

MEDIAPARK

RICHTPLAN VAN AANLEG

Milieueffectenrapport (addendum)

STUDIE UITGEVOERD DOOR

BUUR-SWECO

voor de Directie Territoriale Strategie, perspective.brussels

CONTACT

mediapark@perspective.brussels

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Antoine DE BORMAN, algemeen directeur van perspective.brussels -
Naamsestraat 59 – 1000 BRUSSEL.

De hier voorgestelde resultaten zijn enkel ter informatie. Ze hebben geen wettelijk bindende kracht.

Weergave toegestaan met vermelding van de bron

© 2023 perspective.brussels

D/2022/14.054/37

MEDIAPARK

RICHTPLAN VAN AANLEG

Milieueffectenrapport (addendum)

MAART 2023



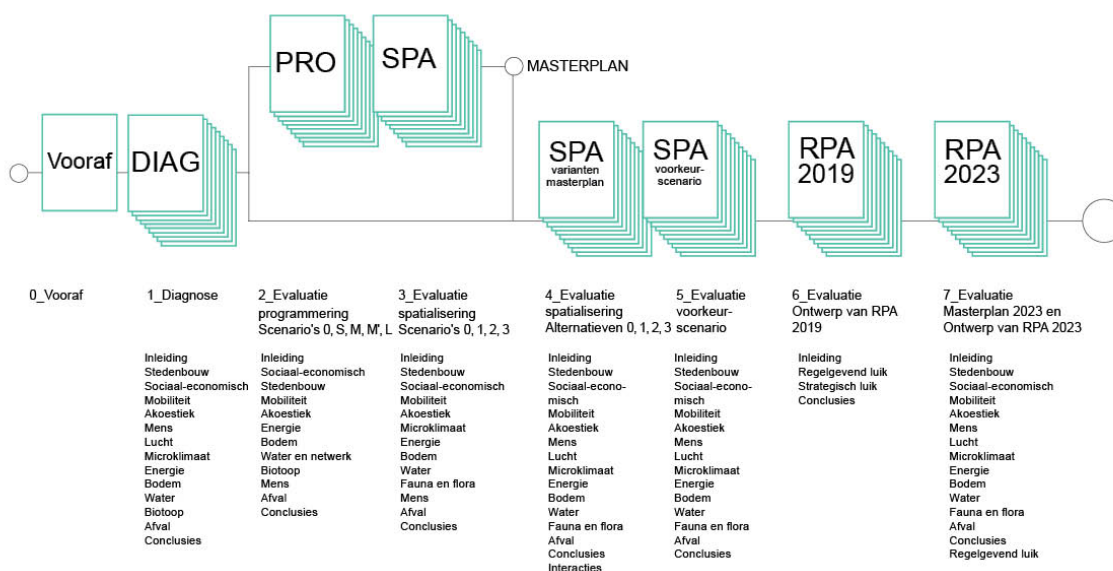
0

Inleiding

00.01. Voorgeschiedenis

In dit rapport worden de effecten geanalyseerd van de herziening van het richtplan van aanleg (RPA) 'Mediapark', die er kwam naar aanleiding van het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 27 februari tot 29 april 2019.

Aangezien de wijzigingen niet als gering worden beschouwd, zullen alle documenten worden onderworpen aan een nieuw openbaar onderzoek, voordat het RPA definitief wordt aangenomen.



Sinds de eerste versie van het richtplan van aanleg (RPA) en het milieueffectrapport (MER), in eerste lezing goedgekeurd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering (BHR) op 7 februari 2019, zijn verschillende veranderingen doorgevoerd:

- × in het RPA zelf, na het besluit van de BHR om het te wijzigen teneinde rekening te houden met de resultaten van het openbaar onderzoek;
- × maar ook op het terrein en in bepaalde projecten van de private ontwikkelaars.

In de nieuwe versie van het RPA wordt derhalve een gewijzigde versie van het ontwerp voorgesteld waarin met al deze nieuwe parameters rekening wordt gehouden. Dit document wil de positieve en negatieve gevolgen van deze veranderingen belichten.

00.02. Structuur van het document

Dit rapport vormt een addendum bij de oorspronkelijke versie van het MER.

Als de wijzigingen voldoende zijn om een nieuw openbaar onderzoek te rechtvaardigen, wordt het ontwerp niet fundamenteel herzien, zodat een volledige herziening van het MER niet relevant is: in een nieuw uitgebreid rapport zou de lezer het spoor bijster raken van de in het ontwerp aangebrachte wijzigingen. Met het oog op de leesbaarheid is dit rapport daarom toegespitst op de verschillende wijzigingen die in het ontwerp van RPA zijn aangebracht.

De wijzigingen worden geanalyseerd door de verschillen tussen de laatste versie van het voorkeursscenario van het RPA (2019) en de gewijzigde versie (2023) te belichten, waarbij een vergelijkbaar detailniveau wordt aangehouden. De analyse omvat een herlezing van de documenten waaruit het eigenlijke ontwerp van RPA bestaat (strategisch luik en verordenend luik). De wijzigingen in het ontwerp worden getoetst aan alle thema's van het MER, volgens het kader dat in de vorige denkfases is gebruikt.

Per thema vloeien hier aanbevelingen uit voort. Zij zijn bedoeld om het ontwerp van RPA 2023 te verbeteren of om richting te geven aan de volgende studiefasen met het oog op de uitvoering van het plan.

De gevolgde structuur biedt dus het voordeel dat zij het proces van uitwerking en raadpleging van het RPA weer spiegelt, terwijl het oorspronkelijke analyseschema behouden blijft.

00.03. Belangrijkste wijzigingen in het RPA

Om tot de kern van de zaak te komen, kunnen we nu al de **invarianten** noemen, die fundamentele elementen van het ontwerp blijven:

- × De perimeter;
- × De mediapositionering van de site, met in het bijzonder de aanwezigheid van de VRT en de RTBF in hun nieuwe hoofdkantoren;
- × De functiegemengdheid zoals oorspronkelijk gepland voor het gebied, volgens een vergelijkbare verdeling (percentages);
- × De openstelling van de openbare ruimten om een openbaar park in het hart van de site te creëren.

De **belangrijkste inhoudelijke wijzigingen** in het RPA 2019 kunnen als volgt worden samengevat:

- × Schraping van de sites H, I, J en K en de weg die deze huizenblokken bedient, ten gunste van het centrale openbare park en de bescherming van de biodiversiteit. Deze vermindering (evenals de volgende die hierna worden beschreven) leidt tot een daling van de druk van de menselijke activiteit op het park en dus tot een geringere verstoring van de fauna binnen de perimeter;
- × Vermindering van de bebouwde oppervlakte en verlaging van de maximumhoogte van de sites M en N:
 - Vermindering van 5.000 m² in totaal voor wat deze twee sites betreft;
 - Verlaging van het landschappelijk herkenningspunt tot 50 m in plaats van 70 m hoogte;
 - Herconfiguratie van deze sites tot één enkele site, die nu 'J' wordt genoemd;
 - Verbreding van de zuidwestelijke ingang van het Mediapark om de doorgang van een tramlijn mogelijk te maken;
- × Vermindering van de bebouwde oppervlakte en verlaging van de maximale hoogtes van de sites A, B, F, G:
 - Vermindering van 5.000 m², verdeeld over -1.000 m² voor site A, -1.000 m² voor site B, -2.000 m² voor site F, -1.000 m² voor site G;
 - Verlaging van de maximumhoogte van de landschappelijk herkenningspunten op sites G en F tot 45 m in plaats van 50 m;
- × Vermindering van de grondinname van site E;
- × Vergroting van de oppervlakte van het park (van 7,5 tot ~10 ha) en bevestiging van het bosrijke karakter van het park, in het bijzonder in het oostelijke deel van de perimeter;
- × Aanleg van perimeters voor een grotere bescherming van de biodiversiteit binnen het park (min. 2 ha);
- × Herconfiguratie van de bus route tot een “centrale weg” die in de eerste plaats bestemd is voor actieve vervoerswijzen en indien nodig aan het openbaar vervoer kan worden toegewezen. Het tracé van de centrale weg is indicatief. Het is in het parkgebied aangeduid in overdruk; ;
- × Aanleg van een begroeide continuïteit aan de achterzijde van site F;
- × Verplichting om de wegen, steegjes en doorsteken van het park te beplanten;
- × Verplichting om de gebouwen, de installaties en hun omgeving en de paden zodanig aan te leggen dat de biodiversiteit er wordt gemaximaliseerd;
- × Verbetering van het beheer van het afvloeiingswater binnen de perimeter;

- × Minimalisering van gebouwde parkeerplaatsen en maximalisering van fietsenstallingen bij bouwwerken;
- × Streven om de beginselen van de circulaire economie te bevorderen: zowel bij de uitvoering van het plan als bij het latere functioneren van de wijk;
- × Vermindering van de ruimte die door de ondergrondse parking in het parkgebied wordt ingenomen;
- × Uitbreiding van het gebied van structurerende ruimten om er het tracé van de tramlijn in op te nemen;
- × Openstelling van de mix van functies in sterk gemengde gebieden voor kantoren en productieactiviteiten in de media en niet-mediasector.

Bovendien moet bij de denkoefening rekening worden gehouden met een reeks **nieuwe elementen** die sinds 2019 zijn opgedoken met betrekking tot een aantal thema's:

- × Mobiliteit: de BHR heeft besloten de perimeter te laten bedienen door een tramlijn;
- × Biodiversiteit: de fyto-sanitaire studie werd aangevuld (2020). Een onderzoek naar de populatie van eikelmuisen binnen de perimeter van het RPA leverde in november 2022 resultaten op;
- × Erfgoed: de wens om de Reyerstoren te activeren via een voor het publiek toegankelijke functie.

01.01.01. Gebruikte bronnen

- × Studie "Eikelmuis Mediapark Brussel" (verslag, bijlage 1 - nestkasten, bijlage 2 - aanbevelingen en beschermingsmaatregelen, samenvatting), Natuurpunt, 2022;
- × Kritische analyse van de aanvullende studie van het wijkcomité Mediapark, Aliwen, 2020;
- × Haalbaarheidsonderzoek voor de aanleg van een warmtenet in het Mediapark, Tractebel;
- × Optimalisatiestudie rioleringsnet - regenwater + afvalwater, Elleny en Vivaqua, 2018;
- × Haalbaarheidsstudie voor de reconversie van de Reyerstoren en de stedelijke integratie ervan, Sculp IT Architecten, Styfhals, Arcadis, 2021.
- × Verslag over de staat van de natuur in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Leefmilieu Brussel, 2022

1.0

Beoordeling van de wijzigingen in het voorkeursscenario

02.01. INHOUDSOPGAVE

02.01.	Inhoudsopgave	- 2 -
02.02.	STEDENBOUW	- 5 -
02.02.01.	Verenigbaarheid met de regelgeving	- 5 -
	Toegestane functies op de site.....	- 5 -
	Bestemmingskaart.....	- 5 -
	Inventaris van de opmerkelijke bomen.....	- 7 -
	Door het programma geplande functies	- 7 -
02.02.02.	Dichtheid en stadsvorm.....	- 9 -
	Brusselse context en context van de Reyerswijk	- 9 -
	Open ruimten	- 9 -
	Tram	- 9 -
	Topografie	- 12 -
02.02.03.	Functionele mix	- 13 -
	Mediafuncties.....	Erreur ! Signet non défini.
	Onderdeel huisvesting.....	- 14 -
	Geïnduceerde voorzieningen	- 14 -
	Handel	- 14 -
	Park.....	- 14 -
02.02.04.	Compositie en landschapsintegratie	- 14 -
02.02.05.	Erfgoed	- 16 -
02.02.06.	Fasering	- 17 -
	Fase 1 - 2021-2026	- 17 -
	Fase 2 - 2026-2029	- 17 -
	Fase 3 - 2029-.....	- 18 -
02.02.07.	Aanbevelingen	- 18 -
02.03.	SOCIAAL EN ECONOMISCH DOMEIN	- 20 -
02.03.01.	Ambities en behoeften	- 20 -
02.03.02.	Bevolking	- 20 -
02.03.03.	Verdeling van het programma	- 21 -
	Mediakarakter van het project.....	- 23 -
	Residentieel gemengd karakter.....	- 25 -

Buurthandel.....	- 25 -
02.03.04. Financiële aspecten	- 26 -
02.03.05. Aanbevelingen	- 27 -
02.04. MOBILITEIT	- 28 -
02.04.01. Extra verplaatsingen.....	- 28 -
02.04.02. Organisatie van de mobiliteit	- 31 -
02.04.03. Parkeren	- 33 -
Evaluatie van de behoeften.....	- 33 -
Ruimtelijke lokalisering van de parkeerbehoeften	- 35 -
Fietsparkeren.....	- 35 -
Conclusies.....	- 35 -
02.05. AKOESTIEK	- 37 -
02.06. DE MENS.....	- 39 -
02.07. LUCHT	- 41 -
02.08. MICROKLIMAAT	- 42 -
02.09. ENERGIE.....	- 44 -
02.10. BODEM	- 45 -
02.11. WATER EN NETWERK	- 46 -
02.12. FAUNA EN FLORA	- 48 -
02.12.01. Wijzigingen van het RPA en de rol van groene ruimten.....	- 48 -
02.12.02. Verordenende context en toepasselijk recht in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest-	48
-	
02.12.03. Bestaande toestand.....	- 49 -
Natuurlijk gewest en ecologisch netwerk	- 49 -
Habitats en flora	- 51 -
Eikelmuizen (<i>Eliomys quercinus</i>)	- 53 -
Vleermuizen: methodologie en resultaten	- 57 -
Andere diersoorten	- 60 -
02.12.04. Gevolgen van het project tijdens de uitvoerings- en de exploitatiefase.....	- 61 -
Wijzigingen in het RPA 2023 ten opzichte van het RPA 2019	- 61 -
Effecten van het project op de habitats.....	- 61 -
Effecten van het project op de eikelmuizen.....	- 62 -
Effecten van het project op de vleermuizen	- 63 -
Effecten van het project op andere soorten	- 64 -

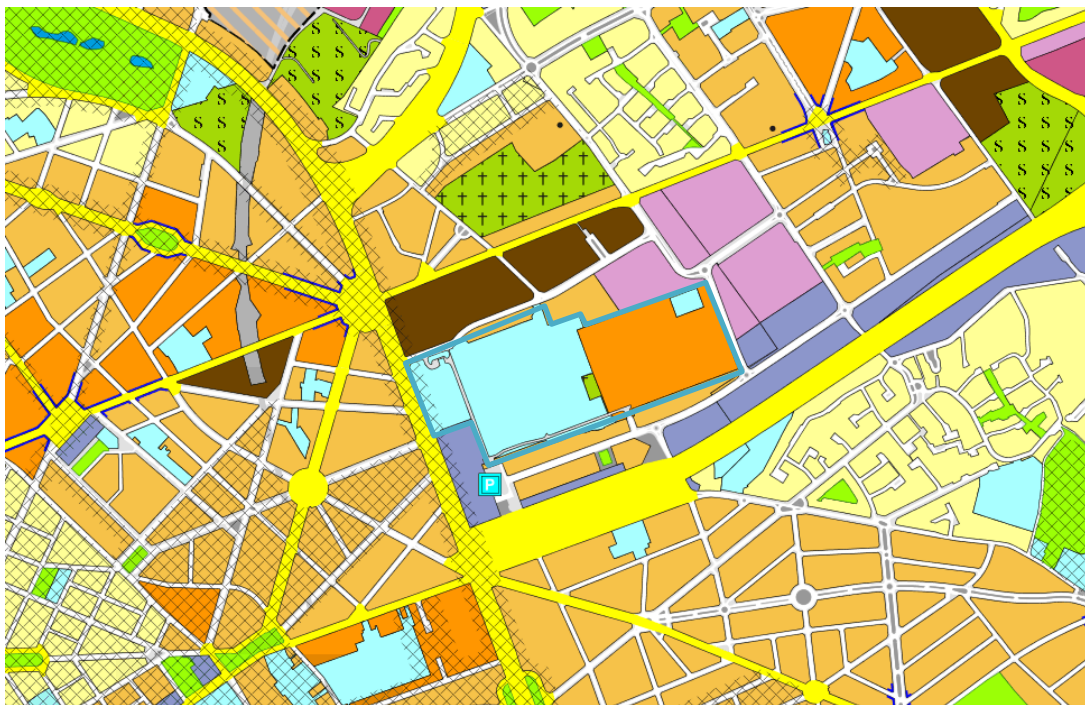
02.12.05.	Aanbevelingen	- 64 -
	Aanbevelingen ten gunste van de eikelmuis.....	- 64 -
	Aanbevelingen ten gunste van de habitats en de fauna	- 66 -
02.12.06.	Fytosanitaire aspecten	- 67 -
02.12.07.	Interacties voor de onderdelen fauna, flora en groene ruimten	- 67 -
02.13.	MATERIAALSTROMEN - AFVAL.....	- 68 -
02.14.	CONCLUSIES EN INTERACTIES	- 74 -
	Tram	- 74 -
	Bouwplaatsen.....	- 75 -
	Economische specialisatie	- 75 -
	Fauna en flora.....	- 76 -
	Overgangsprogramma.....	- 76 -

02.02. STEDENBOUW

02.02.01. Verenigbaarheid met de regelgeving

Toegestane functies op de site

De bestemmingswijzigingen in de versie van 2023 ten opzichte van de versie van 2019 zijn niet in strijd met het huidige regelgevingskader (namelijk het GBP).



Uittreksel uit het bestemmingsplan van het GBP - regelgevingskader in de bestaande toestand

Het oorspronkelijk voor de sites H en IJK geplande gebied ligt in het GBP in een gemengd gebied. Het gemengd gebied is bestemd voor huisvesting en er zijn ook andere activiteiten toegestaan. De mogelijkheid van de aanleg van groene ruimten wordt er gegarandeerd door het algemene voorschrift 0.2 van het GBP, zonder beperking. De aanpassing van het ontwerp van RPA om de gebouwen H en IJK te schrappen, wijkt derhalve niet af van het GBP. De nieuwe bestemmingskaart brengt geen extra afwijking van het GBP met zich mee ten opzichte van de versie van 2019.

Bestemmingskaart

De bestemmingskaart van het ontwerp van RPA verandert op zeven punten:

1. Groepering van sites M en N (site J), die een nieuw geheel vormen dat wordt doorkruist door twee openbaar toegankelijke steegjes. De westelijke gevel van de site wordt dus naar het oosten verschoven, waardoor de weg breder wordt en de doortocht van de tram mogelijk is.
2. Het perceel van de VRT (site E) wordt verkleind om zo dicht mogelijk bij de perimeter van het geplande bouwwerk aan te sluiten.
3. De busroute wordt geherconfigureerd tot een "centrale weg" die in de eerste plaats bestemd is voor actieve vervoerswijzen en die aan het openbaar vervoer kan worden toegewezen. Alleen aan de uiteinden is toegang voor motorvoertuigen mogelijk tot sites F en I';
4. Site H, site IJK (woongebied) en een deel van EP-04 (weg) worden een parkgebied, met specifieke voorschriften voor het behoud van de kwaliteiten van de biotoop (perimeter van groene ruimte in overdruk);

5. Het parkinggebied in overdruk wordt verkleind om het aantal parkeerplaatsen voor auto's tot een minimum te beperken;
6. Het gebied van structureerende ruimten wordt groter gemaakt om de Meisierpoort en Diamantpoort met elkaar te verbinden en zo de doorgang van de tram mogelijk te maken;
7. De noordboog en de noord-zuidverbinding, die in de versie 2019 van het ontwerp van RPA in het inplantingsplan waren opgenomen, zijn nu omwille van de coherentie in het bestemmingsplan opgenomen (aan hun tracé is niets veranderd).



Bestemmingskaart, versie 2019 en belangrijkste wijzigingen



Bestemmingskaart, versie 2023

De grondoppervlakten per bestemming worden derhalve als volgt gewijzigd:

- × Een sterke daling van de grondoppervlakte van de woongebieden (-20.000 m²);
- × Een vermindering van het wegoppervlak (met ~5.000 m²);
- × Een vergroting van de oppervlakte van het parkgebied van ~7,5 ha tot ongeveer ~10 ha.

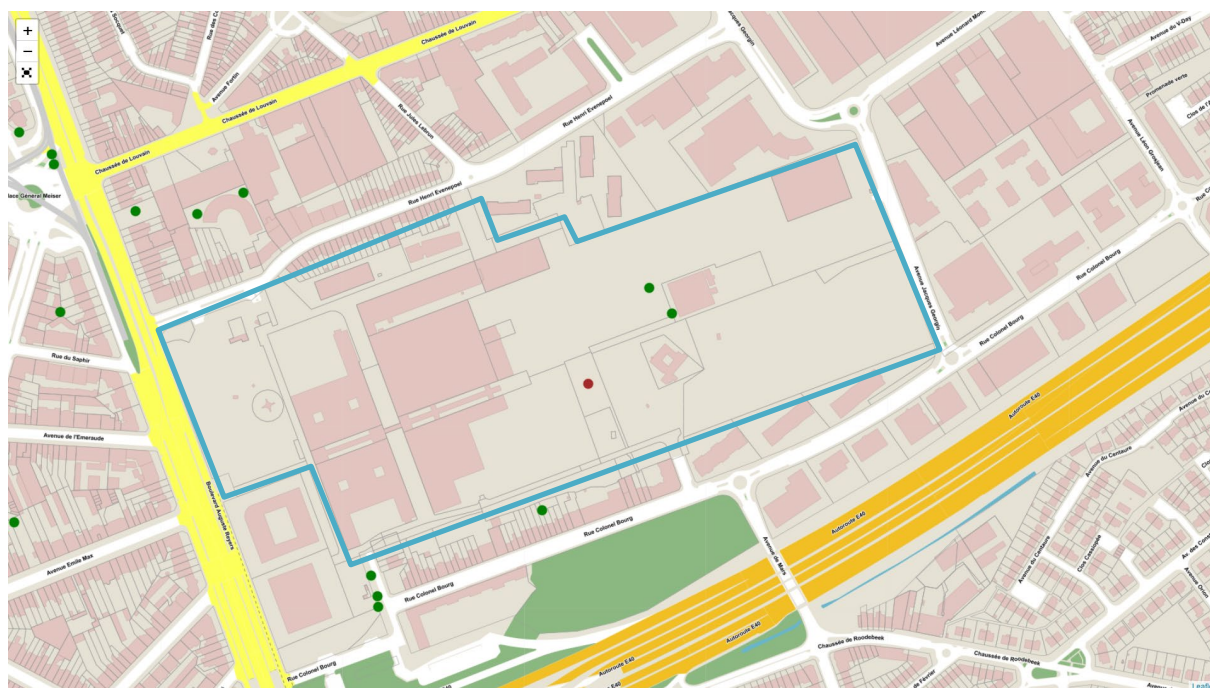
Deze evolutie is voornamelijk te danken aan het schrappen van de sites H en IJK, waardoor het woongebied met meer dan de helft van zijn oorspronkelijke omvang afneemt. De toegangsweg naar de gebouwen wordt ook

geschrapt ten behoeve van het park. De noord-zuidroute ('centrale weg') wordt geschrapt ten gunste van het parkgebied (qua bestemming): er wordt dus meer flexibiliteit verleend aan het toekomstige profiel en tracé, om de impact ervan op de aangrenzende groene ruimten te beperken. De voorschriften voor het parkgebied gelden hier immers voortaan ook.

Het woongebied wordt dan wel sterk verminderd, maar de impact van deze verandering op het aandeel van de vloeroppervlakten voor huisvesting is dan weer beperkt (zie 'Door het programma geplande functies' hierna). Dit wijst op een spaarzamer gebruik van de grond, wat vanuit milieuoogpunt zeer positief is.

Inventaris van opmerkelijke bomen

Op de oorspronkelijk geplande site voor gebouwen is a priori geen enkele opmerkelijke boom geregistreerd. In ieder geval impliceert het schrappen van de sites IJK en H een groter behoud van het natuurlijke erfgoed van de site.



Uittreksel van de kaart van de opmerkelijke bomen (in het groen, de bomen; in het rood, de beschermde site van de begraafplaats <https://sites.heritage.brussels.nl/cartographie/>)

Door het programma geplande functies

De belangrijkste wijziging in de programmering als gevolg van de wijziging van het ontwerp van RPA 2019 houdt verband met een vermindering van de geplande vloeroppervlakte met ~62.000 m². Ze is als volgt opgesplitst:

- × het schrappen van de residentiële sites H en IJK;
- × de vermindering van de bebouwbare oppervlakten van de gebouwen op het oostelijke deel van de site.

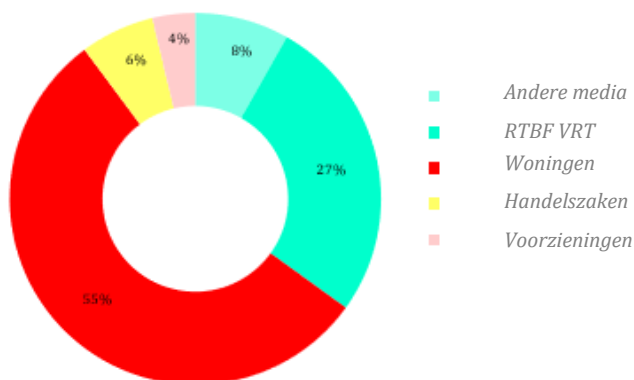
De betrokken gebieden waren hoofdzakelijk bestemd voor huisvesting, aangezien enerzijds de sites H en IJK hoofdzakelijk residentieel waren en anderzijds de andere gebouwen waarvan de oppervlakte wordt verkleind, voornamelijk verkleind worden als gevolg van een kleiner bouwprofiel. Aangezien dit per definitie plaatsvindt op de bovenste verdiepingen, worden vooral de woningen kleiner qua oppervlakte.

De oppervlakten voor de media, handelszaken en voorzieningen worden echter ook wat kleiner, zoals te zien is in de volgende tabel:

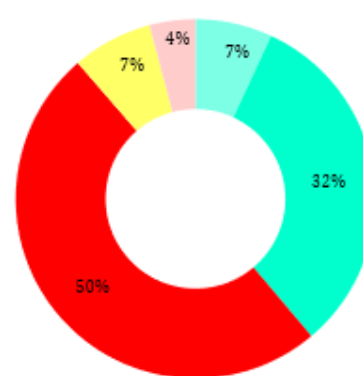
Programma	Oppervlakte (m ²)			%		
	2019	2022	Différence	2019	2022	Vershil
Andere media	30.438	21.211	-9.227	8,2%	6,9%	-1,3%
RTBFVRT	99.487	99.487	0	26,8%	32,2%	5,4%
Woningen	203.835	152.670	-51165	54,9%	49,3%	-5,5%
Handelszaken	23.975	23.185	-790	6,5%	7,5%	1,0%
Voorzieningen	13.849	12.811	-1038	3,7%	4,1%	0,4%
TOTAAL	371.584	309.364	-62.220			m²

Wat het relatieve aandeel van elke functie betreft, verschilt de versie van 2023 slechts heel lichtjes van die van 2019:

- × De wijzigingen houden voornamelijk verband met de vermindering van de absolute oppervlakte van de woningen;
- × Hoewel deze functie blijft domineren (~50%), zijn de veranderingen in de totale mix van functies relatief minimaal en wordt het gemengde karakter van de wijk versterkt, wat in overeenstemming is met de oorspronkelijke doelstellingen van het RPA en het GBP;
- × Voor sterk gemengde gebieden worden de "andere media"-activiteiten uitgebreid tot alle productieve activiteiten: ze zijn dus niet langer beperkt tot de productie van immateriële goederen;
- × Voor sterk gemengde gebieden wordt ook de mogelijkheid geboden om productieve activiteiten of kantoren buiten de mediasector op te zetten;
- × Naast de variaties in de programma's voor gebouwen is het ook belangrijk op te merken dat het schrappen van de sites H en IJK en, in mindere mate, de vermindering van de grondinname van site E, ten goede komen aan het parkgebied, dat met meer dan 25.000 m² grondoppervlakte toeneemt. Deze ontwikkeling is positief, zowel voor de dichtheid binnen de site als voor de gebruiksvormen die mogelijk worden binnen de open ruimten, de instandhouding van de aanwezige biodiversiteit en de veerkracht van de site (zie hierover het hoofdstuk over fauna en flora).



Functiegemengdheid 2019



Functiegemengdheid 2023

02.02.02. Dichtheid en stadsvorm

Brusselse context en context van de Reyerswijk

Het oorspronkelijke ontwerp bracht op de site een dichtheid van gebouwen en woningen teweeg die veel hoger was dan in de bestaande toestand, maar ook veel hoger dan de in de omgeving heersende waarden.

De aangebrachte wijzigingen zijn bedoeld om de site rustiger te maken dan in de vorige versie, dankzij een vermindering van de gebouwde volumes. Ze zijn dus positief wat de integratie van de site in deze context betreft. We wijzen er wel op dat de configuratie van de wijk dichtbevolkt blijft in verhouding tot haar omgeving.

Open ruimten

De omvorming van de sites H en IJK en hun toegangswegen tot groene ruimte zal de omvang van het park aanzienlijk vergroten (+25.000 m²) en het netwerk van open ruimten versterken. Ook de gewenste veranderingen wat het beplante karakter voor de inrichting van deze ruimten betreft, gaan in die richting: versterking van het beplante karakter van de wegen, beplanting van de onbebouwde delen van de bebouwbare sites, ontwikkeling van de "centrale weg" in de richting van een geïntegreerde landschapsontwikkeling, handhaving van de ecologische verbinding die gepland is aan de achterzijde van site F enz.

Hoewel niet de volledige extra oppervlakte aan open ruimte rechtstreeks voor menselijk gebruik zal worden bestemd, is het zeker dat de behouden vegetatiemassa meerdere voordelen voor het wijkproject en zijn context zal opleveren:

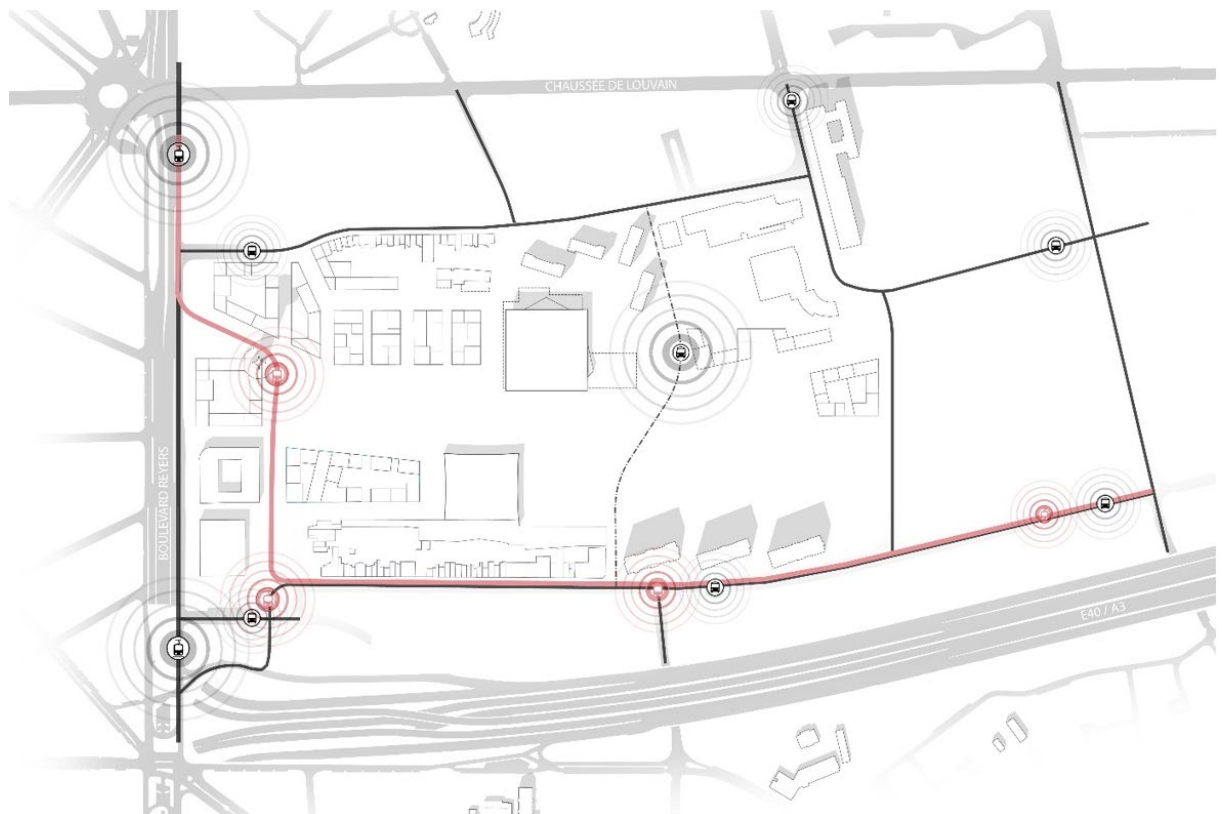
- × Extra speelruimte om de bestaande biotoop te behouden (zie hierover hoofdstuk over fauna en flora);
- × Behouden vegetatiemassa, vermeerdering van de verleende ecosystemendiensten;
- × Versterking van het beplante karakter, wat een grote invloed zal uitoefenen op de landschappelijke inrichting van het geheel.

Wat de ecologische verbinding op site F betreft: de verbinding vergroot de oppervlakte van het park niet, maar maakt een groter aandeel groene ruimte en een betere achteruitbouw ten opzichte van de bestaande gebouwen buiten de perimeter in het noorden mogelijk. Merk op dat deze verlagingen van de grondinname ook gevolgen kunnen hebben voor de bouwprofielen, aangezien bij een ongewijzigde maximaal toegestane oppervlakte maar met een kleinere grondinname de gemiddelde hoogte van de bouwwerken licht zal moeten toenemen.

Tram

De aangekondigde doortocht van een tramlijn door de Mediaparksite is een kans voor het stadsproject vanuit het oogpunt van de mobiliteit (zie in dit verband het hoofdstuk over mobiliteit): dit waarborgt een betere bereikbaarheid met het openbaar vervoer en maakt een gunstigere mobiliteit mogelijk (in lichte mate indien de tram na de commercialisering van de nieuwe gebouwen wordt geïnstalleerd, en in aanzienlijke mate indien de tram vóór de commercialisering wordt geïnstalleerd). Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zorgt deze tramlijn ook voor een betere zichtbaarheid van de site:

- × De site wordt op die manier opgenomen in een belangrijke vervoersas, wat ertoe bijdraagt dat ze op de mentale kaart van de Brusselaars komt te staan.
- × De centrale integratie van de tramlijn tussen de sites A en B in het nieuwe stadsweefsel versterkt de status van toegangspoort tot de site. De tramlijn biedt meer zichtbaarheid voor de horecazenaken en handelszaken die op de benedenverdiepingen van de bouwwerken zijn gepland, maar ook voor de centrale openbare ruimte, de VRT en de RTBF.
- × Het tracé is kronkelend, wat een positief effect heeft op het vlak van de verkeerssnelheid.



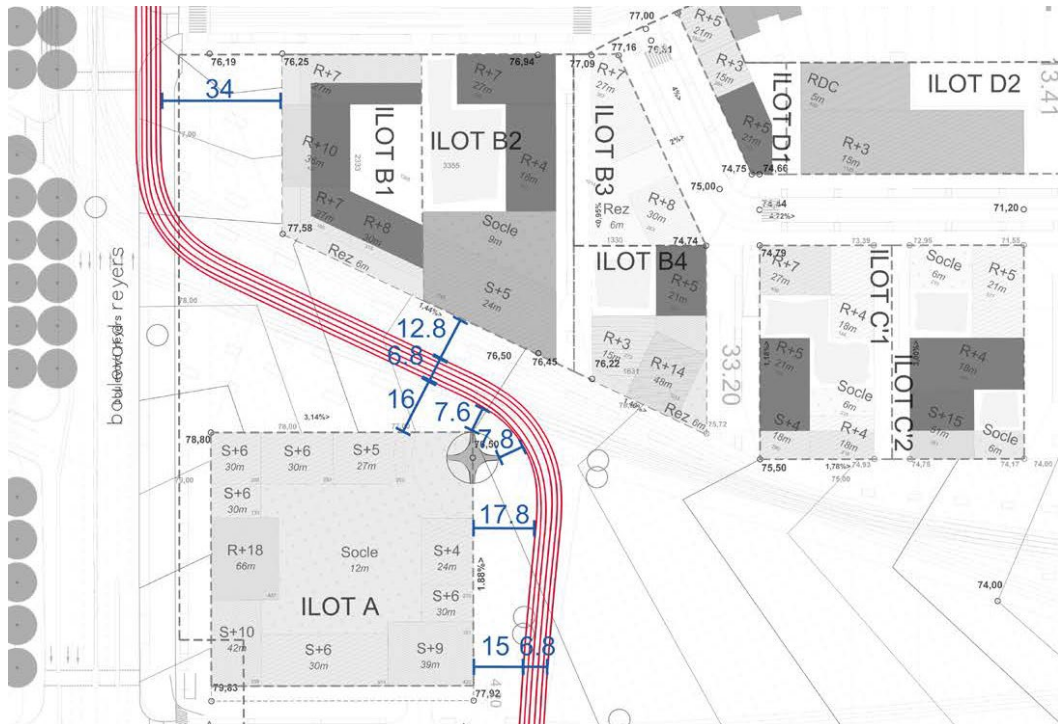
Tracé van de tram op en in de omgeving van de site

De impact van het voorbijrijden van de tram op dit punt van de site is echter niet te verwaarlozen. De toevoeging van een tramlijn maakt de aanleg van de openbare ruimte complexer door het vermenigvuldigen van de functies ervan in een reeds intensief gebruikte ruimte, met name in de flessenhals tussen de Reyerstoren en site B.

