	+/+	De ambitie om de functionele mix te versterken en het aantal mensen dat gebruik maakt van de site te verhogen is zeer positief voor het functioneren van de wijk, de economische afwikkeling voor de activiteiten op de site en voor de veiligheid.	1 2 12
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			
12.5	Leefomgeving	Het opwaarderen van de site zal een duidelijke verbetering betekenen voor de levenskwaliteit, met of zonder BBP.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig	-/+	De slechtere kwaliteit van de huisvesting in bepaalde gebieden kan hebben een impact de mentale gezondheid van de bewoners (gebrek aan zonlicht aan de boulevardgevel)	5

1.13 BELANGRIJKSTE PUNTEN UIT DE KRUISANALYSE

De meeste conclusies gaan in dezelfde richting: ze weerspiegelen de toegevoegde waarde die een ambitieuze herontwikkeling van de locatie zou opleveren. Natuurlijk zijn de vele aanbevelingen in de verschillende hoofdstukken nog steeds van toepassing op het verwachte ambitieniveau. Uit de analyse komt echter een aantal punten naar voren waar sprake is van negatieve interacties die een nadelig effect kunnen hebben op de kwaliteit van het project:

- **Stedenbouw en bodem**: De gewenste bouwbaarheid moet worden geanalyseerd in relatie tot de samenstelling van de bodem: stabiliteitsbeperkingen zijn gekoppeld aan de aanwezigheid van de noord-zuidverbinding, maar ook aan "verrassingendie kunnen opduiken tijdens bodemonderzoeken (aanwezigheid van technieken aan de rand van de tunnel, aanvulgrond, enz.) **Deze interactie is een punt dat meer in detail moet worden bestudeerd tijdens de toekomstige ontwikkeling.**

- **Stedenbouw, Sociaal en economisch, Mens**: De prioritering van open ruimten en hun activeringspotentieel kan nauwkeuriger worden afgestemd als er een BBP is. Maar zelfs als er geen plan is, moet er rekening worden gehouden met de volgende stedenbouwkundige principes omdat ze belangrijke punten zijn voor het functioneren van de wijk: de aanwezigheid van een up-down link vanaf de Esplanade en de creatie van een geactiveerde openbare ruimte op de kruising tussen de Congresas en de Boulevard. **Deze interactie is een belangrijk discussiepunt voor de toekomstige ontwikkeling.**

- **Stadsplanning, Microklimaat, Mensen, Energie**: de verschillende locaties laten niet alle benodigde **energie toe.**
  een gelijkwaardige kwaliteit van de huisvesting te garanderen. Met dit aspect moet rekening worden gehouden in het definitieve project. **Deze**
  <qinteractie is een gebied voor verdere studie in toekomstige ontwikkeling.

- **Sociaal en economisch, Geluid omgeving**: De ambitie om de potentie van de locatie te benutten voor het huisvesten van voorzieningen en functies van grootstedelijk belang is mogelijk een bron van conflicten op het gebied van geluidsoverlast. Het project voorziet in de activering van de begane grond, d.w.z. een nevenschikking van wonen en activiteiten op de begane grond (winkels, horeca, voorzieningen en diensten). Deze verticale mix is wenselijk, ook al kan ze mogelijk geluidsoverlast veroorzaken, zoals in elke "gebruikte" openbare ruimte. Naleving van de regels van goed nabuurschap en de politiereglementen vormen in dit opzicht een waarborg. **Het belang van deze kwestie moet dus worden genuanceerd**.

- **Sociaal en economisch, Mobiliteit**: bovengronds parkeren biedt enorme mogelijkheden om vierkante meters te benutten voor andere doeleinden dan parkeren. Dit aspect moet echter worden afgewogen tegen de parkeerbehoefte. **Dit is een kans die op de lange termijn moet worden beoordeeld.**

- **Sociaal en economisch, Menselijke aspecten**: De afwezigheid van sociale en/of gesubsidieerde huisvesting is een verlies wat betreft het garanderen van een grotere sociale mix. **Dit is een belangrijke kwestie voor de toekomstige ontwikkeling, gezien de politieke intenties van de lokale en regionale overheden om dit type woningen te ontwikkelen**.

- **Microklimaat, afvalwater en regenwater**: het wegvallen van de beperking om bergingsdaken te creëren is schadelijk voor zowel microklimatologische aspecten als voor het geïntegreerde waterbeheer op de locatie. **De strategie voor het optimaliseren van de gebouwprestaties zou echter kunnen terugvallen op deze oplossing.**

- **Microklimaat, Stedenbouw, Sociale en economische aspecten, Menselijke aspecten:** De ontwikkeling van de locatie leidt tot een vermindering van het zonlicht in openbare ruimten. Dit beperkt het gebruiksgemak. **De configuratie van de locatie rechtvaardigt dit verlies echter.**

- **Microklimaat, Fauna en flora, Mensen**: Een hoog bouwvolume op A4 heeft invloed op de wind, die op zijn beurt het comfort voor voetgangers in de tuinen van Pechère en de ontwikkelingsomstandigheden van de biotopen eronder beïnvloedt. **Deze beperking kan worden aangepakt door de architectuur van het gebouw en de keuze van planten die zijn aangepast aan een winderiger habitat.**

- **Materialen en afval, Mobiliteit**: de organisatie van het vervoer en de afvalophaling zal gevolgen hebben voor de mobiliteit op de site. **Deze aspecten moeten op buurtniveau worden bestudeerd om hun impact tot een minimum te beperken.**

- **Luchtkwaliteit, Mobiliteit**: de toename van het aantal bezoekers aan de site zal leiden tot een stijging van de uitstoot die verband houdt met het autoverkeer. **Dit effect kan worden beperkt door de ontwikkeling van de gebruikte voertuigen (elektrische auto's), maar ook door de uitstekende bereikbaarheid van de site, die bevorderlijk is voor duurzame mobiliteit.**

Uit de analyse van interacties blijkt dat het ontbreken van een drempel voor sociale huisvesting een punt is dat niet door andere elementen wordt gecompenseerd in het geval van de opheffing van het BBP. De andere elementen die uit de analyse naar voren komen, zijn minder eenduidig en kunnen meer in detail worden behandeld in de projectanalyse, zelfs als er geen BBP is. Ze vragen niettemin om een constructieve dialoog tussen ontwikkelaars en de relevante autoriteiten.

