

MEDIAPARK

RICHTPLAN VAN AANLEG

**Niet-technische samenvatting van het
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

Niet-technische samenvatting van het
milieueffectenrapport (addendum)

MAART 2023



3

Niet-technische samenvatting

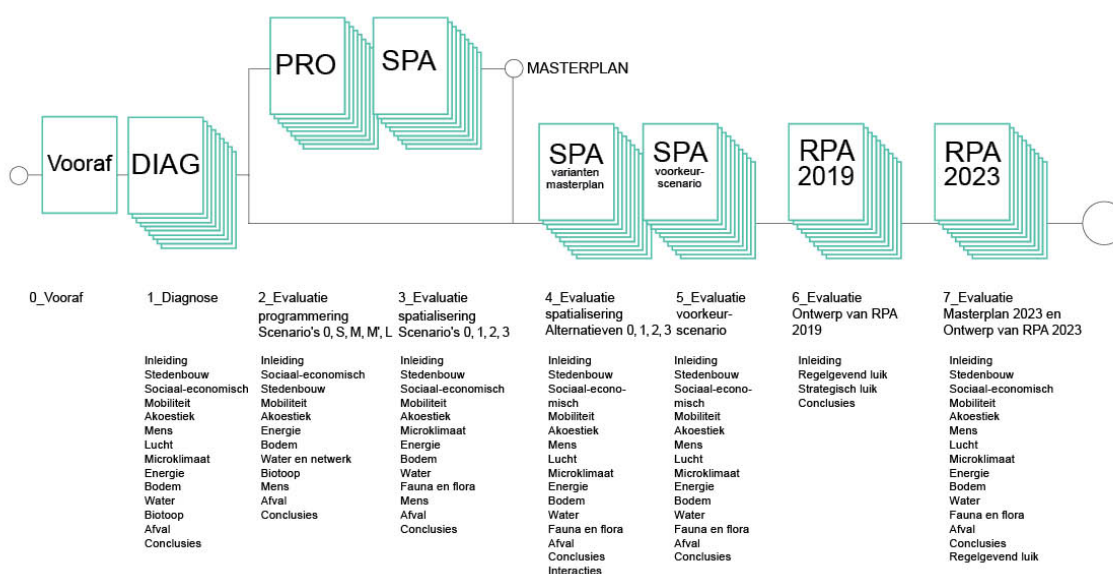
INHOUDSOPGAVE

02.01.	Inhoudsopgave	- 2 -
02.02.	Vooraf	- 3 -
02.03.	Belangrijkste wijzigingen in het RPA	- 3 -
02.04.	STEDENBOUW	- 5 -
02.05.	SOCIAAL EN ECONOMISCH DOMEIN	- 12 -
02.06.	MOBILITEIT	- 14 -
02.07.	AKOESTIEK	- 16 -
02.08.	DE MENS	- 16 -
02.09.	LUCHT	- 17 -
02.10.	MICROKLIMAAT	- 17 -
02.11.	ENERGIE	- 18 -
02.12.	BODEM	- 18 -
02.13.	WATER EN NETWERK	- 19 -
02.14.	FAUNA EN FLORA	- 20 -
02.15.	MATERIALEN EN CIRCULARITEIT	- 25 -
02.16.	CONCLUSIES EN INTERACTIES	- 29 -

03.01. VOORAF

Dit document is de niet-technische samenvatting van het addendum bij het milieueffectenrapport. Het vat de analyse van de effecten samen die het gevolg zijn 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, worden deze documenten onderworpen aan een nieuw openbaar onderzoek, voordat het RPA definitief wordt aangenomen.



Sinds de eerste versie van het richtplan van aanleg (RPA) en het milieueffectenrapport (MER), in eerste lezing goedgekeurd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering (BHR) op 7 februari 2019, werden er 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;
- × Op het terrein hebben zich ontwikkelingen voorgedaan bij enkele projecten van 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 meer bepaald de **opmerkelijkste punten** uit de analyse van de gevolgen van deze veranderingen zowel de positieve als de negatieve belichten. Het bevat ook de belangrijkste aanbevelingen die op basis van die resultaten voor elk afzonderlijk thema worden gedaan.