De nabije openbare ruimte krijgt een meer 'infrastructureel' karakter door de aanwezigheid van sporen, bovenleidingspalen, schuilhokjes, reclameborden enz. In de vorige versie van het Masterplan vormde ze een ontmoetingsplaats voor voetgangers en fietsers, met veel ruimte voor terrassen en evenementen. De positionering van de Meiserpoort als uitbreiding van de groene ruimte wordt bijgevolg gewijzigd ten gunste van een meer stedelijke en functionele positionering.

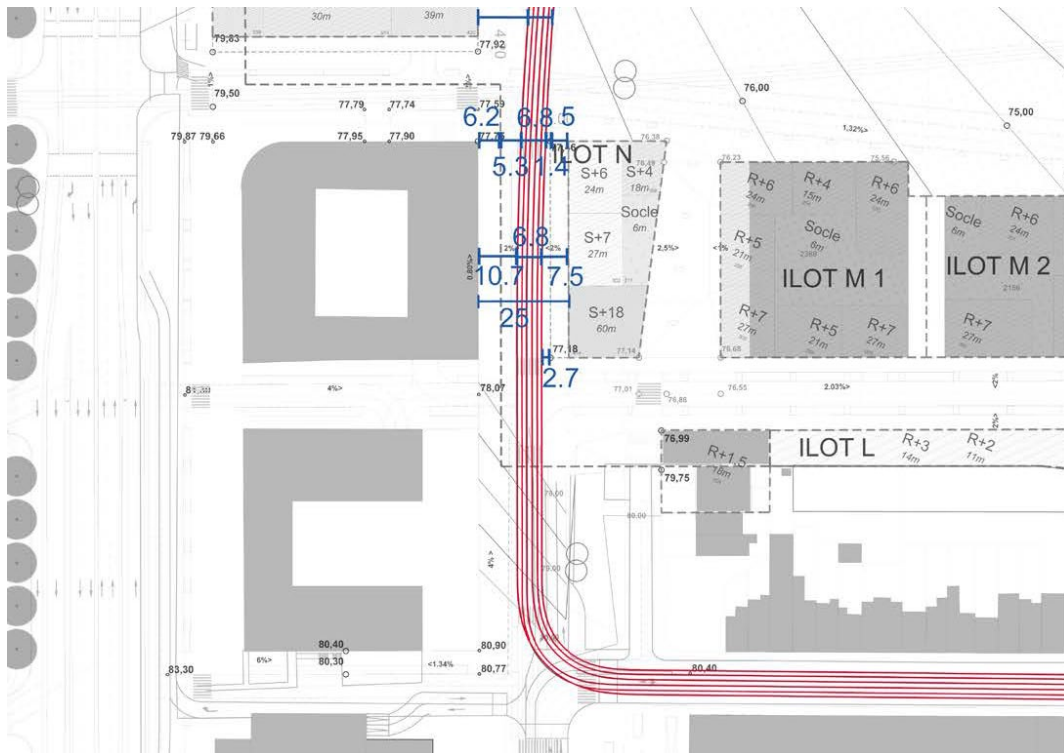
De ontwikkeling van de terrassen aan de zuidgevel van site B wordt beperkt door de aanwezigheid van de sporen op 12,8 m van de gevels. De diepte van deze terrassen moet beperkt blijven tot ongeveer 7,5 m. Deze beperking is nog ingrijpender voor de organisatie van openluchtevenementen tussen de sites A en B.

Ten slotte zou het tramspoor op 7,6 m van de Reyerstoren komen te liggen, waardoor het gebruik van dit gebied nog intensiever wordt. Merk op dat dit effect zal worden verzacht indien de voet van de Reyerstoren niet wordt geïntegreerd in de bouwwerken van kavel A (zoals onderzocht in de bovengenoemde haalbaarheidsstudie). Dit zou immers het voordeel hebben dat de bouwwerken die de open ruimte in dit gebied kunnen verminderen, tot een minimum worden beperkt. Indien de voet van de toren echter niet in site A wordt opgenomen, zal er nog steeds een toegangspaviljoen nodig zijn om toegang tot de toren te verzekeren. Dit blijft een aandachtspunt waarmee rekening moet worden gehouden.



Detail van het tracé van de tram - Meiserpoort

Verder naar het zuiden is de integratie van een tramspoor gemakkelijker, vooral gezien de verschuiving van site J naar het oosten. Langs site J en tot aan de Diamantpoort worden de wegen meer multimodaal dan in de versie van 2019. Dit is een positieve oproep tot een meer duurzame stedelijkheid.

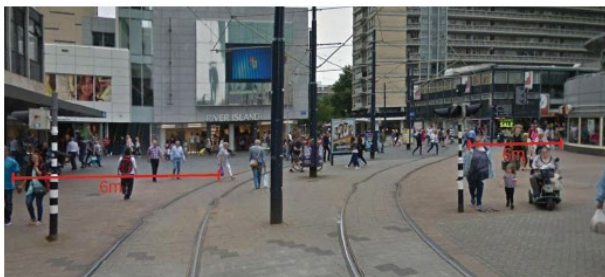


Detail van het tracé van de tram - Diamantpoort

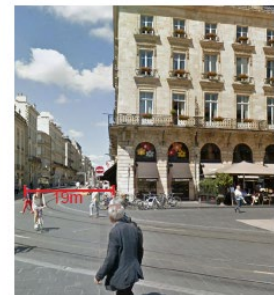
De integratie van deze tramlijn aan het einde van de rit, in een project dat aanvankelijk zonder tram was gepland (in plaats van gebouwd rond/met een tramlijn), lijkt sterk op de aanleg van een tramlijn in een bestaande wijk ...

Net zoals in dit soort situaties zal het precieze tracé dus nader moeten worden geanalyseerd om de negatieve aspecten te minimaliseren en de kansen die zich aanbieden, optimaal te benutten. Deze vaststelling geldt ongeacht of de bouwwerkzaamheden voor de tram vóór de bouwwerkzaamheden voor de sites en de openbare ruimte plaatsvinden, of erna. In dit verband zal een benchmark nuttig zijn, vooral omdat de doortocht van een tramlijn in een voetgangersgebied nog niet echt gebruikelijk is in het BHG. De onderstaande voorbeelden illustreren dat dit type configuratie duidelijk geen uitzondering is. Integendeel, de herdefiniëring van de plaats van de auto in onze centra zal steeds meer leiden tot dit soort gedeeld gebruik van de openbare ruimte.

ROTTERDAM



BORDEAUX



Voorbeelden van door traminfrastructuren doorkruiste gemeenschappelijke ruimten - Casestudie Agence François Leclercq

Topografie

De afwezigheid van bebouwing op de sites H en IJK zal tot zeer positief gevolg hebben dat de topografie in het Georinbos niet wordt gewijzigd (of waar nodig alleen met het oog op het beheer van de groene ruimte wordt gewijzigd) en dat het behoud van meer heuvels in het park wordt aangemoedigd.

02.02.03. Functionele mix

Activiteiten

De versie van 2023 volgt de geest van de versie van 2019 wat betreft de positionering van de site op programmatisch vlak: de site blijft in de eerste plaats gewijd aan de media, met de openbare media als drijvende kracht, evenals onderwijsinstellingen, en met de ambitie om bedrijven en verenigingen uit de sector aan te trekken, om uiteindelijk een cluster te vormen.

Een belangrijke wijziging is echter de wens om meer flexibiliteit in te bouwen om verschillende categorieën van media- en niet-mediabedrijven in sterk gemengde gebieden binnen de perimeter onder te brengen, om zo de dynamiek van de wijk te waarborgen en de operationalisering van het plan te vergemakkelijken. De veranderingen die dit impliceert op het vlak van de functionele dynamiek worden besproken in het sociale en economische hoofdstuk. In dit deel wordt ingegaan op hun ruimtelijke betrokkenheid en hun invloed op het functioneren van de wijk. De gewenste toename van de flexibiliteit komt tot uiting in drie specifieke punten:

- De mogelijkheid uitbreiden om **kantoren op te nemen binnen de site die niet actief zouden zijn in de media**. De ruimtelijke implicatie van deze wijziging blijft beperkt: deze mogelijkheden waren al toegestaan op de site met de medianuancering. De mogelijke voorwaarden voor de vestiging van dit soort activiteiten zijn dus al in het masterplan vervat: ruimtelijk gezien blijft de bezetting van dit soort lokalen gelijk. De verschillende componenten die het masterplan wil genereren op het vlak van activering, band met de wijk, en frequentering blijven vergelijkbaar (en ook afhankelijk van een bedrijfscultuur, of het nu gaat om media of niet-media).
- Niet langer beperken tot **activiteiten voor de productie van immateriële goederen** in de mediasector, maar de deur openlaten voor alle productieactiviteiten in de mediasector. Deze activiteiten verschillen per definitie van een traditioneel kantoorbedrijf. Het is de bedoeling de vestiging mogelijk te maken van productieactiviteiten die noodzakelijk zijn binnen de mediacluster en die heel goed hun plaats zouden kunnen vinden in de dynamiek van de door het masterplan opgezette sokkels: vervaardiging van decors, kostuums, productie en reparatie van specifieke apparatuur, enzovoort. Deze openstelling lijkt wenselijk omdat ze de diversiteit van de diensten die hun specifieke dimensie op de site kunnen inbrengen, versterkt. In het masterplan van 2019 was het de bedoeling dat dit soort activiteiten zouden worden gevestigd in de OGSO naast de perimeter. Dit geldt nog steeds. De opening van productieactiviteiten die verenigbaar zijn met de eisen inzake bewoonbaarheid op de perimeter van Mediapark lijkt echter niet per se uitgesloten: het gaat er dus eerder om de specifieke werking van de bedrijven te beoordelen op hun verenigbaarheid, dan ze bij voorbaat uit te sluiten.
- De invoering van **productieactiviteiten die niet direct in de mediasector actief zouden zijn**, weerspiegelt de wens om de deuren open te laten voor zoveel mogelijk activiteiten binnen het project. Ze verschillen van bedrijf tot bedrijf en er zal zorgvuldig moeten worden nagegaan of ze relevant zijn binnen een woonwijk, aan de rand van een park. De bezorgdheid over de verenigbaarheid van de verschillende toepassingen in de perimeter is gerechtvaardigd en zal tijdens de concrete ontwikkeling van het project dienovereenkomstig moeten worden beoordeeld. In het stadium van het masterplan zijn er echter geen elementen op grond waarvan kan worden gerechtvaardigd dat een mediaproductieactiviteit een grotere of kleinere impact heeft dan een niet-mediaproductieactiviteit: het kan bijvoorbeeld gaan om productieactiviteiten die verband houden met de evenementendimensie van de site of om productieactiviteiten die ondergeschikt zijn aan de media-activiteiten van de site (catering, verhuur en reparatie van technologische of andere apparatuur in het kader van gemeenschappelijke diensten enzovoort). Er zijn vele mogelijkheden en die zijn in dit stadium moeilijk allemaal op te noemen.

Deze activiteiten zullen dus waarschijnlijk bijdragen tot het ontstaan van een wijkdynamiek. Wat hun ruimtelijke implicatie betreft, maken de productieve dimensie of de niet-mediaspecificiteit hen niet rechtstreeks tot een uitsluitingsfactor. Hun bijdrage aan de media-activiteit binnen de site kan verschillende vormen aannemen die niet noodzakelijk schadelijk zijn voor het algemene functioneren van de wijk. Dit suggereert dat flexibiliteit het hoofdbestanddeel van het project moet blijven, terwijl de nodige garanties voor de verenigbaarheid met de leefbaarheid binnen het project vereist zijn. Deze evaluatie moet gebaseerd zijn op concrete downstreamprojecten

Onderdeel huisvesting

De verschillende wijzigingen in het ontwerp van RPA leiden tot een vermindering van de bebouwbare oppervlakten, wat vooral zal leiden tot een vermindering van de woonoppervlakte in het project en een vermindering van het relatieve aandeel van huisvesting ten opzichte van de andere functies.

Het aandeel van huisvesting in de functionele mix van het voorkeursscenario wordt aldus verminderd van 55% tot 50%, wat het evenwicht van het project niet ingrijpend wijzigt en het gemengde karakter ervan slechts marginaal versterkt. We hoeven dus niet te vrezen dat de kwaliteiten van de woningen door de andere functies worden aangetast, gezien:

- hun hoeveelheid (in de orde van ~1.400 eenheden in het voorkeursscenario 2023);
- hun ligging (op de bovenste verdiepingen in het westen, het multifunctionele gedeelte, en in een meer residentiële wijk in het oosten, met actieve sokkels).

Door het project voortgebrachte voorzieningen

De behoeften aan voorzieningen (kinderdagverblijven, scholen) en gemakken (handelszaken, zie hieronder) als gevolg van de verstedelijking van de site kunnen enigszins naar beneden worden bijgesteld als gevolg van de afname van de oppervlakten voor huisvesting (zie hieronder voor gedetailleerde cijfers).

De ruimten die er initieel voor waren gepland, worden slechts in heel geringe mate beïnvloed door de wijzigingen van het project. Zij vormen in feite een kans om tegemoet te komen aan behoeften op supra-lokale schaal (die verder gaan dan de behoeften die door de eigenlijke ontwikkeling van de site worden gegenereerd). Dit zal echter een grondigere behandeling vereisen waarbij de taskforce Voorzieningen en, indien nodig, de lokale autoriteiten moeten worden ingeschakeld. In ieder geval wordt de mogelijkheid om deze functiegemengdheid in te voeren, gehandhaafd in het verordenende luik van het ontwerp van RPA, teneinde de gewenste flexibiliteit bij de toekomstige gebruiksvormen te waarborgen.

Handel

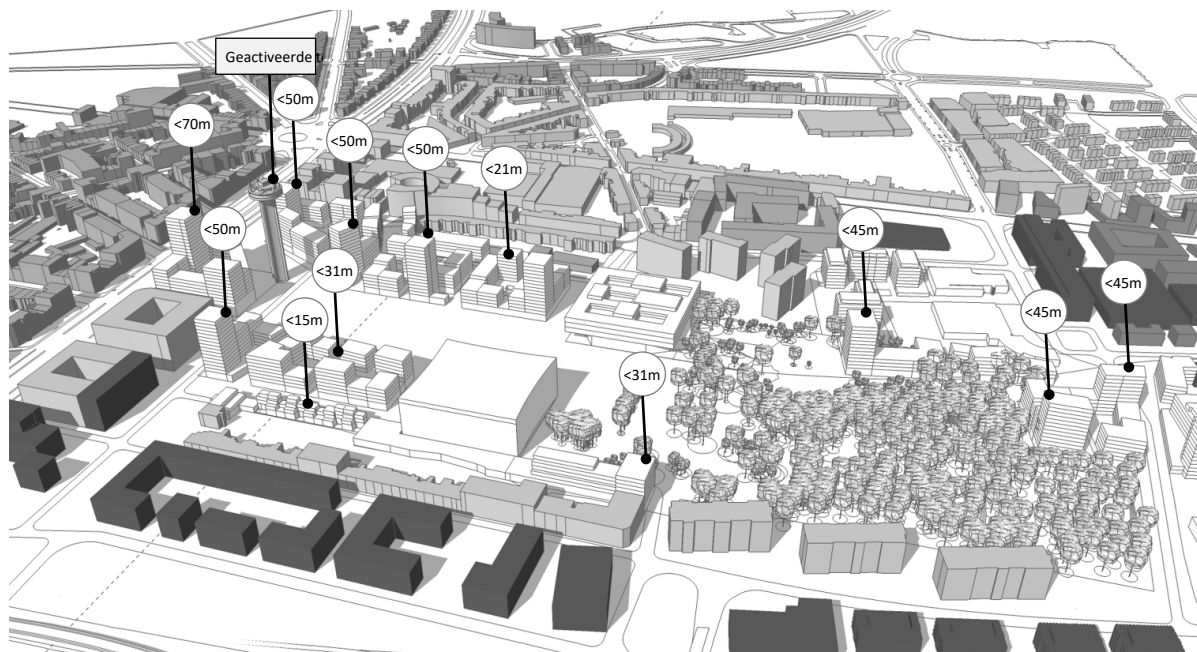
Als gevolg van de inkrimping van de oppervlakte voor huisvesting nemen de geïnduceerde behoeften aan buurtwinkels af. De geraamde handelsoppervlakte kan dus neerwaarts worden bijgesteld, in samenhang met de mogelijkheid om een nieuwe voorziening te ontwikkelen.

Park

De aanzienlijke toename van de oppervlakte voor groene ruimte verandert de positionering van de site door een accentuering van de nabijheid van natuur met een rijke biodiversiteit. Dit maakt het ook mogelijk een duidelijkere gradatie in de gebruikintensiteit van de verschillende gebieden te overwegen, van de meest intensieve in het westen tot de meest restrictieve in de richting van het Georinbos en de omgeving ervan.

02.02.04. Compositie en landschapsintegratie

De belangrijkste beginselen inzake hiërarchie en structuur van de openbare ruimten worden in de nieuwe versie van het ontwerp van RPA 2023 niet gewijzigd: de oost-westboog wordt behouden, evenals de gebieden voor de toegang, de overgang, het stadspark en het beplante gebied.



Schikking en maximale hoogte van de landschappelijke oriëntatiepunten (bij wijze van illustratie)

Zoals reeds vermeld, zijn de noemenswaardige verschillen de volgende:

- × De versterking van het bos door de vergroting van het parkgebied in het oosten van de site. Dat laatste wordt immers aanzienlijk uitgebreid in termen van kwantiteit (met ~2,5 ha) en versterkt in termen van kwaliteit. Het behoud van het beboste karakter in het oosten van de perimeter verandert ook de status van de 'noordboog'. Die noordboog krijgt een veel kalmer karakter dan in het scenario 2019. Bovendien is de aanvankelijk voor de sites IJK geplande verbindingsweg uit het project geschrapt, waardoor het Georginbos beter kan worden aangesloten op de landschappelijke ruimten van de gebouwen aan de Kolonel Bourgstraat. Daardoor is het westelijke deel van de site uit het oogpunt van de bouwwerken en het verkeer meer afgeschermd ten opzichte van het hart van de site dan in de versie van 2019.
- × De wijziging van het architectuurproject van de VRT: de versie van 2023, compacter, laat meer ruimte over voor het beboste park aan de oostkant. Dat laatste 'nadert' dus het Mediaplein.
- × De groepering van de sites M & N (tot site J). Het deel van het park dat de twee sites scheidde, wordt vervangen door een tweede 'openbaar toegankelijk steegje', en de weg in het oosten wordt dienovereenkomstig verbreed. Dankzij deze nieuwe configuratie vergroot de omvang van de Diamantpoort. Zo wordt haar iconische rol versterkt.
- × Lichte afname van de volumes van de sites A, B, F en M & N (site J).
- × De doortocht van de tram naar het westen, die de aard van de ruimtes naast zijn tracé wijzigt en het verschil tussen de twee gebieden van open ruimte binnen de perimeter versterkt: meer gebruiksintensiteit in het westen, kalmer in het oosten.

Wat de compositie betreft, versterken de verschillende wijzigingen de gebruiksintensiteit en het stedelijke karakter van het westelijke deel van de site, terwijl het oostelijke deel rustiger wordt. De versie 2023 versterkt dus het in de versie 2019 gewenste contrast en vermindert tegelijkertijd in het algemeen de dichtheid van de site.

02.02.05. Erfgoed

De mediastad

De mediastad, die is opgenomen in de inventaris van het architecturaal erfgoed¹, ondergaat de gevolgen van het project. Het wijkproject 2023 voorziet nog steeds in de afbraak van dit architecturale complex, zoals in de versie van 2019: ondanks het verlies aan erfgoed dat hiermee gepaard gaat, werd er in feite al vóór het ontwerp van RPA besloten dat dit noodzakelijk was voor de herontwikkeling van de site: de herinrichting van de site tot een nieuwe mediastad die beantwoordt aan de huidige behoeften van de media, die beter toegankelijk is en beter geïntegreerd is in de omgeving, met de terbeschikkingstelling van een groot stadspark, vormt namelijk een van de basisambities van het project. De huidige configuratie van de gebouwen laat deze ontwikkeling niet toe. Het project is dus onverenigbaar met het behoud van de mediastad in zijn huidige staat.

We wijzen wel op het volgende:

- × De 'media'-connotatie van de wijk blijft gehandhaafd.
- × De erfgoedelementen die kunnen worden behouden, worden gehandhaafd (met name de telecommunicatietoren, zie hieronder).
- × De kunstwerken in het gebouw kunnen worden behouden.
- × Bij de ontmanteling moet de voorkeur worden gegeven aan het hergebruik van de in dit complex aanwezige architecturale onderdelen, om ze op te nemen in de kanalen voor hergebruik, en idealiter een nieuw leven te schenken in de toekomstige projecten binnen de site (zie hoofdstuk over materialen en circulariteit).

De telecommunicatietoren

Onlangs is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd om de mogelijkheden voor de herbestemming van de **Reyerstoren te onderzoeken**. Overwogen werd om de bouwwerken op site A vrij te maken van de voet van de toren, terwijl het publiek toegang krijgt via de benedenverdieping en de 'schotel' bovenaan wordt verhoogd.

Deze optie is niet in strijd met de beginselen van het RPA, maar verkent een aanvullend ontwikkelingsscenario onder de verschillende mogelijkheden. De gevolgen voor de herwaardering van de toren zelf zijn positief vanuit het oogpunt van het erfgoed, omdat de huidige *standalone*-positie gehandhaafd blijft. Deze vermindering van de grondinname van site A heeft echter verschillende gevolgen:

- × ze impliceert een vergroting van de bouwprofielen van de aangrenzende gebouwen binnen site A (om binnen de beoogde gebouwschil te blijven);
- × het architecturale ontwerp van de gebouwen die site A vormen, zal subtiel moeten worden overwogen om te zorgen voor een interessante reeks uitzichten op de toren vanuit de omringende stedelijke context. De reeds genoemde kwesties inzake stedelijke morfologie blijven dus van toepassing. Gezien de nabijheid tussen de volumes zullen zij niet 'geregeld' kunnen worden door de eenvoudige afstand ertussen;
- × er moet over worden gewaakt dat de aldus aan het publiek teruggegeven open ruimte in de grondinname van site A wordt behandeld op een wijze die aansluit op de continuïteit van de openbare ruimte (aanleg en beheer). Indien de voet van de toren of zijn



Illustratie ter informatie - Verhoging van de Reyersstoren en achteruitbouw van blok A

¹ Voor meer informatie over dit complex, zie <https://monument.heritage.brussels/nl/buildings/20694>

onmiddellijke omgeving niet wordt bebouwd, impliceert dit immers dat de onbebouwde gebieden die zich binnen de grondinname van site A in het RPA zouden bevinden, in aanmerking worden genomen als een uitbreiding van de structurerende open ruimte zoals die in de nabijheid is gedefinieerd. De verordenende voorschriften zullen in die zin moeten worden aangepast.

Het Ereperk der Gefusilleerden

Andere wijzigingen in het ontwerp van RPA 2019 omvatten de schrapping van de sites IJK die vrij dicht bij de beschermde site van het **Ereperk der Gefusilleerden** liggen (de site wordt er wel van afgescheiden door de nieuwe noordzuidweg). De schrapping van de sites IJK maakt een meer intimistische toegang tot de begraafplaats mogelijk, die waarschijnlijk gemakkelijker in te richten is met het oog op het behoud van het gedachtenisaspect, vooral ook omdat de busstrook minder breed wordt. Deze schrapping is dus eerder een verbetering ten opzichte van de vorige versie vanuit het oogpunt van het erfgoed.

02.02.06. Fasering

De fasering is een volwaardig onderdeel voor de verwezenlijking van het project. Tal van elementen zullen immers bijdragen tot het bepalen van de parameters voor de uitvoering van het project, vanaf de administratieve procedures (en de voorbereidende studies), de voorlopige fasen en de verhuizingsfasen, de verschillende bouwplaatsen, hun interacties op de site en in de omgeving (gebouwen, open ruimten, fauna en flora enz.). Deze parameters zijn vandaag niet allemaal bekend en zullen moeten worden bestudeerd en geïjkt naarmate de projecten worden uitgevoerd. De tot dusver bekende elementen zijn in dit deel opgenomen.

De ontwikkeling van de site wordt opgestart door de bouw van de twee nieuwe hoofdkantoren voor de publieke media ten oosten van de bestaande gebouwen. Vervolgens wordt de ontmanteling van hun bestaande zetel mogelijk. Het einde van deze fase is een belangrijke mijlpaal, omdat vanaf dat moment de voordelen van de nieuwe, compactere bouwwerken merkbaar zullen zijn voor het Mediapark.

Volgens de eerste prognoses zal de nieuwe zetel van de RTBF eind 2025 in gebruik worden genomen. De ontmanteling van het RTBF-gedeelte van de bestaande gebouwen kan dan beginnen. Voor de VRT zou de overdracht in 2027 plaatsvinden en zou de volledige ontmanteling van de bestaande gebouwen in 2029 voltooid zijn. De bouw van de HELB zou in 2023 beginnen. De eerste bouwwerkzaamheden voor de andere nieuwe gebouwen zouden op zijn vroegst in 2026 beginnen. Zij zouden elkaar dan trapsgewijze opvolgen tot de voltooiing van de ontwikkeling, begin 2037. Uiteraard zijn deze faseringselementen per definitie een optimistische benadering, aangezien het veel waarschijnlijker is dat de bouwplaatsen om externe redenen worden verlengd dan wel ingekort. Volgens de bovenstaande planning zijn dit de belangrijkste periodes:

Fase 1 - 2021-2026

Fase van de 'bouwplaatsen media': de (bouwplaatsen van de) nieuwe bouwwerken grenzen aan de bestaande gebouwen. De bebouwde dichtheid is tijdelijk zeer hoog in het hart van de site.

Vanaf 2026 en ongeveer vier jaar lang vindt de ontmanteling plaats.

De bouwplaats van de HELB begint in 2023 en duurt tot in 2025.

De bouw van de gebouwen begint met de sites F, G en D (in 2026).

Fase 2 - 2026-2029

Ontmantelingsperiode voor de voormalige hoofdkantoren van de VRT en de RTBF. De bouwwerkzaamheden maken een intensieve periode door (tot vier bouwplaatsen tegelijkertijd). Dit is de meest intense periode, omdat de concentratie van gelijktijdige bouwplaatsen nu het hoogst is, ook al wordt het hart van de site nog niet ontwikkeld.

De eerste percelen (exclusief de mediasites) worden opgeleverd en de nieuwe gebruikers (voornamelijk bewoners en de schoolpopulatie) beginnen de site te bevolken.

De werkzaamheden aan de openbare ruimte zouden aan het begin van deze periode beginnen, gefaseerd volgens de ontwikkelingen. Het vrachtverkeer is nog steeds hoofdzakelijk bestemd voor de aanvoer/afvoer van materialen naar en van de site.

Fase 3 - 2029-...

Tot eind 2030 zijn zowel aan de oost- als aan de westzijde van de site bouwwerkzaamheden aan de gang. Vanaf 2034 wordt er alleen op het westelijke deel van de site gewerkt, met twee grote bouwplaatsen: het einde van site B en de volledige site C.

Het bouwverkeer neemt geleidelijk af, terwijl de mobiliteit van de nieuwe gebruikers op gang komt.

Naast de bouwplaatsen op de sites zelf spelen ook de technische bouwplaatsen (voorlopige wegen, opslagzones, tijdelijke parkeerterreinen enz.) mee. Gezien de omvang en de duur van de bouwwerkzaamheden kunnen de milieueffecten van deze installaties niet als verwaarloosbaar worden beschouwd en zullen er te zijner tijd een zorgvuldige analyse en verzachtende maatregelen nodig zijn. Merk ook op dat dit programma (indicatief op het moment van schrijven van dit verslag) niet de bouwplaats voor de installatie van de geplande tramlijn omvat.

De directe effecten van de bouwplaatsen kunnen in twee categorieën worden onderverdeeld:

- × de effecten op de site, die rechtstreeks verband houden met de grondinname van de bouwplaatsen, het stof en het lawaai dat door de werkzaamheden wordt veroorzaakt (met name de gevolgen voor de op de site aanwezige fauna);
- × de effecten op de wijk: enerzijds de geluidsoverlast, vooral in verband met de ontmanteling van de bestaande gebouwen, en anderzijds de toename van het bouwverkeer en de aanpassing van de verkeerspatronen gedurende de hele bouwperiode.

Deze fasering blijft een eerste schets. Zij zal evolueren naargelang van de verschillende bouwplaatsen, maar ook naargelang van het aanpassingsvermogen van de plaatselijke fauna (zie hoofdstuk over fauna en flora).

02.02.07. Aanbevelingen

Uit de analyse van de wijzigingen in het ontwerp van RPA 2023 ten opzichte van de versie 2019 blijkt dat de beginselen van het plan goed bewaard zijn gebleven. De aanbevelingen die kunnen worden gedaan in aanvulling op de aanbevelingen bij de vorige versie, zijn de volgende:

- × De afname van de dichtheid is een positieve stap voorwaarts in termen van morfologie. Deze daling gaat in de richting van de eerder gedane aanbevelingen. Deze afname van de dichtheid biedt een kans om het evenwicht tussen voorzieningen en handel te herstellen aan de hand van een verfijning van de verschillende mogelijkheden die worden geboden door de afname van de behoeften die rechtstreeks door het project wordt veroorzaakt.
- × De uitbreiding van de productieactiviteiten van immateriële goederen tot productieactiviteiten in ruime zin vergroot de bezettingsmogelijkheden van de sokkels die in het Masterplan zijn voorzien. De vestiging van dit soort activiteiten doet echter vragen rijzen in verband met de bewoonbaarheid en bij de ontwikkeling van de projecten moet er bijzondere aandacht aan worden besteed, met name om de verenigbaarheid met de bewoonbaarheid van het gebied (woongebied, park, maar ook andere vormen van gebruik binnen het gebied) te waarborgen.
- × De uitbreiding van de toegestane functies binnen de site met niet media-kantoren en niet-mediaproductieactiviteiten leidt niet tot een wezenlijke ruimtelijke verandering ten opzichte van wat eerder was toegestaan. De vraag naar de verenigbaarheid van deze functies met de andere functies van de site en het aandeel daarvan in de reeks toegestane functies moet echter bijzondere bekommernis krijgen. In de strategische en verordenende luiken moeten hiervoor bepalingen worden opgenomen.

- × De extra mogelijkheden die het plan biedt voor ontwikkelingen in de omgeving van de toren, bieden meer ruimte voor de aanleg ervan in een architecturale compositie. In de volgende fasen moet aandacht worden besteed aan de kwaliteit van de voorstellen vanuit het oogpunt van erfgoed en esthetische en landschappelijke integratie. Er moet rekening worden gehouden met de uitzichten vanuit de openbare ruimte op de Reyerstoren.
- × Het tracé van de tramsporen en de kwaliteit van hun landschappelijke inpassing nauwkeurig analyseren. Met name zorgen voor het volgende:
 - De beperkende impact op de activiteiten aan de voet van het gebouw (horecaterrassen) op site B tot een minimum beperken;
 - Ervoor zorgen dat de Reyerstoren tot zijn recht komt;Merk op dat de herinrichting van de wegen mogelijkheden biedt om de inrichting van de benedenverdiepingen van de gebouwen Silver en Diamant te herzien in samenhang met deze nieuwe openbare ruimten en de doortocht van de tram.
- × Er moet worden geanticipeerd op de grondinname van de verschillende bouwplaatsen om de negatieve gevolgen van hun overschrijdingen (manoeuvreeerzones, opslagruimten, werflokalen enz.) tot een minimum te beperken. Daarbij moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met het uiteindelijke project, met inbegrip van de al dan niet opnieuw in te richten openbare ruimten.
- × Tijdelijke installaties (wegen, parkeerterreinen, opslagplaatsen enz.) worden met de grootste zorgvuldigheid aangelegd en gedimensioneerd om het effect op fauna en flora tot een minimum te beperken (zie het hoofdstuk over fauna en flora).
- × Bij de stedenbouwkundige planning moet erop worden toegezien dat het aantal en de ligging van de bouwplaatsen die tegelijkertijd plaatsvinden, in goede banen worden geleid, zodat er lokaal geen al te problematische situaties ontstaan. De voorkeur gaat uit naar een trapsgewijze fasering, zodat de laatste werkzaamheden pas beginnen als de eerste zijn voltooid.
- × Er moet een beheer van het bouwverkeer worden ingevoerd, in het bijzonder via een planning van de toegangen, om het effect van de bouwfase op het natuurlijke en menselijke milieu en op de mobiliteit binnen de wijk tot een minimum te beperken.
- × Maatregelen om de geluidshinder tot een minimum te beperken, verdienen de voorkeur - vooral tijdens de ontmantelingsfase van de bestaande installaties (werktijden enz.).

02.03. SOCIAAL EN ECONOMISCH DOMEIN

02.03.01. Ambities en behoeften

Net als de versie van 2019 draagt de versie van 2023 bij tot het bieden van een antwoord op de vastgestelde belangrijke gewestelijke behoeften:

- × de creatie van woningen en de gebruikelijke aanvullingen daarop, voorzieningen en handelszaken;
- × de aanleg van een grootschalig park met verschillende gebruiksmogelijkheden, van de meest stedelijke tot de meest natuurlijke.

Mediapark wil bovendien een compleet aanbod ontwikkelen rond de media, vertrekkende van de zetels van de openbare omroepen, maar ook uitgebreid naar onderwijs, ondernemingen en handelszaken. Er lopen al verschillende akkoorden die de mediapositionering van de site zullen versterken, vooral met onderwijsinstellingen (secundair en hoger onderwijs) die verbonden zullen zijn met de zetels van de RTBF en de VRT.

Tegelijkertijd versterkt de aanleg van een nieuwe tramlijn langs een algemene oost-westas het idee van een toekomstgerichte wijk. Aangezien het de bedoeling is dat de tram door het hart van de site rijdt, zal de toegankelijkheid van de wijk aanzienlijk worden versterkt.

02.03.02. Bevolking

Het Mediaparkproject blijft een project dat hoofdzakelijk voor huisvesting is bestemd (qua bebouwde oppervlakte). Dit beantwoordt aan een gewestelijke behoefte om het woningbestand te ontwikkelen om de demografische evolutie in Brussel te begeleiden.

Het lijkt evenwel nuttig erop te wijzen dat de behoeften op het gebied van huisvesting voor sociale doeleinden het duidelijkst zijn, en tegelijk het moeilijkst te vervullen. Hoewel het RPA geen bindende maatregelen in die zin bevat, is het een positieve ambitie om deze doelstelling te handhaven, zodat het Mediapark een bijdrage kan leveren aan de nieuwe gewestelijke uitdagingen.

Zoals hierboven uiteengezet, neemt de huisvestingsoppervlakte van het ontwerp 2023 af ten opzichte van de versie van 2019, voornamelijk door de schrapping van de gebouwen H en IJK. Het ontwerp 2023 is dus verhoudingsgewijs meer gemengd dan de versie 2019. Deze ontwikkeling maakt het mogelijk de **nieuwe rechtstreekse gebruikers** die op de site worden verwacht (d.w.z. exclusief de reeds aanwezige nationale media) als volgt te herevalueren:

SC 2022	Oppervlakte (m ²)	%	Aantal bew.	Aantal jobs	Aant. verpl.	Aantal bezoekers	Aantal leveringen
Andere media	21.211	7%	0	848			32
RTBF en VRT	99.487	32%	0	0			
Woningen	144.670	47%	3707	0			
Hotel	8.000	3%	0	40		305	12
Handelszaken	17.185	6%	0	246	2062	1031	26
Bioscoop	6.000	2%	0	43		1500	
Voorzieningen	12.811	4%	0	256		929	
TOTAAL	309.364	100%	3.707	1.433		3.765	8.905
			42%	16%	0%	42%	
						vermindering	2.089

De versie 2019 telde ~11.000 nieuwe gebruikers in totaal, de daling bedraagt dus meer dan 2.000 personen. Deze afname is recht evenredig met de afname van de oppervlakten die in het Masterplan 2023 zijn vastgesteld.

De raming van de **geïnduceerde behoeften aan schoolvoorzieningen** voor het scenario 2023 wordt als volgt herzien:

Aandeel leeftijdsklasse in de totale bevolking	Aantal kinderen	Correctie	Wiegjes / Klassen	Kinderdagver. / Scholen	Oppervlakken
0 - 3 jaar oud	211	180	56	0,9	891 m²
3 - 5 jaar oud	179	206	8	1,1	5.938 m²
6 - 11 jaar oud	288	288	12		
12 - 17 jaar oud	255	255	10	0,5	3.056 m²
		929			9.885 m²

De versie voor 2019 leverde een theoretische behoefte voor de site zelf op van ~13.000 m², wat neerkomt op ongeveer 1,3 kinderdagverblijf, 1,5 kleuterschool/basisschool en 0,6 middelbare school. Deze behoeften moeten uiteraard worden afgezet tegen de bestaande plaatsen in bestaande instellingen in de ruimere wijk, buiten de site zelf: uit de studies die in de wijk zijn verricht, blijkt dat er nu en tegen 2030 voldoende voorzieningen zijn².