2 AANBEVELINGEN PER HOOFDSTUK

2.1 STEDENBOUW, LANDSCHAP EN ERFGOED

Regelgevende aspecten

Wettelijke beperkingen met betrekking tot erfgoed

- Om ervoor te zorgen dat de oorspronkelijke concepten die ten grondslag lagen aan de creatie van de Pechère-tuin worden gerespecteerd en tegelijkertijd aantrekkelijker worden gemaakt.
  geweldige activering;
- Voor de nieuwe gebouwen die gepland zijn in zone A (de CAE-site) moet worden gestreefd naar kwaliteitsarchitectuur met eigen kenmerken die nieuwe stedelijke oriëntatiepunten kan opleveren en tegelijkertijd de open ruimten en de bebouwde omgeving die bijdragen tot de algemene samenstelling van de CAE kan versterken. In deze context verdienen architectuurwedstrijden de voorkeur en moet de hoofdarchitect van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest worden geraadpleegd. De kwesties van uitzicht, setbacks en hoogte kunnen beter worden beoordeeld vanuit het oogpunt van het architecturale project. Ze kunnen later worden verfijnd;

Morfologische aspecten

Aanpak van gebouwen / Dichtheid / Open ruimten

- Beheers de overlast die gepaard gaat met de verdichting van het geografisch gebied door semi-private, beschermde en intiemere ruimten te creëren die bevorderlijk zijn voor de ontwikkeling een privéleven in woonwijken, tussenzones tussen het private en het publieke domein die zijn ontwikkeld als gezellige overgangsruimten - waar sociale en visuele interacties mogelijk worden gemaakt (braakzone, tuin, waterpartij, overdekte galerijen, enz;
- Het uitzicht op de stad vanaf de Esplanade en de Congreskolom verbeteren en tegelijkertijd deze verbetering in overeenstemming brengen met de activering van de locatie;
- Zorg er bij het ontwikkelen van openbare doorgangsgebieden voor dat de toegang duidelijk zichtbaar en de routes duidelijk leesbaar zijn.
  om zoveel mogelijk mensen aan te moedigen de site over te steken;
- Ontwikkel het Congresplein en de Ligne- en Vandermeulenstraat zodanig dat het voetgangers- en fietsverkeer tussen de Esplanade, de Koningsstraat en de Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuwwijk wijk in het algemeen vlot kan verlopen.
- **De metropolitane dimensie van** de site versterken door functies en stromen te organiseren:
  - Houd rekening met de route die de Congresas neemt om de actieve functies van de site met elkaar te verbinden;
  - Duidelijke verbindingen creëren tussen de Boulevard en de Esplanade. De verbinding van boven naar beneden hoeft niet per se "monumentaalvan schaal te zijn, maar moet wel duidelijk zijn en zich doen gelden in de mentale voorstelling van de ruimten;
  - Creëer een nieuwe mijlpaal op de kruising van Congresas en de Boulevard Pachéco,
    om er een volwaardige plek van te maken;
  - De mogelijkheid overwegen een laag paviljoen te installeren op A4 (slechts +1 of +2 niveau vanaf de Esplanade), onder voorbehoud van de technische beperkingen in verband met het knooppunt: zijn rol zou moeten zijn om deel te nemen aan het hoog-laag knooppunt, om de aanwezigheid van deze verbinding op de boulevard te markeren, om een programma aan te bieden dat toegankelijk is voor het publiek (sport, horeca, beide...), om deel te nemen aan de activering van de Esplanade;

    Werk aan de volumes in A3 om de openheid in het interieur van het blok voor bestaande gebouwen te behouden, concentreer de dichtheid op de hoek van de Bakstraat en de Oratoriënberge voorm een stadsfront dat niet blind is, maar actief op maaiveldniveau. Prioriteit geven aan de plaatsing van functies
    accessoires bij de woning aan de Boulevard (winkels, kleine voorzieningen, enz.).

- Zorgen voor **een hoogwaardige ontwikkeling van open ruimten** die een breed scala aan gewenste toepassingen ondersteunt. In het bijzonder:
    - Combineer recreatief en evenementgerelateerd gebruik, toerisme en contemplatie, wandelingen en vakanties. Werk aan de opwaardering van het gebied en de bewegwijzering;
    - Het dagelijks gebruik van de buurt combineren: stiltegebieden, speelplaatsen en sportfaciliteiten voor de verschillende bevolkingsgroepen opnemen en zorgen voor aangepast straatmeubilair. Ruimten verbeteren die bevorderlijk zijn voor de integratie lokale functies (winkels en diensten).
- Rond **de onmiddellijke omgeving van** het terrein :
    - Zorgen voor een kwaliteitsvolle behandeling van het Congresplein en de omgeving, aan de rand van de site.