03.02. BELANGRIJKSTE WIJZIGINGEN IN HET RPA

De volgende elementen vormen de **fundamentele aspecten van het ontwerp**:

- × De perimeter;
- × De mediapositionering van de site, met in het bijzonder de aanwezigheid van de VRT en de RTBF in hun nieuwe hoofdkantoren;
- × De functionele mix 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:

- × Schrapting van de vroegere sites H, I, J en K en de weg die deze drie laatste blokken bedient, ten gunste van het centrale openbare park en de bescherming van de biodiversiteit;
- × Vermindering van de bebouwde oppervlakte en verlaging van de maximumhoogte van de vroegere sites M en N:
 - Vermindering van 5.000 m² in totaal voor wat deze twee sites betreft;
 - Verlaging van het landschappelijke herkenningspunt tot een hoogte van 50 m in plaats van 70 m;
 - 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 landschappelijke herkenningspunten op de 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 niet openbaar toegankelijke perimeters voor een betere bescherming van de biodiversiteit binnen het parkgebied (min. 2 ha);
- × Herconfiguratie van de busroute 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 continue begroeiing aan de achterzijde van site F;
- × Verplichting om de wegen, doorsteken van het park en steegjes te beplanten;
- × Verplichting om de gebouwen, de installaties en hun omgeving en de paden te 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 de 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 fytosanitaire 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.

03.03. STEDENBOUW

De bestemmingswijzigingen in de versie van 2023 ten opzichte van de versie van 2019 vallen binnen het huidige regelgevingskader (namelijk het GBP).

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

1. Groepering van de 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 de 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 structurerende ruimten wordt groter gemaakt om de Meiserpoort en Diamantpoort met elkaar te verbinden en zo de doorgang van de tram mogelijk te maken;
7. De noordbood 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

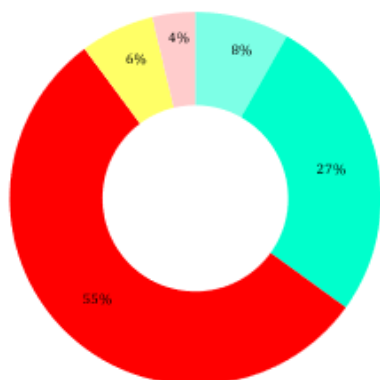
Door het programma geplande functies

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 meer dan 60.000 m². Ze is als volgt opgesplitst:

- × Schraping van de residentiële sites H en IJK;
- × Vermindering van de bebouwbare oppervlakten van de gebouwen op het oostelijke deel van de site;
- × Lichte verkleining van de oppervlakten voor de media, handelszaken en voorzieningen.

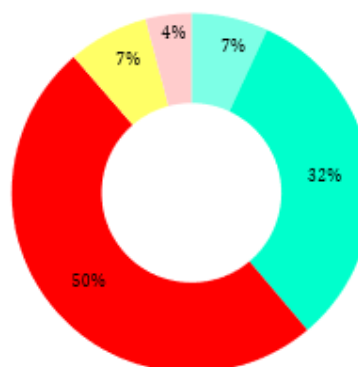
Programma	Oppervlakte (m ²)			%		
	2019	2022	Différence	2019	2022	Vershil
Ander media	30.438	21.211	-9.227	8,2%	6,9%	-1,3%
RTBFVRT	99.487	99.487	0	26,8%	32,2%	5,4%
Woningen	203.835	152.670	-51165	54,9%	49,3%	-5,5%
Handelszaken	23.975	23.185	-790	6,5%	7,5%	1,0%
Voorzieningen	13.849	12.811	-1038	3,7%	4,1%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

TOTAAL **371.584** **309.364** **-62.220** **m²**



Funciegemengtheid 2019

- Ander media
- RTBFVRT
- Woningen
- Handelszaken
- Voorzieningen



Funciegemengtheid 2023

03.03.01. 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 geldende 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 die omgeving.

Open ruimten

De omvorming van de sites H en IJK en hun toegangswegen tot groene ruimten zal het park aanzienlijk groter maken (ongeveer +2 ha), het netwerk van open ruimten versterken en meer beboste ruimten behouden. 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, steegjes en doorsteken van het park, beplanting van de onbebouwde delen van de bebouwbare sites, ontwikkeling van de "centrale weg" volgens een geïntegreerde landschapsontwikkeling, handhaving van de ecologische verbinding die gepland is aan de achterzijde van site F, enz.