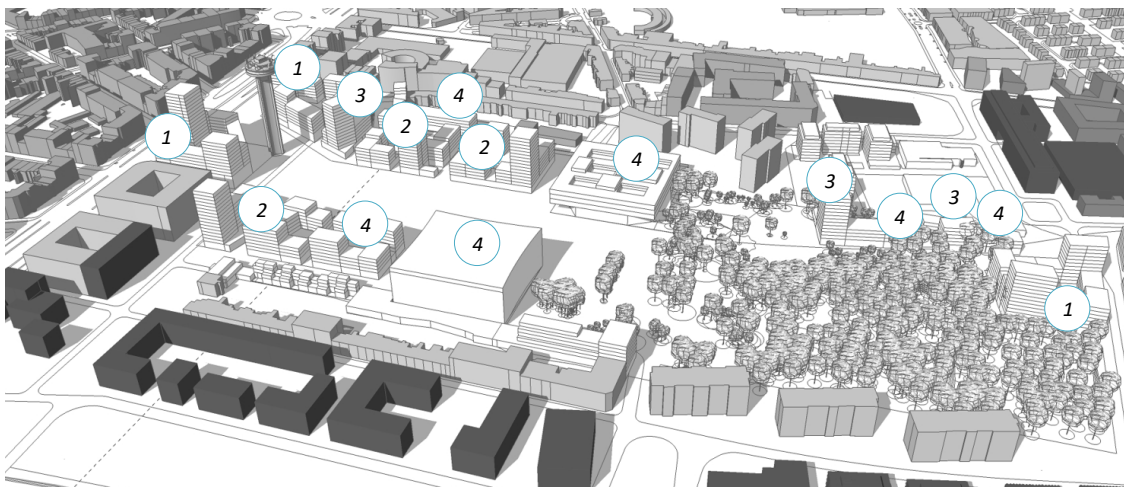
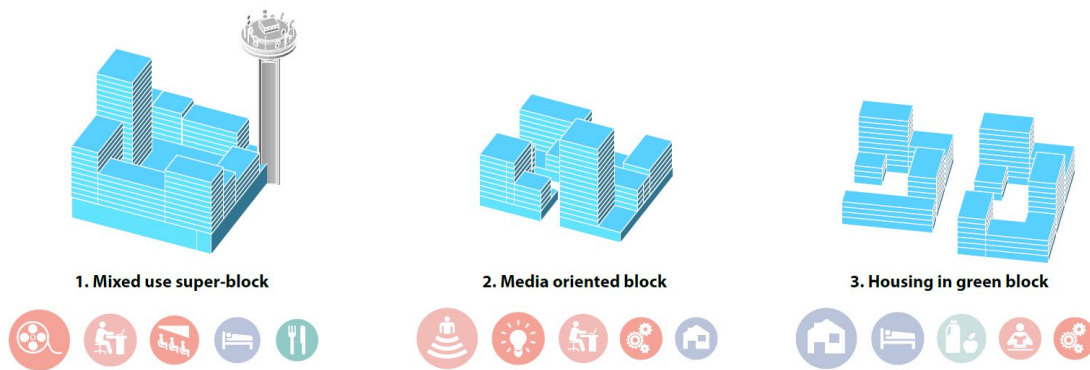
De vermindering van de vereiste oppervlakte bedraagt ~2.000 m², de totale vereiste oppervlakte voor het scenario 2023 bedraagt ~10.000 m², voor een beschikbare oppervlakte van ~12.000 m². In totaal blijft er dan 2.800 m² over voor andere behoeften aan voorzieningen. Deze waarde is een raming, maar geeft een veiligheidsmarge aan met betrekking tot deze specifieke behoefte.

02.03.03. Spreiding van het programma

De algemene typologie van de huizenblokken wordt niet gewijzigd. Er blijven in de versie 2023 vier hoofdcategorieën:

- × **1_Gemengde megablokken:** dit zijn blokken die worden aangemerkt als 'mijlpalen' in de lezing van het stedelijke raster. Ze hebben een groot potentieel in termen van functiegemengdheid met de aanwezigheid van een kader dat verschillende soorten van activiteiten en huisvesting in de ontwikkelingen op de verdiepingen kan onderbrengen.
- × **2_De stedelijke blokken met een mediabestemming:** deze kleinere blokken integreren de mediafunctie dankzij de creatie van grote sokkels die het mogelijk maken om aan de specifieke behoeften van dit type van bedrijf te voldoen. De ontwikkelingen boven deze sokkels hebben een woonfunctie.
- × **3_De stedelijke blokken met een woonbestemming:** deze woonblokken zijn van een meer traditionele typologie, zijn voornamelijk bestemd voor huisvesting en maken het mogelijk om aan de voet van het gebouw activiteiten van het type handelszaken en diensten te ontwikkelen. Ze bevinden zich meestal rond groene privéruimten.
- × **4_De specifieke blokken:** bestemd voor voorzieningen, zoals de zetels van de VRT en de RTBF, schoolvoorzieningen enz.

² Studie uitgevoerd door de Dienst Scholen van Perspective, 2021.

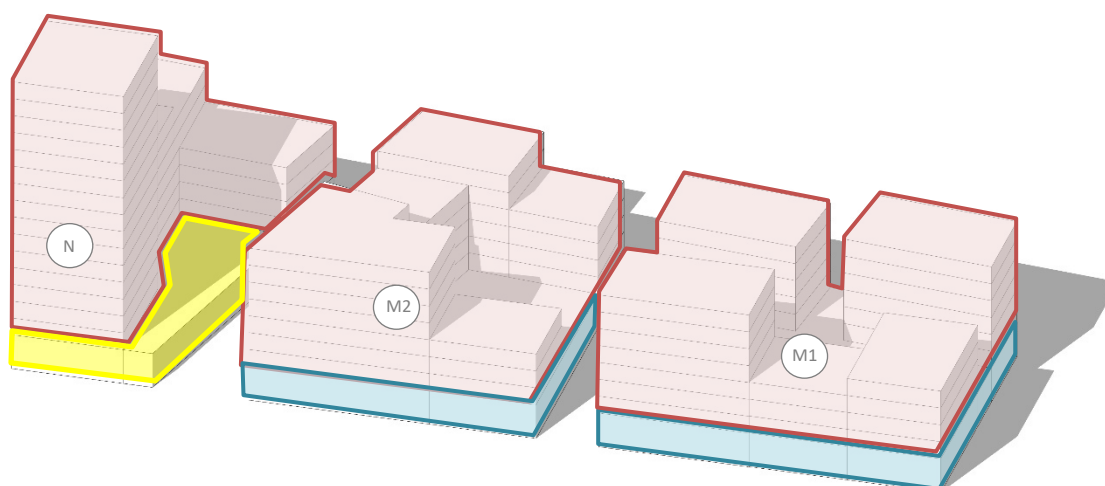


Versie 2023: typologieën van de gebouwde blokken

Het algemene principe van afwisselend verticale en horizontale functiemengdheid staat niet ter discussie. Het verschil met de versie 2019 zit vooral in de woongebouwen van de sites H en IJK.

De groepering van de sites M & N (tot site J) verandert als zodanig niets aan de werkings- en gebruiksprincipes. De positionering gericht op mediabedrijven van de voormalige site M2 wordt echter herzien om er een mediageoriënteerde instelling voor hoger onderwijs te kunnen huisvesten.

De nieuwe site M (site J) wordt dus doorkruist door twee openbaar toegankelijke straatjes. In de versie 2019 gaf de sokkel van site N aan de oostzijde uit op een pleintje lang het park. Die indeling is gewijzigd, maar zonder de flexibiliteit van de indeling en de gebruiksvormen aanzienlijk te verminderen.



Voorbeeld van functiegemengdheid - huizenblokken M en N (site J)

Mediakarakter van het project

Er lopen al verschillende akkoorden die de mediapositionering van de site zullen versterken, vooral met onderwijsinstellingen die verbonden zullen zijn met de zetels van de RTBF en de VRT.

Hoewel het begrijpelijk is dat dit nog niet het geval is voor de **economische activiteiten** (kleiner, en/of actief op kortere tijdshorizonten), is het toch belangrijk te voorzien in de nodige bepalingen voor het streven naar economische specialisatie van de site. Deze ambitieuze doelstelling, een van de succesfactoren van de ontwikkeling van het project, vergt grote inspanningen om te worden bereikt en er zo voor te zorgen dat het Gewest profiteert van de verwachte secundaire weerslag. Concreet moet er een organisatie komen die het gebruik van de ruimten voor de media-activiteiten kan beïnvloeden en zelfs beheren. De Brusselse openbare actoren die de economie stimuleren, kunnen nu worden betrokken bij de beschouwingen om de programmatische behoeften tegelijk met het bestuurskader vast te stellen (in het bijzonder het steunplatform voor de culturele en creatieve industrieën, de cluster Screen). Anders zal de specialisatie waarschijnlijk zwak zijn en zal Mediapark eerder een nieuwe wijk dan een mediapool zijn. Een deel van de oppervlakten die voorzien zijn voor de activiteiten voor 'andere media' zou leeg kunnen blijven of door andere activiteiten kunnen worden ingevuld.

Om dit risico te beperken, beoogt de evolutie van het Masterplan 2023 meer flexibiliteit te bieden voor de activiteiten die op de site zijn toegestaan, door deze open te stellen voor niet-mediaproductieactiviteiten en niet-meidakantoren. Deze flexibiliteit is wenselijk, want ze brengt meer flexibiliteit, maar het is belangrijk om waakzaam te blijven over wat de kracht van het project is: een als zodanig geïdentificeerde cluster realiseren is ook Mediapark een sterke aantrekkingskracht geven, ver buiten zijn eigen grenzen, ver buiten de grenzen van het Gewest. De ambitie is dus om een drijvende kracht in de perimeter te vormen en tegelijkertijd de daarmee samenhangende mogelijkheden te versterken voor de sites die zich rond de perimeter van het RPA bevinden: de administratiegebieden en de OGSO binnen de wijk zullen een ideale positie hebben om aanvullende locaties te bieden aan de cluster en te profiteren van de dynamiek van de nieuwe wijk.

Bij de openstelling van de sterk gemengde gebieden van het Mediapark voor alle soorten productieactiviteiten moet rekening worden gehouden met de volgende punten:

- × Geen opportunistisch beheer in de hand werken, want dat zet de deur open voor elke mogelijkheid. Hoewel dit geruststellend is voor de huidige operationalisering, is er ook een reëel risico dat het specifieke karakter van de site, en dus de aantrekkingskracht ervan op een bepaalde activiteitensector, verwatert. Indien flexibiliteit leidt tot een verlies aan ambitie op het gebied van de media, zal de

aantrekkingskracht op een algemenere manier verminderen. Anderzijds is een actieve deelname in deze richting door mediaspelers erbij te betrekken een meerwaarde (hub.brussels).

- × Geen afbreuk doen aan het belang van de andere activiteitenzones die rond het Mediapark liggen: zij zullen profiteren van de nabijheid van een sterk activiteitencentrum voor hun (her)dynamisering, in soms minder strikte voorwaarden voor ontwikkeling (omdat zij minder nauw verweven zijn binnen een gemengde wijk). Omgekeerd, als de pool zelf niet dynamisch genoeg is, zal de rest van de wijk ook niet profiteren van een grotere aantrekkingskracht. Zorgen dat Mediapark een succes wordt, is in die zin dan ook een prioriteit. Meer flexibiliteit om dit te garanderen is dus ook hier synoniem met veerkracht.
- × De inkadering van de dimensie "media" blijft een aandachtspunt voor het RPA: het blijft in dit stadium moeilijk om precies te bepalen wat onder deze categorie valt en wat niet, vooral omdat deze beroepen voortdurend evolueren. Openstelling voor flexibiliteit betekent ook openstelling van het RPA voor mogelijke ontwikkelingen in de cluster als geheel. De dimensie 'media' zal moeten worden vastgesteld naarmate het project operationeel wordt, samen met de actoren van de sector.

Het succes van de mediacluster ligt dus in de operationalisering ervan. Deze dimensie valt buiten het bevoegdheidskader van het RPA. Verschillende factoren zullen bijdragen tot de doelstelling 'media' van het RPA, zoals:

- × controle houden over de openbare grond;
- × een richtlijn opstellen die toekomstige bewoners kunnen gebruiken bij het verhuren;
- × oproepen doen voor projecten die gericht zijn op de bedrijven die we er hun intrek willen zien nemen;
- × de sector die reeds actief is in deze dimensie erbij betrekken (via hub.brussels).

Kantoren en activiteiten voor de productie van immateriële goederen

Openstelling van de perimeter voor de kantoorfunctie die niet rechtstreeks verband houdt met de media: welke positieve of negatieve gevolgen kunnen van deze ontwikkeling worden verwacht?

Zoals eerder weergegeven is het positieve aspect de bereidheid om meer flexibiliteit in te bouwen bij de operationalisering van het project.

Het risico zou echter zijn dat de kantoorfunctie het gewenste evenwicht voor de site zou omkeren. Kunnen we verwachten dat het Mediapark een kantorenwijk wordt als er geen beperking komt van de oppervlakte per bestemming en zonder specificatie van het mediakarakter?

- × In het vorige ontwerp waren kantoren al toegestaan, maar door te specificeren "kantoor in de mediasector" was er een zeer sterke oriëntatie op het versterken van de cluster, in plaats van de deur open te laten voor de ontwikkeling van een kantorenwijk;
- × Om dergelijke risico's te vermijden heeft het GBP administratieve zones afgebakend en het controlemechanisme van de KaTKS ingevoerd. Binnen het RPA is het KaTKS niet van toepassing, dus is er geen sprake van een dergelijke waarborg. Anderzijds zou door het creëren van kantoorruimte in het Mediapark het toegestane saldo in de wijk (in woongebieden en gemengde gebieden) worden verminderd, aangezien de toegestane vierkante meters zouden worden meegerekend.
- × Het is duidelijk dat niemand momenteel een nieuwe kantoorwijk ambieert: integendeel, onze monofunctionele administratieve gebieden krijgen alle aandacht om opnieuw een mix van functies in te voeren. Het is echter onmogelijk de ontwikkeling van de verschillende markten en behoeften in de komende jaren te voorspellen;

Het lijkt dus wenselijk de mogelijke inschattingmarges te behouden naar gelang van de ontwikkeling van de context:

- × De operationalisering door de openbare operatoren moet de gewenste mediadimensie garanderen. Idealiter zou deze controle van de openbare operatoren behouden moeten blijven om de mediadoelstelling van het plan te vergemakkelijken;
- × Hoewel er in de verordenende versie van het plan geen drempel is vastgesteld, is het belangrijk het begrip secundaire bestemming voor media- en niet-mediakantoren te behouden;
- × De ontwikkeling van niet-mediakantoren moet door de aanvrager worden gemotiveerd en aan bijzondere vergunningsmaatregelen worden onderworpen.

Residentieel gemengd karakter

Het scenario 2023 zal minder diversiteit qua woningtypes bieden door het schrappen van de sites H en IJK.

Buurtwinkels

Aangezien de positionering van de wijk niet fundamenteel wordt gewijzigd door de wijzigingen in het ontwerp, blijft de relatie tot de handel vergelijkbaar met de versie 2019, met een paar kleine aanpassingen.

Het Mediapark blijft een project dat nieuwe buurtgebonden behoeften opwekt, voor de bewoners maar ook voor de andere nieuwe gebruikers van de site (werknemers, bezoekers, ...). Aangezien de geïnduceerde behoeften licht afnemen, neemt ook de behoefte aan oppervlakte af, wat in absolute cijfers het geval is (het relatieve aandeel neemt licht toe met +0,4%).

We wijzen er nogmaals op dat de goede werking van de commerciële activiteiten – vooral dan de lokale – idealiter een omgeving vereist die vrij is van bouwplaatsen en ingenomen gebouwen. Dit versterkt het belang van een overgangstraject, aangezien de voor handel bestemde benedenverdiepingen pas vrij laat in het proces hun volle waarde zullen krijgen. In de tussentijd kan het dus nuttig zijn om bepaalde ruimten voor andere doeleinden te gebruiken (gemeenschapsleven, cultuur enz.).

De doortocht van de tram door het hart van de perimeter zal echter ook de komst van externe bezoekers bevorderen ten gunste van de verschillende activiteiten op het terrein.

Productieactiviteit

De nieuwe versie van het Masterplan opent de perimeter voor de functie van productieactiviteit die niet alleen immaterieel is en niet rechtstreeks verband houdt met de media. Er zijn ruimtelijke gevolgen verbonden aan de werking van dit soort bedrijven. Zoals in het hoofdstuk 'Stedenbouw' is benadrukt, blijven deze gevolgen bedrijfsspecifiek en zijn ze in dit stadium zeer moeilijk te voorzien. Het opleggen van specifieke regels voor hun ontwikkeling moet het mogelijk maken de verenigbaarheid te beoordelen bij de ontwikkeling van stroomafwaartse projecten. De bijkomende vraag vanuit sociaal en economisch oogpunt is of de aanwezigheid van dit soort activiteiten een positieve of negatieve invloed heeft op het sociaal en economisch functioneren van de wijk.

Vanuit het oogpunt van de werking van de cluster kunnen door de aanwezigheid van meer mogelijke soorten bedrijven in de wijk er meer mogelijke synergieën tussen bedrijven komen: dit is dus een duidelijk voordeel. Vanuit sociaal oogpunt garanderen meer mogelijkheden om ruimten met actieve functies te gebruiken ook een levendigere en dus dynamischere wijk. Dit is uiteraard wenselijk in tegenstelling tot het idee om met onbezette sokkels te blijven zitten.

Het risico van deze nieuwe mogelijkheden ligt, net als bij de kantoren, in het te verwachten evenwicht: welke plaats kunnen de (media en niet-media) productieactiviteiten binnen de wijk innemen? Zou er een overheersing van dit soort activiteiten kunnen ontstaan, ten koste van het evenwicht van de functies dat gewenst is voor een vriendelijke woonwijk?

De huidige dynamiek van deze sector, de door het plan opgelegde ruimtelijke beperkingen (en dus de economische gevolgen daarvan voor de bouw van gebouwen) en de bestaande mogelijkheden aan de rand van

de perimeter (met de aangrenzende OGSO) zijn allemaal parameters die niet wijzen op een echt risico van overheersing van de productieactiviteit binnen de perimeter.

Voor de volledigheid zou het echter passend zijn:

- × Om het begrip van hoofdbestemming (huisvesting) en secundaire bestemmingen binnen de betrokken zones te behouden;
- × Specifieke voorwaarden op te leggen voor de productieactiviteit (met name niet-media-activiteiten) om de relevantie ervan voor de wijk te rechtvaardigen.

02.03.04. Financiële aspecten

De ramingen die kunnen worden gemaakt voor de stedenbouwkundige lasten, worden verminderd in verhouding tot de vermindering van de betrokken oppervlakten.

	SC 2019		SC 2022	
	Oppervlakte (m ²)	Lasten (€)	Oppervlakte (m ²)	Lasten (€)
Andere media	30.438	3.804.750	21.211	2.651.375
Woningen	195.835	12.729.275	144.670	9.403.550
Hotel	8000	1.000.000	8.000	1.000.000
Handelszaken	17.975	2.246.875	17.185	2.148.125
Bioscoop	6000	750.000	6.000	750.000
TOTAL	258.248	20.530.900	197.066	15.953.050

Snelle raming van de stedenbouwkundige lasten voor de ontwikkeling (orde van grootte)

02.03.05. Aanbevelingen

De belangrijkste aanbevelingen die bij de analyse van de nieuwe versie van het RPA voor het sociale en economische hoofdstuk in aanmerking kunnen worden genomen, zijn de volgende:

- × Gezien het ontbreken van een minimumdrempel voor woningen met sociale doeleinden, moet worden nagegaan hoe een specifieke strategie kan worden vastgesteld om deze doelstelling te bereiken. Dit kan gebeuren via de perceelfiches die later zullen worden opgesteld.
- × Het zou raadzaam zijn om tijdens de ontwikkelingen een actieve monitoring te verrichten van de reële behoeften aan voorzieningen en handelszaken, zodat deze zo goed mogelijk kunnen worden aangepast aan de behoeften, die van nature evolueren. De taskforce Voorzieningen alsook hub.brussels kunnen worden ingeschakeld om ondersteuning te bieden.
- × Met de openstelling voor kantoren en productieactiviteiten die niet tot de media gerekend kunnen worden, wordt de toegevoegde 'media'-waarde van het project de exclusieve verantwoordelijkheid van de operationalisering. Deze openheid is positief, want het brengt meer flexibiliteit en dus veerkracht aan het project van de wijk. Maar dit vereist een hoger vereist niveau op het moment van de ontwikkeling van projecten om de aanvankelijke ambities te waarborgen. De aanvragers zouden kunnen worden verplicht de relevantie van de keuze van de locatie te motiveren, zodat zij bij de beoordeling van toekomstige projecten over deze punten kunnen nadenken.
- × Overgangstraject voor de ingebruikneming van de benedenverdiepingen: in het algemeen vereist de ontwikkeling van het Mediapark-project de invoering van een overgangstraject dat de communicatie over het project, het creëren van een draagvlak, de organisatie van activiteiten, de actualisering van de terreindiagnose enz. mogelijk maakt. In een eerste fase kunnen daar de te ontmantelen gebouwen voor worden gebruikt, en in een tweede fase de benedenverdiepingen die nog wachten op gebruikers.

02.04. MOBILITEIT

Brussel als geheel ondergaat veranderingen op het gebied van mobiliteit. De basisbevinding van het MER en van alle mobiliteitsstudies over de omgeving geldt echter nog steeds: de situatie met betrekking tot de automobilititeit blijft een knelpunt. Noch de evoluties van het net, noch de demografische veranderingen zullen zorgen voor verbetering op dit vlak. Alle ontwikkelingen die bijdragen tot de door het gewestelijke beleid aangenomen modal shift vormen daarentegen wel een positieve ontwikkeling.

Met dit in gedachten buigen we ons in dit hoofdstuk over de verwachte ontwikkelingen op het gebied van geïnduceerde mobiliteit tussen het ontwerp van RPA 2019 en het ontwerp 2023.

02.04.01. Extra verplaatsingen

De extra stromen die in het scenario voor 2023 worden verwacht, zijn lager dan de stromen die in de versie 2019 zijn geraamd: de vermindering van het aantal bebouwde vierkante meter heeft als rechtstreeks gevolg een vermindering van de verplaatsingen. Deze vaststelling geldt voor alle vervoerswijzen.

In de onderstaande tabellen wordt het verwachte aantal extra verplaatsingen en hun modale verdeling volgens de nieuwe versie van het voorkeursscenario gedetailleerd weergegeven.

- × Van de verwachte ~25.000 verplaatsingen, maakt de geplande vermindering van de dichtheid een **afname tot ~20.000** mogelijk.
- × Onder deze afname van het aantal verplaatsingen valt naar verwachting een vermindering van ~1.200 autoritten per dag.
- × De verwachte daling van het gebruik van het openbaar vervoer bedraagt ongeveer 1.250 ritten.
- × Ten slotte kan het effect op de actieve vervoerswijzen worden berekend als een vermindering van ~800 fietsritten en ~2.500 verplaatsingen te voet.

Deze vermindering betreft in de eerste plaats de verplaatsingen vanuit de site door de bewoners, aangezien de vermindering in vierkante meter vooral betrekking heeft op een vermindering van het aantal vierkante meter voor huisvesting.

Profiel	Veronderstellingen					Veronderstellingen				
	Aant.	Pers. die zich verpl.	Aant. verpl.	Oorspr. aant.	Verpl./dag	Aant.	Pers. die zich verpl.	Aant. verpl.	Oorspr. aant.	Verpl./dag
Woningen										
Bewoners (pers.)	5.018,00	0,90	3,20	0,80	11.561,47	3.707,17	0,90	3,20	0,80	8.541,32
Bezoekers (pers.)					489,56					361,68
Horeca / Voorzieningen										
Werknemers handelsz. / voorz. (pers.)	617,00	0,85	2,40		1.258,68	584,58	0,85	2,40		1.192,54
Bezoekers (pers.)	1.078,34	1,00	2,00		2.156,69	1.031,10	1,00	2,00		2.062,20
Ext. leerlingen (pers.)	314,41	1,00	2,00		628,83	236,25	1,00	2,00		472,50
Leerlingen afk. van site (pers.)	943,24	1,00	2,00		1.886,48	708,75	1,00	2,00		1.417,50
Bezoekers / klanten bioscoop (pers.)	1.500,00	1,00	2,00		3.000,00	1.500,00	1,00	2,00		3.000,00
Bezoekers / klanten hotel (pers.)	305,00	1,00	3,00		915,00	305,00	1,00	3,00		915,00
Leveringen handelsz. / voorz. (m2)	45.824,00		2,00		458,24	43.996,00		2,00		439,96
Kantoren (andere media)										
Werknemers kantoren (pers.)	1.218,00	0,85	2,40		2.484,72	848,44	0,85	2,40		1.730,82
Leveringen kantoren			2,00		81,20			2,00		56,56
					24.920,87					20.190,07

Vergelijking van het aantal extra verplaatsingen tussen scenario 2019 en scenario 2023

Profiel	PM	TR	Verpl./dag	Auto			
				8u-9u	9u-10u	17u-18u	18u-19u
Woningen							
Bewoners (pers.)	0,28	1,00	2.391,57	478,31	167,41	286,99	239,16
Bezoekers (pers.)	0,31	1,00	112,12	22,42	7,85	13,45	11,21
Horeca / Voorzieningen							
Werknemers handelsz. / voorz. (pers.)	0,31	1,15	321,47	32,15	48,22	32,15	160,73
Bezoekers (pers.)	0,31	1,00	639,28	0,00	0,00	0,00	0,00
Ext. leerlingen (pers.)	0,31	1,00	146,48	73,24	0,00	36,62	0,00
Leerlingen afk. van site (pers.)	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bezoekers / klanten bioscoop (pers.)	0,30	1,50	600,00	0,00	0,00	0,00	180,00
Bezoekers / klanten hotel (pers.)	0,30	1,00	274,50	54,90	19,22	32,94	27,45
Leveringen handelsz. / voorz. (m2)	1,00		439,96	44,00	44,00	22,00	0,00
Kantoren (andere media)							
Werknemers kantoren (pers.)	0,31	1,15	466,57	102,65	46,66	88,65	93,31
Leveringen kantoren	1,00		56,56	2,83	8,48	8,48	2,83
			5.448,50	810,49	341,83	521,28	714,69

Raming van de extra behoeften aan verplaatsingen per auto

Profiel	PM	Verpl./dag	Openbaar vervoer			
			8u-9u	9u-10u	17u-18u	18u-19u
Woningen						
Bewoners (pers.)	0,34	2.904,05	580,81	203,28	348,49	290,40
Bezoekers (pers.)	0,22	79,57	15,91	5,57	9,55	7,96
Horeca / Voorzieningen						
Werknemers handelsz. / voorz. (pers.)	0,22	262,36	26,24	39,35	26,24	131,18
Bezoekers (pers.)	0,22	453,68	0,00	0,00	0,00	0,00
Ext. leerlingen (pers.)	0,22	103,95	51,98	0,00	25,99	0,00
Leerlingen afk. van site (pers.)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bezoekers / klanten bioscoop (pers.)	0,50	1.500,00	0,00	0,00	0,00	450,00
Bezoekers / klanten hotel (pers.)	0,50	457,50	91,50	32,03	54,90	45,75
Leveringen handelsz. / voorz. (m2)						
Kantoren (andere media)						
Werknemers kantoren (pers.)	0,22	380,78	83,77	38,08	72,35	76,16
Leveringen kantoren						
		6.141,89	850,21	318,31	537,51	1.001,45

Raming van de extra behoeften aan verplaatsingen met het openbaar vervoer

Profiel	PM	Verpl./dag	Fietsen			
			8u-9u	9u-10u	17u-18u	18u-19u
Woningen						
Bewoners (pers.)	0,18	1.537,44	307,49	107,62	184,49	153,74
Bezoekers (pers.)	0,13	47,02	9,40	3,29	5,64	4,70
Horeca / Voorzieningen						
Werknemers handelsz. / voorz. (pers.)	0,13	155,03	15,50	23,25	15,50	77,51
Bezoekers (pers.)	0,13	268,09	0,00	0,00	0,00	0,00
Ext. leerlingen (pers.)	0,13	61,43	30,71	0,00	15,36	0,00
Leerlingen afk. van site (pers.)	0,21	297,68	148,84	1,00	74,42	1,00
Bezoekers / klanten bioscoop (pers.)	0,10	300,00	0,00	0,00	0,00	90,00
Bezoekers / klanten hotel (pers.)	0,10	91,50	18,30	6,41	10,98	9,15
Leveringen handelsz. / voorz. (m2)						
Kantoren (andere media)						
Werknemers kantoren (pers.)	0,13	225,01	49,50	22,50	42,75	45,00
Leveringen kantoren						
		2.983,18	579,75	164,07	349,14	381,11

Raming van de extra fietsstromen

Profiel	PM	Verpl./dag	Voetgangers				
			8u-9u	9u-10u	17u-18u	18u-19u	
Woningen							
Bewoners (pers.)	0,54	4.612,31	922,46	322,86	553,48	461,23	
Bezoekers (pers.)	0,48	173,60	34,72	12,15	20,83	17,36	
Horeca / Voorzieningen							
Werknemers handelsz. / voorz. (pers.)	0,48	572,42	57,24	85,86	57,24	286,21	
Bezoekers (pers.)	0,48	989,86	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ext. leerlingen (pers.)	0,48	226,80	113,40	0,00	56,70	0,00	
Leerlingen afk. van site (pers.)	0,79	1.119,83	559,91	1,00	279,96	1,00	
Bezoekers / klanten bioscoop (pers.)	0,60	1.800,00	0,00	0,00	0,00	540,00	
Bezoekers / klanten hotel (pers.)	0,60	549,00	109,80	38,43	65,88	54,90	
Leveringen handelsz. / voorz. (m2)							
Kantoren (andere media)							
Werknemers kantoren (pers.)	0,48	830,79	182,77	83,08	157,85	166,16	
Leveringen kantoren							
			10.874,61	1.980,31	543,39	1.191,94	1.526,86

Raming van de extra voetgangersstromen

De herziening van het voorkeursscenario heeft dus een positief effect op de eerder vastgestelde knelpunten inzake mobiliteit. Deze ontwikkeling laat uiteraard niet toe te bevestigen dat de ontwikkeling van de site geen mobiliteitsproblemen voor de wijk zal meebrengen. De eerder gedane aanbevelingen om een modal shift aan te moedigen zijn dus nog steeds van toepassing. Elke actie die het mogelijk maakt om (hier en elders in Brussel) het gebruik van de eigen auto te beïnvloeden ten gunste van andere vervoerswijzen **moet worden uitgevoerd** om de harmonieuze werking van de wijk en de aangrenzende wijken te garanderen (en uiteraard bij te dragen tot de beperking van de aanzienlijke impact van deze vervoerswijze op ons milieu).

De doortocht van een buslijn in het hart van de perimeter zal later worden geëvalueerd, volgens de behoeften en rekening houdend met het structurele aanbod van de nieuwe tramlijn op de site. Het behoud van die mogelijkheid blijft wel nog steeds belangrijk, omdat zo aan de werkelijke behoeften kan worden voldaan naargelang van de ontwikkeling van de modale aandelen.

Voor een succesvolle modal shift is de kans die deze ontwikkeling biedt, een belangrijk moment om het gedrag te beïnvloeden. Deze ontwikkeling zal een breukmoment teweegbrengen in de gewoonten van alle gebruikers van de site: het is van essentieel belang dit moment aan te grijpen om deze gewoonten te beïnvloeden. De hefboomen om deze noodzakelijke veranderingen te ondersteunen of uit te lokken zijn niet gebruikelijk en vaak zelfs onpopulair (belastingen, vermindering van het aantal rijstroken, beperking van de parkeermogelijkheden enz.). Aan de andere kant is in dit geval het simpele feit van het verhuizen (in de breedste zin van het woord, voor alle gebruikers van de site) een positief kantelmoment. Het betreft een unieke kans om nieuwe mobiliteitsgewoonten aan te moedigen. Het is de verantwoordelijkheid van de overheid om **deze kans te grijpen**.

Om dit te bereiken zijn verschillende aspecten essentieel:

- × De versterking van het aanbod van openbaar vervoer rond EN binnen de site: de mogelijkheid om de site met een tramlijn te bereiken, is een belangrijk punt. Hierdoor zou het aantal extra autoverplaatsingen met ~10-15% kunnen worden verminderd (en zou het aantal parkeerplaatsen dienovereenkomstig kunnen worden aangepast);
- × Om deze kans op een modal shift volledig te benutten, moet de tram vóór de ontwikkelingen komen. In dit geval zou de afname van de autoverplaatsingen tot ~25% kunnen bedragen. Deze stijging zou naar schatting slechts ~10% bedragen indien de tram pas na de ontwikkelingen zou komen. In afwachting van de aanleg van de tramlijn en afhankelijk van de ontwikkeling van het project moet er minstens een alternatieve openbaarvervoersdienst worden opgezet rond en op de site van het Mediapark;
- × Ten slotte is de invoering van een afstand van de auto ten opzichte van de woningen, door de aanleg van geschikte gedeelde parkeervoorzieningen (zie het hoofdstuk over parkeren hieronder), een doeltreffende manier om het openbaar vervoer op gelijke voet te brengen met het comfort van de auto.

Deze grootteordes zijn belangrijk: zij laten zien wat met een goed ontwerp en een oordeelkundige fasering kan worden bereikt.

02.04.02. Organisatie van de mobiliteit

De organisatie van de mobiliteit binnen de site, volgens de aangepaste versie van het voorkeursscenario, handhaaft de belangrijkste beginselen van de vorige versie:

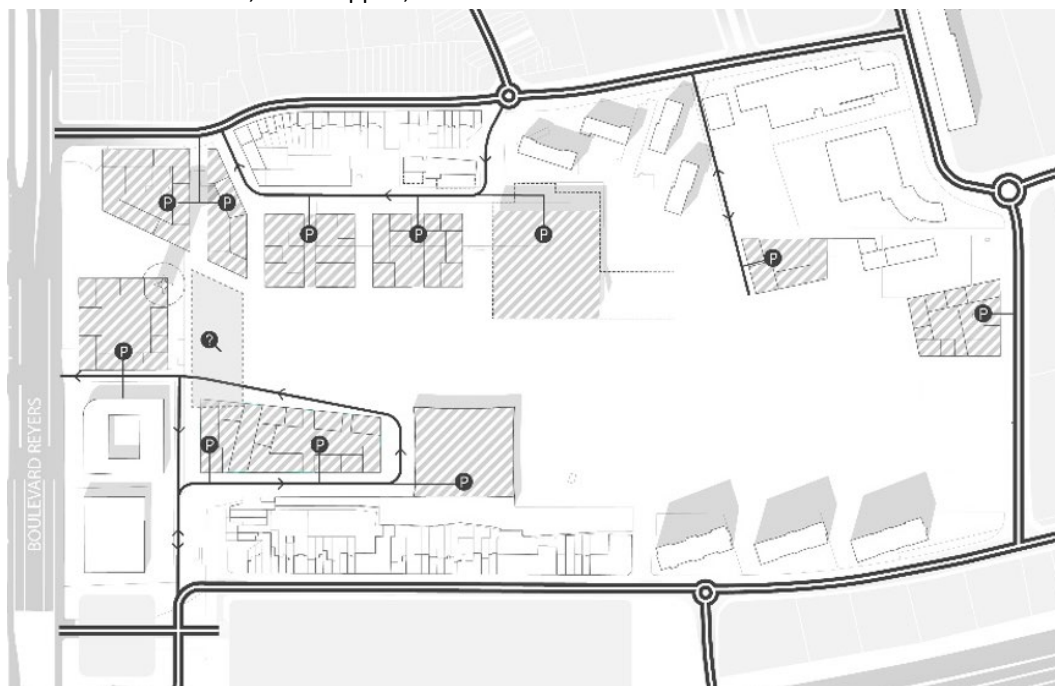
- × Afstand creëren tussen de auto en het netwerk van openbare ruimten en in het bijzonder het park, doordat de verschillende lussen langs de achterzijde van de gebouwen lopen;
- × De assen die de site van de ene naar de andere kant doorkruisen, zijn voorbehouden voor de actieve vervoerswijzen. In het geval van de noord-zuidweg zou de doortocht van het openbaar vervoer kunnen worden toegestaan;
- × De straten aan de achterzijde maken het mogelijk om zo dicht mogelijk bij de verschillende gebouwen te komen en werken volgens een lussensysteem;
- × Een netwerk van parkeervoorzieningen is beschikbaar voor 'insiders' en maakt het mogelijk om de auto weg te halen uit de openbare ruimte. Dit netwerk biedt de gebruikers de mogelijkheid om tot aan de voet van hun gebouw te rijden.
- × Indien de bestaande ondergrondse parkeergarage onder de RTBF-VRT-gebouwen wordt behouden, zal het mogelijk zijn een ondergrondse noord-zuiddoorgang te creëren in het westen van de site. Deze mogelijkheid biedt meer mogelijkheden bij de verdeling van de stromen. Ze wordt wel sterk bemoeilijkt door de technische beperkingen in verband met de sloop van het gebouw. In dit verband blijft het werken aan het mogelijke poolen van parkeerplaatsen een mogelijkheid om de spreiding van de stromen in de wijk te verbeteren;
- × De aanwezige assen binnen de open ruimten vormen een raster waar de voertuigen van de hulpdiensten en dienstvoertuigen occasioneel gebruik van kunnen maken.



Netwerk van de actieve vervoerswijzen

Twee elementen brengen wel wijzigingen aan binnen deze beginselen:

- × het schrappen van de sites I, J en K maakt het mogelijk de autolus die aanvankelijk was gepland in het zuidoosten van de site, te schrappen;



Organisatie van de automobieliteit binnen de site

- × **De doortocht van de tram** door het westelijke deel van de site en langs de Kolonel Bourgstraat verandert de kwaliteit van de bereikbaarheid met het openbaar vervoer aanzienlijk. Daardoor worden de verwachte effecten van de autostromen verminderd. Binnen de site en in de onmiddellijke omgeving zijn nieuwe haltes gepland.