2.2 SOCIAAL EN ECONOMISCH

Ambities en behoeften

Geschiktheid voor lokale en regionale ambities en behoeften / Verenigbaarheid en geïnduceerde behoeften

- Zorg ervoor dat de verschillende toepassingen van de site compatibel zijn;
- Nadenken over de kwaliteit van de gewenste ontwikkelingen, zodat de Cité Administrative haar rol ten volle kan spelen een emblematische openbare ruimte die de boven- en onderkant van de stad weer met elkaar verbindt.

Regelgeving

Belasting op sociale en/of gesubsidieerde huisvesting

- Publiek-private partnerschappen overwegen voor de bouw van openbare voorzieningen en sociale en/of gesubsidieerde huisvesting, zelfs zonder een BBP ;

Bevolking

Evaluatie van het aantal geïnduceerde personen / Geïnduceerde behoeften / Kwaliteit van de sociale mix

- Stimuleren van het scheppen banen die aansluiten bij de kenmerken van de Brusselse beroepsbevolking ;
- Moedig de bedrijven en overheden die op de locatie aanwezig zijn aan om hun werknemers activiteiten aan te bieden waarmee ze eigenaar kunnen worden van de openbare ruimten en de bestaande voorzieningen en winkels in het gebied kunnen ontdekken, om de levendigheid en gebruiksintensiteit van de openbare ruimten te vergroten;
- De mogelijkheid onderzoeken een minimumoppervlakte van 1.000 m² opzij te zetten voor woningbouw aangepast voor gehandicapten en/of ouderen;
- Zorg voor medische apparatuur voor een huisarts op locatie;

Operationeel

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

- Anticipeer op problemen met betrekking tot het beheer en onderhoud van openbare ruimten op de locatie door het definiëren van een een duidelijk partnerschap tussen de overheid en de eigenaars van de site;
- Overweeg de installatie van kunst- en cultuurfaciliteiten op de site;
- Ervoor zorgen dat de fasen van de bouwplaats compatibel zijn met het project voor het politiebureau en toekomstige ontwikkelingen. op de website ;
- Stimuleer zoveel mogelijk het gebruik van de begane grond van kantoorgebouwen voor publiek toegankelijke functies (winkels of voorzieningen) om monofunctionele imago van het gebied te doorbreken, onder andere in de Tour des Finances, de uitbreiding daarvan en het blok Oratoriëneberg/de Ligne/Bank.

2.3 MOBILITEIT

Faciliteiten

- Oversteken van de boulevard Pachéco veiliger maken, gezien de grote breedte van deze weg. Probeer bij toekomstige ontwikkelingen de breedte van de rijbaan te beperken;
- Faciliteiten aanpassen aan de voet van de Esplanade, op de Boulevard Pachéco, waar verkeersstromen samenkomen;
- Zorg voor veilige en comfortabele verbindingen naar haltes van het openbaar vervoer, met speciale aandacht voor waar verkeersstromen elkaar kruisen;
- Het Congresplein en de Ligne- en Vandermeulenstraat ontwikkelen om een vlotte verkeersdoorstroming te garanderen. voetgangers en fietsers tussen de Esplanade, de Koningsstraat en de wijk Notre-Dame-aux-Neiges in het algemeen;
- De ondergrondse passage tussen het Congresstation en het CAE behouden en gebruiksvriendelijk maken. Grijp de kans om een gedeeltelijk bestaande up-down verbinding via het station Brussel-Congres te versterken: de verbinding bestaat tijdens de openingsuren van het station, maar niet 24 uur per dag, en deze verbinding is slechts een trap;
- Vermijd omwegen en doodlopende routes;
- Zorgen voor toegankelijkheid van de hele site, ook voor personen met beperkte mobiliteit.

Verandering in modaal aandeel

- Mogelijkheden implementeren om de modal share te verbeteren door een proactief mobiliteitsbeleid: kwaliteit alternatieve voorzieningen en faciliteiten, voorzieningen voor het delen van voertuigen en tweewielers, enz.)
- Implementeer ambitieuze bedrijfsreisplannen voor de kantoren op de site;
- Zorg voor afgesloten fietsenstallingen bij de ingangen van de verschillende kantoor- en woongebouwen;
- Zorg voor parkeerplaatsen voor (gemotoriseerde) tweewielers de openbare ruimte;
- Zorg voor oplaadpunten voor fietsen, tweewielers, auto's en kleine logistieke voertuigen;

Openbaar vervoer

- Verbeter de RER-diensten naar het Congress-station;
- Implementeer de toekomstige tramlijn op de Boulevard Pacheco en een gemakkelijke toegang tot toekomstige haltes;
- Zorg ervoor dat haltes comfortabel zijn: toegankelijkheid, bushokjes, zichtbaarheid, dynamische displays, enz.

Parkeren en parkeerterreinen

- Ontmoedig langdurig parkeren op straat voor privévoertuigen en streef ernaar dit op de lange termijn gedeeltelijk te elimineren. Reserveer parkeerplaatsen op straat voor deelauto's, taxi's en fietsen die van een afstand zichtbaar en gemakkelijk toegankelijk zijn. Zorg voor fietsparkeerplekken openbare doorgangen op privéterrein, voornamelijk voor niet-bewoners;
- Optimaliseer en bewegwijzer parkeerplaatsen om het dagelijks gebruik ervan te vergemakkelijken (overdag parkeren kantoorpersoneel, 's avonds parkeren voor plaatselijke bezoekers, shows, lang parkeren voor omwonenden, enz.) Besteed zorg aan ontwerp en onderhoud om het gevoel van veiligheid te verbeteren;
- Dynamische bewegwijzering en weergave van andere openbare parkeerplaatsen in de buurt en hun tarieven verbeteren bezetting (Parking 44...) ;
- een voetgangerstoegang tot de parkings die toegankelijk zijn voor het publiek vanaf de Koningsstraat en/of het Congresplein, zodat ze gemakkelijk toegankelijk zijn voor bewoners en bezoekers van de wijk Notre-Dame-aux-Neiges, en in het bijzonder voor de activiteiten van het Koninklijk Circus;
- Onderzoek de mogelijkheden de parkeerplaats aan te passen zodat er ruimte is voor touringcars.