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. 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 hij 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 stadswaefsel versterkt de status van de Meiserpoort als toegangspoort tot de site. De doorgang van de tram en de daarmee gepaard gaande hogere gebruiksintensiteit verhogen de zichtbaarheid van de geplande horecazaken en handelszaken op de benedenverdiepingen van de bouwwerken van de centrale openbare ruimte en van de VRT en de RTBF.
- × Het tracé is kronkelend, wat een positief effect heeft op het vlak van de verkeerssnelheid.



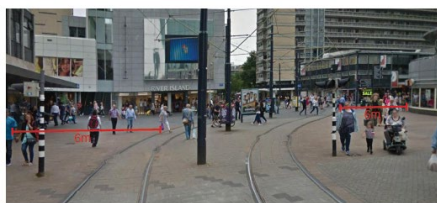
Tracé van de tram op en in de omgeving van de site

De impact van voorbijrijdende trams 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 de vermenigvuldiging van de functies in een reeds intensief gebruikte ruimte, met name in de flessenhals tussen de Reyerstoren en site B. De openbare ruimte in de buurt zal een meer 'infrastructureel' karakter hebben met de aanwezigheid van sporen,

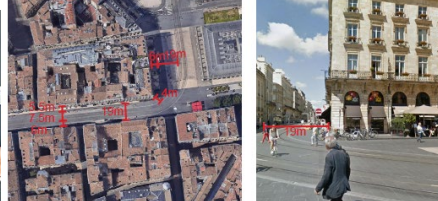
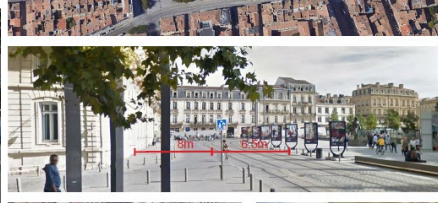
bovenleidingspalen, wachthokjes, enz. In de vorige versie van het ontwerp van RPA vormde deze zone een ontmoetingsplaats voor voetgangers en fietsers, met veel ruimte voor terrassen en evenementen. De positionering van de Meiserpoort als uitbreiding van de groene ruimte wordt bijgevolg gewijzigd ten gunste van een meer stedelijke en functionele positionering.

De integratie van deze tramlijn aan het einde van het project, dat aanvankelijk zonder tram was gepland, is vergelijkbaar met de aanleg van een tramlijn in een bestaande wijk. Net als in een dergelijke situatie zal het precieze tracé ook hier een gedetailleerd ontwerp vereisen dat de negatieve aspecten tot een minimum beperkt en de mogelijkheden optimaal benut. 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 van gedeeld gebruik van de openbare ruimte.

ROTTERDAM



BORDEAUX



Voorbeelden van gemeenschappelijke ruimten doorkruist door traminfrastructuur - Casestudie Agence François Leclercq

03.03.02. 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. Deze veranderingen zijn positief, aangezien de operationalisering de mix van functies binnen de perimeter zal blijven garanderen en de uitvoerende instantie de verenigbaarheid van de verschillende gebruiksmogelijkheden zal blijven waarborgen.

Onderdeel huisvesting

De wijzigingen in het ontwerp van RPA leiden tot een verkleining van de bebouwbare oppervlakten. Ze resulteren voornamelijk in een verkleining van de woonoppervlakte in het project en dus een vermindering van het relatieve aandeel van de huisvesting ten opzichte van de andere functies.

Door het project voortgebrachte voorzieningen

De behoeften aan voorzieningen (kinderdagverblijven, scholen) en diensten als gevolg van de verstedelijking van de site kunnen enigszins naar beneden worden bijgesteld als gevolg van de afname van de oppervlakten voor huisvesting. De ruimten die er initieel voor waren gepland, worden slechts in heel geringe mate beïnvloed door de wijzigingen van het project. Ze 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). Er wordt opgemerkt dat het aanbod van schoolvoorzieningen in de wijk tegen 2030 voldoende zal zijn.