Wat de organisatie van de stromen binnen de site betreft, zal deze doortocht een aanzienlijke invloed hebben op de inrichting van de openbare ruimte, op de ruimte die beschikbaar is voor de andere functies langs het tracé en op de gebruikers, en dus op de bebouwde fronten van de blokken A, B en M & N (site J) (zie het hoofdstuk over stedenbouw in dit verband). Bovenal zal het de toegang van het openbaar vervoer tot de site verbeteren.

In het voor de doortocht van de tram gekozen scenario komt de tram de site binnen vanaf de Reyerslaan via de Meiserpoort tussen de sites A en B. De Meiserpoort dient als hoofdingang tot het Mediapark. De route loopt vervolgens tussen de gebouwen Zilver/Diamant en de sites M & N (site J), in de richting van de Kolonel Bourgstraat. De openbare ruimte wordt er in het scenario 2023 verbreed, zodat er meer ruimte overblijft om deze doortocht te organiseren. De openbare ruimte tussen het Diamantgebouw en het nieuwe kinderdagverblijf voor de RTBF/het talud moeten ook dienovereenkomstig worden ingericht om plaats te bieden aan de mogelijke tramhalte en dus aan een grotere gebruikintensiteit door passerende gebruikers.

Er is een tramhalte gepland langs het park tegenover site A (oostelijke gevel), waardoor de impact op de openbare ruimte tussen de sites A en B wordt beperkt. Deze halte, dicht bij de Reyerstoren, zal dus profiteren van zijn zichtbaarheid en zijn identiteitsbevestigende dimensie. Er komt een tweede halte aan de kant van de Diamantpoort. Er zou een derde halte worden aangelegd in de Kolonel Bourgstraat, eventueel op het raakvlak met de mogelijke buslijn.

Bij de inrichting moet ervoor worden gezorgd:

- × Dat het aanbod aan openbaar vervoer duidelijk is voor de gebruiker;

- × Dat er geen gevaar is voor conflictsituaties met voetgangers en fietsers binnen de gedeelde ruimte;
- × Dat er geen gevaar is voor conflictsituaties tussen de tram en de fietsers die afdalen in de richting van Meiser.

Deze risico's op conflicten met voetgangers en fietsers zijn echter marginaal in vergelijking met de situatie in andere Europese steden met trams in gedeelde ruimten.



Gepland aanbod aan openbaar vervoer, met de potentiële lijn van het openbaar vervoer langs de centrale weg

02.04.03. Parkeren

Beoordeling van de behoeften

De geraamde parkeerbehoeften voor auto's, volgens het voorkeursscenario van 2023, zijn in de onderstaande tabel samengevat per site. Deze raming is gebaseerd op de volgende veronderstellingen:

- × het westelijke gebied, met een betere bediening door het openbaar vervoer, voert een proactiever beleid dan het oostelijke gebied wat betreft de modal split en dus de parkeerbehoeften. De behoeften gelinkt aan de woningen in toegankelijkheidszone A (zoals gedefinieerd in de GSV) zijn beperkt tot 0,5 parkeerplaats per woning. De behoeften gelinkt aan de woningen in toegankelijkheidszone B zijn vastgelegd op 0,6 parkeerplaats per woning.
- × Daarbij komen nog de parkeerplaatsen voor bezoekers, vastgesteld op 0,3 plaats per woning. Deze extra parkeerterreinen maken het mogelijk om een extra vraag op te vangen of om op een efficiëntere manier te worden gebruikt (deelauto's, gedeelde parkeerplaatsen enz.);
- × Om de behoeften in verband met de aanwezigheid van verschillende functies met elkaar te combineren, geldt dezelfde logica voor de parkeerterreinen voor de media, de handelszaken in gebied A en de

handelszaken in gebied B, met respectievelijk 1 plaats per 250 m², 1 plaats per 175 m² en 1 plaats per 150 m².

Deze criteria toegepast op de bebouwde gebieden in het voorkeursscenario voor 2023 resulteren in de behoefte aan ~2.900 parkeerplaatsen (tegenover meer dan 3.700 parkeerplaatsen in het scenario 2019). Dit aantal plaatsen is dus nog steeds erg hoog. Het gaat om een aanzienlijk aantal te bouwen vierkante meter, in de orde van 90.000 m². Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn deze ruimten het best ondergronds gelegen ... maar dit heeft grote gevolgen voor het milieu. Uit de koolstofvoetafdruk van de bouw van nieuwe ontwikkelingen blijkt dat 10-15% van het effect te wijten is aan de bouw van ondergrondse parkeergarages. Het is dus echt heel belangrijk om dit soort infrastructuur tot een minimum te beperken.

In dit verband is het nuttig eraan te herinneren dat er onder het huidige hoofdkantoor van de VRT/RTBF een parkeergarage met 800 plaatsen is. Deze realiteit zou een kans kunnen zijn om de impact te verminderen:

- × vermindering van de bouwkosten (verbonden aan het creëren van nieuwe parkeerplaatsen onder de andere bouwwerken);
- × circulair ontwerp, benutting van het bestaande;
- × mogelijkheid tot exploitatie van een gedeelde parkeergarage, waardoor het gebruik van de aangelegde parkeerplaatsen kan worden geoptimaliseerd;
- × totstandbrenging van een afstand van de plaatsen tot de bestemmingsplaatsen, waardoor de modal shift veel gemakkelijker te realiseren is.

Voor deze mogelijkheden voor valorisatie moet een haalbaarheidsstudie worden verricht waarin rekening wordt gehouden met de technische beperkingen.

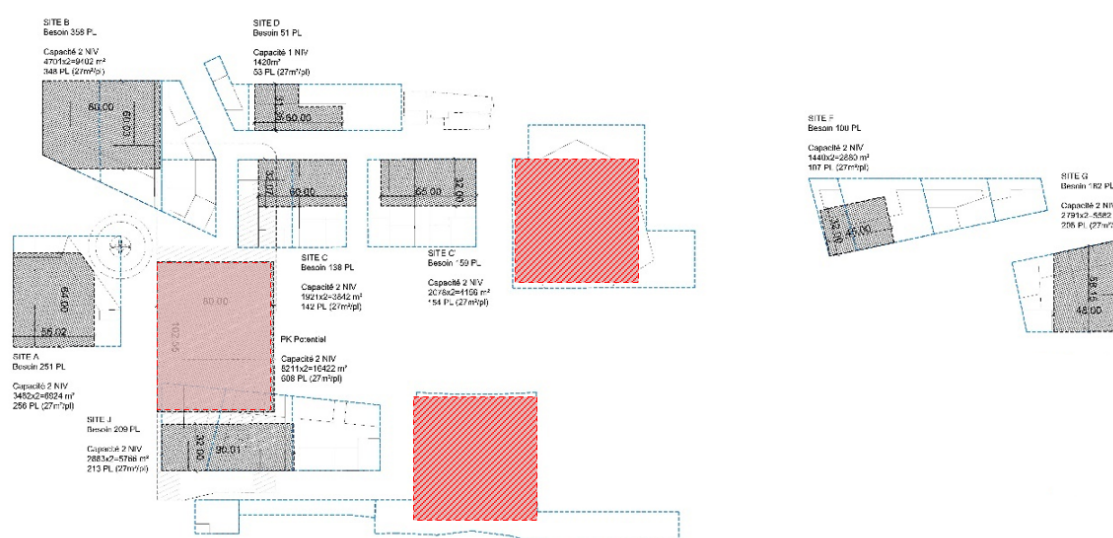
BLOK	Parkeren							P. te creëren	
	P. Sokkel	P. Woningen	P. Bezoekers extra	Totaal (met extra)	Gedeelde extra	P. te realiseren	Oppervlakte P.	Oppervlakte P. / niveau	Lengte
Blok A	59	120	72	252		252	6798	3399	53
Blok B1	5	61	36	102		102	2970	1485	46
Blok B2	21	26	15	62		62	1808	904	19
Blok B3	4	22	13	40		40	1165	583	12
Blok B4	5	36	21	62		62	1797	898	19
Blok C'1	4	36	22	62	22	41	1684	842	18
Blok C'2	2	46	28	76	28	49	2065	1032	22
Blok C'	20	87	52	159	52	107	4291	2146	45
Blok D1	0	20	10	31	10	20	827	414	26
Blok D2	20	0	0	20	0	20	539	270	17
Blok E	900			900		600	24300		
Blok F1	0	42	21	63		63	1704	852	27
Blok F2	0	0	0	0		0	0	0	0
Blok F3	0	22	11	33		33	897	449	14
Blok F4	0	0	0	0		0	0	0	0
Blok G	17	110	55	183		183	4938	2469	51
Blok K	11	0	0	11	0	0	0	0	0
Blok I+I'	600			600		600			
Blok J 1	10	45	27	82	27	82	2132	1066	13
Blok J 2	15	39	23	78	23	78	2020	1010	13
Blok J	2	31	16	49	16				
TOTAAL	1697	745	424	2866	178	2394	59937		

Raming van de parkeerbehoeften voor auto's

Ruimtelijke lokalisering van de parkeerbehoeften

Voor de aanleg van deze parkeerruimten tekenen er zich meerdere strategieën af. Het is redelijk te veronderstellen dat deze parkeergarages op twee verdiepingen zullen worden gebouwd, maar niet daaronder. Het is wenselijk deze ruimten zo compact mogelijk te maken om de ondergrondse bouwzones onder bovengrondse constructies te beperken. Daartoe zijn de parkeermodules hier getekend met breedtes die een veelvoud zijn van 16 m (d.w.z. 16 m, 32 m, 48 m of 64 m), voor een parkeersysteem met schuine parkeervakken en één rijbaan in elke richting.

Deze verschillende elementen samen maken het mogelijk om de perimeter nodig voor de aanleg van de parkings, te schematiseren. Deze parkings kunnen volgens meerdere redeneerwijzen worden gerealiseerd, afhankelijk van de faseringsstrategie die zal worden ontwikkeld.



Ligging van de ondergrondse parkeergarages (voorkeursscenario) - De parkeergarages van de twee hoofdkantoren van de media zijn gepland/in aanbouw

Fietsparkeren

De organisatie van het fietsparkeren wordt niet fundamenteel gewijzigd door de wijzigingen in het scenario 2023: de noodzaak om te voorzien in gemakkelijk toegankelijke privéparkeerplaatsen buiten de openbare weg blijft een prioriteit, evenals de noodzaak om te voorzien in parkeerplaatsen in de openbare ruimte, met name voor bezoekers: zonder parkeermogelijkheid is er geen (of weinig) gebruik mogelijk. De goede bereikbaarheid en het goede ontwerp van deze fietsenstallingen zullen ook een aanzienlijke invloed hebben op de praktijk van het fietsen.

De behoefte aan plaatsen hangt samen met de bebouwde vierkante meter en de programmering van de site. Met de afname van het aantal bebouwde vierkante meter tussen het Masterplan 2019 en de versie 2023 neemt ook het aantal te voorziene fietsparkeerplaatsen af.

Conclusies

De situatie blijft lastig in termen van mobiliteit: ondanks de optimalisering van het verkeersschema, ondanks de verlaging van de dichtheid en de verschuiving van een aantal vierkante meter naar andere functies dan huisvesting ... De situatie in de wijk is verzadigd en de ontwikkeling van de site is aanzienlijk in termen van bebouwde vierkante meter.

De aanbevelingen ter ondersteuning van de ontwikkeling van het gebied blijven van toepassing (wij verwijzen de lezer naar de conclusies en aanbevelingen in het effectenrapport 2019). De belangrijkste aanvullende elementen die in dit stadium moeten worden benadrukt, zijn de volgende:

- × De fasering van de tramlijn zo plannen dat ze operationeel kan zijn van bij de aankomst van de nieuwe gebruikers. Vanuit het oogpunt van de mobiliteitsstrategie is het van essentieel belang deze grote kans op een modal shift te grijpen. Dit spreekt voor zich vanuit het oogpunt van het ontwerp van de openbare ruimten (bouwwerkzaamheden voor de tram vermijden in een net aangelegde openbare ruimte).
- × De parkeerstrategie voor auto's verfijnen om het aantal parkeerplaatsen per wooneenheid of oppervlakte zo klein mogelijk te houden. De aanleg van parkeerterreinen is niet langer een noodzaak in de stad van morgen, maar een luxe met grote gevolgen voor het milieu. De aanleg van deze parkeerterreinen moet worden geoptimaliseerd door het scheppen van afstand van deze infrastructuren tot de plaatsen van bestemming en door het ontwerp van parkeerterreinen voor gedeeld gebruik. Om dit delen mogelijk te maken, de parkeerterreinen dienovereenkomstig ontwerpen: gescheiden ingangen verdiepingen/parking, rekening houden met de geldende normen, gescheiden toegangen voor de uitritten van de parkings naar de openbare ruimte ...
- × De mogelijkheid verkennen die wordt geboden door de aanwezigheid van een bestaande ondergrondse parkeergarage op de site.
- × Er vervolgens over waken dat de doorgang van voertuigen voor hulpverlening, verhuizing, levering en onderhoud binnen de site zodanig wordt georganiseerd dat het effect op de aangrenzende ruimten en de plaatselijke flora en fauna tot een minimum wordt beperkt.

02.05. AKOESTIEK

De vastgestelde **geluidsbronnen** binnen de site zijn enigszins gewijzigd door de aanpassingen van het ontwerp. Enerzijds leidt de vermindering van het aantal vierkante meter bebouwde oppervlakte tot een vermindering van het aantal van deze bronnen, anderzijds vormt de komst van de tram een extra geluidsbron waarmee rekening moet worden gehouden. De belangrijkste bronnen kunnen derhalve als volgt worden samengevat:

- × het lawaai van het verkeer op de externe wegen;
- × de doortocht van de tram: doortocht van de tramstellen en het feit dat een geluidssignaal van de tram in de voetgangerszone waarschijnlijk nodig zal zijn;
- × het lawaai van activiteiten op de site: bedrijven, voorzieningen en horeca-activiteiten, media- en niet-media- productieve activiteiten;
- × vrijetijdsactiviteiten of evenementen;
- × het vrachtverkeer en de behandeling van vrachtwagens met leveringen voor de verschillende activiteiten.

We wijzen ook nog op de aanwezigheid van een sterker **nachtleven** in het westelijke deel van de site in vergelijking met de bestaande toestand (in het bijzonder met de opening van activiteiten van het type bioscoop en horeca), die tot meer lawaai zal leiden. Dit zal gevolgen hebben voor nieuwe ontwikkelingen, maar ook voor de bestaande gebouwen langs de Reyerslaan. Geen van deze activiteiten is echter *a priori* onverenigbaar met de woonactiviteiten. Er zullen inrichtingsmaatregelen moeten worden genomen om een harmonieus samenleven van categorieën gebruikers te waarborgen. Een passend beheer van aan de bron zal de vastgestelde potentiële effecten kunnen beperken. De kwaliteit van de architectuur moet het ook mogelijk maken deze aspecten aan te pakken.

Er valt ook een sterk effect te verwachten wat betreft **bouwlawaai** in het kader van de aanleg van de bouwwerken en de open ruimten. De bouwwerkzaamheden kunnen van erg lange duur en hinderlijk zijn voor de gebruikers van de site, de omwonenden en de lokale fauna. Deze realiteit, die waarschijnlijk nog jaren zal duren, vraagt opnieuw om een overgangstraject dat de (toekomstige) gebruikers van de site opneemt in een positieve dynamiek rond de aanleg van de nieuwe wijk en een beheerplan dat de evolutie van de dierenpopulaties (met name de eikelmuis) in het gebied in het oog houdt (zie hoofdstuk over flora en fauna).

Bovendien versterkt het feit dat de gelijktijdigheid van de bouwplaatsen van de site (met inbegrip van de openbare ruimte,) en de bouwplaats voor de installatie van de tramlijn in dit stadium onmogelijk is, de hinder die met de bouwplaatsen samenhangt.



Ligging van de potentiële verkeersgerelateerde geluidsbronnen



Ligging van activiteitsgerelateerde geluidsbronnen

Bepaalde ontwikkelingen in het plan zijn **positief** voor dit thema:

- × Het aantal geluidsbronnen wordt verminderd door de vermindering van het aantal bebouwde vierkante meter;
- × Het schrappen van de sites I, J, K en van de aangrenzende weg maakt het mogelijk het beboste deel beter in stand te houden door de aanwezigheid van menselijke activiteiten te beperken. De vermindering van het aantal bouwwerken zal ook het risico van geluidsweerkaatsing tussen de bebouwde sites verminderen. Dit biedt een groter gebied van mogelijke rust in het hart van de site;
- × Het behoud van ontoegankelijke of slecht toegankelijke beplante gebieden binnen de perimeter zal de rol van kalmtegebied in de open ruimten versterken;
- × De omgeving van de site, die hoofdzakelijk bebouwd blijft, fungeert als een scherm voor het verkeer op de omliggende wegen, behalve in het zuidoostelijke deel van de site.
- × De gewenste rijkere beplanting in de hele site zal het maskerende effect vergroten en het risico van geluidsweerkaatsing beperken.

Bepaalde ontwikkelingen zijn **negatief** voor dit thema: de doortocht van de tram door het hart van het westelijke deel van de site is een extra geluidsbron. Merk op dat dit deel van de site al het meest lawaaig is vanwege de nabijheid van de Reyerslaan.

De openstelling voor productieactiviteiten (van materiële diensten en immateriële goederen) op de sites A, B, C, J en G vormt een extra potentiële bron van lawaai. Dit risico is echter vergelijkbaar met het eerder geconstateerde risico en hangt samen met de wens om actieve sokkels te creëren waar activiteiten plaatsvinden. Binnen de projecten moeten passende beschermingsmaatregelen worden ontwikkeld om de verenigbaarheid met de aangrenzende functies (wonen, park enzovoort) te waarborgen.

Conclusies

We kunnen op het gebied van akoestiek dus de volgende aanbevelingen formuleren die verband houden met de aanpassingen aan het plan:

- × **De bouwwerkzaamheden voor de tram gelijktijdig uitvoeren met de bouwwerkzaamheden voor de naburige gebouwen;**
- × **Naast maatregelen om de verspreiding van het geluid van het wegverkeer op de binnenwegen van de site te beperken (snelheidsbeperkende maatregelen en wegdek), moeten maatregelen worden gepland om het geluid van de tram te dempen;**
- × **Aanpassing van de architectuur van de nieuwe bouwwerken aan de voortdurende geluidsproblemen in verband met het wegverkeer, de tram, overvliegende vliegtuigen enz.;**
- × **Binnen het park voorzien in een landschappelijke aanleg van de centrale weg en de omgeving daarvan om de geluids- en visuele impact van de eventuele doortocht van het openbaar vervoer te minimaliseren;**
- × **Na de identificatie van de geluidsbronnen en hun effecten is het mogelijk om de laatstgenoemde te beperken door bepaalde aanbevelingen te volgen:**
 - **In de ruimten waarin de kans op geluidsimpact het grootst is: voorzien in passende normen voor gevelarchitectuur (om de aangrenzende functies te beschermen en het geluid te absorberen om nagalm- en voortplantingseffecten te vermijden).**
 - **Gebruikmaken van akoestisch efficiënte materialen: het is immers mogelijk om de verspreiding van het geluid te beperken, zowel op het niveau van muren, plafonds als beglazing.**

02.06. DE MENS

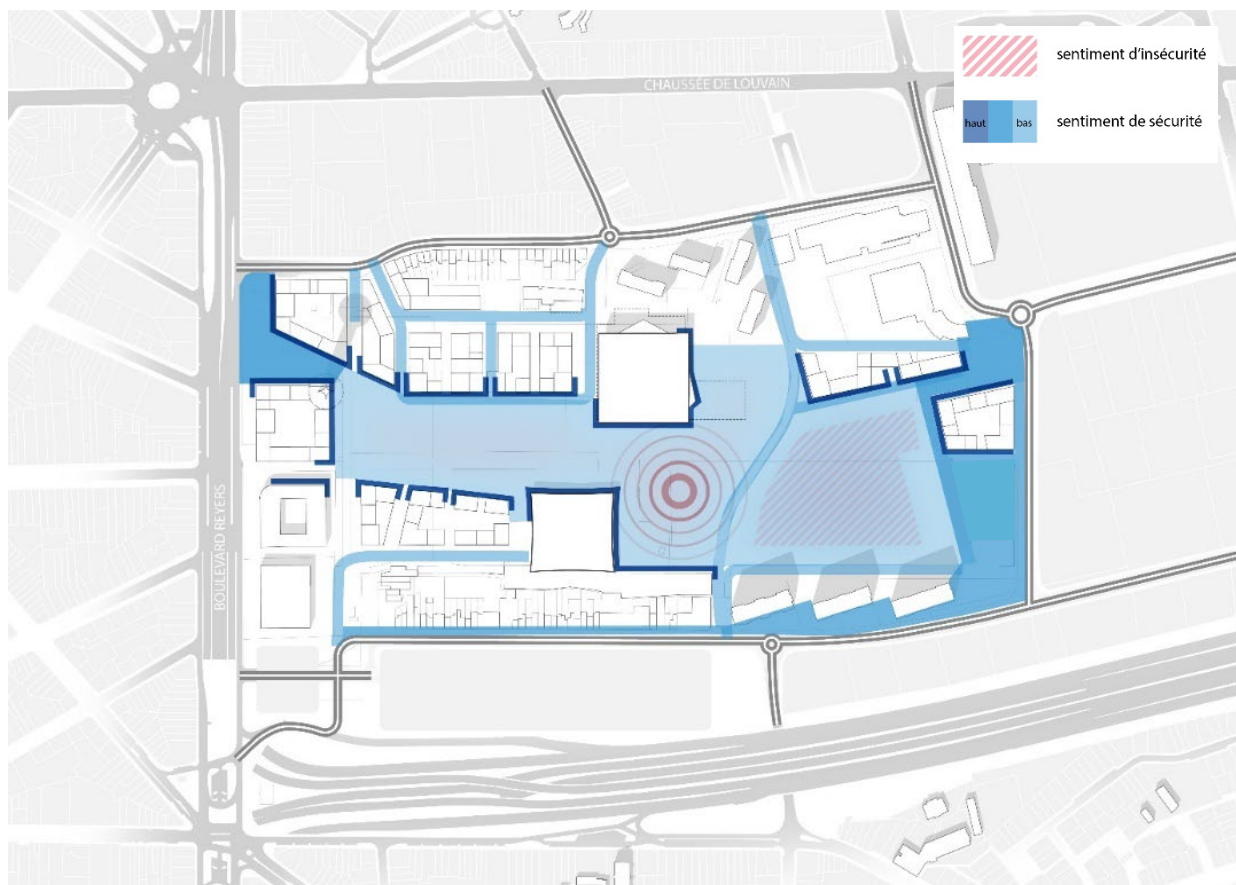
De wijzigingen in het ontwerp 2023 veranderen niets wezenlijks aan de bevindingen inzake het ontwerp 2019. De belangrijkste aandachtspunten die nog steeds gelden op het gebied van objectieve en subjectieve veiligheid kunnen als volgt worden samengevat:

- × **Objectieve veiligheid** blijft mogelijk bij de aanleg van de site. Evenwel:
 - de aanleg van de noord-zuidverbinding voor de doortocht van het openbaar vervoer, die het parkgebied doorkruist, blijft een aandachtspunt dat in het latere project voor de openbare ruimte in detail moet worden behandeld;
 - bij de aanleg moet rekening worden gehouden met het samenleven van de verschillende actieve vervoerswijzen in het hart van de site: de conflictpunten tussen fietsers en voetgangers kunnen problematisch blijken, met name op het Mediaplein.
 - De doortocht van de tram door het hart van de gedeelde ruimte is een aandachtspunt dat niet over het hoofd mag worden gezien. Het is uiteraard wenselijk de nabijheid tussen plaatsen van activiteit en het openbaar vervoer te bevorderen, maar de aanleg van deze nabijheid moet de optimale kwaliteit van de verschillende gebruikersgroepen waarborgen: kruising van stromen, signalering van de tram, afstand tot de woonactiviteiten enz. Merk op dat de doortocht van een tram door een voetgangerszone een primeur zou zijn voor Brussel.

- × De kans die de ontsluiting van de Reyerssite biedt is cruciaal om de **levenskwaliteit** in de wijk te verbeteren: de creatie van nieuwe verbindingen, de herpositionering van de voetgangersschaal in de wijk, de aanleg van open ruimten, openbare ruimten en parkruimten betekent een verbetering van de stedelijke structuur in vergelijking met de huidige toestand. De actieve gebruikers zullen een sterkere plaats innemen in de open ruimte.
- × De organisatie van de functiegemengdheid op de site maakt het mogelijk de verschillende ruimten meer gespreid in de tijd te activeren. De inrichting van het park, als een plaats waar de omliggende ruimten samenkomen, moet zodanig zijn ontworpen dat het **veiligheidsgevoel** van de verschillende gebruikers de hele dag en het hele jaar door verzekerd is.

In dit verband is het schrappen van de sites H, I, J en K, die in het hart van het park lagen, bevorderlijk voor deze kwestie. Dit aandachtspunt geldt nog steeds voor die delen van de sites F en G die alleen vanuit het park toegankelijk zouden zijn, en dus meer geïsoleerd liggen van de rest.

Omgekeerd zou er binnen het Georinbos en de delen van de perimeter die ontoegankelijk blijven, een sterker gevoel van onveiligheid voor bepaalde groepen gebruikers kunnen heersen, vooral dan bij het intreden van de duisternis.



Schematische weergave van het veiligheidsgevoel op de hele site

Vanuit het oogpunt van **het gebruik** zijn de aandachtspunten die in het licht van de ontwikkelingen van het project naar voren komen, de volgende:

- × De overgangsfases in het kader van de realisatie van het project zullen beperkingen inhouden voor de omwonenden. Een overgangsstrategie is wenselijk om deze lange periode van omvorming van de site te begeleiden.
- × Het behoud en de opwaardering van het bestaande natuurlijke milieu maken het mogelijk om van bij de aanvang van het project kwaliteitsvolle natuurlijke ruimten aan te bieden: de eerste gebruikers

hoeven geen jaren te wachten tot de vegetatie in hun omgeving is gegroeid. Dit aspect wordt versterkt door het besluit om een groter deel van het park te behouden.

- × Het schrappen van de sites I, J en K vergemakkelijkt ook de overgang van de bestaande gebouwen ten zuiden van de perimeter naar het park. Deze keuze vermindert het risico van nabijheid tussen de bestaande bouwwerken en de bouwwerken die er door het project tegenover zouden komen te staan.

De volgende **aanbevelingen** vullen deze punten aan:

- × **Werken aan de vorming van een identiteit op de site, met de gebruikers en omwonenden van de site. Het kan daarbij gaan om projecten, architecturale kwaliteit, programmering van de open ruimten en mogelijke toe-eigening. Het programma (ook voor de gebouwen) moet door de plaatselijke gemeenschap te bepalen locaties kunnen behouden.**
- × **De vaststelling van een overgangsstrategie zal noodzakelijk zijn voor de activering van de site, van deze open ruimten door de toekomstige gebruikers, maar ook om adequate oplossingen te bieden in termen van levenskwaliteit gedurende de ontwikkelingsfasen van het project.**
- × **Zorgen voor de kwaliteit van het beheer van de beplante open ruimten zodat het gebruikscomfort voor de verschillende gebruikersgroepen (bladeren, fruit enz.) gewaarborgd is.**

02.07. LUCHT

De ontwikkeling van de site zal leiden tot een onvermijdelijke toename van **de uitstoot van verontreinigende stoffen** door de aanwezigheid van nieuwe activiteiten op de site. De emissie van luchtverontreinigende stoffen door de woningen, de voorzieningen en de handelszaken bestaat voornamelijk uit de uitstoot van verwarmingsinstallaties. De aanwezigheid van deze activiteiten strookt met de wens om een gemengde stadswijk te ontwikkelen zonder verontreinigende activiteiten die onverenigbaar zijn met woonfuncties.

Bovendien wijzen we erop dat de oprichting van nieuwe gebouwen impliceert dat de geldende normen voor nieuwe bouwwerken worden nageleefd. Gezien de nieuwe energieprestatie-eisen zullen de daaruit voortvloeiende emissies waarschijnlijk lager zijn dan die welke in de bestaande gebouwen zijn waargenomen. In elk geval zal de ontwikkeling van de site moeten kaderen in het gewestelijke (en Europese) beleid ter verbetering van de luchtkwaliteit door middel van maatregelen om de emissies en in voorkomend geval hun verspreiding te reduceren.

Wat de luchtverontreiniging ten gevolge van **het autoverkeer** betreft: de noodzaak aan verplaatsingen zal afnemen door de vermindering van het aantal vierkante meter dat volgens het scenario 2023 wordt gebouwd. Dit leidt tot een minimalisering van de gevolgen voor de luchtkwaliteit die bij de beoordeling van het scenario 2019 naar voren zijn gekomen. Bovendien zal het steeds meer begroeide karakter dat wordt aanbevolen door het RPA, deze kwaliteit ten goede komen (filter, stof, CO₂).

De ondergrondse parkeergarages zullen de bron zijn van vrij geconcentreerde emissies, die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit: enerzijds bij de in- en uitgangen en anderzijds ter hoogte van de ventilatioeroosters. Hun ligging moet zodanig zijn dat zij niet uitkomen op externe verblijfsgebieden zoals pleinen, speelplaatsen enz. Idealiter zou deze uitstoot op het dak moeten plaatsvinden om de dispersie van de verontreinigende stoffen te bevorderen.

De **aanbevelingen** uit het scenario 2019 blijven dus van toepassing:

- × Het gebruik van niet-verontreinigende energiebronnen bevorderen;
- × Voorzien in inrichtingen die ertoe bijdragen de aanwezigheid en het effect van motorvoertuigen op de luchtkwaliteit tot een minimum te beperken (actieve vervoerswijzen aanmoedigen, alternatieven voor

de particuliere auto ontwikkelen, met name door de ontwikkeling van het aanbod van het openbaar vervoer enz.);

- × De ventilatieroosters van parkeergarages zo plaatsen dat zij niet uitkomen op externe verblijfsgebieden zoals pleinen, speelplaatsen enz. Idealiter zou deze uitstoot op het dak moeten plaatsvinden om de dispersie van de verontreinigende stoffen te bevorderen;
- × Met name de aanleg van een plantenscherm langs de Reyerslaan zal de verspreiding van verontreiniging door het autoverkeer helpen beperken.

02.08. MICROKLIMAAT

Voor kwesties in verband met de **bezonning** van de bebouwde volumes en de aangrenzende open ruimten zorgt de versie 2023 voor heel wat veranderingen van de situatie:

- × Sites I, J, K vormen de zuidgevel van het park, en wierpen er rechtstreeks schaduwen op. Ondanks het profileringswerk dat in het scenario 2019 is verricht om dit effect te minimaliseren, staat het vast dat de verwijdering van deze bebouwde volumes een directe invloed zal hebben op de kwaliteit van de bezonning in deze gebieden.
- × Evenzo zal de vermindering van de toegestane bebouwbare oppervlakte binnen de sites A, B, F en J een positief effect hebben op de lichtinval in het hart van deze sites en op de volumes ten noorden van deze bebouwde gebieden. Er zij echter op gewezen dat, zoals in de versie van 2019, de hoogste volumes zich bevinden langs de noordboog in het masterplan: de belangrijkste impact van deze volumes in termen van geprojecteerde schaduwen wordt dus geprojecteerd op de blokken waarin zij zich bevinden, de wegruimte ten noorden en site D. Hiermee zal rekening moeten worden gehouden in de manier waarop deze blokken worden ontworpen: de morfologische regels die het RPA geeft, bieden de mogelijke speelruimte voor het architecturale ontwerp om deze impact tot een minimum te beperken. Het is daarom een punt van aandacht in de latere fasen van de ontwikkeling van architectuurprojecten.

Het is belangrijk te benadrukken dat de getoonde volumes geschikte volumes vormen en geen architectuurprojecten. Bepaalde volumes zijn immers gunstiger voor zoninval binnen de volumetrie van de sites, bijvoorbeeld:

- × de trapvormen naar het noorden toe;
- × de diepe breuklijnen aan de zuidkant;
- × het doorbreken van de sites met meerdere straatjes maakt het mogelijk het licht dieper in het hart van de blokken te brengen.
- × inspringende inplanting (zuidzijde) van de grote volumes om de impact op het parkgebied te beperken.

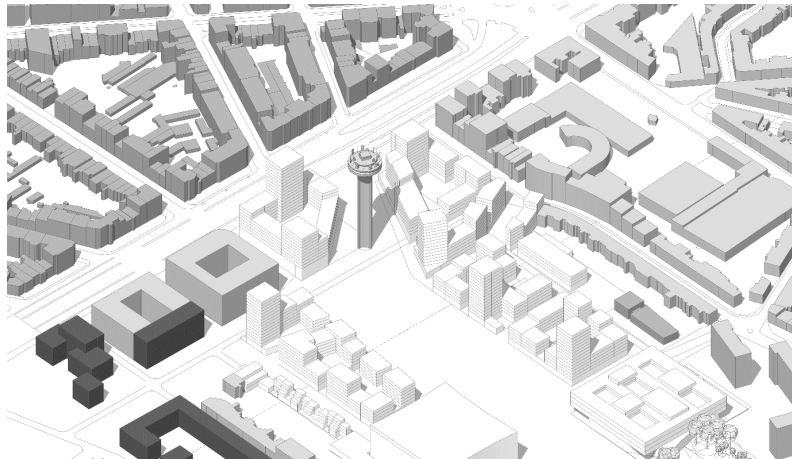
Zoals blijkt uit de volgende beelden bij equinox en zomerzonnenuwende wordt het verwachte effect van nieuwe gebouwen op bestaande gebouwen dus sterk verminderd door het op afstand zetten van volumes (vooral hoge volumes). Dit resulteert in een minder impactvolle situatie dan wat vaak kan worden waargenomen in de stedelijke omgeving, zoals bijvoorbeeld in de Saffierstraat en de Avenue de l'Emeraude tegenover de Boulevard Reyers.



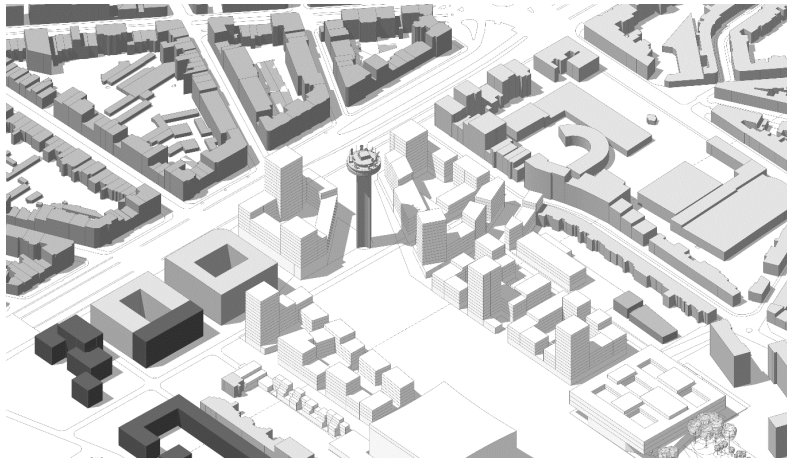
Schaduw en geprojecteerd op 21 maart - 12.00 uur



Schaduw en geprojecteerd op 21 maart - 14.00 uur



Schaduw en geprojecteerd op 21 juni - 12.00 uur



Schaduwen geprojecteerd op 21 juni - 14.00 uur

De vorige fasen hebben aangetoond welke gevolgen de herindeling van de site kan hebben voor de **aerodynamische effecten**. De vestiging van verschillende types bouwprofielen binnen de perimeter en de totstandbrenging van een nieuw stedelijk raster zullen onvermijdelijk leiden tot risico's op windeffecten die in de oorspronkelijke toestand niet bestonden, in het bijzonder in het westelijke deel van het site en in verband met de hoge bouwhoogten. Grondigere aerodynamische studies in het kader van de latere procedures zullen nodig zijn om de effecten van de wind nauwkeuriger te beoordelen, afhankelijk van de architectuur van de gebouwen. Merk wel op dat de wijzigingen tussen de scenario's 2019 en 2023 deze risico's waarschijnlijk zullen verminderen (lagere dichtheid, lagere hoogte, behoud van de bestaande vegetatie en versterking van het geplante karakter).

De nieuwe indeling van de site en met name de behandeling van deze open ruimten biedt mogelijkheden voor hun deelname aan de vorming van een **koelnetwerk**, aansluitend op de omliggende ruimten. Om het hele jaar door een aangename temperatuur te handhaven, is het inderdaad wenselijk te werken aan de opbouw van dit netwerk door inspanningen te leveren voor vegetalisatie, waterbeheer enz. en in de eerste plaats voor het behoud van een levende bodem die de ontwikkeling van de natuur in de stad mogelijk maakt. Op die manier kan de stad zijn rol als leverancier van allerlei soorten ecosysteemdiensten ten volle vervullen.

De wijzigingen in het scenario 2023 gaan duidelijk in die richting: zij versterken de bijdrage van het park aan deze steeds actuelere problematiek en houden kwaliteitsvolle open ruimten in stand.

De aanbevelingen blijven vergelijkbaar met die in 2019 waren geformuleerd voor de verschillende microklimatologische aspecten: het RPA biedt de nodige speelruimte voor projecten om hun effect op hun onmiddellijke omgeving tot een minimum te beperken. De ontwikkeling van architectuurprojecten moeten niettemin met dit punt rekening houden.