Locatie, Noodgevallen, Leveringen

- De organisatie van het vervoer van toekomstige bouwplaatsen optimaliseren: rekening houden met de aanwezigheid van openbare instellingen
  hulpdiensten (brandweer, politie), de school en toekomstige bewoners;
- Zorg voor gebieden die toegankelijk zijn voor voertuigen voor noodgevallen/onderhoud/verwijdering van buiten de EPC en voor gebouwen met voldoende vrije ruimte voor het manoeuvreren en inzetten van hulpvoertuigen en apparatuur;
- Voorzien in afleverzones in parkeergarages, bij voorkeur binnen gebouwen.

2.4 OMGEVING MET GELUID EN TRILLINGEN

Regelgeving

- Houd bij het aanvragen van een bouwvergunning rekening met de mogelijke risico's van nagalmeffecten en hecht bijzonder belang aan het verminderen van geluids- en trillingshinder (materialen en vormen van nieuwe gebouwen, verharding van openbare ruimten, geluidsisolatie van gebouwen, geluidsisolatie van technische installaties, vermindering van geluidsoverlast van openbaar vervoer);
- Het gebruik van noodsirenes beperken en een alternatief bieden voor het uitrijden van federale politievoertuigen in de buurt van de school;

Programmeren

- Beheers de overlast die gepaard gaat met de verdichting van het geografisch gebied door semi-private, beschermde en intiemere ruimten te ontwikkelen die bevorderlijk zijn voor de ontwikkeling van een privéleven in woonwijken, tussenzones tussen het privédomein en het publieke domein die zijn ontwikkeld als gezellige overgangsruimten - waar sociale en visuele interacties mogelijk worden gemaakt (braakzone, tuin, waterpartij, overdekte galerijen, enz.)
- De organisatie van de werken en het transport optimaliseren om de verwachte impact op de verschillende gebruikers van de site te beperken
  (bewoners, werknemers, school). Houd je strikt aan de normale openingstijden van het terrein;
- Matig het verkeer in de Rue de la Banque en Rue Montagne de l'Oratoire om overlast door
  naar verkeer voor nieuwe woningen ;
- De mogelijkheid onderzoeken leveringen te organiseren via ondergrondse parkeergarages met creatie van leveringszones om het verkeer op de geplaveide straten te beperken.

Trillingen

- Geluids- en trillingsdempende apparatuur installeren in de infrastructuur die door de MIVB en de NMBS wordt gebruikt wanneer deze wordt gerenoveerd.

2.5 MICROKLIMAAT

Algemeen

- Rust openbaar toegankelijke gebieden uit met bankjes, straatmeubilair verlichting waar er uitzicht is.
  beschermd tegen turbulentie en profiteert van voldoende zonneschijn;
- De oriëntatie van gebouwen optimaliseren om bioklimatologische architectuur te bevorderen. Nieuwe volumes bouwen die voldoen aan de huidige normen op het gebied van zonlichtkwaliteit en energieprestaties;
- Optimaliseer de energiestrategie gebouw- en wijkniveau: kijk naar de mogelijkheden om gedeelde systemen tussen verschillende gebouwen te ontwikkelen;
- Overweeg de vormen van open top-down verbindingen, met zonlicht en de effecten van de zon op de omgeving.
  aerodynamica.

Zonneschijn

- Vorm gebouwen om zonlicht te optimaliseren voor woningen en voor die delen van de openbare of privéruimte die dit het meest nodig hebben (bijv. groengebieden, recreatiegebieden, hotelterrassen, enz.);

Hitte-eiland

- Optimaliseer het comfort in open ruimten door de effecten van hitte te beperken door middel van demineralisatie, vegetatie, waterretentie en infiltratie in deze ruimten. Bestudeer met dit in gedachten en om bij te dragen aan het geïntegreerde beheer van regenwater, de noodzaak om opslagdaken te integreren in nieuwe gebouwen.

Aerodynamische effecten

- Zorg in gebieden met windcirculatie aan de voet van gebouwen voor een passende ontwikkeling en gebruik open ruimten om met name de ophoping van afval en overlast door de concentratie van primaire verontreinigende stoffen te voorkomen;
- Rekening houden met het risico van aerodynamische effecten in verband met de ontwikkeling van grote volumes in de architectonische samenstelling van de gebouwen, met name in de verbinding met de Pechère-tuinen en de Esplanade. Beperk deze effecten door een architectuur te gebruiken die de verkeersstroom afsnijdt voordat deze het gebied bereikt waar de gebruikers van de openbare ruimte komen;

2.6 BODEM, ONDERGROND EN GRONDWATER

Bodem en grondwater

- Geothermie: als de ondergrondse ontwikkeling (parkeergarage) de installatie van geothermische apparatuur toelaat, voer dan bodemonderzoek uit om de thermische kenmerken van de bodem te bepalen en of er al dan niet potentieel is.
- De haalbaarheid bestuderen van het terugwinnen van warmte uit afvalwatercollectoren, evenals het terugwinnen van warmte uit de lucht in nabijgelegen spoortunnels of uit de hoogspanningscabine op de locatie.
- Maximaliseer de mogelijkheden voor demineralisatie en infiltratie in open ruimten, met name op de boulevard en op de kruising tussen de boulevard en de Esplanade.