Handel

Als gevolg van de inkrimping van de oppervlakte voor huisvesting nemen de behoeften aan buurtwinkels af. De geraamde handelsoppervlakte kan dus naar beneden worden bijgesteld. Daardoor is er meer ruimte voor andere soorten projecten op de benedenverdiepingen, zoals openbare of mediavoorzieningen.

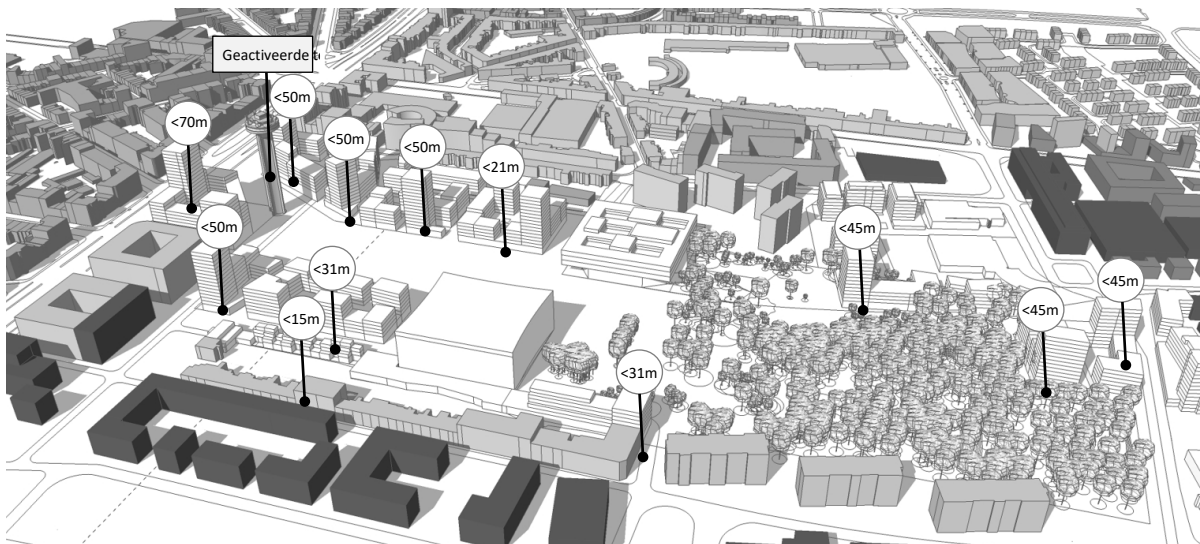
Park

De stevige toename van de oppervlakte voor groene ruimten verandert de positionering van de site door een accentuering van de nabijheid van natuur met een rijke biodiversiteit. Hierdoor kan ook een duidelijkere gradatie in de gebruiksintensiteit van de verschillende gebieden worden overwogen, van de meest intensieve in het westen tot de meest restrictieve in de richting van het GeorGINbos en zijn omgeving ervan.

03.03.03. 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 noordboog wordt behouden, net als de gebieden voor de toegang, de overgang, het stadspark en het beplante gebied.

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 van 2019 gewenste contrast en vermindert tegelijkertijd in het algemeen de dichtheid van de site en versterkt de bosdimensie binnen de perimeter.



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

03.03.04. Erfgoed

Het ontwerp heeft een invloed op de Mediacity, die is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed¹. Het wijkproject 2023 voorziet nog steeds in de afbraak van dit architecturaal geheel, net als 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 Mediacity 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 Mediacity 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 bouwkundige 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).

Onlangs werd een haalbaarheidsstudie uitgevoerd om de mogelijkheden voor een herbestemming van de **Reyerstoren te onderzoeken**. In de beschouwingen werden verschillende morfologische opties verkend. De opties die eruit springen overwegen om de bouwwerken op site A los te koppelen van de voet van de toren, terwijl het publiek toegang krijgt via de benedenverdieping en de 'schotel' bovenaan wordt verhoogd. Deze mogelijke herconfiguratie heeft verschillende gevolgen:



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

- × ze impliceert een vergroting van de bouwprofielen van de aangrenzende gebouwen binnen site A;
- × het bouwkundige ontwerp van de gebouwen in de omgeving moet in detail worden uitgewerkt om te zorgen voor een interessante reeks uitzichten op de toren vanuit de omringende stedelijke context;
- × de aldus vrijgekomen open ruimte moet worden behandeld op een wijze die verenigbaar is met de aangrenzende openbare ruimte.