02.09. ENERGIE

Uit de eerder uitgevoerde analyses van het energieverbruik zijn de volgende lessen getrokken:

- × Het belang van het optimaliseren van mogelijke **interne synergieën** binnen de gebouwen om tot een optimale balans te komen;
- × De opties voor de **energiebevoorrading** optimaliseren om het gebruik van hernieuwbare energie te maximaliseren;
- × De wijk uitrusten met twee zeer hoogrenderende **warmtenetten**. Aan technische installaties zullen beperkingen worden gesteld door de aanwezigheid van de bestaande bomen, die zoveel mogelijk moeten worden behouden (zie de aanbevelingen in het hoofdstuk over fauna en flora);

- × Het overleg dat door de omvang van het ontwikkelingsproject mogelijk wordt gemaakt, benutten om een **optimale energiestrategie** uit te werken.

De wijzigingen aan het scenario 2023 veranderen niets aan deze verschillende bevindingen. Zij hebben echter wel een positief effect op de gevolgen van het project, in die zin dat de vraag naar elektriciteit en verwarming afneemt door de vermindering van het aantal bebouwbare vierkante meter.

Als verantwoordelijke voor de ontwikkeling van de site heeft **het Gewest een unieke kans om er een voorbeeldwijk** op energiegebied van te maken. We moeten dus ambitieus zijn en ervoor zorgen dat we over de middelen beschikken om dat te bereiken. De voortzetting van de specifieke studie over de energiestrategie die op de schaal van de wijk moet worden ingevoerd, zou interessant zijn om de potentiële synergieën tussen de gebouwen, maar ook in het beheer van de openbare ruimte te belichten.

02.10. BODEM

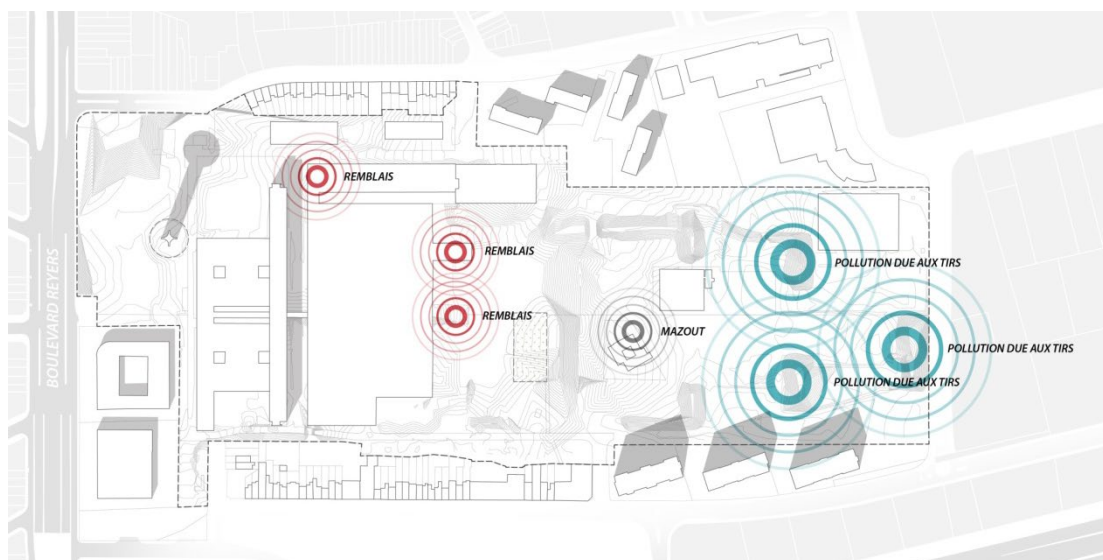
Ter herinnering: uit de contextanalyse kwamen de volgende elementen naar voren:

- × De waterdoorlatendheidswaarden die werden vastgesteld op een klein deel van de site tonen aan dat het mogelijk is om het water in het terrein te laten indringen. Een studie van de hele site moet deze tendens bevestigen.
- × Het ontbreken van een geotechnische studie maakt het niet mogelijk conclusies te trekken ten aanzien van het soort fundering dat voor de beoogde werkzaamheden nodig is.
- × In het oostelijke deel van de studieperimeter is de topografie hobbelig. Dit deel van de site wordt ook gekenmerkt door de aanwezigheid van greppels en overwelfde ondergrondse doorgangen. Er moet bijzondere aandacht worden geschonken aan deze technische elementen.
- × Afhankelijk van het aanbevolen type behandeling kan het beheer van de bodemverontreiniging op de site gevolgen hebben voor het project (wijziging van het reliëf van het terrein op bepaalde delen van de site, insluiting van bepaalde zones door schone grond of andere). Met name het profiel van de site zou wijzigingen kunnen ondergaan indien de aanbevolen behandelingen leiden tot het afgraven van verontreinigde gebieden op de verschillende heuvels.
- × Geen enkele grondwaterwinning voor drinkwater heeft rechtstreeks betrekking op de onderzochte site.

De wijzigingen aan het scenario 2023 zijn eerder gunstig in het licht van deze verschillende bevindingen. Immers:

- × de vermindering van het aantal vierkante meter binnen de perimeter (schrapping van de sites H en IJK en herschikking van de verschillende blokken) en de vermindering van de grondinname zullen **de veranderingen in het natuurlijke profiel** van het terrein beperken in vergelijking met het scenario van 2019. Het reliëf van het terrein wordt benut als steun voor de landschapsinrichting en als steun voor de gebruiksvormen.
- × Een 'theoretisch' evenwicht tussen **uitgravingen en ophogingen** was geraamd bij het voorkeursscenario 2019. Dit evenwicht zal opnieuw moeten worden geëvalueerd, gekoppeld aan de opties voor het al dan niet handhaven van de bestaande ondergrondse parkeergarages, de knelpunten inzake de fasering voor de realisatie van de verschillende onderdelen van het wijkproject, de opties voor de aanleg van de open ruimten, het behoud van de heuvels, de valorisatie van grond als bouw materiaal ...
- × De informatie over de aanwezigheid van **bodemverontreiniging** blijft van toepassing. Een van de gebieden die door de aanwezigheid van kogels in het talud van de voormalige Nationale Schietbaan als verontreinigd zijn aangemerkt (weesverontreiniging van de bodem met koper, lood en nikkel) is in het scenario 2023 niet meer bebouwd (voorheen site H). Dit verandert echter niets aan de noodzaak om deze verontreiniging te beheren door het directe contact van de gebruikers met de grond in die delen van het park die voor het publiek toegankelijk zouden blijven, te elimineren. De te nemen maatregelen

zullen worden vastgesteld in een project voor risicobeheer. Ze moeten ook rekening houden met de noodzaak om de bestaande vegetatie zoveel mogelijk te behouden, zodat de bestaande ecosystemen niet worden verstoord (zie het hoofdstuk over fauna en flora).

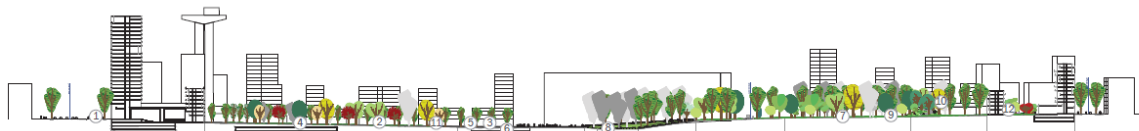


Indicatieve ligging van de verontreiniging op de site (ongewijzigd ten opzichte van 2019)

- × Om het project te kunnen uitvoeren, moeten werkzaamheden voor het **verleggen van de bestaande netten** en de **aanleg van nieuwe netten** worden uitgevoerd. Een mogelijke optimalisatie van de werken zet aan tot het delen van de burgerlijke bouwkunde tussen de verschillende operatoren en tot het werken in gemeenschappelijke sleuven. Het tracé van deze netten moet worden aangelegd met inachtneming van de te behouden biotoop.

02.11. WATER EN NETWERK

Een van de conclusies van de analyses met betrekking tot de bodemkenmerken en de positie van de grondwaterlagen (zie diagnose, hoofdstuk 9 Bodem), was dat infiltratie van het afvloeiingswater op de site mogelijk is. De waterdoorlatendheidswaarden die werden vastgesteld op een klein deel van de site tonen aan dat het mogelijk is om het water in het terrein te laten indringen.



Oost-westprofiel van het terrein: de dalbodemlijn bevindt zich in het midden van de site

Om aan de gewestelijke doelstellingen in verband met de afvloeiing van het regenwater te voldoen, moet de ondoordringbaarheid van de terreinen zoveel mogelijk worden beperkt. Daartoe zal bij de uitwerking van het project en de aanbevelingen in de bebouwde delen rekening moeten worden gehouden met verschillende aspecten, met name door de mogelijkheden voor het beheer van het regenwater per bouwblok te optimaliseren (vertraginginrichtingen, inrichtingen voor verspreiding in situ, ondoordringbare oppervlakken in de omgeving van bouwwerken enz.).

De wijzigingen in het voorkeursscenario 2023 zijn bedoeld om de uitvoering van deze verschillende beginselen te vergemakkelijken:

- × De kleinere grondinname als gevolg van de nieuwe bouwwerken op het oostelijke deel van de site laat meer ruimte voor geïntegreerd beheer van het **afvloeiingswater** dankzij het behoud van volle grond. We herinneren eraan dat de bodemstudies een doorlatendheid van ongeveer $1 \cdot 10^{-5}$ m/s hebben aangetoond, wat betekent dat al het afvloeiingswater van dit deel er kan infiltreren.
- × De site is omringd door een **fijnmazig drinkwaternet**. Net als bij de energienetten zal de plaatsing van de leidingen door de beheerder worden uitgevoerd in de openbare ruimten of toekomstige ruimten die als open sleuf worden afgestaan door de aanlegger.
In het kader van de werkzaamheden wordt door Vivaqua (de beheerder van het distributienet) een voorstudie verricht om het aan te leggen net zodanig te dimensioneren dat enerzijds aan de behoeften van het programma kan worden voldaan, en anderzijds de voor de brandbeveiliging noodzakelijke debieten en druk kunnen worden gegarandeerd.
- × Alle wegen langs de site van het RPA zijn voorzien van een **gravitair rioleringsnet**. Er wordt aan herinnerd dat het oostelijke deel van de site momenteel niet rechtstreeks is aangesloten: het net moet worden uitgebreid tot aan de binnenkant van de site om de toekomstige bouwwerken aan te sluiten. Om het project te kunnen uitvoeren, moeten de bestaande netten worden verlegd en moeten nieuwe leidingen worden geplaatst voor de distributie van het leidingwater, brandpreventie en de afvoer van afvalwater.
- × Het **verbruik van drinkwater en de productie van afvalwater** is recht evenredig met de dichtheid van het ontwikkelde programma. Aangezien het voorkeursscenario 2023 een afname van het aantal gebruikers op de site impliceert, is de vraag lager dan in het scenario 2019.

In dit stadium kunnen de **belangrijkste aanbevelingen** over dit onderwerp als volgt worden samengevat:

- × **Door de ontwikkeling van het voorgestelde programma zal het gebruik van de site en het afvloeiingspotentieel toenemen ten opzichte van de bestaande toestand. Hoewel de versie 2023 gunstiger is dan de versie 2019, moet bijzondere aandacht worden besteed aan het beheer van het afvloeiingswater in situ. Met name de aanwezigheid van bestaande ondergrondse ruimten (parkeergarages van de VRT en de RTBF) zou mogelijkheden kunnen bieden voor het creëren van retentiesystemen.**
- × **De ambitie voor het regenwaterbeheer in situ moet in de latere ontwikkelingsfasen van het project worden gehandhaafd. Niet alleen wat het landschap betreft, maar ook als ambitie voor het technische waterbeheer binnen elk bouwwerk.**
- × **Bij de evaluatie van de ondoordringbaarheid op de site in de latere ontwikkelingsfasen moet rekening worden gehouden met de ondergrondse bouwwerken.**
- × **Het project moet ervoor zorgen dat er gescheiden rioolstelsels worden aangelegd om het afvalwaterbeheer te onderscheiden van het beheer van ter plaatse verzameld regenwater en om de hoeveelheid water die naar de zuiveringsinstallatie wordt gestuurd voor zuivering, tot een minimum te beperken.**
- × **De dimensionering en de exacte aansluitingen van de netten moeten worden uitgevoerd in samenspraak met de bevoegde concessiehouders, om de specifieke technische kenmerken na te leven.**
- × **Het tracé van de netwerken zal worden uitgevoerd met inachtneming van de te behouden biotoop.**

02.12. FAUNA EN FLORA

02.12.01. Wijzigingen van het RPA en de rol van groene ruimten

Wat de aspecten 'fauna en flora' betreft, zijn de aanvullende aspecten waarmee rekening moet worden gehouden bij de wijziging van het ontwerp van RPA toegespitst op vier belangrijke aspecten:

- × de aanwezigheid van de eikelmuis op de Mediapark-site;
- × de aanwezigheid van andere dier- en plantensoorten op de site;
- × de kritische analyse van de aanvullende studie van het wijkcomité Mediapark, Aliwen, 2020;
- × de gevolgen van de herindeling van de open ruimten op de site en hun rol binnen het project.

In dit deel worden deze aspecten en hun mogelijke interacties besproken.

De versie 2023 handhaaft de positionering van het Mediapark als een site die rond een grote groene ruimte ligt en een breed scala aan functies of sferen biedt, verspreid over de hele perimeter.

Van west naar oost ontwikkelt het project 2023 aldus:

- × de Reyerspoort;
- × de Campo;
- × het Mediaplein;
- × het Ereperk der Gefusilleerden;
- × de open plek;
- × het bos;
- × de Georinpoort.

Het schrappen van de sites H en IJK ten gunste van de groene ruimten en hun programmering vormt belangrijkste wijziging tussen de versies 2019 en 2023: deze wijziging betekent een meerwaarde voor open ruimten en hun programmering. Ze maakt het niet enkel mogelijk het Georinbos te behouden, maar ook om de omvang van het park te verhogen, een dichter bebost gebied in stand te houden en perimeters met een verhoogde bescherming van de biodiversiteit toe te voegen aan het programma. Bovendien maakt de verlaging van de totale dichtheid van het project (zie hoofdstuk over stedenbouw) een vermindering van de gebruiksintensiteit van het park mogelijk, wat gunstig zal zijn voor een beter behoud van de biodiversiteit.

De open ruimten van het Mediapark zijn ontworpen voor een grote verscheidenheid aan gebruiksmogelijkheden, van de meest recreatieve en intensieve tot de meest natuurlijke en kalme. Gezien hun omvang voldoen deze open ruimten niet alleen aan de huidige en toekomstige lokale behoeften, maar mogelijk ook aan bovenlokale behoeften waarmee rekening moet worden gehouden bij het ontwerp, de ontwikkeling en het beheer van deze ruimte.

02.12.02. Verordenende context en toepasselijk recht in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Wat het gewestelijke Brusselse recht betreft, is de ordonnantie van 1 maart 2012 betreffende het natuurbehoud van toepassing. Ze zet de volgende twee Europese richtlijnen om:

- × De Habitatrichtlijn 92/43/EEG van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna. Het hoofddoel van deze Europese richtlijn is het in stand houden van de biodiversiteit, met inachtneming van de sociale, culturele, economische en regionale vereisten van de betrokken sites. De richtlijn bevat twee bijlagen (types natuurlijke habitats en habitats van de soorten).

- × De Vogelrichtlijn 2009/149/EG van 2 april 1979 stelt zich tot doel de vogels die van nature in het wild leven op Europees grondgebied, in stand te houden.

02.12.03. Bestaande toestand

Natuurlijk gewest en ecologisch netwerk

De site in kwestie ligt in een stedelijk gebied in het noordoosten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit gebied wordt gekenmerkt door tal van antropogene infrastructuren, een dicht wegennet en enkele groene ruimten bestaande uit parken en tuinen.

Het Brusselse ecologisch netwerk is een belangrijke maatregel van het Natuurplan³. Het omvat een samenhangend geheel van (semi)natuurlijke gebieden op het gewestelijke grondgebied. Deze gebieden moeten actief bijdragen tot de bescherming en het behoud van de biodiversiteit (zie de volgende figuur). Het toont de positie van de bestudeerde perimenter binnen het netwerk in het noordoosten van Brussel.

De kaart van het ecologische netwerk geeft ook (in roze) de belangrijke groene continuïteiten binnen het Gewest aan. Deze continuïteiten maken de verplaatsing van soorten langs het Brusselse ecologische netwerk mogelijk. Volgens het bovenstaande uittreksel is er een belangrijke noord-zuidcontinuïteit op de Reyerslaan in het westen van de site: deze connectiviteit verleent de site een belangrijk potentieel als reservoirzone (of stepping stone⁴) binnen het Brussels ecologisch netwerk. Het Georinbos is een van de slechts drie beboste gebieden in het noordoostelijke kwadrant van de metropool, samen met Val d'Or en het Roodebeekpark.

³ Het op 14 april 2016 door de Regering goedgekeurde Natuurplan stelt een visie voor op de ontwikkeling van de natuur en de biodiversiteit in het Brussels Gewest tegen 2050. Gewestelijk Natuurplan 2016-2020

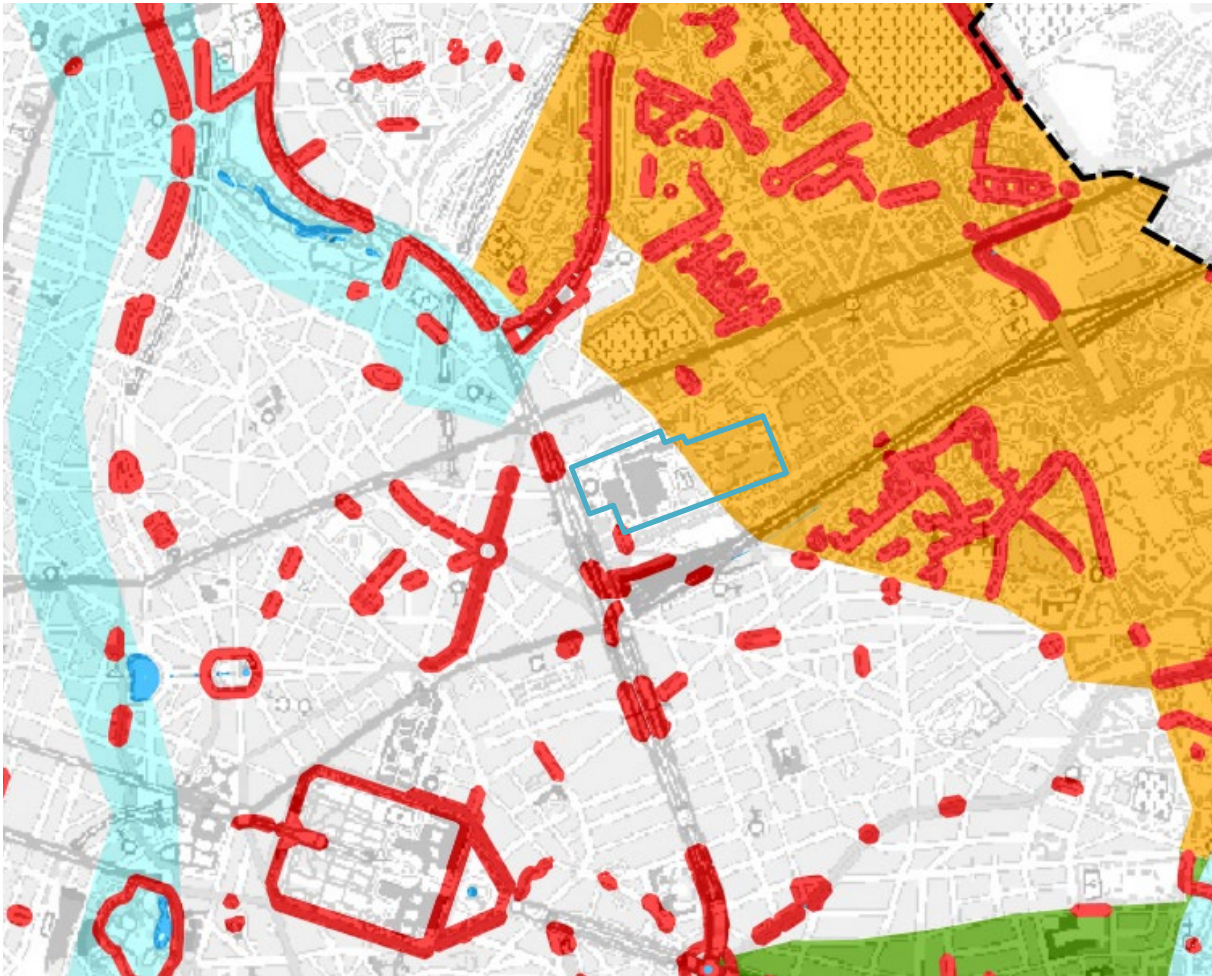
⁴ Een 'stepping stone', ook wel 'Japans pad' of 'relais' genoemd, is een soort discontinue ecologische corridor. De term wijst op een opeenvolging van natuurlijke of semi-natuurlijke sectoren, die op een afstand van elkaar liggen, maar wel tussen twee biodiversiteitsreservoirs (<https://www.trameverteetbleue.fr/>).



Brussels ecologisch netwerk (Leefmilieu Brussel, 2021)

Tegelijk met de karakterisering van het ecologische netwerk identificeert de kaart van de ecologische context van de wegen de delen van de wegen met een significante vegetatiebedekking: de delen die voor meer dan 50% bedekt zijn, zijn er in het rood aangegeven, zoals op het volgende uittreksel te zien is.

De met bomen omzoomde wegen rond de site, die voor enige ecologische continuïteit zorgen, bevinden zich langs de Kolonel Bourgstraat en een deel van de Reyerslaan. Merk op dat het bomenbestand op de Reyerslaan ter hoogte van de site, tussen de Kolonel Bourgstraat en de omgeving van de Reyerstoren, onderbroken is.



Ecologische context van de wegen met aanzienlijke vegetatie (>50%, rode lijnen) in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (Leefmilieu Brussel - LB, 2015)⁵

Habitats en flora

De hele Mediaparksite is op de biologische waarderingskaart opgenomen als 'gebied van hoge biologische waarde' (zie de volgende figuur). Een deel van de site is echter bebouwd, waardoor de huidige biologische waarde ervan wordt beperkt.

⁵ De gekleurde zones geven de Brusselse gebieden met een landschappelijke invloed weer. Groen = bos, geel = open gebieden, blauw = wetland



Biologische waarderingskaart, Leefmilieu Brussel, 2022)

Het GeorGINbos is een stadsbos dat tot stand is gekomen vanuit een brede strook beplante taluds rond schietbanen. De bomen zijn er op zijn laatst in 1935 geplant. Het beslaat ongeveer 9 hectare begroeid oppervlak en telt ongeveer 20.500 bomen met een geschatte gemiddelde leeftijd van 55 jaar. Enkele bomen zijn eeuwenoud. De belangrijkste soorten zijn representatief voor pionier- en/of secundaire populaties met voornamelijk gewone acacia's en essen, maar ook hemelbomen, berken, wilg, kerselaars en esdoorns.

Een bos van dit type is zeldzaam in het Brusselse Gewest: het is de meest efficiënte boshabitat die in een stedelijk bos kan worden gerealiseerd. Het behoud ervan is dan ook een belangrijke kwestie.

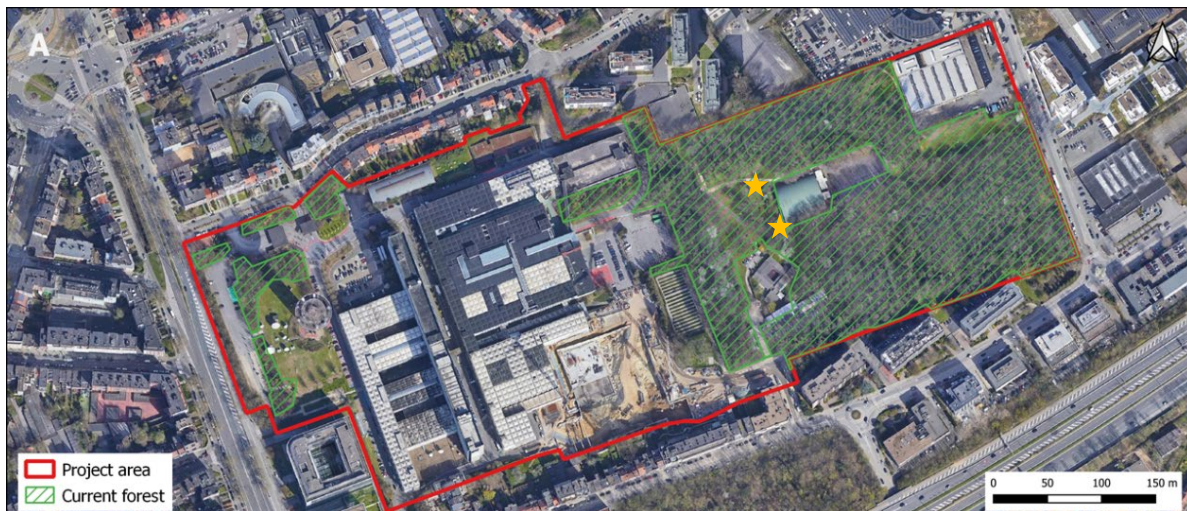
De site bestaat momenteel hoofdzakelijk uit essen en gewone acacia's, maar ontwikkelt zich op natuurlijke wijze naar een klimaatbos van het type eiken-haagbeuken of eiken-essen. Dit soort evolutie impliceert een tijdelijke slechte fytosanitaire toestand, aangezien de pionierbomen plaats maken voor secundaire en tertiaire bomen, die minder talrijk en groter zijn. Om een echte functionele habitatcluster voor dit type habitat te zijn, moet het een oppervlakte hebben van minimaal 15 ha⁶. De oppervlakte van het GeorGINbos ligt dus onder de ideale minimumdrempel: het is dus een echte uitdaging om een zo groot mogelijke oppervlakte te behouden met de bestaande kenmerken.

Twee bomen in het gebied zijn opgenomen in de inventaris van het natuurlijk erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest:

- × een wilde kersenboom (*Prunus avium*, code 6283, de meest noordelijke): in 2013 was hij 21 m hoog en 360 cm in omtrek, en daarmee de op één na grootste van zijn soort in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,
- × een gewone vogelkers (*Prunus padus*, code 6282), 12 m hoog en 236 cm in omtrek in 2013. Hij wordt beschouwd als de grootste in zijn soort in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

⁶ Een van de Natura 2000-criteria voor de habitat 9160

Deze bomen zijn natuurlijk blijven groeien sinds 2013 en zijn momenteel nog groter (zie de volgende figuren). NB: Volgens de classificatiecriteria van de inventaris van het natuurlijk erfgoed in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt een boom als opmerkelijk beschouwd als hij aan bepaalde criteria voldoet (omtrek, levensduur, goede gezondheid, zeldzaamheid voor het Gewest, historisch criterium enz.).



Beboste gebieden en aanwezigheid van opmerkelijke bomen (sterren) - (BUUR op basis van het orthofotoplan)



De twee opmerkelijke bomen van de site: Wilde kersenboom (links) en gewone vogelkers (rechts) (Inventaris van het natuurlijk erfgoed van Brussel-Hoofdstad, 2013).

Eikelmuisen (*Eliomys quercinus*)

Inleiding

Op de Reyerssite treffen we een populatie eikelmuisen (*Eliomys quercinus*) aan. Voor een meer gedetailleerde beschrijving van deze soort en zijn gewoonten verwijzen wij de lezer naar de infofiches⁷ van Leefmilieu Brussel. Het is wel belangrijk op te merken dat dit een soort is die zowel in bomen en struiken als op de grond leeft. De eikelmuis kan ook leven in of op struikgewas, heggen, tuinen, rotsen, muren, schuren en loodsen vol rommel en

⁷ Zie voor een beschrijving van de soort:

https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/20191015Doelsoortenbeheer_fr.pdf

gebouwen, op voorwaarde dat die plaatsen voldoende beschutting bieden en dicht bij bos of een struiklaag liggen. Het is dus een soort die de nabijheid van mensen tot op zekere hoogte tolereert.

Het is echter een van de knaagdiersoorten die in Europa snel afneemt⁸. De eikelmuis heeft daarom een beschermde status op grond van de ordonnantie van 1 maart 2012 betreffende het natuurbehoud in de volgende twee opzichten:

- × Bijlage II.2 - soorten die in het hele gewestelijke grondgebied strikte bescherming genieten;
- × Bijlage II.4 - soorten van gewestelijk belang.

In 2021-2022 is een studie uitgevoerd om meer inzicht te krijgen in de populatie eikelmuisen op de Reyerssite en hun gedrag⁹. Met de lessen van deze studie is in dit document rekening gehouden.

Context van de populatie eikelmuisen in het GeorGINbos binnen de Brusselse context

Sinds 2001 is een toename van het aantal waarnemingen van eikelmuisen vastgesteld, in het bijzonder in het oosten van Brussel (zie onderstaande kaart).



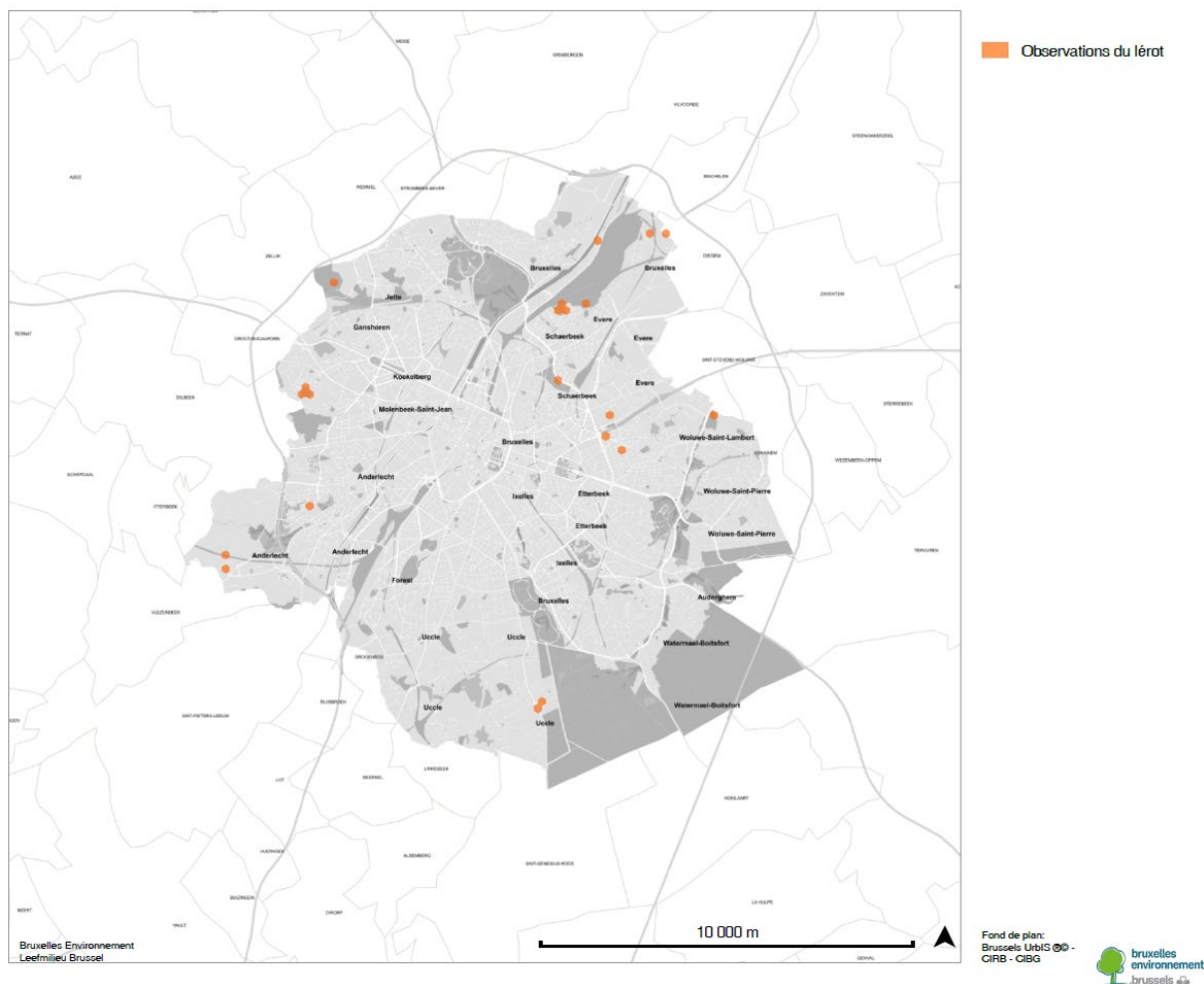
Waarnemingen van eikelmuisen in Brussel (Leefmilieu Brussel, 2017)

De in 2021 bijgewerkte waarnemingen bevestigen deze bevinding. Bovendien vermeldt het verlag over "de staat van de natuur in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest" dat in december 2022 door Leefmilieu Brussel werd gepubliceerd, ook dat: "Terwijl het verspreidingsgebied van 13% van de soorten kleiner wordt, wordt dat van 65% van de soorten groter, waaronder in het bijzonder dat van 2 soorten van gewestelijk belang, de steenmarter en de eikelmuis" (p. 19)¹⁰. Deze recente waarnemingen zijn dus geruststellend voor de evolutie van de populatie van eikelmuisen op het grondgebied van het Gewest.

⁸ Euro_mammals_status_prelims2 (europa.eu). IUCN: Status and distribution of European mammals (2007). De soort is endemisch in Europa, beschermd als NT (near threatened). Eikelmuisen zijn meer achteruitgegaan dan enig ander knaagdier in Europa en zijn in 30 jaar bijna met 50% verlaagd in aantal.

⁹ Verbeylen, G. (2022). Eikelmuis Mediapark Brussel – Gedetailleerde onderzoekresultaten. Rapport Natuurpunt Studie 2022/1b, Mechelen, België.

¹⁰ https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/SAMEN_Staat_Natuur_2022_NL_DEF.pdf



Waarnemingen van eikelmuisen in Brussel sinds 2000¹¹ (Leefmilieu Brussel, 2021)

De volgende figuur, overgenomen uit de Zoogdierenatlas Brussel en geannoteerd op basis van het rapport van Natuurpunt, illustreert het ecologische netwerk van de eikelmuisen in het noordoosten van Brussel. Aangezien de gegevens over hun verspreiding en verplaatsingen onvolledig zijn, zijn de corridors aangegeven als 'mogelijk' voor de soort. Het lijkt erop dat de populatie eikelmuisen in het noordoosten van Brussel, die zich uitbreidt in de richting van Vlaanderen, bestaat uit een metapopulatie met verschillende kerngebieden. Naast de gevestigde populatie in het Georubinbos (zie hieronder) zijn de belangrijkste groengebieden in de buurt van het site: het Moeraske, het Josaphatpark en de begraafplaatsen in het noorden, en het Jubelpark in de richting van het centrum van Brussel. Het Georubinbos zou fungeren als een belangrijke stepping stone om de verschillende bevolkingskernen, die anders te ver uit elkaar zouden liggen (2,5 tot 3 km in vogelvlucht), met elkaar te verbinden. Deze hypothese wordt bevestigd door de aanwezigheid van een grote populatie binnen de site. De site heeft ook een potentiële functie als ecologisch reservoir voor de eikelmuisen (omdat het een plaats is waar eikelmuisen minstens een deel van hun levenscyclus doorbrengen (bv. voortplanting)).

Het Georubinbos kan dus worden omschreven als een 'vluchteiland', aangezien het de functie vervult van een ecologische corridor, maar ook van een reservoir, aangezien het de habitat en de middelen biedt aan verscheidene soorten, waaronder de eikelmuis.

We moeten er in dit verband op wijzen dat wanneer elementen van een metapopulatie geïsoleerd raken, de populatiegrootte uiteindelijk te klein wordt om te kunnen overleven. Het uitsterven van een kern kan dus

¹¹ <https://geodata.leefmilieu.brussels/client/view/6d88eb17-8c0f-419a-84da-3f9272c3cee3>

gevolgen hebben voor de andere populaties. Daarom is het van cruciaal belang een ecologisch netwerk van corridors en groene ruimten in stand te houden, vooral in reservoirgebieden zoals het Georinbos.



Groene ruimten in Brussel en het ecologische netwerk van de eikelmuis in het noordoosten van Brussel (BUUR, observaties op basis van de Zoogdierenatlas (Natuurpunt 2017) en het Rapport eikelmuis (Natuurpunt, 2022))

Lokale populatie op de site

De eikelmuisen werden waargenomen (rechtstreeks en/of via tracking) in bijna alle onbebouwde gebieden van de site en in de nabijheid van de bouwwerken. Hoewel het Mediapark voor deze populatie ongetwijfeld een centrale plaats inneemt, zijn ook de omliggende sites belangrijk, met name het braakliggende terrein in het zuiden tussen de Kolonel Bourgstraat en de snelweg (op de kaart aangegeven met een paars kruis).

De populatie op de Reyerssite wordt geraamd op 13 wijfjes en 13 mannetjes in 2022. De instandhouding ervan is dus vrij hachelijk, ook in de huidige situatie, aangezien het geen erg grote groep is. Merk wel op dat de uitgevoerde tellingen een minimum vaststellen: het is waarschijnlijk dat de populatie omvangrijker is, vooral dan in het Georinbos.

Vooral de activiteitengebieden van de wijfjes moeten worden behouden met het oog op het voortbestaan van de populatie. Zij zijn minder mobiel dan de mannetjes (vooral vanwege het nest) en passen zich dus minder snel aan.