Vervuiling

- De grond op de percelen die door de bouwplaats zijn aangetast opruimen en zorgen dat deze op een geschikte manier wordt afgevoerd.
  behandeling ;

Infrastructuur

- Houd toezicht op het Pacheco-gedeelte van de noord-zuidverbinding zodra de werkzaamheden beginnen;
- De ontwerp- en constructieprincipes van de funderingen valideren met Infrabel;

2.7 AFVALWATER EN REGENWATER

Regelgeving

- Plan systemen in overeenstemming met de aanbevelingen van Leefmilieu Brussel om het afvloeiend water van de hele site te beheren en optimaliseer de beheerstrategie voor de site;
- De maatregelen van het Gemeentelijk Waterplan en de visie van het Masterplan Hoog-laag van de Stad Brussel uitvoeren op projectniveau;

Watervoorziening

- Reserveer drinkwater voor voedsel en persoonlijke hygiëne en overweeg naast regenwater (wc's) ook grijs water te hergebruiken in de huishoudelijke consumptiecyclus;

Afvalwater

- Onderzoek de haalbaarheid van het terugwinnen van warmte uit afvalwatercollectoren, evenals het terugwinnen van warmte uit de lucht in nabijgelegen spoortunnels of uit de hoogspanningscabine op de locatie;

Geïntegreerd stormwaterbeheer

- Het bestuderen van de optimale irrigatie van verticale tuinen en dit voornamelijk te verzekeren vanuit de waterbron opgeslagen op de site;
- Bestudeer de mogelijkheid om extra bekkens aan te leggen om afvloeiend water op te vangen open ruimten die toegankelijk zijn voor het publiek. Deze bekkens moeten op zijn minst het afstromende water bufferen. Ze kunnen ook worden aangesloten op waterpunten die worden gebruikt voor het onderhoud van open ruimten, parkeerplaatsen en verschillende activiteiten.

2.8 BIOLOGISCHE DIVERSITEIT, FLORA EN FAUNA

Biodiversiteit

- behoud en de verbetering van de biodiversiteit aanmoedigen;
- Optimaliseren van de aanwezigheid van flora en fauna in open ruimten en op daken;
- Diversifieer de milieutypen, geef de voorkeur aan beplanting in de volle grond;
- Bescherm de soorten die ter plekke zijn waargenomen en in de diagnose worden genoemd.

Open ruimten en groene mazen

- Maximaliseer de beplante dimensie in het ontwerp van open ruimten.
- de voorkeur aan inheemse soorten en houd rekening met locatiebeperkingenmet name blootstelling aan zonlicht. wind ;
- Werken aan het versterken van ecologische corridors, met name door meer vegetatie langs de boulevard te planten, in samenwerking met de Botanische Tuinen en het voorplein van de kathedraal;
- Kiezen voor ecologische beheerprincipes ;
- Ervoor zorgen dat de oorspronkelijke concepten die de basis vormden voor de aanleg van de **Pechère-tuin** worden gerespecteerd. De zichtbaarheid van de ruimten vanaf de boulevard verbeteren door ze beter te integreren in de voetgangerspaden;
- De mogelijkheid onderzoeken om **de Esplanade** zelf te beplanten om het gebruik ervan aangenamer maken en hem te integreren in het stedelijke landschap. een maas.

Vergroening van gebouwen

- Zorg ervoor dat alle platte daken worden **voorzien van groene daken of opslagdaken.** Vanuit energetisch oogpunt hebben groene daken een positief effect op de thermische isolatie van gebouwen en verminderen ze het hitte-eilandeffect. Opslagdaken vertragen de afvoer van regenwater. Combineer waar mogelijk groene daken met zonnepanelen. Aangezien de hoogste daken onderhevig zijn aan aanzienlijke luchtverplaatsingen en er alleen extensieve groendaken op gepland kunnen worden, wijd deze daken aan het terugwinnen van zonne-energie en beplant de andere platte daken intensief;
- Blinde of gedeeltelijk blinde gevels, met uitzondering van die met een artistiek bas-reliëf of decoratieve bekleding, kunnen worden gebruikt om beplanting te ondersteunen.

2.9 ENERGIE

Productieoptimalisatie (Hulpbronnen)

- Optimalisatie van de energiestrategie voor de hele locatie. Bestudeer de integratie een collectief verwarmings- en koelsysteem in het hele gebied, het potentieel voor warmtepompen, de mogelijke optimalisatie van het gebruik van zonne-energie, het mogelijke gebruik van geothermisch potentieel, enz;
- Geef de voorkeur aan warmtepompen voor collectieve huisvesting om geluidsoverlast te beperken, rekening houdend met risico op lekkage en onderhoudsvereisten;
- Onderzoek de haalbaarheid van het terugwinnen van warmte uit afvalwatercollectoren, evenals het terugwinnen van warmte uit de lucht in nabijgelegen spoortunnels of uit de hoogspanningscabine op de locatie;
- Prioriteit moet worden gegeven aan passieve maatregelen om oververhitting in woningen in de zomer te beperken (zonneschermen, passieve koeling, enz.),
  oriëntatie, dichtheid van materialen, enz.)
- Optimaliseren van zonlicht voor woningen de ene kant en voor die delen van de openbare of private ruimte die het het meest nodig hebben (bijv. beplante gebieden, recreatiegebieden, hotelterrassen, enz.) aan de andere kant;
- Zorgen voor voldoende zonlicht voor ontvangstfaciliteiten, zodat er voldoende natuurlijke verlichting is en oververhitting in de zomer wordt voorkomen;
- Alle platte daken uitrusten met groene daken of opslagdaken. Vanuit energetisch oogpunt hebben groene daken een positief effect op de thermische isolatie van gebouwen en verminderen ze hitte-eilandeffect. Opslagdaken vertragen de afvoer van regenwater. Combineer waar mogelijk groene daken met zonnepanelen. Aangezien de hoogste daken onderhevig zijn aan aanzienlijke luchtverplaatsing en alleen daar extensieve groendaken kunnen worden gepland, wijdt u deze daken aan het terugwinnen van zonne-energie en plant u de andere platte daken intensief.