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

De geschrapte site IJK ligt vrij dicht bij de beschermde site van het **Ereperk der Gefusilleerden** (de site wordt er wel van afgescheiden door de nieuwe centrale weg). Deze schrapping maakt een meer intimistische toegang tot de begraafplaats mogelijk, die waarschijnlijk gemakkelijker in te richten is met het oog op het behoud van het herdenkingsaspect. Deze schrapping is dus eerder een verbetering ten opzichte van de vorige versie vanuit het oogpunt van het erfgoed.

03.03.05. Fasering

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

De ontwikkeling van de site start met de bouw van de twee nieuwe hoofdkantoren voor de openbare 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. Ze zouden elkaar dan trapsgewijs 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 werven om externe redenen worden verlengd dan wel ingekort.

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 gelegener tijd een zorgvuldige analyse en verzachtende maatregelen nodig zijn. Het dient ook opgemerkt dat dit programma nog 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 gehele bouwperiode.

Die fasering zal evolueren al naargelang van de verschillende bouwplaatsen, maar ook al naargelang van het aanpassingsvermogen van de plaatselijke fauna (zie hoofdstuk over de fauna en flora).

Aanbevelingen

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

- × Het tracé van de tramlijn zal het voorwerp moeten uitmaken van een studie naar de kwaliteit van zijn inpassing in het landschap.
- × 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.
- × Tijdelijke installaties (wegen, parkeerterreinen, opslagplaatsen enz.) worden met de grootste zorgvuldigheid aangelegd en gedimensioneerd om het effect op de fauna en flora tot een minimum te beperken (zie het hoofdstuk over de 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.
- × Het bouwverkeer moet goed worden beheerd, 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.) en om het samenleven van de verschillende gebruiken in de perimeter te waarborgen.

03.04. SOCIAAL EN ECONOMISCH DOMEIN

03.04.01. Ambities en behoeften

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

- × de creatie van **woningen** en de gebruikelijke aanvullingen, 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**, te beginnen bij 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.

De versie van 2019 telde ~11.000 nieuwe gebruikers in totaal; , dit is een daling met meer dan 2.000 personen. Deze afname is recht evenredig met de afname van de oppervlakten ingevolge versie 2023 van het ontwerp van RPA.

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

Het is van belang de nodige voorzieningen te treffen voor de **economische specialisatie** van de site. Deze ambitieuze doelstelling, een van de succesfactoren voor de ontwikkeling van het project, vergt grote inspanningen om die te bereiken 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. Zo niet, dan zal de specialisatie wellicht zwak blijven. Een deel van de oppervlakten voor de activiteiten rond 'andere media' zou leeg kunnen blijven of door andere activiteiten kunnen worden ingevuld.

Mediapark blijft een project dat nieuwe buurtgebonden behoeften opwekt, voor de bewoners maar ook voor de andere nieuwe gebruikers van de site (werknemers, bezoekers, ...). De goede werking van de **commerciële activiteiten** – vooral dan de lokale – vereisen idealiter een omgeving die vrij is van bouwplaatsen en gebouwen die in gebruik zijn. Dit versterkt het belang van een overgangstraject: de voor handel bestemde benedenverdiepingen zullen pas vrij laat in het proces hun volle waarde 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 ook de komst van externe bezoekers bevorderen ten gunste van de verschillende activiteiten op het terrein.

03.04.02. Financiële aspecten

De ramingen die kunnen worden gemaakt voor de stedenbouwkundige lasten, worden verminderd in verhouding tot de vermindering van de desbetreffende 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)

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 aan de hand van 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 die zo goed mogelijk kunnen worden aangepast aan de noden, 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 Mediaparkproject 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.

03.05. MOBILITEIT

Overall in Brussel beweegt er wat 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 voor verbetering op dit vlak zorgen. 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 dat van 2023.