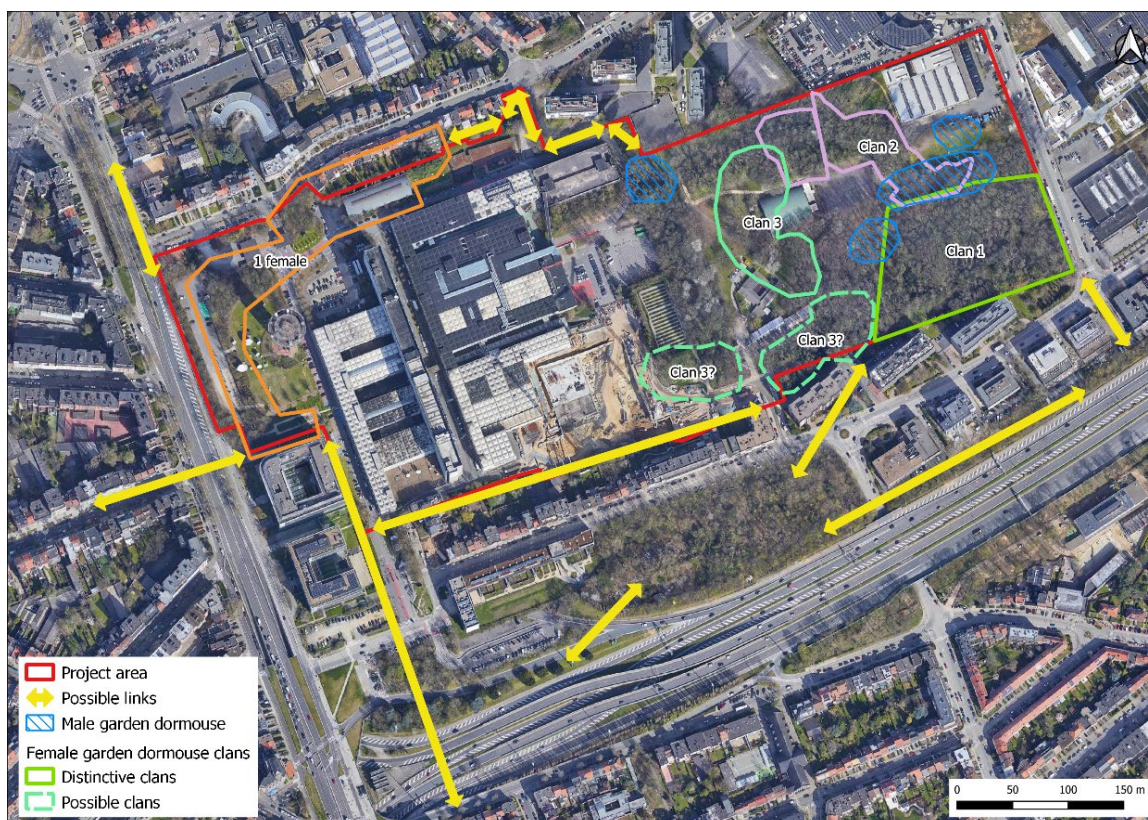
Ten minste 3 clans van wijfjes bewonen de projectsite (zie de volgende figuur). De grootste clan (clan 1) bevindt zich in het zuidoosten van het project in het Georinbos, de meest geschikte habitat voor de soort.

Dit gebied is het meest geschikt voor het behoud van de wijfjes, zowel om er een nestje te bouwen als voor de voeding, en wel om de volgende redenen:

- × gezien de volgroeidheid van het beboste gebied is de continuïteit van de boomkronen gewaarborgd;
- × de kruidlaag is goed aanwezig en de bodem is bedekt met plantenresten, wat bijdraagt tot de veiligheid van de eikelmuisen wanneer zij naar de grond afdalen.

Een andere clan bewoont de noordoostelijke hoek (clan 2), een minder dicht bos en a priori iets minder geschikt voor de eikelmuis. Het territorium van clan 3 is minder duidelijk. Het is mogelijk dat een vierde clan de ruimte ten zuiden van het Ereperk der Gefusilleerden bewoont. Een wijfje bewoont ook de noordwestelijke hoek van de site (nestelend in een antenne), maar deze habitat mist natuurlijke elementen om een nestje mee te bouwen en is niet erg geschikt voor de soort. De eikelmuisen in dit gebied zullen dus vatbaarder zijn voor roofdieren (bruine ratten, vossen, huiskatten enz.).

Mannelijke eikelmuisen zijn minder veeleisend en minder terreingebonden dan vrouwelijke. Ze breiden hun territorium uit tijdens het broedseizoen om het territorium van de vrouwtjes te omvatten en keren dan terug naar hun territorium.



*Schematische weergave van de vrouwelijke clans (weergegeven door oranje, groene en paarse contouren), de aanwezigheid van mannetjes (in het blauw) en mogelijke ecologische verbindingen voor de eikelmuisen (in het geel)
(Kruising van gegevens, BUUR op basis van Natuurpunt, 2022)*

Vleermuisen: methodologie en resultaten

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest telt 20 soorten vleermuisen (waarvan de meeste in het Zoniënwoud). Ze worden allemaal beschermd door de Europese Habitatrichtlijn, die werd omgezet in de Gewestelijke Ordonnantie van 1 maart 2012:

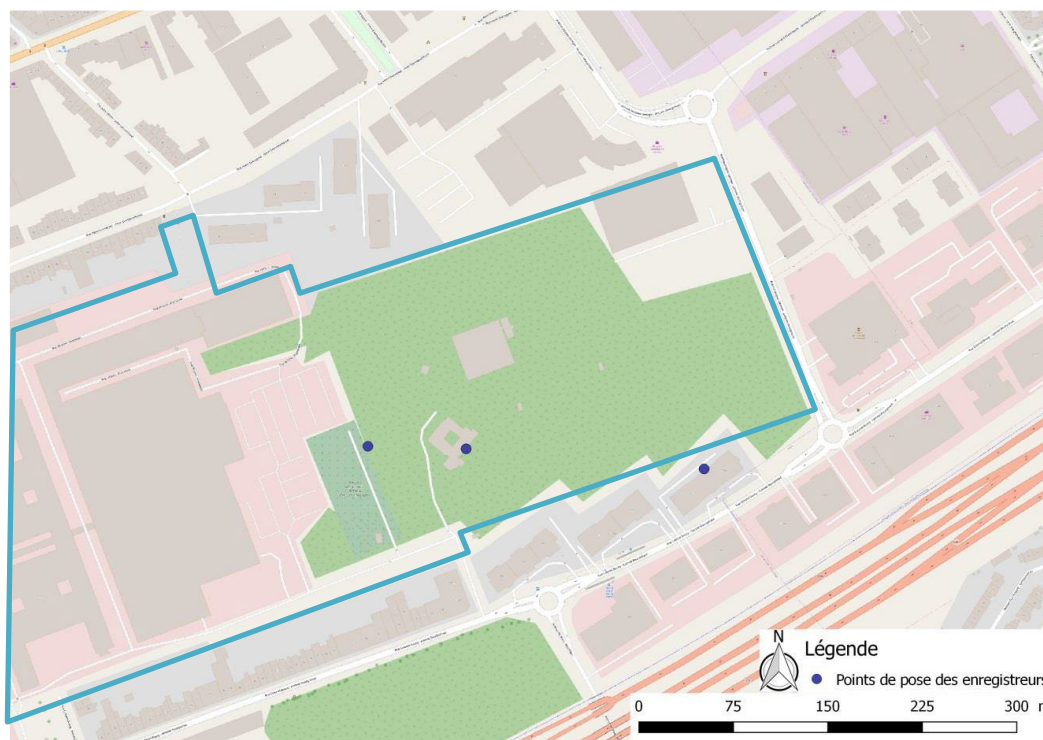
- × Bijlage II.2 - soorten die in het hele gewestelijke grondgebied strikte bescherming genieten;
- × Bijlage II.1.1 - soorten van gewestelijk belang (slechts enkele soorten).

Gezien de aanwezigheid van een bebost gebied en zes tunnels onder de hellingen, waar vleermuisen kunnen overwinteren, zijn op de site twee studies^{12,13} uitgevoerd. De zes tunnels zijn in 2018 geïnspecteerd en herbergden toen, ondanks hun potentieel als overwinteringsplaats, geen overwinterende vleermuisen. Er zijn in 2020 verschillende inventarisaties uitgevoerd op basis van luisterpunten en een vaste recorder, geplaatst in

¹² Inspectie naar potenties van tunnels voor vleermuisen op het VRT-domein, Natuurpunt & Vleermuisenwerkgroep Natuurpunt, maart 2018.

¹³ Inventaire des chauves-souris de Mediapark, Natagora-Plecotus, 2020.

potentiële aandachtsgebieden verspreid over de site (bosdreef, beboste strook, bosrand ...), op basis van de toegankelijkheid van de site (zie de volgende figuur).



Plaatsen waar vaste recorders voor vleermuizen werden geplaatst (Natagora-Plecotus, 2020)

In het gebied zijn minstens 5 soorten aanwezig: De gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), de rosse vleermuis (*Nyctalus noctula*), de bosvleermuis (*Nyctalus leisleri*), de laatvlieger (*Epstescicus serotinus*) en een onbepaalde soort *Myotis* (*Myotis* sp.).

De gewone dwergvleermuis is de meest frequente soort, zowel op de luisterplekken als de vaste recorders. Het is veruit de meest uniform verspreide vleermuis in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de vleermuis die in de meeste gevarieerde milieus wordt aangetroffen. Zoals overall in Europa zijn enkelingen op doorreis tussen jachtgebieden en slaapplekken waargenomen. Ze bewegen zich langs bosranden, heggen, bomenrijen of doorkruisen bosjes, voor zover hun weg niet versperd wordt door kreupelhout. *Pipistrellus pipistrellus* is de enige soort die goed vertegenwoordigd is buiten groengebieden met een hoge biologische waarde. Voor hen is de aanwezigheid van bomen echter essentieel, zoals bossen en loofbossen, of lineaire houtachtige elementen zoals boomheggen, windkeringen en randen van bospaden.

In de omgeving van de gebieden 2 en 3 werden verscheidene sociale kreten van gewone dwergvleermuizen gehoord. Aangezien de sociale kreten werden geslaakt zonder echolocatiekreten¹⁴, betekent dit dat de individuen stilstonden (en niet aan het vliegen waren). In deze context zijn er echter twee soorten sociale kreten mogelijk:

- × kreten voor communicatie tussen moeder en jong (in de kolonie);
- × baltskreten van mannetjes (in een slaapplek).

De aanwezigheid van deze kreten betekent dat er in de buurt van het gebied een zomerverblijfplaats is. We herinneren eraan dat vleermuisverblijven strikt beschermd zijn. Er zijn zeer weinig zomerverblijfplaatsen

¹⁴ Echolocatie is een techniek die met name door vleermuizen wordt gebruikt. De techniek bestaat uit het uitzenden van geluiden en het luisteren naar de echo's ervan om elementen in een omgeving te lokaliseren, en in mindere mate te identificeren.

bekend in het Brusselse Gewest en deze plekken herbergen vaak meerdere individuen, waardoor ze elementen van belang in het Brussels Gewest zijn.

De laatvlieger *E. serotinus* komt in een groot deel van het Palearctisch gebied voor, en kan plaatselijk zeer algemeen of zelfs in groten getale aanwezig zijn. Het is een soort die leeft in gemengde open omgevingen en die houdt van een wallenlandschap, weiden, wetlands, bosranden en lanen van kreupelhout, parken en tuinen. Laatvliegers zijn vrij groot en voeden zich vaak in de open lucht, waarbij ze profiteren van kevers of insecten die op lichtbronnen afkomen.

De soort is vrij gelijkmatig over België verspreid en is goed vertegenwoordigd in het Brussels Gewest met een duidelijke concentratie van waarnemingen in het zuidoosten van de regio, vooral in bosrijke omgevingen en in parken en tuinen.

In de gebieden 2 en 3 werden verscheidene echolocatiekreten geregistreerd, wat erop wijst dat de soort deze gebieden voor de jacht gebruikt.

De bosvleermuis *Nyctalus leisleri* woont in het Middellandse Zeegebied en is migrerend. Haar verspreidingsgebied omvat het Palearctisch gebied rond de Middellandse Zee en het noorden van India. De bosvleermuis leeft vooral in bossen. Ze kan op grote hoogte migreren over zeer lange afstanden (meer dan 1000 km) tussen haar zomer- en winterverblijfplaatsen. Haar zomer- en winterverblijfplaatsen bevinden zich in holle bomen. Deze soort jaagt vanuit de lucht in bosgebieden, aan de rand van het bos, boven het bladerdak en op hoogtes boven 100 meter.

Het Brussels Gewest ligt aan de noordwestelijke rand van het Europese continentale verspreidingsgebied van deze soort. De Brusselse populatie van bosvleermuizen is geconcentreerd in het Zoniënwoud en de aangrenzende parken. De soort werd ook waargenomen op enige afstand van het Zoniënwoud in het noordwesten van Brussel in de Zavelenberg (Sint-Agatha-Berchem), in het zuiden van Ukkel (Kauwberg, Engelandplateau, laan van de Linkebeek), bij de vijver Ter Linden (Watermaal-Bosvoorde) en in het Jubelpark.

Deze soort is waargenomen in de gebieden 1 en 3. Waarnemingen van deze *N. leisleri* zijn zeldzaam in het noordoosten van Brussel, wat het belang van de site voor het ecologische netwerk van de soort bevestigt.

De rosse vleermuis *Nyctalus noctula* is ruim verspreid, vooral in het Palearctische gebied. Ze migreert over lange afstanden. Deze soort leefde oorspronkelijk in bossen, maar heeft zich goed aangepast aan het stedelijke leven, wat haar aanwezigheid in het oosten van Brussel verklaart.

Ze is waargenomen in het Zoniënwoud en in de Woluwevallei. Andere individuen werden waargenomen in andere gebieden van Brussel, maar zeer weinig in het noordoosten van Brussel.

Deze soort is waargenomen in de gebieden 2 en 3. Waarnemingen van deze *N. noctula* zijn zeldzaam in het noordoosten van Brussel, wat het belang van de site voor het ecologische netwerk van de soort bevestigt.

Het geslacht Myotis *Myotis sp.* omvat 7 soorten vleermuizen in het Brusselse Gewest. Deze groep is zeer divers, de verschillende soorten kunnen in bomen of in huizen worden aangetroffen, hun jachtgebieden zijn zeer gevarieerd. De enige echolocatiekreten die in het Mediapark in gebied 3 zijn verkregen, laten geen verdere determinatie toe, zeker omdat het ene of de meerdere exemplaren in het bos jagen en de recorder op het terras te ver weg staat. Het geslacht Myotis omvat echter alleen lichtschuwe soorten (die dus het licht vermijden). **Daarom zal bij toekomstige inrichtingen hiermee rekening moeten worden gehouden en zal een passend verlichtingsplan voor het Mediapark moeten worden voorgesteld.**

Aandachtspunten

De structuur van de site lijkt a priori zeer gunstig voor vleermuizen.

Het stadsbos, een dichte boshabitat, is gunstig voor de aanwezigheid van vleermuizen, die er een woongebied, een foerageergebied en een voortplantingsplaats kunnen vinden (sommige vleermuissoorten wonen 's zomers en 's winters in holle bomen).

De site herbergt een mooie diversiteit aan vleermuissoorten. Deze diversiteit zou groter kunnen zijn, ware het niet dat de verlichting van de aangrenzende wegen de toegang tot de site voor een aantal lichtschuwe soorten verhindert.

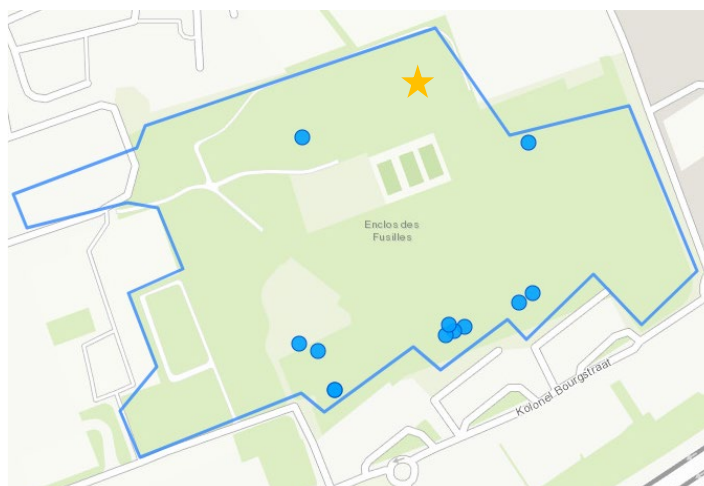
Andere diersoorten

Andere bossoorten

Tijdens de inventarisaties van de eikelmuisen zijn veel vrij algemene soorten op de site waargenomen: mezen, grasmussen, vinken, groene spechten, vossen (er zijn veel holen in de heuvels waargenomen), rosse woelmuisen, egels, bepaalde vlinders enz. Sommige soorten die op de site zijn waargenomen (of die zijn geteld in de databank waarnemingen.be) zijn geregistreerd als 'zeldzaam'¹⁵ en/of genieten een beschermingsstatus¹⁶:

- × **Houtsnip, vuurgoudhaantje**: dit zijn zeldzame soorten in Brussel;
- × **Steenmarter** (Bijlage II.4, gewestelijke bescherming): één enkele waarneming. Gezien de grote oppervlakte van hun territoria is dit waarschijnlijk een exemplaar op doortocht;
- × **Slechtvalk** (II.1, communautair belang): nestelt in de Reyerstoren en voedt zich (gedeeltelijk) binnen de site;
- × **Middelste bonte specht** (II.1): deze soort is sinds 2016 niet meer waargenomen. Deze soort houdt van dichte, rustige bossen;
- × **Roek**: verschillende nesten binnen de site sinds 2016 (zie volgende figuur). Tot 2020 waren er 20 nesten bewoond in het zuiden van de site. Na het verdwijnen van de kolonie in 2021 (door een grote verstoring, nog onopgehelderd tot op heden) is een nieuwe kolonisatie (3 nesten) ten noorden van het gebied waargenomen. De roeken proberen zich dus opnieuw te vestigen op de site. Volgens de gegevens van 'Waarnemingen.be' in 2022 broeden er verschillende individuele exemplaren in het noordoostelijke deel van de site. Deze soort wordt als zeldzaam beschouwd in het Brusselse Gewest, maar de aantallen nemen toe. Zoals voor alle soorten die van nature in het wild leven (Natuurverordening 2012), is het verboden om de nesten te vernielen of de soort tijdens het broedseizoen te verstoren. De nesten kunnen echter buiten de nestperiode worden verplaatst.

Roeken, die in grote kolonies leven, zijn regelmatig het onderwerp van klachten van burens vanwege het lawaai dat ze maken.



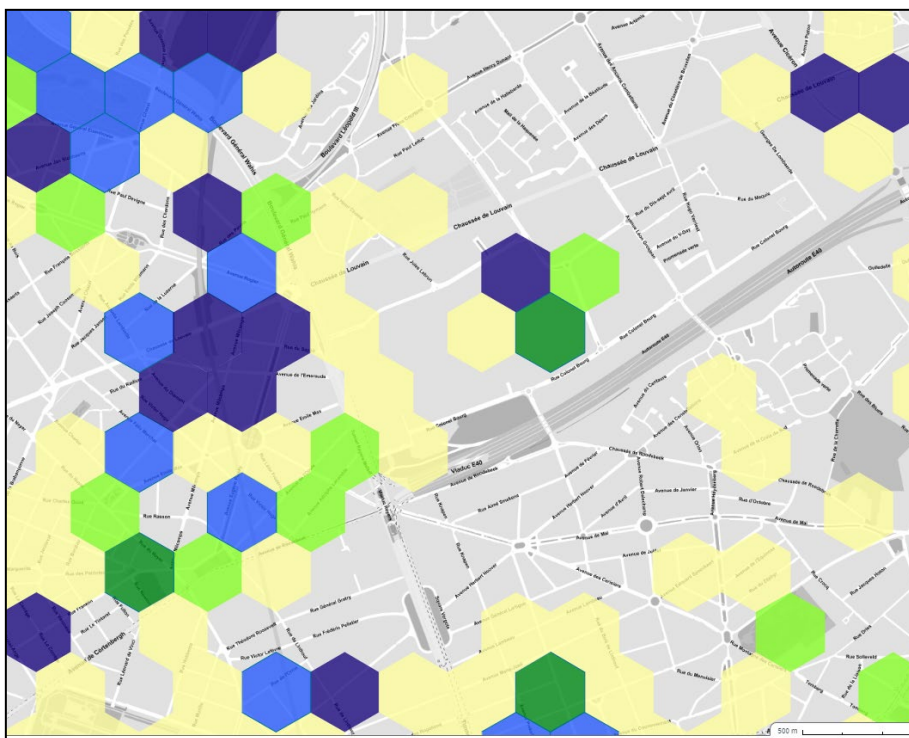
Waarnemingen van roeken van 2017 tot 2022 (blauwe stippen) en locatie van de huidige kolonie (ster, 3 nesten in 2022) (bron: waarnemingen.be en Atlas van de broedvogels en wintervogels in Brussel). De blauwe perimeter komt overeen met een door waarnemingen.be begrensde perimeter en niet met gegevens van het RPA.

¹⁵ Waarnemingen.be

¹⁶ Ordonnantie natuurbehoud 2012

Gierzwaluw (*Apus apus*)

Voor deze soort bestaan er verschillende beschermingsprogramma's op verschillende schaalniveaus (gemeentelijk, provinciaal ...), alsook van een Natagora-werkgroep. De gierzwaluw is een trekkende insectenetende soort die oorspronkelijk in grotten en kliffen nestelde. Ze heeft zich aangepast aan de stedelijke omgeving en kan zich nestelen in spleten van oude gebouwen in de stad. In Brussel nestelen de gierzwaluwen in geïsoleerde kolonies in het stadscentrum. Ze zijn beschermd, net als hun nesten en eieren. Op de site zijn talrijke waarnemingen van de soort gedaan, in het bijzonder in het noordoosten (zie de volgende figuur).



Aanwezigheid en dichtheid van waarnemingen van gierzwaluwen in Brussel sinds 2008 (Kaart gierzwaluwen van Brussel - Geodata.environnement.brussels)

02.12.04. Gevolgen van het project tijdens de uitvoerings- en exploitatiefase

Wijzigingen in het RPA 2023 ten opzichte van het RPA 2019

Het behoud van een deel van Georinbos is een positieve ontwikkeling wat betreft het behoud van de binnen de site aanwezige habitats en soorten, in het bijzonder de eikelmuis. Het behoud van een kerngebied van het Georinbos zal bijdragen tot de instandhouding van de noodzakelijke habitats voor een deel van de eikelmuispopulatie en voor alle daarmee samenhangende bosfauna.

Effecten van het project op de habitats

In de verwachte situatie zal de aanleg van de sites A en B in het westen en E, F, G in het oosten, alsmede de toegangswegen leiden tot de vernietiging van beboste ruimten.

De bosgebieden van de Mediaparksite zijn van groot belang, als onderdeel van het ecologische netwerk en tegelijk als stadsbos. Ongerepte bossen van deze omvang zijn zeldzaam in de stad en bieden de wilde dieren rustige gebieden met een rijkdom aan habitats (dood hout, boomholtes, taluds enz.). Het kappen van bomen of het verwijderen van dode of wegwijnende bomen, zowel in het kerngebied in het zuidoosten als in de andere beboste gebieden, zal gevolgen hebben voor de functionele capaciteit van de site.

De opsplitsing van de site door wegen (actieve mobiliteit, noord-zuidverbinding, eventueel voor de doortocht van het openbaar vervoer) kan fytosanitaire houtkap vereisen voor de veiligheid van de gebruikers, waardoor de

grenseffecten in het oostelijke gebied kunnen toenemen, waardoor de schuilplaatsen voor de biodiversiteit afnemen. De doortocht of het voorbijgaan in de directe omgeving van dit gebied zal ook geluids- en lichthinder veroorzaken voor de fauna.

Tijdens de bouwfase kunnen het lawaai van de bouwwerkzaamheden en van de sloop van de bestaande gebouwen de wilde fauna, die van de rust van dit schuiloord profiteert, afschrikken. Bovendien brengt elke bouwplaats risico's op verontreiniging met zich mee. De bodemverdichting en de vernietiging van wortels dreigen ook de bestaande bomen te beschadigen.

In de geplande toestand zijn de belangrijkste positieve effecten en mogelijkheden:

- × De aanleg van het 'Mediaplein' in het westen en, meer in het algemeen, van een dicht beplante open ruimte. Het type landschapsinrichting zal van cruciaal belang zijn: het juiste type kan een echt positief effect hebben, meer bepaald op de eikelmuispopulatie;
- × Met het sterk beplante karakter van de site en een aangepast beheer van de beboste delen: regeneratie en versterking van de aanwezige habitats, versterking van de biodiversiteit;
- × Het schrappen van gebouwen (sporthal, kinderdagverblijf, parkeerbox) in het Georinbos: dit zal het mogelijk maken een herbebossing te regelen die gunstig is voor het behoud van de bevolking van eikelmuisen.

Effecten van het project op de eikelmuisen

In de geplande toestand zijn de belangrijkste negatieve gevolgen de bouw van gebouwen op de huidige nestbouwlocaties:

- × Sites A en B in het westen, die gevolgen hebben voor het behoud van het beboste gebied in het westen van de site en de functie ervan als ecologische corridor;
- × Site E, die de ecologische corridor in het noorden van de site onderbreekt en een verlies aan habitat veroorzaakt voor minstens één groep mannetjes;
- × Site F in het oosten, waardoor habitats voor wijfjesclans 2 en 3 verloren gaan en de kwaliteit van het ecologische netwerk in het noordoosten van de site afneemt. Op termijn zal een deel van het verloren gegane beplante oppervlak worden hersteld door de bestaande parking te slopen en de Georinpoort opnieuw te vegetaliseren;
- × Site G in het oosten, die een verlies aan habitat veroorzaakt voor de wijfjes van clan 1, alsook verstoringen na de werkzaamheden wegens de ligging in de nabijheid van het bos;
- × Afhankelijk van de landschapsinrichting van het park zijn er andere effecten te vrezen: voor de aanleg van recreatiegebieden en toegangswegen voor actieve mobiliteit en bussen moeten wellicht bomen worden gekapt uit fytosanitaire overwegingen. Dit zal geluids- en lichthinder veroorzaken die de eikelmuisen langdurig kan afschrikken;
- × Bij alle werkzaamheden op de site in de buurt van de beboste gebieden bestaat het risico dat de eikelmuispopulaties worden opgeschrikt.

De recente inventarisatie (door Natuurpunt) geeft een eerste overzicht van de eikelmuispopulaties binnen de perimeter. Aangezien de uitvoeringsvoorwaarden (planning, fasering, organisatie van de bouwplaatsen, omvang, grondinname, locaties) in het stadium van het plan te onnauwkeurig zijn, is het onmogelijk om met zekerheid te voorspellen welk effect elk onderdeel van het project zal hebben op het voortbestaan van de eikelmuispopulatie. Zonder compensatie of verzachtingsmaatregelen laten de schade aan de habitat van de eikelmuisen (geen enkele clan van wijfjes zal aan verstoringen ontsnappen) op de site en de wijziging van de ecologische continuïteiten niet toe om met zekerheid het voortbestaan van deze eikelmuispopulatie te voorspellen. Aangezien eikelmuisen zeer territoriaal zijn, zullen de wijfjes die hun habitat kwijt zijn, moeilijk een vrije habitat binnen de site vinden. Gezien het belang van de site als potentieel reservoir en stepping stone voor het noordoosten van Brussel en het Brussels Gewest in het algemeen, kan niet worden uitgesloten dat de negatieve effecten vervolgens overslaan naar andere Brusselse sites. In overeenstemming met het voorzorgsbeginsel en gelet op de beschermingsstatus van de eikelmuisen is het derhalve van essentieel belang de volgende maatregelen te overwegen:

- × De **voorwaarden voor de aanleg** van de open ruimten binnen de site optimaliseren om er de habitat van de eikelmuis te bevorderen: het oostelijke deel van de site moet intrinsiek worden beschouwd als een beschermingszone voor de boshabitat die nodig is voor de eikelmuis en andere soorten. In het bos mogen echter wel ontwikkelingen plaatsvinden: bouw van de gebouwen E, F en G, een rijbaan voor actieve vervoerswijzen en het openbaar vervoer, paden voor de actieve vervoerswijzen, centrale open plek ... Het doel van de site moet erin bestaan het bos te behouden en de verstoringen en het verlies van habitat voor de eikelmuis tot een minimum te beperken.
Elke maatregel waarmee de ecologische continuïteiten in en rond de site kunnen worden uitgebreid, is een aanvullende manier om dit behoud te versterken.
- × Rekening houden met de gevolgen van de **bouwfases** voor de eikelmuispopulaties: ook al kan deze soort zich na de voltooiing van het project aanpassen aan het samenleven in een stedelijke omgeving, toch zal de overgangsfase om dit te bereiken een delicate fase zijn voor de aanpassing van de populaties. De organisatie van de bouwplaatsen en de fasering ervan zullen een beslissende rol spelen in het vermogen van deze verschillende populaties om zich aan te passen naarmate de geplande veranderingen worden doorgevoerd op de site. De voorafgaande versterking (zo spoedig mogelijk) van alle mogelijke ecologische verbindingen en aanvullende beplante gebieden zijn belangrijke elementen waarmee rekening moet worden gehouden om alternatieve locaties voor de aangetaste natuurlijke gebieden te bieden (zie aanbevelingen).

Compenserende maatregelen (met name op een andere site op zekere afstand) zijn in dit project niet haalbaar voor de eikelmuis. Doordat eikelmuisen sterk aan hun territorium zijn gebonden, zou voor hen een aan eikelmuisen aangepaste site in het Brussels Gewest, die nog niet door hen is gekoloniseerd, nodig zijn. Translocatie van individuele exemplaren is voor deze soort ook niet haalbaar wegens gebrek aan beschikbare sites.

Anderzijds kunnen ontboste gebieden op afstand worden gecompenseerd door herbebossing van andere sites over dezelfde oppervlakte (zie aanbevelingen), met name in de directe omgeving van de site. Dit zou het ecologische netwerk rond de site versterken en bijgevolg de populatie van de site ten goede komen.

Gezien de geplande oppervlakte van de ontbossing die een direct verlies van habitat veroorzaakt en gezien de verwachte verstoringen door de bouwplaatsen gedurende meerdere jaren, vereist het project begeleidende maatregelen om de populaties van de eikelmuisen in hun natuurlijke verspreidingsgebied binnen de Mediaparksite in een gunstige staat van instandhouding te kunnen behouden. In de onderstaande aanbevelingen worden de praktische stappen voor de uitvoering van deze twee punten uiteengezet.

Effecten van het project op de vleermuisen

Net als de eikelmuisen zijn de vleermuisen, waarvan sommige zeldzaam zijn voor dit gebied van Brussel, afhankelijk van de beboste gebieden op de site, waardoor hun jachtgebied enigszins wordt beperkt. De site wordt door ten minste één vleermuissoort gebruikt als zomerverblijfplaats. Door het behoud van een groot deel van het Georinbos zouden de in de omgeving waargenomen individuele exemplaren zich moeten kunnen voortplanten. Er werden sociale kreten geregistreerd ten oosten van het Ereperk der Gefusilleerden. De voortplanting van deze individuen zal afhangen van het behoud van de oude bomen in dit gebied.

De dwergvleermuis die in gebouwen verblijft (en niet in bomen), vereist bijzondere aandacht bij de sloop van bestaande gebouwen. Elke sloopaanvraag moet op voorhand vergezeld gaan van een controle op de aanwezigheid van de dwergvleermuis om in voorkomend geval een ontheffing van de Natuurordonnantie te vragen.

Effecten van het project op andere soorten

Alle bossoorten zullen worden getroffen door het verlies van habitat en de onderbreking van de ecologische corridors, alsmede door verstoring door recreatieve activiteiten en paden. Afhankelijk van de soort zal het effect gering tot matig zijn, volgens de uiteindelijke configuratie van het park (al dan niet behoud van de beboste gebieden buiten het Georinbos) en het type inrichting van de open ruimtes op de hele site.

Wat meer bepaald de roek betreft, dreigt de kap van de bomen waar hij momenteel nestelt (site F) gevolgen te hebben voor de kolonie. De kolonie loopt het risico verlaten te worden of in het beste geval enkele tientallen meter te worden verplaatst indien een geschikte habitat beschikbaar is. De herkolonisatie van het Georinbos is onzeker, aangezien het bos in 2021 om onopgehelderde redenen werd verlaten. In dit verband moet in een vorm van begeleiding worden voorzien.

02.12.05. Aanbevelingen

Aanbevelingen ten gunste van de eikelmuis

De wijzigingen van het scenario 2023 voor de ontwikkeling van de Mediaparksite betekenen een aanzienlijke vooruitgang voor het behoud van de eikelmuis (en meer in het algemeen van de biodiversiteit op de site) in vergelijking met het scenario 2019. Er zijn echter nog enkele aanbevelingen waarmee rekening moet worden gehouden voor de latere fasen van de ontwikkeling.

- × Er zal een specifieke follow-up nodig zijn om de ontwikkelingen te observeren, de aanwezigheid van eikelmuisen in het Mediapark te monitoren en de uitvoering erop af te stemmen: de eerste aanbeveling is dan ook om een 'eikelmuisbeheerplan' op te leggen binnen het RPA. Dit plan moet een **follow-up** van de eikelmuispopulatie waarborgen naarmate het Mediaparkproject vordert en de nodige **acties opzetten**. Op die manier zal het beheerplan het mogelijk maken de onzekerheden weg te nemen die nu nog bestaan over het vermogen van de eikelmuis om zich in de verschillende fasen van de bouwplaats te verplaatsen en te handhaven. Dit alles is nog steeds wat experimenteel van aard en daarom zijn voortdurende observaties vereist om:
 - de aanwezigheid van eikelmuisen of andere soorten wilde fauna na te gaan voorafgaand aan elke houtkap;
 - de gevolgen van de veranderingen te meten, in het bijzonder tijdens de bouwwerkzaamheden;
 - het effect van de verzachtingsmaatregelen (installatie van nestkastjes, van specifieke vegetatie, ...) te meten en ze zo nodig aan te passen.

Voor **de inrichting van de verschillende gebieden** gelden de volgende aanbevelingen:

- × behoud van alle mogelijke bosgebieden in het oostelijke deel, waarvan de ontbossing niet strikt noodzakelijk is voor de bouw van de gebouwen, de noordboog of de centrale weg. Dit omvat: het hoofddeel van het Georinbos in het zuidoosten van de site, de bosstrook op het talud ten oosten van het Ereperk der Gefusilleerden en het resterende beboste deel in de omgeving van site F. Deze delen (met uitzondering van de tot beschermd gebied verklaarde delen van het bos) kunnen plaats bieden aan de actieve mobiliteit indien de verstoring (lawaai, licht) tot een minimum wordt beperkt. Rond de gebouwen moet de houtkap met het oog op de naleving van de eisen inzake veiligheid, verplaatsing, levering en onderhoud tot een minimum worden beperkt;
- × Aanleg van voor gebruikers ontoegankelijke beschermingsperimeters met een oppervlakte van minimaal 2 ha. Dit gebied kan worden onderverdeeld in verschillende 'pockets', waarvan er één ten minste 1 ha groot is in het gebied met de hoogste dichtheid aan eikelmuisen (Georinbos), en verschillende andere gebieden van ten minste 0,25 ha verspreid over het parkgebied. Deze kleine reservaten zijn niet groot genoeg om een heel territorium van eikelmuisen te bestrijken, maar stellen de eikelmuisen in staat zich overdag terug te trekken op een rustige plek;

- × Een voor het publiek toegankelijke open plek in het bos kan worden gecreëerd als de ecotonen (bosranden) worden bewerkt om een vegetatiegradiënt (struiken, grassen) en een bufferzone te creëren. Bij de programmering van de open plek in het bos moeten evenwel sterke verstoringen voor de bossoorten in de nabijheid worden vermeden;
- × Zorgen voor de vegetalisatie van de wegen en steegjes. De vegetatie moet voldoende dicht en aaneengesloten worden aangeplant zodat kleine fauna zich kan verplaatsen en er extra habitats ontstaan. Er moet worden gezorgd voor continuïteit van de vegetatie naar andere beplante gebieden (om het netwerk in zijn geheel te versterken). Bomen en struiken met kleine vruchten verdienen de voorkeur om de biodiversiteit te bevorderen en voedselbronnen voor de eikelmuisen te verschaffen (lijst van soorten aan het eind van de paragraaf);
- × Ervoor zorgen dat het ontwerp van de open ruimten de verplaatsing van eikelmuisen vergemakkelijkt om alle potentiële habitats op en rond de site (aangrenzende particuliere tuinen) met elkaar te verbinden, zodat uitwisseling met naburige eikelmuispopulaties mogelijk wordt. Dit geldt niet alleen voor het Georinbos, maar ook voor de residuele groene ruimten tussen de mediahoofdzetels en de centrale weg, en zelfs voor het Mediaplein in het hart van de site. De groendaken van de sites B en C, in combinatie met groengevels, zijn wellicht ook mogelijkheden die in die zin kunnen worden onderzocht, evenals de noordgevel van site K en het platte dak ervan. Dit komt onder meer tot uiting in de keuze van de aangeplante soorten, de mogelijkheden van doortochten in de hoogte enz. Deze elementen zullen via de onderzoekactie in het beheerplan worden gespecificeerd;
- × Aangezien de ecologische corridors niet ophouden bij de site, moeten de aangrenzende wegen zo worden beplant of beheerd dat de doortocht van eikelmuisen er mogelijk wordt, vooral dan op de Reyerslaan. Deze aanbeveling is niet alleen belangrijk om de verplaatsing tussen de verschillende sites te vergemakkelijken, maar ook om alternatieve habitats voor eikelmuisen te bieden tijdens perioden van grote verstoringen op de site zelf.
- × Zorgen voor zoveel mogelijk alternatieve habitats voor de eikelmuisen voordat de bestaande habitats worden vernietigd. De aanplantingen moeten zo vroeg mogelijk worden gepland om functionele habitats in verschillende stadia van ontwikkeling aan te bieden, zodat de eikelmuisen op lange termijn verzekerd zijn van een continu aanbod. Bij de keuze van de soorten en het type beplanting moet met deze tijdsvereiste rekening worden gehouden. Een mogelijkheid is het planten van bosschages volgens de Miyawaki-methode (dichte, snelgroeïende bosschages) op plaatsen waar ontharding gewenst is (kinderdagverblijf, parkeerplaats enz.)¹⁷;
- × Wanneer de verbindingen via vegetatie worden onderbroken, is het mogelijk ze te vervangen door kunstmatige corridors: touwen, pergola's enz. De algemene doeltreffendheid van deze oplossingen is onzeker (bijvoorbeeld wat betreft hun aantrekkelijkheid voor predators van eikelmuisen), en zij moeten alleen worden gebruikt wanneer een verbinding via vegetatie onmogelijk is of om een bestaande verbinding te versterken;
- × Installatie van nestkasten voor eikelmuisen als schuil-, rust- en voortplantingsplaats. Dit verhoogt de kwaliteit van de habitats en de snelheid waarmee nieuwe ruimten worden gekoloniseerd. De nestkasten moeten in de buurt van bomen en groengebieden worden geplaatst, op een hoogte van minimaal 4 m om predators te vermijden;
- × De verlichting aanpassen om het effect op de nachtelijke fauna, waaronder eikelmuisen en vleermuisen (in het bijzonder lichtschuwe soorten zoals Myotis) tot een minimum te beperken. Zie de technische fiche van Leefmilieu Brussel¹⁸;
- × Tijdens de bouwfase de doorgang van machines beperken tot de strikt noodzakelijke gebieden die zullen worden gekozen vanwege hun beperkte impact op de habitats (reeds ontwikkelde gebieden, niet-beboste gebieden);

¹⁷ Zie voor een inleiding tot dit onderwerp: <https://semeursdeforets.org/la-methode-miyawaki/>

¹⁸ <https://leefmilieu.brussels/content/thematische-fiche-17-rationele-verlichting-in-groene-ruimten>

Aanbevelingen ten gunste van de habitats en de fauna

De volledige wilde fauna zal profiteren van de meeste inrichtingen ten gunste van de eikelmuisen. Er kunnen enkele aanvullende aanbevelingen worden gedaan voor het behoud van fauna en flora. Die zullen ook de eikelmuisen ten goede komen.