Optimalisatie van de vraag (behoeften)

- Om het ontwerp van woongebouwen te optimaliseren, moet erop worden gelet dat :
  - Minimaliseer transmissieverliezen door voorrang te geven aan tussenwanden, door voldoende thermische massa te voorzien (tussenwanden, plafonds of zware vloeren) om de inertie te bevorderen en door te zorgen voor voldoende compactheid;
  - Stimuleer natuurlijke verlichting door de configuratie van wooneenheden;
- Om het ontwerp van kantoorgebouwen te optimaliseren, moet u ervoor zorgen dat :
  - De "energiezuinige" norm bereiken;
  - Stimuleer natuurlijke verlichting door de inrichting van werkruimten, zonder de vereisten te overschrijden (de hoeveelheid natuurlijk licht inperken).
    grootte van de bes) ;
  - Interne winsten maximaliseren :
    - Efficiënte elektrische apparatuur ;
    - Verlichting: schrijf efficiënte apparatuur voor: vermogen/helderheid, regeling op basis van de aanwezigheid van mensen en mogelijk het niveau van natuurlijk licht, enz. aangepast aan individuele of collectieve ruimten;
  - Als er actieve koelsystemen worden geïnstalleerd in kantoren, moet er worden voorzien in warmteterugwinning voor de behoefte aan sanitair warm water binnen de omtrek van het BBP, of zelfs daarbuiten;
- Gebruik materialen die recyclebaar en van goede milieukwaliteit zijn. Duurzaamheid houdt in dat het materiaal warmte-isolerende eigenschappen heeft en bestand is tegen slijtage na verloop van tijd, zodat het onderhoud beperkt blijft. De ecologische voetafdruk drukt de impact uit van de productie, het transport, het gebruik en de recyclage van het materiaal in termen van water- en energieverbruik en de mogelijke vervuiling van water, bodem en lucht;
- Verbeter de nachtverlichting door lichtpunten oordeelkundig te plaatsen.

2.10 MATERIALEN EN AFVAL

Materialen

- Gebruik materialen die deel uitmaken van een duurzame en circulaire visie, die recyclebaar en van goede milieukwaliteit zijn, gedefinieerd volgens twee criteria: duurzaamheid en ecologische voetafdruk:
    - Duurzaamheid veronderstelt dat het materiaal thermische isolatie-eigenschappen en slijtvastheid heeft om het onderhoud te beperken.
    - De ecologische voetafdruk drukt de impact uit van de productie, het transport, het gebruik en de recycling van het materiaal in termen van water- en energieverbruik en de mogelijke vervuiling van water, bodem en lucht.
- Ten tweede, gebruik materialen die in harmonie zijn met de locatie.
- Neem het ontwerp op in een circulaire ontwerpstrategie die kiest voor duurzame materialen en constructiemethoden die veranderlijkheid, flexibiliteit, deconstructie en hergebruik aanmoedigen;

Afval

- Hergebruik zoveel mogelijk sloopafval van gebouwen op het terrein en recycle afval dat niet ter plaatse kan worden hergebruikt;
- Plaats afvalbakken in de buurt van liftschachten voor het gemak van de bewoners, maar ook in de buurt van de liftschacht. een gemakkelijk toegankelijke locatie en niveau voor afvalinzameling;
- Zorg voor voldoende inzamelpunten voor gerecycled afval, zoals glasbellen, afhankelijk van het aantal nieuwe bewoners dat voor de locatie is gepland. Plaats indien mogelijk ondergrondse containers bij de herinrichting van openbare ruimten;
- Plaats buiten afvalbakken op strategische punten waar mensen langskomen en tijd doorbrengen (op pleinen, rond de , bij bankjes, enz.). Deze bakken moeten op regelmatige afstanden voetgangersroutes worden geplaatst. De locatie van deze bakken moet aan de volgende criteria voldoen:
    - Een afvalbak moet zichtbaar en gemakkelijk toegankelijk zijn vanuit alle delen van het terrein;
    - De voorkeur gaat uit naar de nabijheid van bedrijven die afval kunnen produceren (cafés, minimarkten, enz.);
    - De afstand tussen twee vuilnisbakken mag maximaal 30 meter zijn;
- Deze bakken moeten een efficiënte sortering mogelijk maken (de keuze van het model moet samen met de autoriteiten worden bepaald als onderdeel van het beheerplan). Het is dus noodzakelijk om bakken te voorzien die sortering mogelijk maken: alle afval, PMD en papier. De verwijdering van dit afval moet dienovereenkomstig worden aangepast. Dit is ook in overeenstemming met het afvalplan;
- Zorgen voor ruimten voor afvalpreventie met het oog op circulariteit: reparatiecafés, recyclingruimten, enz. donatie, enz
- Plaats asbakken of afvalbakken op plaatsen waar rokers momenteel pauzeren (Rivolistraat) en op mogelijke toekomstige locaties voor rookpauzes (bij de ingangen van winkels, de school en de crèche);
- Onderzoek de mogelijkheid om een composteerpunt te creëren zodat het materiaal hergebruikt kan worden als meststof, maar moedig ook het sorteren van organisch afval aan door een composteerplaats buiten het huis te creëren.