03.05.01. Extra verplaatsingen

De extra stromen die in het scenario voor 2023 worden verwacht, zijn kleiner dan de stromen die in de versie van 2019 werden geraamd: de vermindering van het aantal bebouwde vierkante meters heeft een vermindering van het aantal verplaatsingen als rechtstreeks gevolg. Dit aantal werd in de versie van 2019 geraamd op ~25.000 verplaatsingen en zakt in de versie van 2023 naar **~20.000** verplaatsingen. Deze daling is gespreid over alle vervoerswijzen. Die evolutie laat echter niet toe om 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.

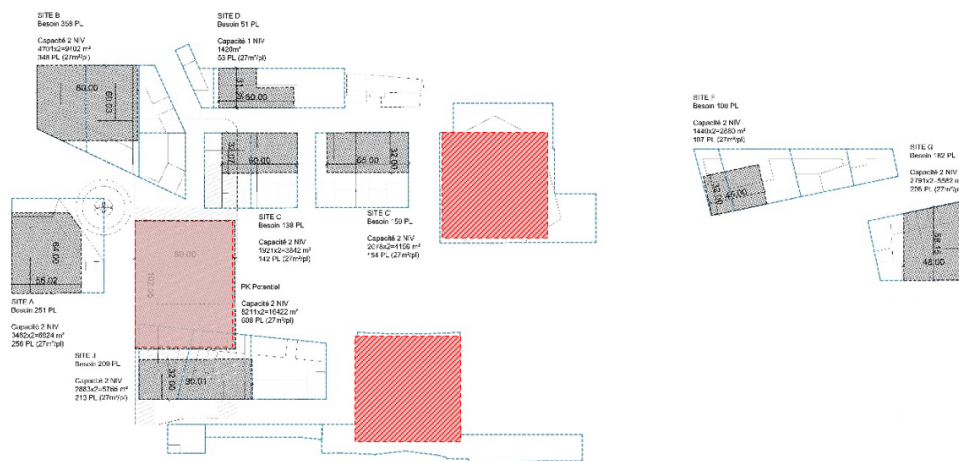
De organisatie van de mobiliteit binnen de site, volgens de aangepaste versie van het voorkeursscenario, handhaaft de belangrijkste beginselen van de vorige versie. De doortocht van de tram door het westelijke deel van de site en langs de Kolonel Bourgstraat verandert evenwel in belangrijke mate de kwaliteit van de bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Daardoor worden de verwachte effecten van de autostromen

verminderd. Binnen de site en in de onmiddellijke omgeving zijn nieuwe haltes gepland. De doortocht van een openbaarvervoerslijn in het hart van de perimeter op de centrale weg 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 binnen het RPA blijft evenwel belangrijk om te voldoen aan de werkelijke behoeften naargelang van de ontwikkeling van de modale aandelen.

03.05.02. Parkeren

De geraamde behoefte aan parkeergelegenheid voor auto's bedraagt in het voorkeursscenario van 2023 ~2.900 parkeerplaatsen (tegenover meer dan 3.700 parkeerplaatsen in het scenario van 2019). Dit aantal plaatsen is nog steeds zeer hoog en vereist een oppervlakte van ~90.000 m². Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn deze ruimten het best ondergronds gelegen, maar dit heeft grote gevolgen voor het milieu. Het is dus echt heel belangrijk om dit soort infrastructuur tot een minimum te beperken.

Het onderstaande diagram illustreert de ruimte die nodig is om de parkeerplaatsen te realiseren op twee ondergrondse verdiepingen.



Plaats van ondergrondse parkings

De organisatie van het fietsparkeren wordt niet fundamenteel gewijzigd door de wijzigingen in het scenario van 2023 (maar het aantal plaatsen daalt): 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, vooral voor bezoekers: zonder parkeermogelijkheid is er geen (of weinig) gebruik mogelijk. De goede bereikbaarheid en het doordachte ontwerp van deze fietsenstallingen zullen ook een belangrijke invloed hebben op het gebruik van de fiets.