- × De bodems van de beboste gebieden, die ontoegankelijk blijven voor het publiek, niet verontreinigen. De ecotoxische risico's voor de fauna zijn veel kleiner dan de risico's die gepaard gaan met de vernietiging van de boshabitat;
- × Houten randen plaatsen langs de paden om voetgangers en honden te ontmoedigen het bos in te gaan en overlast te veroorzaken voor de fauna;
- × Bij ontbossing de gevoelige periodes voor de fauna vermijden: periodes van voortplanting, winterslaap, ... Deze aanbeveling kan lastig te volgen zijn, omdat zij moet worden aangepast aan de aanwezige soorten; bijvoorbeeld: ontbossen in november voor de roeken, maar de overwinteringsplaatsen van eikelmuisen vermijden van oktober tot april (naast de broed- en geboorteperiode van april tot juni). De maanden juni tot september zijn ook hachelijk, omdat vleermuisen sommige oude bomen als zomerverblijfplaats kunnen gebruiken. Er moet een compromis worden gevonden tussen de verschillende gebieden, op basis van de aanwezige soorten;
- × Grote bomen vóór het kappen controleren op verblijfplaatsen of kraamkolonies van vleermuisen en de boomkronen controleren op vogelnesten (bv. roeken) en eikelmuisen. In voorkomend geval nesten verplaatsen naar behouden bomen;
- × Vóór de sloop van bestaande gebouwen controleren of er verblijfplaatsen of kraamkolonies van dwergvleermuisen zijn. In voorkomend geval moeten specifieke maatregelen worden genomen;
- × In ruimten met fytosanitaire risico's gebruikmaken van beproefde beheerstechnieken. Het gaat om een combinatie van uitdunnen en onderhouden van het onderhoud van de volwassen bomen en spontane regeneratie en aanplant van extra bomen en struiken;
- × Behoud van de bomen in de buurt van toekomstige verkeersroutes door onopzettelijke beschadiging van takken en wortels en bodemverdichting te voorkomen;
- × Een tracé kiezen voor de noord-zuidverbinding en de noordboog waarbij zo weinig mogelijk bomen hoeven te worden gekapt. Een ecologische verbinding tot stand brengen aan weerszijden van deze doorgangen, zodat de doortocht van de fauna niet wordt belemmerd. Die verbinding kan de vorm aannemen van rijen bomen met brede kruinen die elkaar raken of andere oplossingen (begroeide pergola's, touwen, loopbruggen voor kleine fauna enz.);
- × Al te lawaaierige recreatieve activiteiten in de buurt van beboste gebieden vermijden;
- × Andere habitattypes tot stand brengen binnen de open ruimten, met name inheemse bloemenweiden, die de hele fauna van de site ten goede komen (lijst van planten aan het eind van de paragraaf);
- × Bijzondere aandacht besteden aan de essen (*Fraxinus excelsior*): zij zijn gevoelig voor een schimmelziekte, de anthracnose (boomkanker) van de es. Deze soort liever opnemen in dichte gebieden waar de ruimte door een andere soort zal worden ingenomen als de boom sterft, dan als solitaire boom in een stedelijke omgeving;
- × Tunnels onder de heuvels behouden of zelfs aanleggen: hierdoor zouden bepaalde soorten vleermuisen er hun winterslaapplaats kunnen vestigen, waardoor de ecologische waarde van de site toeneemt;
- × Ervoor zorgen dat de projecten voor de inrichting van de openbare ruimte geschikte oplossingen bieden voor de schuilplaatsen en/of het nestelen van kleine fauna, door de installatie van gedifferentieerde nestkasten in bomen of andere structuren die aan het park grenzen. Niet alleen voor eikelmuisen, maar ook voor vleermuisen en gierzwaluwen kunnen nestkasten worden geïntegreerd in de gebouwen;

De volgende soorten worden aanbevolen (niet-limitatieve lijst):

- × Voor de boomlaag: berk, esp, wilg, haagbeuk, kerselaar, ...;
- × Voor de struiklaag: meidoorn, vuilboom, lijsterbes, egelantier, ...;

- × Voor aan droge bodem aangepaste bloemenweiden: duizendblad, gewoon barbarakruid, wilde peen, korenbloem, daslook, hertshooi, rolklaver, muskuskaasjeskruid, smalle weegbree, ...

02.12.06. Fytosanitaire aspecten

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek van 2019 is een aanvulling op de fytosanitaire studie uitgevoerd om de kennis over dit onderwerp te verfijnen, met name over de fytosanitaire situatie in het GeorGINbos en de noodzaak van extensieve kap in dit gebied. Deze analyse bevestigt dat de fytosanitaire situatie in het toekomstige GeorGINbos in het algemeen verslechtert. Deze situatie kan plaatselijk kritiek zijn, vooral vanwege de reeds vastgestelde bodemverontreinigingsproblemen. Dit leidt onder meer tot vroegtijdig omvallen van bomen.

De fytosanitaire toestand van de beboste delen van de site moet echter worden beschouwd als de normale en verwachte ontwikkeling van dit type bosmilieu. Dode of wegwijnende bomen bieden onderdak en voedsel aan vele planten-, dieren- en zwamsorten, terwijl andere soorten geleidelijk de plaats innemen van de pionierssoorten. In het geval dat bosrijke ruimten behouden blijven en gedeeltelijk ontoegankelijk worden gemaakt, mag alleen in de directe omgeving van de paden worden overwogen een fytosanitaire kap toe te passen om veiligheidsredenen.

In de aanvullende studie wordt geconcludeerd dat het noodzakelijk is de verontreinigde gebieden op lange termijn te saneren (zowel voor de gezondheid van flora en fauna als voor de volksgezondheid). Dit gaat gepaard met graafwerkzaamheden en dus met de onvermijdelijke verwijdering van bomen. De winst voor de biodiversiteit in termen van sanering via kap is echter veel kleiner dan de winst als de habitats worden behouden zoals ze zijn. (Zie het volgende punt over dit onderwerp).

02.12.07. Interacties voor de onderdelen fauna, flora en groene ruimten

Er bestaat een spanningsveld tussen drie doelstellingen die in dit hoofdstuk worden belicht:

- × de instandhouding van de eikelmuispopulatie;
- × de bodemsanering;
- × de terbeschikkingstelling van een deel van het GeorGINbos voor de gebruikers, met een recreatieve dimensie.

De terbeschikkingstelling van het GeorGINbos (als *speelbos* bijvoorbeeld) veronderstelt namelijk dat de bodem wordt gesaneerd, althans op de delen waar de verontreiniging het grootst is, namelijk de heuvels van de voormalige Nationale Schietbaan. Voor deze sanering moet minstens een gedeelte van 2,50 m worden afgegraven aan de westzijde van de heuvels van de Nationale Schietbaan, die behouden blijven.

Deze sanering zal tijdens de werkzaamheden onvermijdelijk gevolgen hebben voor de habitat van de eikelmuis. Ter herinnering: deze belasting komt bovenop de belasting door de bouwplaatsen elders op het terrein. Dit vormt een risico voor de instandhouding van de eikelmuispopulatie, een risico waarvan het belang op vandaag nog niet is gemeten.

Indien een meer diepgaande analyse van de haalbaarheid van het gelijktijdig bereiken van de drie doelstellingen negatief uitvalt, moeten we ze prioriteren. In dat kader moeten we in het achterhoofd houden dat de eikelmuis een soort van gewestelijk belang is die wordt beschermd door de Ordonnantie betreffende het natuurbehoud uit 2012, waardoor deze soort hier de prioritaire doelstelling vormt.

Het is daarom waarschijnlijk dat, om de eikelmuispopulatie te behouden, de bodemsanering op lange termijn moet worden uitgesteld en dat in de tussentijd een zo groot mogelijk deel van het GeorGINbos ontoegankelijk moet blijven voor het publiek. Tenzij de nodige garanties kunnen worden gegeven om de verstoring van de huidige habitat van de eikelmuis te compenseren.

Bijgevolg zal de bodem enkel hoeven te worden gesaneerd in de plaatsen waar mensen voorbijkomen, waar er gevolgen kunnen zijn voor de menselijke gezondheid. De perimeters die gereserveerd zijn voor een betere

bescherming van de biodiversiteit (ontoegankelijk voor het publiek) moeten zoveel mogelijk in hun huidige staat worden gehandhaafd, d.w.z. zonder bodemsanering of fytosanitaire houtkap.

02.13. MATERIALEN EN CIRCULARITEIT

Het scenario 2023 brengt geen grote wijzigingen aan in de beginselen die het scenario 2019 mogelijk maakt op het gebied van circulariteit binnen het wijkproject. De leidraad is het volgen van de gewestelijke en gemeentelijke principes, met een proactief beleid om mogelijkheden in deze richting te helpen creëren. Om deze concepten en de opportuniteiten van het RPA in dit opzicht te verduidelijken, wordt in dit hoofdstuk belicht in hoeverre de beginselen van de circulaire economie reeds aanwezig zijn, of door het ontwerp van RPA mogelijk worden gemaakt, afhankelijk van het reeds aanwezige detailniveau op de schaal van de wijk. Veel van deze concepten zullen immers verder moeten worden ontwikkeld downstream het eigenlijke RPA, bij de uitvoering van elk van de projecten en in de wijze van functioneren als wijk.

Dit hoofdstuk is gestructureerd op basis van 3 hoofdcategorieën van uitdagingen voor de stad op het gebied van circulariteit: stromen, types economie en toepassingen. Binnen deze aandachtspunten worden 7 pijlers van de circulaire economie onderscheiden (volgens de door ADEME voorgestelde indeling en beginselen¹⁹). Het wijkproject wordt getoetst aan deze 7 pijlers, namelijk:

STROMEN

- **Duurzame bevoorrading** gaat over de manier waarop hulpbronnen worden gebruikt en gewonnen, in de richting van een efficiënt en duurzaam gebruik van hulpbronnen, met een beperking van de milieueffecten;
- **Industriële en territoriale ecologie** is een wijze van organisatie tussen ondernemingen via uitwisseling van stromen of het bundelen van behoeften²⁰.

AANWENDINGEN

- **Ecologisch ontwerp** heeft tot doel om van bij het ontwerp van een product of dienst rekening te houden met de milieueffecten van de hele levenscyclus en deze zoveel mogelijk te beperken. Het gaat niet langer om stromen of circuits, maar om het gebruik van deze producten en materialen uit het duurzame circuit.
- **Hergebruik** heeft tot doel het gebruik van hulpbronnen te beperken door de voorkeur te geven aan reparatie, refurbishing en hergebruik. Volgens dit principe worden de voorwerpen en materialen niet weggegooid, maar krijgen ze een tweede leven.
- **Recycling** is gericht op het gebruik van grondstoffen uit afval.

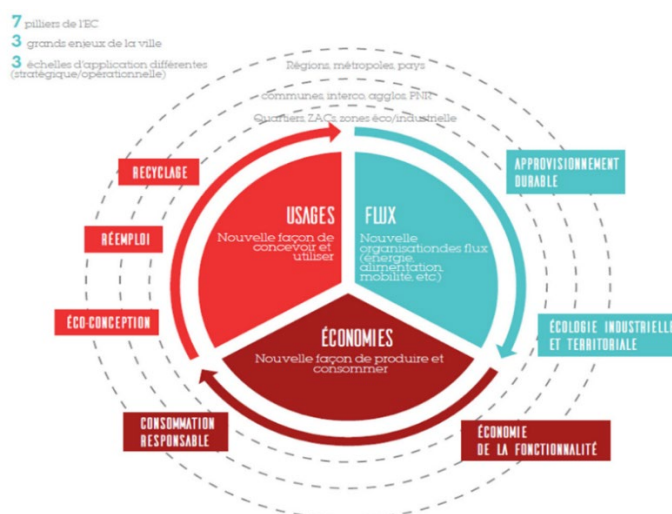
TYPES ECONOMIE

- **De functionaliteitseconomie** geeft de voorkeur aan gebruik boven bezit. In die zin beoogt ze de verkoop van productgerelateerde diensten in plaats van de producten zelf.

¹⁹ Frans overheidsagentschap: Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

²⁰ Industriële ecologie is een op natuurlijke ecosystemen geïnspireerde operationele aanpak om tot een optimaal beheer van materialen en energie te komen. Dit mechanisme, ook bekend als industriële symbiose, beoogt een holistische benadering van het industriële systeem door het voor te stellen als een ecosysteem, waarbij het afval van de ene entiteit de hulpbron wordt van een andere. Het creëert dus een collectieve aanpak tussen ondernemingen en industrieën die als verschillend worden beschouwd en maakt de uitwisseling van materialen, energie, water of bijproducten mogelijk (OREE - <http://www.oree.org/index.html>, een associatie van meerdere actoren die zich inzetten voor een milieudynamiek ten dienste van de territoria).

- **Verantwoorde consumptie:** de koper (burger of economische actor) in staat stellen consumptiekeuzes te maken waarbij rekening wordt gehouden met de milieueffecten gedurende de hele levenscyclus van een product.



Illustratie van de 7 pijlers van de CE volgens ADEME

STROMEN

1. Duurzame bevoorrading

1e hefboom: De voorkeur geven aan duurzame bevoorradingscircuits en biomaterialen

Biograndstoffen omvatten plantaardige materialen, voornamelijk uit de bosbouw en de landbouw. Zij hebben relatief korte regeneratiecycli (hooguit enkele decennia) en zijn dus hernieuwbaar (in tegenstelling tot fossiele of minerale hulpbronnen). In de bouwsector zijn de meest gebruikte materialen hout, houtvezelderivaten, stro, hennep en cellulosewatten. Naast het gebruik in houtconstructies kennen deze materialen vele andere toepassingen in de vorm van diverse materialen: isolatie, panelen, verf, lijm, lichte aggregaten enz. Naast het feit dat ze hernieuwbaar en potentieel biologisch afbreekbaar zijn, maken ze het ook mogelijk om:

- tijdelijk kooldioxide (CO₂) op te slaan;
- lokale circuits te ontwikkelen.

Het ontwerp van RPA maakt het gebruik van duurzame bevoorradingsketens en biomaterialen mogelijk: het verankert de noodzaak van het gebruik van duurzame materialen.

2e hefboom: Plaatselijke energiebronnen inzetten (zonnepanelen, warmtepompen enz.)

(zie hierover het hoofdstuk over energie).

Binnen het RPA worden de beginselen van duurzame bevoorrading mogelijk gemaakt door de voorgestelde typologieën en de ambitie van bioklimatologische architectuur, zoals aangehaald in het strategische luik. De mogelijkheden voor het opzetten van de nodige infrastructuur voor de exploitatie ervan binnen de verschillende gebieden (met uitzondering van kwetsbare gebieden zoals de groene ruimten en de begraafplaats) zijn eveneens opgenomen in het verordenende luik.

2. Industriële en territoriale ecologie

1e hefboom: **Optimalisering van de inkomende en uitgaande stromen.** Uitgaande van de kennis van de plaatselijke productiebehoeften en de anticipatie op het afval dat in de toekomst zal worden geproduceerd. Deze

kennis maakt het mogelijk te anticiperen op de elementen waaruit herbruikbare componenten of materialen kunnen worden gehaald.

Zodra het wijkproject is voltooid, kan deze optimalisering enerzijds plaatsvinden op de dimensie 'woonwijk', maar ze kan anderzijds ook een meer specifieke wending krijgen vanuit de invalshoek van haar 'mediadimensie'.

2e hefboom: Installatie van warmtenetten gevoed door industriële afvalwarmte of synergie tussen wijken met een bestaand warmtenet: lopend onderzoek voor de wijk (zie het hoofdstuk energie).

3e hefboom: Ontwikkeling van synergieën tussen actoren of het gedeelde gebruik van voorzieningen en activiteiten.

Synergieën of het delen van voorzieningen kunnen worden bevorderd door de gebruikers van de site met elkaar in contact te brengen. Deze netwerking wordt vaak mogelijk gemaakt door meerdere mogelijkheden: starterscentra, partnerschappen, coworking spaces, mogelijke toe-eigening van open of overdekte ruimtes (openbare ruimte, hallen, tuinen, collectieve moestuinen enz.).

Binnen het ontwerp van RPA worden het gemengde karakter en de mediaconnotatie van de wijk dus zodanig uitgedacht dat de mogelijke synergieën tussen bedrijven en het gedeelde gebruik worden bevorderd. De essentie zelf van het project is het creëren van een ecosysteem van ondernemingen, actoren van verschillende grootte, uitwisselingen met de academische wereld enz. Het openstellen van de gemengde functies voor (media of niet-media) productieactiviteiten en voor niet-mediakantoren zijn bijkomende mogelijkheden om synergieën tussen de functies te vinden. In die zin is deze grotere flexibiliteit bevorderlijk voor circulariteitskansen binnen de perimeter.

Het project maakt ook vele andere acties mogelijk die verband houden met de wijkdimensie van het project. De aanwezigheid van voorzieningen en open ruimten in het hart van de site bieden kansen in die zin.

De operationalisering van het project zal deze dimensies ondersteunen en concretiseren door de betrokkenheid van de gebruikers, de dynamiek van co-constructie, toe-eigeningen, uitwisselingen enz.

AANWENDINGEN

3. Eco-ontwerp

1e hefboom: Strategieën ontwikkelen om het gebruik van de gronden (onder meer door zoveel mogelijk te anticiperen op de verschillende gebruiksmogelijkheden) en leegstaande gebouwen te maximaliseren. Het gaat er ook om een strategie te ontwikkelen om het gebruik van natuurlijke of landbouwterreinen te vermijden en bodemafdekkingen te beperken: De nieuwe versie van het ontwerp van RPA is een duidelijke evolutie in die richting, met het behoud van een groter gebied in volle grond, het behoud van de levende bodem en het bestaande park. De geplande bebouwingsdichtheid beoogt de nieuwe vestigingen te rationaliseren, zodat de bebouwde oppervlakte wordt beperkt.

2e hefboom: Anticiperen op toekomstige behoeften door overleg over de gebruiksvormen, evoluerende/modulaire/veranderbare architectuur en anticiperen op klimaatverandering (overstromingen, stedelijke hitte-eilanden enz.). Om te vermijden dat er regelmatig zware werkzaamheden nodig zijn, is het belangrijk om toekomstige gebruiksvormen en vereisten reeds in het ontwerp te integreren. Stedelijke hitte-eilanden en overstromingen zijn reële problemen voor het Brussels Gewest. Zij zijn van invloed op het gebruik en het comfort van openbare ruimten, maar ook van gebouwen. Op deze knelpunten moet worden geanticipeerd, door de plaats die binnen het wijkproject aan vegetatie en water wordt gegeven te bestuderen, maar ook door na te denken over de kleur, de inertie van de gebruikte materialen, de invloed van de bouwprofielen op de aanwezige windstromen ...

Deze beginselen staan centraal in het ontwerp van RPA:

- × De in het wijkproject ontwikkelde beginselen voor de bebouwde ruimten zijn gericht op flexibel gebruik, een mogelijke veranderlijkheid van de bouwwerken: zie in het bijzonder de beginselen van dubbele hoogte die zijn gepland voor de ontwikkeling van de sokkels van de bouwwerken. Latere realisaties zullen gebaat zijn bij de concrete verwezenlijking van deze principes;
- × De door het RPA ontworpen grootschalige openbare ruimten leiden tot hoge verwachtingen op het gebied van levenskwaliteit, milieuprestaties (ecosysteemdiensten, geïntegreerd regenwaterbeheer enz.) en veerkracht.

3e hefboom: De levensduur van een gebouw verlengen door er nieuwe functies aan te bieden.

Dit beginsel wordt ondermijnd door de ontmanteling van de bestaande gebouwen in het hart van de site. Deze richting werd ingeslagen aan het begin van het project, toen bleek dat de bouwwerken, afgezien van hun ouderdom, niet optimaal konden inspelen op de gewenste ontwikkelingen voor de 'mediastad' en de specifieke behoeften.

Deze kansen zullen echter ook worden benut bij de herdefiniëring van het programma van de Reyerstoren, om er een nieuw leven aan te geven.

4e hefboom: Ontwikkeling van een levenscyclusanalyse op de schaal van het gebouw en/of de openbare ruimte.

Deze instrumenten kunnen worden gebruikt in de latere fasen van de ontwikkeling van de verschillende projecten.

4. Hergebruik en recycling

1e hefboom: Overgangsstedenbouw bevorderen, om het gebruik en de toe-eigening van de ruimten door de bewoners of gebruikers van een wijk mogelijk te maken, de totstandbrenging van een positieve dynamiek te stimuleren en het leven in de nieuwe wijk op gang te brengen.

Binnen het wijkproject Mediapark maakt de complexiteit van de uitvoering het niet gemakkelijk om deze beginselen in praktijk te brengen. We willen er wel op wijzen dat de ontwikkeling van een overgangsstrategie gunstig zou zijn voor de aanvaarding van het project, voor de toe-eigening van de wijk door haar toekomstige gebruikers, voor de mogelijke oriëntatie ervan volgens de behoeften van de wijk ... en dit vooral met het oog op de verwachte voltooiingstermijn.

2e hefboom: Opslagplatforms opzetten om vraag en aanbod van tweedehandse materialen, producten en uitrusting op elkaar af te stemmen (structuren van het type recycling/kringloopwinkel voor de bewoners).

Het wijkproject voorziet in dit beginsel en maakt de integratie van dit soort infrastructuur mogelijk. Hierover zou een denkoefening kunnen worden georganiseerd om te anticiperen op de wijze waarop hergebruikkanalen tijdens de sloop-/bouwfasen zullen worden opgezet.

3e hefboom: Een grondige diagnose van het hergebruik uitwerken en de afnemers en de verschillende mogelijke synergieën bepalen.

Het wijkproject gaat in die richting, wat het uitgangspunt is voor ontmanteling in plaats van sloop.

5. Recycling

1e hefboom: De verontreinigde sites en bodems vaststellen en een strategie opzetten: rekenschap.

2e hefboom: Bewustmaking van sorteren, creatie van aangepaste verzamelpunten voor het sorteren van afval en vestiging van structurerende voorzieningen voor afvalbeheer.

Het RPA maakt het mogelijk deze beginselen toe te passen. De vermindering van het aantal bebouwde vierkante meter binnen het gebied impliceert een vermindering van de productie van later te beheren afval.

3e hefboom: Hergebruik van sloopmateriaal en uitgegraven grond: strategie te ontwikkelen afhankelijk van de realiteit van de uitvoering.

4e hefboom: Hergebruik van groenafval als compost of mulch (haksel): mogelijk gemaakt door het project.

TYPES ECONOMIE

6. Verantwoorde consumptie

1e hefboom: Korte circuits ontwikkelen

Het ontwerp zelf van het RPA moedigt dit aan door de beginselen van de tienminutenstad toe te passen en een verscheidenheid aan plaatsen en programma's aan te bieden die deze kwesties op een complementaire en intelligente manier kunnen aanpakken. De mogelijkheden die het wijkproject op dit vlak biedt, zullen ook verder reiken dan de perimeter van het eigenlijke RPA.

2e hefboom: Aanzetten tot de consumptie van lokale producten via:

- × het opzetten van directe verkooppunten;
- × het opzetten van bewustmakingsworkshops of tentoonstellingen;
- × de creatie van een sociale band tussen producenten en burgers.

Deze mogelijkheden zouden kunnen worden geconsolideerd met de instelling van een overgangstraject, zodat er binnen de wijk opportuniteiten ontstaan.

7. Functionaliteitseconomie

1e hefboom: Samenwerkingsverbanden tussen actoren tot stand brengen om het lokale dienstenaanbod te herzien (derde plekken, mobiele kringloopwinkel in de wijken enz.).

Binnen het ontwerp van RPA biedt de mediaconnotatie interessante denk pistes over deze kwesties. Deze dimensies worden mogelijk gemaakt door het ontwerp. Zij zullen in de latere ontwikkelingsfasen in de praktijk moeten worden gebracht.

2e hefboom: Diensten zoals gemeenschapszalen of ontmoetingsplaatsen, conciërgediensten of andere faciliteiten voor het uitlenen van materiaal, automatische wasserettes, deeltuinen enz. aan de gebruikers.

Deze elementen worden mogelijk gemaakt door het ontwerp van RPA. Zij zullen in de latere ontwikkelingsfasen van het project in de praktijk moeten worden gebracht. De nieuwe habitatmodellen zijn in die zin inspirerend.

We wijzen in het bijzonder op de specifieke rol van de wijkconciërgeries als bevoorrechte verbindingpunten binnen een wijk. Uit tal van voorbeelden blijkt de verenigende rol van dit type infrastructuur als plek voor ontmoetingen en uitwisselingen met het oog op het opzetten van initiatieven door gebruikersgroepen.

3e hefboom: Nieuwe mobiliteitsdiensten opzetten met stations voor auto's of fietsen op basis van zelfbediening.

Het RPA legt de basis voor de bevordering van duurzame mobiliteit in de nieuwe wijk. Het maakt het mogelijk diensten op te zetten om het gebruik van actieve mobiliteit te vergemakkelijken (netwerken, parkeerplaatsen, reparatiewerkplaatsen, carpooling enz.) en autodeelsystemen te organiseren.

4e hefboom: Multifunctionele ruimten en gebouwen ontwikkelen.

De configuraties die het RPA mogelijk maakt, gaan in die richting. Deze ambitie kan doorsijpelen in de latere projecten.

02.13.01. Aanbevelingen

Het RPA moet op deze punten een hoog ambitieniveau hebben, zodat de gewestelijke doelstellingen inzake circulariteit worden gehaald en er een doorslaggevende invloed wordt uitgeoefend op projecten die in het gebied zullen worden gebouwd.

De **aanbevelingen** voor de eerste uitvoeringsfasen kunnen als volgt worden samengevat:

- × Optimalisering van de **circulariteit van materialen** uit de afbraakwerkzaamheden:
 - × Voorkeur geven aan het behoud van gebouwen, of de ondergrondse verdiepingen ervan, waar dat technisch mogelijk is. De mogelijkheid om de bestaande ondergrondse parkeergarages te benutten, moet worden onderzocht: hierdoor zouden deze ruimten kunnen worden gevaloriseerd, eventueel om de behoefte aan nieuwe parkeerfaciliteiten te verminderen. Voor deze ruimten kunnen andere gebruiksmogelijkheden worden overwogen: stormbekkens, behoud van opslagruimten, ... Er kunnen verschillende outputs worden overwogen, die trouwens al hebben bewezen te werken in andere gevallen.
 - × Selectieve afbraak toepassen en teruggewonnen materialen opnieuw integreren in de hergebruikcircuits. Idealiter voor het hergebruik van bepaalde materialen uit de afbraak rechtstreeks op de site: in de context van de stadsontwikkeling, waar het herstel van oude gebouwen een grote uitdaging is, worden afvalbeperking en materiaalrecycling zeer belangrijk.
- × Een geïntegreerde aanpak van '**ecoconstructie**' ontwikkelen bij de keuze van materialen: Het milieueffect van de bouw minimaliseren door preventie, hergebruik en recycling.
- × Bij het ontwerpen van de gebouwen anticiperen op de mogelijkheden van **gedeeld gebruik** van ruimte en **aanpasbaarheid** van de gebouwen.
- × Bij het ontwerpen van open ruimten anticiperen op het mogelijk gedeeld gebruik van **gebruiksvormen** en de integratie van infrastructuren voor **gedeelde diensten**.

02.14. CONCLUSIES EN INTERACTIES

De versie 2023 van het RPA Mediapark brengt enkele belangrijke wijzigingen aan in het ontwerp, terwijl de algemene richting en de positionering van de site in het gewestelijke stedelijke weefsel behouden blijven. De doelstelling van de functiegemengdheid wordt zelfs enigszins versterkt door de vermindering van het relatieve aandeel van woningen in het programma. Niet alleen de dichtheid is verminderd, maar ook de bebouwde oppervlakte van het ontwerp, waardoor een meer serene en uiteindelijk meer evenwichtige site in termen van ecosysteemdiensten en veerkracht in het vooruitzicht wordt gesteld.

Sinds 2019 zijn ook enkele contextuele elementen verduidelijkt. Bijvoorbeeld de opening van het RTBF-kinderdagverblijf, de bouwplaats voor de nieuwe RTBF-hoofdzetel en voor de VRT-hoofdzetel die in november 2022 van start is gegaan, de SV die aan de HELB is toegekend, de doortocht van de toekomstige tramlijn, de waarschijnlijke activering van de Reyerstoren enz. Bovendien werd de rijkdom van de plaatselijke fauna ook verder toegelicht.

De belangrijkste aanbevelingen in dit verslag houden rekening met zowel de wijzigingen in het ontwerp als de contextuele veranderingen en vormen een aanvulling op de reeds gedane aanbevelingen.

Tram

De aanleg van een tramlijn in het hart van een nieuwe wijk behoort tot de goede praktijken zowat overal ter wereld, en wel omdat door de ontwikkeling van nieuwe bouwwerken rond deze infrastructuur, veel doeltreffender kan worden ingespeeld op de mobiliteitsgewoonten van de gebruikers, zodat het aantal autoritten en dus de investeringen in infrastructuur, met name parkeerterreinen, sterk kunnen worden verminderd.

Het milieubelang is dus tweeledig: minder verontreiniging voor de verstedelijking (aanleg van parkeerterreinen) en minder verontreiniging in verband met de gebruiksvormen (actieve mobiliteit).

Het belang inzake levenskwaliteit speelt ook een rol: kleinere bouwplaatsen tijdens de bouwfase en vooral kalmere gebruiksvormen van de site in de toekomst, met minder overlast voor de wijk en haar omgeving tot gevolg.

Voor de totstandkoming van de gunstige effecten van een tram is het echter essentieel dat de eerste gebruikers ervan kunnen profiteren zodra zij op de site aankomen, anders blijven zij bij hun oude gedragingen of gaan ze gemotoriseerde verplaatsingsgewoonten aannemen. Het project berooft zichzelf dan van zijn beste hefboom om de algemene situatie te verbeteren: ingrijpen in een periode van verandering in het leven van de nieuwe gebruikers en zo de ambities waarmaken.

Bovendien wordt zo vermeden dat er opnieuw bouwwerkzaamheden moeten worden opgestart in een openbare ruimte die per definitie gloednieuw is.

In het geval van het Mediapark kan niet genoeg worden benadrukt dat het ontbreken van een koppeling tussen de ontwikkelingsplannen voor de site en de tram een grote gemiste kans zou kunnen zijn. De twee tijdschema's moeten zo goed mogelijk op elkaar aansluiten om de positieve

effecten van het project voor het Gewest te maximaliseren (zowel in termen van hefboomwerking van overheidsinvesteringen als in termen van de modal shift).

Bouwplaatsen

Op de site zal een lange reeks grote bouwplaatsen plaatsvinden, van ontmanteling en bouwrijp maken tot openbare ruimten en de bouw van verschillende complete huizenblokken. Het zal van groot belang zijn dat de coördinatie van deze bouwplaatsen wordt gewaarborgd, zodat alle overlast, zowel voor de omwonenden als voor de gebruikers van de site (de werknemers van de media-hoofdkantoren en de bewoners van de eerste sites die zullen worden gebouwd), onder controle wordt gehouden.

Bij deze coördinatie moet rekening worden gehouden met de temporele en de ruimtelijke dimensie:

- × Vaststelling van een trapsgewijs tijdschema, waarbij het aantal gelijktijdig uitgevoerde bouwplaatsen wordt beperkt;
- × Opstelling en follow-up van een cartografie van de bouwplaatsen, met inbegrip van de grondinname van de bouwplaatsen (inclusief de manoeuvreer- en opslagruimten, personeelslokalen, toegangen en tijdelijke wegen). Aangezien het vrijwel onmogelijk is om ruimte in te nemen buiten de site, zijn de knelpunten in dit opzicht vrij sterk. Er is sprake van een potentiële spanning tussen het beheer van de grondinname en de maatregelen om de binnen de site aanwezige populatie eikelmuisen in stand te houden (zie hieronder).

Dit punt hangt ook nauw samen met de noodzaak om de aanwezige fauna te behouden. Er zal namelijk de nodige ruimte moeten worden geboden voor het behoud van de aanwezige populaties, met name van eikelmuisen. Daartoe moet de grondinname van de bouwplaatsen tot een minimum worden beperkt en moet worden uitgegaan van het beheerplan dat zal worden opgesteld om de ontwikkeling van de eikelmuispopulatie op de site te volgen naarmate de inrichtingen vorderen.

Bovendien zou een strategie inzake circulaire economie voor de site moeten uitgaan van het beheer van de bouwplaatsen en zou ze vanaf vandaag al moeten worden geïmplementeerd (materiaalpaspoorten, TOTEM-analyse²¹, GRO²², BAMB²³ ...).

Economische specialisatie

De wens om de site te positioneren rond de media-activiteiten is een van de fundamentele elementen van het project en een van de belangrijkste succesfactoren. Vandaag is het uitgangspunt de hoofdzetels van de openbare omroepen en wordt er onderhandeld met enkele grote operatoren die ook in staat zijn tot langetermijnonderhandelingen.

De proef zal echter pas slagen als men het “media” karakter behoudt, en als ook kleinere ondernemers en verenigingen worden overgehaald om naar de site te verhuizen of zich er te vestigen. De beoogde profielen zijn divers, gaande van Brusselse start-ups die actief zijn in de audiovisuele sector tot internationale bedrijven die zich in de hoofdstad van Europa willen vestigen.

Aan deze voorwaarde lijkt niet te kunnen worden voldaan zonder een proactief wervings- en begeleidingssysteem – of zelfs een beheersysteem.

²¹ <https://www.totem-building.be/>

²² <https://leefmilieu.brussels/news/gro-een-instrument-om-duurzaamheid-en-circulariteit-te-beoordelen>

²³ <https://www.bamb2020.eu/>

Aangezien de planning van het project zich over een lange termijn uitstrekt, zijn onmiddellijke acties nog niet op hun plaats. Het zou wel verstandig zijn op deze mogelijke opties te anticiperen om de kans op succes zo groot mogelijk te maken (bijvoorbeeld door de institutionele actoren hiervan bewust te maken). Het gaat om meerdere duizenden vierkante meter benedenverdiepingen, waarvan de gebruikers uiteindelijk het verschil zullen maken voor de dynamiek van de mediawijk.

Flora en fauna

De kwestie van de eikelmuis is tussen 2019 en 2022 in belang toegenomen, onder meer als gevolg van verder onderzoek dat een aanzienlijke populatie binnen de site aan het licht heeft gebracht en heeft geleid tot een beter begrip van het gedrag van de eikelmuisen.

Gebleken is dat het beheer van begeleidende maatregelen om de instandhouding van deze populatie te waarborgen, gedurende de hele uitvoering van het project specifiek zal moeten worden opgevolgd.