Beheer en onderhoud van openbare ruimten

- Anticipeer op problemen met het beheer en onderhoud van openbare ruimten op de locatie: stel een duidelijk partnerschap op tussen de overheidsinstanties en de eigenaren van de locatie;
- Wat betreft aanvullende maatregelen om sluikstorten te voorkomen, plan een systeem om het gemakkelijker te maken om grofvuil thuis in te zamelen (bijvoorbeeld opslagruimte). De gekozen oplossingen moeten flexibel blijven om te kunnen anticiperen op toekomstige sorteerverplichtingen (bv. textiel vanaf 2025).

2.11 LUCHTKWALITEIT

Programmeren

- Implementeer ambitieuze bedrijfsreisplannen voor de kantoren op de site;
- Toekomstige bewoners van de locatie aanmoedigen om zich te voet, op de fiets of met het openbaar vervoer te verplaatsen, ook door te zorgen voor
  om er geschikte alternatieven van te maken;
- Streef naar hoge energieprestaties in gebouwen die worden gebouwd of gerenoveerd;
- Zorg in gebieden met windcirculatie aan de voet van gebouwen voor een passende ontwikkeling en gebruik open ruimten om met name de ophoping van afval en overlast door de concentratie van primaire verontreinigende stoffen te voorkomen;

Bronnen emissies

- Herontwerp de ventilatiesystemen in parkeergarages A en B, met name het luchtinlaat- en afzuigsysteem;
- Beperking van emissies die verband houden met energieproductie, en met name verwarmingssystemen, door een ambitieuzere invoering van hernieuwbare energiebronnen;
- De verenigbaarheid onderzoeken tussen de ventilatie van het ondergrondse spoorwegknooppunt (evacuatie van rook in geval van brand tegenover het Congresstation, op tuinniveau), een potentiële bron van vervuilde lucht en geurhinder, en elk ontwikkelings- of bouwproject ten noorden van de Esplanade.

2.12 MENS ZIJN

Regelgeving

- Onderzoek de mogelijkheden om sociale en/of gesubsidieerde huisvesting te creëren;

Beveiliging

- Verbeter de verlichting 's nachts door de lichtpunten oordeelkundig te plaatsen, zodat er minder nachtverlichting nodig is.
  maximaal gevoel onveiligheid ;
- Een veiligere en geschiktere openbare ruimte creëren rond 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;
- Verbeter het uiterlijk van parkeerterreinen, zowel binnen als buiten, om een gevoel van veiligheid te creëren, hun kwaliteit te verbeteren en ze aantrekkelijker te maken.
  bewegwijzering en zorg voor voldoende verlichting ;
- Veilige fietsenstalling;
- Geef prioriteit aan verlichting in gebieden en besteed extra aandacht aan de verlichting van trappenhuizen en trappenhuizen.
  geïsoleerde gebieden, die vatbaarder zijn voor criminaliteit. Bedenk een artistieke verlichting van de locatie;

Leefomgeving

- Ontwerp openbare ruimten en hun faciliteiten zodanig dat ze voldoen aan de behoeften van alle gebruikers (leeftijdsgroepen, sociale categorieën, enz.). Overweeg aangepast materiaal zoals spelletjes of tuinmeubilair in gemeenschappelijke of semi-privéruimten om bewoners aan te moedigen zich deze eigen te maken;
- Beheersing van de overlast die gepaard gaat met de verdichting van het geografisch gebied semi-private, beschermde en intiemere ruimten te integreren, die bevorderlijk zijn voor de ontwikkeling van een privéleven en/of overgangsruimten naar woongebieden: tussenzones tussen het privédomein en het publieke domein die worden ontwikkeld als gezellige overgangsruimten.
  - waar sociale en visuele interactie mogelijk is (braakliggend terrein, tuinen, waterpartijen, overdekte galerijen, enz;)
- Stimuleer het gedeelde gebruik binnenplaats en tuin: kijk naar de mogelijkheden om de speelplaats buiten de schooluren als openbare speelplaats te gebruiken en naar de mogelijkheden om de speelplaats te delen tussen de school en het kinderdagverblijf, rekening houdend met eventuele geluidsoverlast.

- Richt de rustige delen van de woningen naar rustiger delen van het terrein;
- Zorg voor meubilair en vegetatie op de Esplanade en het balkon van het D&F-blok om het gebruik ervan aan te moedigen. als een plek om uit te rusten en niet alleen om door te reizen.

3 BEPALENDE FACTOREN

Dit laatste deel alle belangrijke elementen in het huidige projectproces.

Uit de analyse komen echter een aantal punten naar voren waarmee rekening moet worden gehouden bij het implementeren van een kwaliteitsproject:

- *Stedenbouw - 3.1 Aanpak gebouwen* en *3.3 Open ruimten ;*
    - Met een BBP kunnen bouwvolumes nauwkeuriger, maar ook permissiever worden gedefinieerd. Als er geen BBP is, is het regelgevingskader dat van toepassing is minder specifiek wat betreft de morfologische antwoorden die moeten worden gegeven, maar ook restrictiever. **De dialoog tijdens de vergunningsprocedure moet grondig zijn om ervoor te zorgen dat zowel aan de algemene als aan de specifieke belangen wordt voldaan.**
    - De prioritering van open ruimten en hun activeringspotentieel kan nauwkeuriger worden afgestemd als er een BBP is. Zelfs er geen Plan is, moet rekening worden met de volgende principes om het coherent stedelijk functioneren van de wijk te garanderen:
        - belang van een hoog-laagverbinding vanaf de Esplanade,
        - het creëren van een actieve openbare ruimte op de kruising van de Congresas en de Boulevard.