Aanbevelingen

De opgenoemde aanbevelingen ter optimalisering van de modal shift bij de ontwikkeling van het gebied blijven van toepassing. De belangrijkste aanvullende elementen die in dit stadium moeten worden benadrukt, zijn de volgende:

- × De fasering van de tramlijn zo plannen dat ze zo snel mogelijk operationeel kan zijn, idealiter van bij de aankomst van de nieuwe gebruikers.
- × De parkeerstrategie voor auto's verfijnen om het aantal parkeerplaatsen per wooneenheid of oppervlakte zo klein mogelijk te houden. De aanleg van deze parkeerterreinen moet worden geoptimaliseerd door een afstand te scheppen tussen deze infrastructuren en de plaatsen van bestemming en door het ontwerp van parkeerterreinen voor gedeeld gebruik.

- × 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.

03.06. AKOESTIEK

De vastgestelde **geluidsbronnen** binnen de site zijn enigszins gewijzigd door de aanpassingen van het ontwerp. Bepaalde ontwikkelingen in het plan zijn **positief** voor dit thema:

- × Het aantal geluidsbronnen is verminderd als gevolg van de vermindering van het aantal bebouwde vierkante meters;
- × Het schrappen van de sites H, I, J en K en van de weg die aan de laatste drie huizenblokken grenst, 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 geluidswaarwaaiing tussen de bebouwde sites beperken;
- × Het behoud van ontoegankelijke of slecht toegankelijke beplante gebieden binnen het parkgebied 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 op de hele site zal het maskerende effect vergroten en het risico van geluidswaarwaaiing beperken.

De **komst van de tram** is echter een bijkomende bron van lawaai die in aanmerking moet worden genomen: die zal een impact hebben op de onmiddellijke omgeving, langsheen het volledige traject.

Aanbevelingen

We kunnen dus de aanbevelingen, die verband houden met de aanpassingen aan het plan, als volgt formuleren:

- × De bouwwerkzaamheden voor de tram gelijktijdig uitvoeren met de bouwwerkzaamheden voor de naburige gebouwen, voor zover dat mogelijk is;
- × 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 tot een minimum te beperken;
- × Naast de maatregelen in verband met de matiging van de effecten van de bouwplaatsen moeten de uitvoeringsfasen zoveel mogelijk worden geconcentreerd;
- × Specifieke voorwaarden opleggen om de onderlinge verenigbaarheid van functies te waarborgen, met name voor productieactiviteiten.

03.07. DE MENS

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

- × **Objectieve veiligheid** blijft mogelijk bij de ontwikkeling van de site, met inachtneming van de volgende aandachtspunten: de inrichting van de centrale weg voor de doorgang van het openbaar vervoer in het hart van het park, het samengaan van de verschillende actieve vervoerswijzen in het hart van de site, de doortocht van de tram centraal in de gemeenschappelijke ruimte.
- × Het openstellen van de Reyerssite is essentieel om de **leefkwaliteit** in de wijk te verbeteren, met de bouw van een nieuwe wijk die past in zijn omgeving.
- × De **functionele mix** op de site maakt het mogelijk om de verschillende ruimten meer gespreid in de tijd te activeren.

Aanbevelingen

De volgende aanbevelingen vullen deze punten aan:

- × **Werken aan de uitbouw van een identiteit op de site, met de gebruikers en omwonenden van de site. Het kan daarbij gaan om projecten, de bouwkundige kwaliteit, de programmering van de open ruimten en de 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 en van deze open ruimten door de toekomstige gebruikers, maar ook om adequate oplossingen te bieden in termen van leefkwaliteit gedurende de ontwikkelingsfasen van het project.**
- × **Zorgen voor de kwaliteit van het beheer van de beplante open ruimten (beheer van vallende bladeren, fruit enz.) zodat het gebruikscomfort voor de verschillende gebruikersgroepen gewaarborgd is.**

03.08. LUCHT

De evolutie van het project verandert niets aan de aandachtspunten die naar voren werden geschoven om de luchtkwaliteit op de site te waarborgen. De verminderde dichtheid, de plaats die het openbaar vervoer krijgt en het behoud van bosgebieden zijn positieve ontwikkelingen in die zin.

Aanbevelingen

De aanbevelingen uit het scenario van 2019 blijven van toepassing.