In dit verband wijzen we erop dat de bouwfase bijzonder kritiek zal zijn voor het behoud van de fauna, omdat zij veel verstoringen van het ecosysteem teweegbrengt (met name grondwerken, het kappen van bomen, lawaai, trillingen enz.), en de beschikbare ruimte voor de terugtrekking en aanpassing van de dierenpopulaties tegelijk het kleinst is.

Er moeten zo snel mogelijk monitoring- en ondersteuningsacties voor de beschermde soorten worden uitgevoerd. Bovendien moeten nieuwe aanplantingen zo vroeg mogelijk worden gepland om functionele habitats in verschillende ontwikkelingsstadia aan te bieden, zodat de eikelmuisen op lange termijn verzekerd zijn van een continu aanbod. Bij de keuze van de soorten en het type beplanting moet met deze tijdsvereiste rekening worden gehouden.

De toegang voor hulp- en onderhoudsvoertuigen - per definitie incidenteel - wordt binnen het park gehandhaafd.

Overgangsprogramma

Een stadsproject van de omvang van het Mediapark kan niet alleen worden uitgedacht in termen van vóór en na. De werkhypothese inzake de fasering wijzen op een mogelijk einde van de werkzaamheden over vijftien jaar, zodat ook de fase 'tijdens' in aanmerking moet worden genomen. Tijdens de werkzaamheden kan de site vele tijdelijke opportuniteiten bieden die moeten worden opgespoord en geactiveerd, zowel ten behoeve van de omwonenden en de gebruikers als van het project zelf. Uiteraard zal de complexiteit van de ontwikkeling van de wijk de mogelijkheden beperken: de fasering van de bouwplaatsen, de aanbevelingen voor het behoud van de fauna en flora ... Met deze complexiteit moet rekening worden gehouden in de denkoefening.

Het kan gaan om tijdelijke bezettingen, plaatsen om informatie te delen over de voortgang van de wijk, programmering van evenementen, gemeenschaps- of artistieke activiteiten, zoals we hebben gezien op andere sites die een nieuwe bestemming krijgen in het BHG (Usquare, CityGate enz.). Elke site heeft haar eigen bijzonderheden en successen kunnen niet zomaar worden gecopy-pastet, maar het principe om de beschikbare ruimte te activeren ten behoeve van de bevolking geldt evenzeer voor het Mediapark als elders.

Van de specifieke uitdagingen voor het Mediapark vermeldden we al:

- × de tijdelijke bezetting van gebouwen in afwachting;
- × de prefiguratie van specifieke bezettingen ('Soho'-ruimten waarin wonen en beroepsactiviteiten worden gecombineerd, animatie van de Campo, culturele en media-activiteiten, ...);

- × de bezetting van de vele benedenverdiepingen in het beginstadium van de vastgoedontwikkelingen indien er nog geen huurders voor zijn gevonden;
- × de bezetting van (delen van) de openbare ruimte in afwachting van de verdere ontwikkeling;
- × ...

Circulariteit

De aanbevelingen voor de eerste uitvoeringsfasen kunnen als volgt worden samengevat:

- × **Optimalisering van de circulariteit van materialen uit de afbraakwerkzaamheden:**
 - × Voorkeur geven aan het behoud van gebouwen, of de ondergrondse verdiepingen ervan, waar dat technisch mogelijk is. De mogelijkheid om de bestaande ondergrondse parkeergarages te benutten, moet worden onderzocht: hierdoor zouden deze ruimten kunnen worden gevaloriseerd, eventueel om de behoefte aan nieuwe parkeerfaciliteiten te verminderen. Voor deze ruimten zijn andere gebruiksvormen mogelijk: stormbekkens, behoud van opslagruimten, ...
 - × Selectieve afbraak toepassen en teruggewonnen materialen opnieuw integreren in de hergebruikcircuits. Idealiter voor het hergebruik van bepaalde materialen uit de afbraak rechtstreeks op de site: in de context van de stadsontwikkeling, waar het herstel van oude gebouwen een grote uitdaging is, worden afvalbeperking en materiaalrecycling zeer belangrijk.
- × Een geïntegreerde aanpak van 'ecoconstructie' ontwikkelen: Het milieueffect van de bouw minimaliseren door preventie, hergebruik en recycling.
- × Bij het ontwerpen van de gebouwen anticiperen op de mogelijkheden van gedeeld gebruik van ruimte en aanpasbaarheid van de gebouwen.
- × Bij het ontwerpen van open ruimten anticiperen op het mogelijk gedeeld gebruik van gebruiksvormen en de integratie van infrastructuur voor gedeelde diensten.
- × De mogelijkheden van synergieën tussen actoren aanmoedigen, streven naar complementariteit tussen de verschillende soorten bedrijven op de site. Veeleisend blijven over hun rol in het gewenste ecosysteem tijdens de operationaliseringsfasen.

02.15. BIJLAGEN

1° Studie “Eikelmuis Mediapark Brussel” van Natuurpunt (rapport, bijlage 1 – nestkasten, bijlage 2 – aanbevelingen en beschermingsmaatregelen, samenvatting), 2022;

2° « Évaluation de l'étude phytosanitaire complémentaire fournie par le comité de quartier Mediapark » (aanvulling op de fyto-sanitaire studie van de comité de quartier Mediapark) van Aliwen, 2020;

2.1

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	- 2 -
02.01. INLEIDING	- 3 -
02.02. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	- 5 -
02.03. VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE HET INPLANTINGSPLAN.....	- 6 -
02.04. VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE HET BESTEMMINGSPLAN.....	- 7 -
02.05. BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE BESTEMMINGSGEBIEDEN	- 9 -
CONCLUSIES.....	- 14 -

02.01. INLEIDING

Dit luik van de studie focust op het verordenende luik van het RPA in de versie van 2023: het is daarbij de bedoeling ervoor te zorgen dat de bindende voorschriften de bedoelingen van het Masterplan en de begeleidende aanbevelingen weerspiegelen.

Een document dat de hiërarchie van de normen respecteert en duidelijk is geformuleerd, is onontbeerlijk om de gelijke behandeling van de toekomstige gebruikers te waarborgen. De analyse van het MER is echter geen juridische analyse op zich, maar een beoordeling van de relevantie van de vastgestelde regels in relatie tot de doelstellingen van het wijkproject.

De analyse is hier toegespitst op de aspecten die sinds de versie van 2019 zijn gewijzigd.

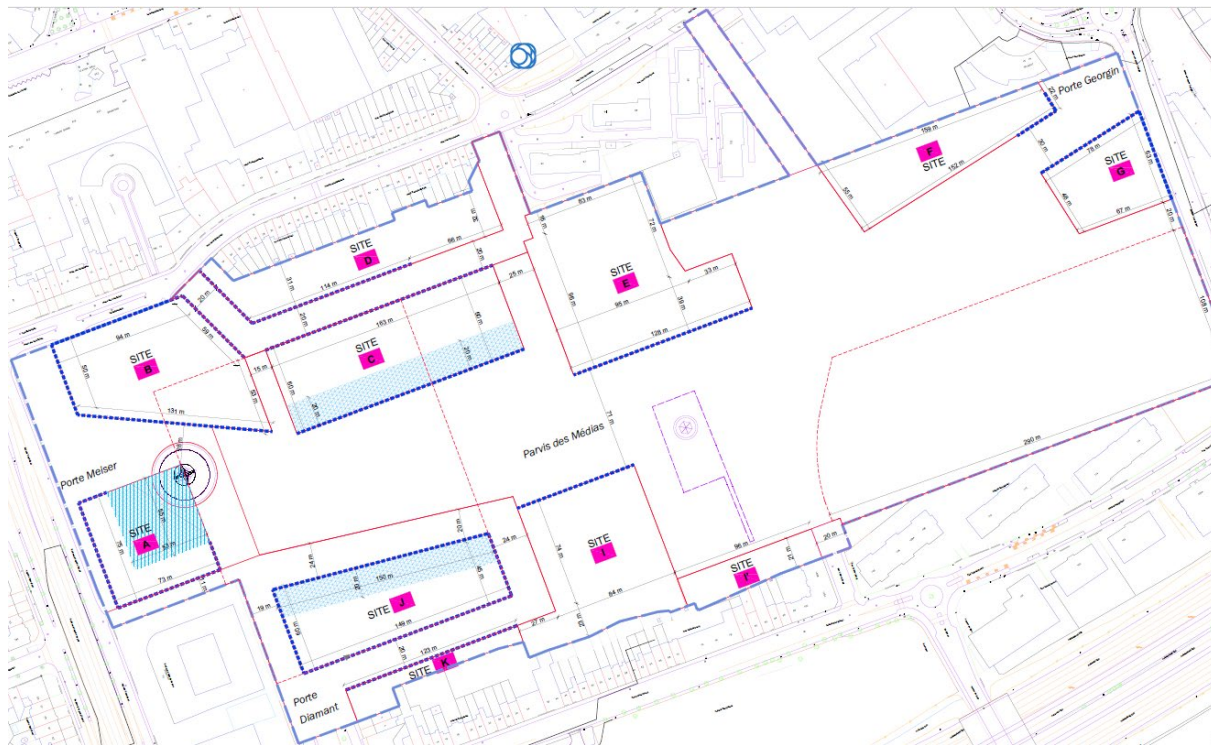
De analyse volgt de logica van het document door achtereenvolgens aandacht te besteden aan:

- × de algemene voorschriften;
- × de voorschriften in verband met het inplantingsplan;
- × de voorschriften in verband met het bestemmingsplan;
- × de bijzondere voorschriften in verband met de bestemmingsgebieden.

Alle voorschriften zijn opgenomen, met hun nummering, in de omkaderde tekstvakken.



Ter herinnering - Overzicht van de grafische voorschriften - Bestemmingsplan



Ter herinnering - Overzicht van de grafische voorschriften - Inplantingsplan

02.02. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

De analyse van de bijzondere voorschriften is toegespitst op de wijzigingen tussen de twee versies (ontwerp van RPA 2019 en 2023). Er worden ook enkele specifieke elementen aangeduid.

0.2	De gebouwen, installaties en hun omgeving en de paden worden zodanig ontworpen dat de biodiversiteit wordt bevorderd. Ze worden gevegetaliseerd, zodat het aandeel van voor de biodiversiteit gunstige oppervlakken (ecologisch aanlegbare oppervlakte) in verhouding tot de totale oppervlakte van de betrokken percelen wordt gemaximaliseerd. De aanvragen voor vergunningen en stedenbouwkundige attesten bevatten een nota waarin wordt uitgelegd hoe het project het aandeel van de gebieden die gunstig zijn voor de biodiversiteit, optimaliseert en hoe zij zullen bijdragen aan het groene netwerk.
------------	---

Aanpassingen sinds de versie van 2019:

- Herformulering (met stroomlijning van bepalingen die binnen elke perimenter werden herhaald), geen inhoudelijke wijziging;
- De term "groenvoorziening" is verwijderd, want die is niet nodig in deze zin. De specialisten hebben het enkel over "vegetalisatie". Het gaat immers niet om het "vergroenen", maar wel degelijk om het planten van vegetatie.
- Meer precisie over het verschil tussen de term "oppervlak" (de bedekking) en "oppervlakte" (de grootte).

0.3	<p>In alle gebieden, met uitzondering van de perimeters van verhoogde bescherming van de biodiversiteit, de perimenter van groene ruimten en het gebied van de begraafplaats, kunnen voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten en installaties voor de productie van elektriciteit of van warmte toegelaten zijn voor zover ze verenigbaar zijn met de hoofdbestemming van het betrokken gebied en met de kenmerken van het omliggende stedelijk kader.</p> <p>Wanneer die voorzieningen geen deel uitmaken van de door de bijzondere voorschriften toegestane activiteiten of wanneer de vloeroppervlakte, zoals toegestaan door de bijzondere voorschriften van het gebied, wordt overschreden, zijn zij aan de speciale regelen van openbaarmaking onderworpen.</p>
------------	---

Aanpassingen sinds de versie van 2019:

Deze ontwikkeling beperkt de vestiging van voorzieningen, zodat de perimeters van verhoogde bescherming van de biodiversiteit, groene ruimten en de begraafplaats worden beschermd. Dit strookt met de ambities om de biodiversiteit binnen de site te beschermen.

Het toestaan van de vestiging van installaties voor de productie van elektriciteit of warmte binnen de site in – nagenoeg – alle gebieden van het ontwerp van RPA heeft tot doel de mogelijkheden voor de valorisatie van hernieuwbare energie te bevorderen. Dit strookt met de duurzaamheidsdoelstellingen voor het wijkproject.

Het is echter logisch om hun inplanting in de meest kwetsbare gebieden te beperken, namelijk de perimeters met verhoogde bescherming van de biodiversiteit, de groene ruimten en de begraafplaats.

0.4	Met het oog op de bescherming van het erfgoed kan een volledig of in zijn hoofdelementen gedeeltelijk beschermd of op de bewaarlijst ingeschreven goed, krachtens titel V van het BWRO, bestemd worden voor huisvesting, productieactiviteiten, handelszaken, kantoren of hotelinrichtingen, voor zover bewezen is dat de oorspronkelijke bestemming onmogelijk kan worden behouden zonder de architecturale structuur te wijzigen en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking en aan het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen onderworpen zijn.
------------	--

Aanpassingen sinds de versie van 2019:

De verwijzing naar AV 0.7 is als impliciet geschrapt.

02.03. VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE HET INPLANTINGSPLAN

1.	<p>BOUWLIJN</p> <p>Op de zijden of delen van de zijden van huizenblokken die gekenmerkt worden door een verplichte bouwlijn, zet het door de gevel gevormde hoofdvlak zich continu verder langs de blauwe onderbroken lijn. Een achteruitbouw van de gevel is af en toe toegestaan om architecturale of landschappelijke redenen.</p>
-----------	--

Formele kwestie: het voorschrift verwijst naar huizenblokken met een 'verplichte bouwlijn', maar de legende van het inplantingsplan verwijst enkel naar een 'bouwlijn'. Harmonisatie in de ene of de andere richting is nodig om ervoor te zorgen dat de twee effectief op elkaar aansluiten.

Het volgende lid (versie 2019) is geschrapt: "Bij gebrek aan een verplichte bouwlijn is het hoofdvlak van de gevel vrij."

Het is waar dat wat niet verboden is, toegestaan is ... in die zin was de precisie misschien overbodig. Moet echter met het oog op de duidelijkheid van dit voorschrift de betekenis van de rode grenzen, d.w.z. de inplantingsgrenzen van de sites, niet op het inplantingsplan worden aangegeven?

2.	<p>PERIMETER MET HOOGTEBEPERKINGEN VOOR DE BOUWWERKEN</p> <p>Binnen deze perimeters wordt de maximale hoogte van de bouwwerken vastgelegd door de voorschriften van het betreffende bestemmingsgebied.</p>
-----------	---

Aanpassingen sinds de versie van 2019:

De wijzigingen veranderen de aard van de regel niet, alleen de formulering ervan. Geen opmerkingen.

De volgende artikelen zijn voor het leesgemak opnieuw gerangschikt in het verordenende luik. Deze wijzigingen betreffen geen inhoudelijke veranderingen:

- × VO.3 parkeergebied: zie voorschrift voor bestemmingsplan 3;
- × VO.4 Noordboog: zie voorschrift voor bestemmingsplan 2;
- × VO.5 Noord-zuidverbinding: zie voorschrift voor bestemmingsplan 2;
- × VO.6 Opmerkelijk architecturaal element: zie voorschrift voor bestemmingsplan 5.

02.04. VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE HET BESTEMMINGSPLAN

Voorschrift in overdruk

Dit deel bevat de elementen die op het inplantingsplan in overdruk werden aangebracht en nu op het bestemmingsplan staan.

1.	<p>OPENBAAR TOEGANKELIJKE STEEGJES</p> <p>De steegjes zijn hoofdzakelijk toegankelijk voor de actieve vervoerswijzen. Ze zijn occasioneel toegankelijk voor nood-, verhuis-, leverings- en onderhoudsvoertuigen. Hun tracé wordt louter indicatief vermeld.</p> <p>Deze doorgangen kunnen hier en daar overdekt zijn.</p> <p>Ze worden op continue en regelmatige wijze beplant met struiken of bomen, voornamelijk fruitbomen of andere voedsel dragende soorten, om de doorgang van fauna mogelijk te maken en de ecologische continuïteiten door de site heen te verlengen.</p> <p>Ze zijn tussen 10 m en 15 m breed.</p>
-----------	---

Aanpassingen sinds de versie van 2019:

In de aangebrachte wijzigingen worden de principes en de gewenste inrichting van de steegjes gespecificeerd. Ze dringen aan op verplichte aanplanting, wat gunstig is voor de ontwikkeling van de biodiversiteit. De uitbreiding van de bestemming van deze ruimten tot logistiek en tot voertuigen van de hulpdiensten is logisch.

2.	<p>DOORSTEKEN VAN HET PARK</p> <p>De doorsteken van het park worden voornamelijk bestemd voor het verkeer van de actieve vervoerswijzen. Hun tracé is indicatief.</p> <p>Op de plaatsen waar ze verhard zijn, worden ze continu en regelmatig beplant met struiken of fruitbomen of andere voedsel dragende soorten waarvan de kruinen elkaar raken en/of voorzien van installaties in de lucht om de doortocht van kleine fauna mogelijk te maken en de ecologische continuïteiten via de site te verlengen.</p> <p>Er zijn drie parkdoorsteken waarop verschillende voorschriften van toepassing zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de noord-zuidverbinding, - de noordboog, - de centrale weg. <p><u>De noord-zuidverbinding</u> De noord-zuidverbinding verbindt de Verlainestraat en de Diamantpoort.</p> <p><u>De noordboog</u> De noordboog verbindt de Meiserpoort en de Georginpoort. De aanleg ervan minimaliseert de impact op de bestaande vegetatie. De aanleg ervan behoudt een maximale breedte van 15 m.</p> <p><u>De centrale weg</u></p>
-----------	--

	<p>De centrale weg verbindt de Kolonel Bourgstraat en de Evenepoelstraat.</p> <p>Hij kan worden bestemd voor het verkeer van het openbaar vervoer. Hij biedt ook toegang tot de ondergrondse parking van site F, vanaf de Evenepoelstraat.</p> <p>De aanleg ervan behoudt een maximale breedte van 15 m.</p>
--	--

Aanpassingen sinds de versie van 2019:

De aangebrachte verduidelijkingen van het beplante karakter zijn positief, omdat ze aansluiten bij de aanbevelingen inzake fauna en flora.

De doorsteken van het park zijn niet bedoeld voor het parkeren van gemotoriseerde voertuigen: dit verbod is impliciet. Het feit dat het voorschrift bepaalt dat parkeren hier verboden is, kan echter verwarrend zijn.

Het voorschrift specificeert niets specifiek over de passage van personen met beperkte mobiliteit, aangezien dit aspect elders wordt opgelegd (idem andere RPA's).

3.	<p>PARKEERGEBIED</p> <p>In het parkeergebied is de bouw van ondergrondse parkeergarages toegestaan, ook in het parkgebied. De in- en uitritten van de parkings zijn toegankelijk via de wegen vanuit het noorden en/of het zuiden van de perimeter.</p>
-----------	--

Aanpassingen sinds de versie van 2019:

Het deel "de handelingen en werken die nodig zijn voor de realisatie van ondergrondse parkeergarages brengen het gebruik van het gebied niet in gevaar" werd verwijderd. Dit is impliciet.

(Ter herinnering: het behoud van de mogelijkheid van de aanleg van ondergrondse parkings in dit gebied werd mede ingegeven door het bestaan van een bestaande parking onder de bestaande gebouwen.)

4.	<p>PERIMETER VAN GROENE RUITEN</p> <p>De perimeter van groene ruimten is hoofdzakelijk bestemd voor de aanleg van een beboste ruimte. De voorschriften voor die perimeter worden beschreven in voorschrift B.5.2.2.</p>
-----------	--

Geen opmerkingen.

5.	<p>OPMERKELIJK ARCHITECTURAAL ELEMENT - REYERSTOREN</p> <p>Op de Reyerstoren zijn de voorschriften voor het sterk gemengd gebied van toepassing.</p> <p>De creatie van uitbreidingen en bijkomende structuren die het uiterlijk en de architecturale vorm van de Reyerstoren wijzigen, is toegestaan onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het project versterkt de iconische waarde van de Reyerstoren. - De handelingen en werken worden aan de speciale regelen van openbaarmaking onderworpen.
-----------	---

Aanpassingen sinds de versie van 2019:

De verduidelijking van de bestemming in de sterk gemengd gebieden strookt met de mogelijkheid om de toren in een ontwikkelingsproject (in site A) te integreren.

02.05. BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE BESTEMMINGSGEBIEDEN

1. STERK GEMENGDE GEBIEDEN

1.1	<p>Deze gebieden zijn voor huisvesting bestemd.</p> <p>Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor productieve activiteiten in de mediasector, kantoren in de mediasector, voorzieningen van openbaar belang of van openbare diensten, handelszaken, met inbegrip van vrijetijdsactiviteiten en groothandel, naast hotelinrichtingen wanneer de plaatselijke omstandigheden dit toelaten zonder de hoofdfunctie van het gebied aan te tasten of het hoofdgebruik van het parkgebied in gevaar te brengen.</p> <p>Ze mogen ook worden gebruikt voor andere productie- en kantooractiviteiten, onder de volgende voorwaarden :</p> <p>1° wanneer het om sociale of economische redenen gerechtvaardigd is ;</p> <p>2° wanneer de plaatselijke omstandigheden het mogelijk maken zonder de hoofdfunctie van het gebied aan te tasten of het hoofdgebruik van het parkgebied in gevaar te brengen;</p> <p>3° nadat de handelingen en werken aan bijzondere publiciteitsmaatregelen onderworpen zijn.</p> <p>De capaciteit van de hotelinrichtingen is beperkt tot 80 kamers. Die capaciteit kan op 250 kamers worden gebracht na de speciale regelen van openbaarmaking.</p> <p>De totale vloeroppervlakte van de sites is bebouwbaar.</p>
------------	---

Aanpassingen van de versie van 2019:

- Uitbreiding van de productieactiviteiten voor "immateriële goederen" tot productieactiviteiten op het vlak van de media: deze aanbeveling sluit aan bij de ontwikkelingen van het masterplan. Gezien het potentiële effect van deze activiteiten op de wijk lijkt het echter logisch om op dezelfde wijze als voor andere productieactiviteiten te voorzien in specifieke toekenningsvoorwaarden. Los van de mediaconnotatie zijn het immers vooral de gevolgen voor het functioneren van de wijk die moeten worden beoordeeld en behouden.

Vanuit het stedenbouwkundige oogpunt en de ambities voor de wijk in het algemeen (leefbaarheid, mobiliteit, biodiversiteit enzovoort) is de voorzorgsmaatregel "2° wanneer de plaatselijke omstandigheden het mogelijk maken zonder de hoofdfunctie van het gebied aan te tasten of het hoofdgebruik van het parkgebied in gevaar te brengen" ook hier zinvol, net als voor de niet-mediaproductieactiviteiten die in de rest van het artikel worden genoemd.

Deze formulering is eenvoudiger en maakt een eerlijke behandeling van alle activiteiten mogelijk, met als enige uitzondering andere productieactiviteiten (waarvoor een aanvullende inhoudelijke voorwaarde geldt). Deze formulering maakt ook een betere prioritering van de functies mogelijk.

"Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor productieve activiteiten in de mediasector, kantoren in de mediasector, voorzieningen van openbaar belang of van openbare diensten, handelszaken, met inbegrip van vrijetijdsactiviteiten en groothandel, naast hotelinrichtingen": de herhaling van de connotatie "in de mediasector" voorkomt elke verwarring over de vraag of deze connotatie ook geldt voor productieactiviteiten.

- Uitbreiding tot niet-mediaproductieactiviteiten en niet-mediakantoren. Deze aanbeveling volgt de ontwikkelingen van het masterplan. De toekenningsvoorwaarden kaderen dit soort van inplanting.
- Veralgemening van de beperking van de omvang van hotels tot 80 kamers zonder BPM.

Wijzigingen voor site A:

- Beperking van de bebouwbare oppervlakte van 37.000 m² tot 36.000 m²;
Verduidelijking: Het artikel voorziet voor site A, zoals voor de andere sites in SGG: "De woningen en de kantoren bevinden zich niet op de benedenverdieping, met uitzondering van de toegangen tot de woningen en kantoren en de lokalen die bij deze functies horen". Men kan zich afvragen waarom activiteiten voor de productie van immateriële goederen van deze belastingheffing zijn vrijgesteld (gezien hun vergelijkbare werking als het kantoor). Het doel hiervan is de flexibiliteit die wordt geboden voor activiteiten in de mediasector binnen de sokkels te behouden.

Wijzigingen voor site B:

- "De woningen en kantoren kunnen niettemin op de benedenverdieping worden gevestigd langs de steeg die de site doorkruist.";
- Beperking van de bebouwbare oppervlakte van 40.000 m² tot 39.000 m²;

Wijzigingen voor site C:

- "De woningen en kantoren kunnen niettemin op de benedenverdieping worden gevestigd langs de steeg die de site doorkruist.";
- De bestemming van minimaal 50% voor huisvesting wordt geschrapt: deze grotere flexibiliteit is aanvaardbaar omdat huisvesting sowieso al de sterke functie is ... In die zin is meer ruimte voor andere functies dus aanvaardbaar.

Wijzigingen voor site J (voorheen M en N):

- "De woningen en kantoren kunnen niettemin op de benedenverdieping worden gevestigd langs de steeg die de site doorkruist.";
- Beperking van de bebouwbare oppervlakte van 42.000 m² tot 37.000 m²;
- Beperking van de hoogte van het landschappelijke oriëntatiepunt van 70 tot 50 m;

Wijzigingen voor site G:

- "De woningen kunnen gelegen zijn op de benedenverdieping van de zuidelijke en westelijke gevels langs het parkgebied": De huidige aanbevelingen inzake biodiversiteit zijn juist bedoeld om lawaaige contacten te beperken en mogelijke interacties tussen deze benedenverdiepingen en het parkgebied te minimaliseren. Deze aanbevelingen hebben niet noodzakelijk een significant effect op de gebruiksvriendelijkheid of het subjectieve veiligheidsgevoel. Zij hebben echter een potentiële objectieve impact op de ruimten die moeten worden behouden voor de biodiversiteit. Er zijn vele manieren om de activiteit op de begane grond te organiseren die de toegang tot buiten aan deze zijde minimaliseren, zonder dat het uitzicht, blikken op de activiteit, en dus beweging door de functie van de begane grond, worden verhindert... De woningen op de begane grond houden extra risico's in voor het samenleven met de biodiversiteit (private buitenruimten, huisdieren, meer beweging 's avonds ...) in directe interactie met het park en de biodiversiteit die het wil beschermen.

Aanbeveling: deze mogelijkheid niet toevoegen voor site G.

Eerder een maatregel vaststellen in de zin van: "de bestemmingen van de benedenverdiepingen zijn verenigbaar met de voorschriften op het vlak van de bescherming van de biodiversiteit in de aangrenzende ruimten.";

- Beperking van de bebouwbare oppervlakte van 24.000 m² tot 23.000 m²;
- Beperking van de hoogte van het landschappelijke oriëntatiepunt van 50 tot 45 m.

2. GEBIEDEN VOOR VOORZIENINGEN VAN COLLECTIEF BELANG OF VAN OPENBARE DIENSTEN

2.1.	<p>Deze gebieden zijn bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten.</p> <p>Ze kunnen ook worden bestemd voor activiteiten voor de productie van immateriële goederen in de mediasector, kantoren in de mediasector, huisvesting en handelszaken.</p> <p>De woningen en de kantoren in de mediasector, bevinden zich niet op de benedenverdieping, met uitzondering van de toegangen en de bijbehorende lokalen die bij deze functies horen.</p> <p>De activiteiten voor de productie van immateriële goederen in de mediasector bevinden zich op de benedenverdieping, met mogelijkheid tot uitbreiding op de eerste verdieping.</p> <p>De vloeroppervlakte die is bestemd voor activiteiten voor de productie van immateriële goederen in de mediasector en kantoren die actief zijn in de mediasector is beperkt tot 500 m² per gebouw.</p> <p>De handelszaken bevinden zich op de benedenverdieping, met mogelijkheid tot uitbreiding op de eerste verdieping. De vloeroppervlakte bestemd voor handelszaken is beperkt tot 250 m² per gebouw.</p> <p>De totale vloeroppervlakte van de sites is bebouwbaar.</p>
-------------	--

Aanpassingen van de versie van 2019:

- Voor deze zone betreffen de wijzigingen veranderingen van vorm, niet van inhoud. De enige inhoudelijke wijziging heeft betrekking op site D, waar niet langer een verplichting geldt voor een bestemming voor schoolvoorzieningen: dit wordt gerechtvaardigd door het huidige aanbod binnen de uitgebreide perimeter. De bestemming maakt dit soort voorziening wel mogelijk mocht dit in de toekomst nodig blijken (zoals elders op de site ...);

3. GEBIEDEN VOOR VOORZIENINGEN VAN COLLECTIEF BELANG OF VAN OPENBARE DIENSTEN ROND MEDIA

Inhoudelijke wijziging van het algemene voorschrift:

- Verduidelijking van de bestemming 'media';
- Verduidelijking van de inrichting van de onbebouwde delen van die gebieden.

4. WOONGEBIEDEN

Wijzigingen voor site F:

- Beperking van de bebouwbare oppervlakte van 21.000 m² tot 19.000 m²;
- Beperking van de hoogte van het landschappelijke oriëntatiepunt van 50 tot 45 m;
- Toevoeging van de verduidelijking voor de omgevingsaanleg: "Het volledige grondoppervlak van de site is bebouwbaar, met uitzondering van een achteruitbouwstrook langs de noordgrens van de site, over een breedte van minimaal 1,5 meter. Deze achteruitbouwstrook wordt op continue en regelmatige wijze beplant met klimplanten, struiken of bomen, voornamelijk fruitbomen of andere voedsel dragende soorten, om de doortocht van fauna mogelijk te maken en de ecologische continuïteit via de site te verlengen." Dit voorschrift strookt met de aanbevelingen inzake biodiversiteit.

5. PARKGEBIED

<p>5.1</p>	<p>Het gebied is in hoofdzaak bestemd voor vegetatie, waterpartijen en ontspanningsvoorzieningen.</p> <p>Het is de bedoeling dat het wordt ingericht met het oog op de vervulling van zijn sociale, recreatieve, pedagogische, landschapsfunctie, en rekening houdend met zijn ecologische functie. Enkel werken die volstrekt noodzakelijk zijn voor de inrichting van het gebied zijn toegestaan.</p> <p>Dit gebied kan ook worden bestemd voor handelszaken, met inbegrip van vrijetijdsactiviteiten, met een vloeroppervlakte van ten hoogste 100 m² per project, die de gebruikelijke aanvulling van deze laatste vormen en erbij horen, nadat de handelingen en werken zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.</p> <p>Het gebied is hoofdzakelijk toegankelijk voor de actieve verplaatsingswijzen. Het gebied is occasioneel toegankelijk voor voertuigen van de hulpdiensten, verhuishagens, leveringsvoertuigen en voertuigen van de reinigingsdiensten, voor zover die toegangen zijn aangelegd in de mate die strikt noodzakelijk is voor de bestemming van het gebied en de aangrenzende bouwzones en zodanig dat de gevolgen voor de bestaande vegetatie zoveel mogelijk worden beperkt.</p> <p>Het parkgebied omvat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - twee soorten perimeters waarop gedifferentieerde voorschriften van toepassing zijn; - twee soorten openbare ruimten waarop gedifferentieerde voorschriften van toepassing zijn.
-------------------	---

Aanpassingen van de versie van 2019:

- Geen specifieke opmerkingen.
- Incidentele toegang voor nood- en onderhoudsvoertuigen, binnen een speciale voorziening, waarbij de voetafdruk en het effect op de bestaande vegetatie tot een minimum worden beperkt, vormt waarschijnlijk geen specifiek probleem voor de goede werking van het gebied.

<p>5.2.1</p>	<p>DE PERIMETERS MET EEN VERHOOGDE BESCHERMING VAN DE BIODIVERSITEIT</p> <p>De perimeters met een verhoogde bescherming van de biodiversiteit zijn uitsluitend bestemd voor hun ecologische functie. Ze vertegenwoordigen een minimale totale oppervlakte van 2 ha: elke perimeter heeft een minimale oppervlakte van 0,25 ha en ten minste één van de perimeters moet een minimale oppervlakte van één hectare hebben, gelegen binnen de perimeter van groene ruimten. Deze perimeters worden ontoegankelijk gemaakt voor het publiek.</p>
<p>5.2.2</p>	<p>DE PERIMETER VAN GROENE RUIMTEN</p> <p>De perimeter van groene ruimten, die op de bestemmingskaart in overdruk te zien is, is voornamelijk bedoeld voor de beboste ruimten.</p> <p>Hij wordt onderhouden en aangelegd om zijn wetenschappelijke of esthetische belang te verzekeren of om zijn sociale of pedagogische rol te vervullen.</p> <p>De perimeter van groene ruimten bevat minstens één perimeter met een verhoogde bescherming van de biodiversiteit van minstens 1 ha.</p>

In deze voorschriften worden de gewenste inrichtingen in het parkgebied gespecificeerd. Ze sluiten aan bij het streven om de biodiversiteit binnen de site in stand te houden.

5.3.1	<p>MEDIAPLEIN</p> <p>Deze ruimte omvat de aanleg van een openbaar plein dat gedeeltelijk verhard kan zijn, op voorwaarde dat dit plein op continue en regelmatige wijze wordt beplant met struiken of bomen, voornamelijk fruitbomen of andere voedseldragende soorten, om de doorgang van fauna mogelijk te maken en de ecologische continuïteit door de site heen te verlengen, en dat het aan de volgende voorwaarden voldoet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er kunnen evenementen worden geprogrammeerd die verband houden met activiteiten op het vlak van de media; - Het is tussen 90 m en 120 m breed.
5.3.2	<p>DE GEORGINPOORT</p> <p>Deze ruimte omvat de aanleg van een openbare ruimte die gedeeltelijk verhard kan zijn, op voorwaarde dat deze ruimte op continue en regelmatige wijze wordt beplant met struiken of bomen, voornamelijk fruitbomen of andere voedseldragende soorten, om de doorgang van fauna mogelijk te maken en de ecologische continuïteit door de site heen te verlengen.</p>

In deze voorschriften worden de gewenste inrichtingen in het parkgebied gespecificeerd. Ze sluiten aan bij het streven om de biodiversiteit binnen de site in stand te houden.

7. GEBIED VAN STRUCTURERENDE RUIMTE

	<p>Het gebied is hoofdzakelijk bestemd voor actieve vervoerswijzen en, indien van toepassing, het openbaar vervoer. Het gebied is occasioneel toegankelijk voor voertuigen van de hulpdiensten, verhuishagens, leveringsvoertuigen en voertuigen van de reinigingsdiensten.</p> <p>Het wordt op continue en regelmatige wijze beplant met struiken of bomen, voornamelijk fruitbomen of andere voedseldragende soorten, om de doortocht van fauna mogelijk te maken en de ecologische continuïteit via de site heen te verlengen.</p> <p>Het kan ook plaats bieden aan technische voorzieningen, stadsmeubilair en ondergrondse infrastructuur.</p> <p>De handelingen en werken die een wijziging inhouden van de bestaande feitelijke toestand van deze ruimten en hun naaste omgeving, die zichtbaar zijn vanaf de voor het publiek toegankelijke ruimten, behouden en verbeteren de kwaliteit van het stadslandschap.</p>
--	--

Aanpassingen van de versie van 2019:

- De wijziging integreert de mogelijke doorgang van het openbaar vervoer binnen de structurerende ruimte: geen opmerkingen.
- De aangebrachte verduidelijkingen van het beplante karakter zijn positief, omdat ze aansluiten bij de aanbevelingen inzake fauna en flora.
- Er wordt niet langer gespecificeerd dat parkeren verboden is in de structurerende ruimten en in het algemeen in andere open ruimten, met uitzondering van de wegen. Kunnen we ervan uitgaan dat deze precisering overbodig is? Het klopt dat parkeren er impliciet verboden is.

8. WEGEN

	<p>De wegen worden bestemd voor het verkeer van de actieve vervoerswijzen en de voertuigen en hun natuurlijke en gebruikelijke aanvullingen. Ze worden beplant met struiken of bomen, voornamelijk fruitbomen of andere voedseldragende soorten, om de doortocht van fauna mogelijk te maken en de ecologische continuïteit via de site te verlengen.</p> <p>Ze kunnen ook plaats bieden aan technische voorzieningen, stadsmeubilair en ondergrondse infrastructures.</p> <p>Bovengronds parkeren is er verboden, met uitzondering van de parkeerzones voor taxi's, personen met beperkte mobiliteit, deelvoertuigen en tijdelijke leveringen.</p>
--	---

Aanpassingen van de versie van 2019:

De aangebrachte verduidelijkingen van het beplante karakter zijn positief, omdat ze aansluiten bij de aanbevelingen inzake fauna en flora.

CONCLUSIES

De analyse van het RPA wijst uit dat de gewenste filosofie voor de bebouwing van de zone is overgebracht in de filosofie van het document.

Het informatieve luik schetst de context van de studie en vormt de sleutel tot het lezen van het hele plan.

Het strategische luik biedt een zeer volledige lezing van het project, met erg veel details die de rijkdom van de denkoefening en de mate van fijne afronding voor een project op deze schaal weerspiegelen.

De voorschriften van het verordenende luik van het RPA beschrijven de grote lijnen van het voorkeursscenario, voor de verschillende geanalyseerde thema's (stedelijke morfologie en dichtheid, diversiteit van de functies, mobiliteitsstrategie, gebruiksvormen en hiërarchie van de openbare ruimte, behoud van de biodiversiteit, ...).