      Deze kwesties moeten worden aangepakt in een dialoog tussen de ontwikkelaars van de locatie om algemeen belang te waarborgen.
- *Sociaal en economisch - 2.4*: De *afwezigheid van sociale en/of gesubsidieerde huisvesting is een verlies in termen van sociale diversiteit*;
    - De opheffing van het BBP betekent het verlies van wettelijke vereiste om 30% sociale woningen en/of gesubsidieerde woningen op te nemen in elk toekomstig ontwikkelingsproject, wat de ambitie om een sociale mix op de site te realiseren ondermijnt. Er lijkt niets zo beperkend te zijn om dit verlies te compenseren in het geval van opheffing. Een ontwerpverordening die op 22 februari 2024 in eerste lezing werd goedgekeurd en waarover de Raad van State een positief advies heeft uitgebracht, voorziet echter in een vereiste van 25% sociale woningen voor elk woningbouwproject van meer dan 3.500 m². Op moment van schrijven is dit wetsvoorstel echter nog niet in wet omgezet. Als dat wel het geval is, zal het duidelijk een grote stap voorwaarts zijn in het goedmaken van deze tekortkoming in geval van opheffing.

Uit deze analyse blijkt dat het ontbreken van drempel voor sociale huisvesting en/of gesubsidieerde woningen een punt is dat niet door andere elementen wordt verholpen als het BBP op dit moment wordt ingetrokken. De andere elementen die uit de analyse naar voren komen, zijn minder eenduidig en kunnen in de projectanalyse gedetailleerder worden behandeld, zelfs als er geen BBP is. De aanbevelingen in dit rapport zijn in overeenstemming hiermee en met het gemeentelijke en regionale beleid voor deze locatie.

tot een project van hoge kwaliteit te komen, is in elk geval een constructieve dialoog tussen ontwikkelaars en de autoriteiten nodig.
competent.

Tot slot tonen de RIE-scenario's aan dat het moeilijk zal zijn om in de toekomst een project uit te voeren dat de volgende 4 factoren combineert: de vereiste 35% woningen, de verbetering van de uitzichten en het panorama, de versterking van de boven-onderverbinding van de stad en vestigingsmogelijkheden voor gebouwen die beperkt worden door het spoorwegknooppunt.

4 EFFECTCONTROLE

Uit de analyse komt een aantal gebieden naar voren waarop toezicht door de overheid relevant zou zijn om een goede ontwikkeling van de locatie te waarborgen, zelfs als het BBP wordt ingetrokken. De belangrijkste elementen en wat in het bijzonder moet worden gecontroleerd, worden hieronder opgesomd:

- Toekomstige projecten op de site moeten gericht zijn op **de uitvoering van het programma ZIR n°11**, met minimum van 35% woningen. Om dit te bereiken is het essentieel om de bestaande, veranderende en nieuwe oppervlakten te monitoren. Urban Bruxelles, de instantie die verantwoordelijk is voor de opvolging van stedenbouwkundige vergunningen, is de ideale instantie om deze gegevens te verzamelen en op te volgen;
- Met de afschaffing brengt het ontbreken van een belasting voor sociale huisvesting en/of gesubsidieerde huisvesting de **ambities voor een sociale mix** binnen nieuwe ontwikkelingen in gevaar. Er moet bijzondere aandacht worden besteed aan dit punt door samen te werken met ontwikkelaars tijdens de projectfase en/of via stedenbouwkundige lasten. De ontwerpordonnantie die een minimum van 25% sociale woningen en/of gesubsidieerde woningen oplegt voor elke ontwikkeling van meer dan 3.500 m² zal in dit opzicht een regelgevend instrument zijn.
- De **heraanleg van de Pachéco-laan** en de **up-downverbinding** tussen de Pachéco-laan en het Congresplein is een derde bijzonder belangrijk element, aangezien dit twee assen zijn die zijn opgenomen in de nieuwe PCDD en de Up-Down-studie van de Stad Brussel. Deze twee openbare ruimten zijn bijzonder met elkaar verbonden en moeten allebei worden geactiveerd als we willen dat het EAC een levendig deel van het stadscentrum wordt. Bij de herinrichting van deze ruimten moeten actieve vervoersmiddelen een belangrijke plaats krijgen, moet een goede toegankelijkheid worden gegarandeerd en moet de **implementatie van het groene netwerk van de PRDD** mogelijk worden gemaakt.
- Een nauwe samenwerking tussen de projectontwikkelaars, het BMA en de lokale en regionale overheden moet ervoor zorgen dat de **principes van woonkwaliteit** met betrekking tot zonlicht, wind, geluid en trillingen worden gerespecteerd. De projectimpactstudie zal hiervoor een waardevol instrument zijn, als aanvulling op de werkvergaderingen die tijdens de ontwerpfase worden gehouden.
- Ten slotte moeten vergunningsaanvragen worden gecontroleerd om ervoor te zorgen dat ze voldoen aan bestaande **regelgevingsdocumenten** (RRU, PRAS, PEB) en **beleidsdocumenten** (PRDD, Waterplan en GIEP, Afvalplan, enz.).