03.09. MICROKLIMAAT

Wat de **bezonning** van de bebouwde volumes en de aangrenzende open ruimten betreft, zorgt de versie van 2023 voor heel wat veranderingen van de situatie:

- × De sites I, J, K vormden de zuidgevel van het park en wierpen er rechtstreeks schaduwen op. Ondanks het profileringswerk dat in het scenario van 2019 werd 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.
- × Op dezelfde manier zal de vermindering van de toegestane bebouwde 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 ruimten ten noorden van deze bebouwde gebieden. Er wordt evenwel opgemerkt dat, net als in de versie 2019, de hoogste volumes zich langs de noordboog in het Masterplan bevinden: het grootste effect blijft dus voelbaar op de blokken waarbinnen deze gebouwen zich bevinden, de ruimte van de weg in het noorden, site D, en in mindere mate de bestaande gebouwen in het noorden van de perimeter. Met deze

gevolgen moet rekening worden gehouden bij het ontwerp van deze sites: de morfologische regels van het RPA bieden de nodige speelruimte voor het bouwkundige ontwerp om deze gevolgen tot een minimum te beperken. Dit is dus een aandachtspunt in de latere ontwikkelingsfasen van de bouwkundige projecten.

De vorige fasen hebben aangetoond welke gevolgen de herindeling van de site kan hebben voor de **aerodynamische effecten**. De inplanting van verschillende bouwprofielen binnen de perimeter en de aanleg van een nieuw stedelijk weefsel brengen risico's in verband met windeffecten met zich mee die in de oorspronkelijke situatie niet bestonden. Die effecten zijn vooral te verwachten in het westelijke deel van de site en vooral in verband met de hoge bouwhoogten aan die kant. Grondigere aerodynamische studies in het kader van de latere procedures zullen nodig zijn (zodra de vorm van de gebouwen gekend is) 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 van 2019 en 2023 deze risico's waarschijnlijk zullen verminderen (lagere dichtheid, lagere hoogte, behoud van de heuvels en de bestaande vegetatie en versterking van het beplante karakter).

De nieuwe indeling van de site en met name de behandeling van deze open ruimten biedt mogelijkheden voor hun inschakeling in een **koelnet**, aansluitend op de omliggende ruimten. Om het hele jaar door een aangename temperatuur aan te houden, is het inderdaad wenselijk om te werken aan de ontwikkeling van zo'n net. Dat kan door inspanningen te leveren in verband met de begroeiing, het 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 haar rol als leverancier van allerlei soorten ecosysteemdiensten ten volle vervullen.

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

Aanbevelingen

De aanbevelingen uit het scenario van 2019 blijven van toepassing, met bijzondere aandacht voor de samenstelling van de hoge volumes binnen site B, in relatie tot de bestaande volumes aan de Evenepoelstraat.

03.10. ENERGIE

De vraag naar elektriciteit en verwarming neemt af door de vermindering van het aantal bebouwbare vierkante meters in het ontwerp van 2023. De mogelijke energiestrategie voor de optimalisering van de energievraag blijft van toepassing, met onder meer mogelijkheden om de interne synergieën binnen de gebouwen, de energiebronnen, de realisatie van stedelijke warmtenetten enz. te optimaliseren. Als verantwoordelijke voor de ontwikkeling van de site heeft het Gewest hier een unieke kans om er een voorbeeldwijk van te maken op het vlak van energie.

Aanbevelingen

De aanbevelingen uit het scenario van 2019 blijven van toepassing.

03.11. BODEM

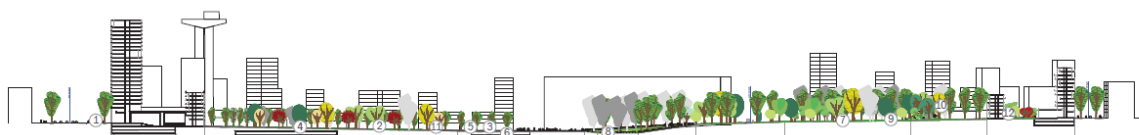
De veranderingen in het scenario 2023 zijn in verschillende opzichten eerder gunstig voor het aspect bodem, omdat de vermindering van het aantal vierkante meters dat bebouwd mag worden en de vermindering van het grondoppervlak de **veranderingen in het natuurlijke profiel** van het terrein beperken ten opzichte van het scenario 2019.

Aanbevelingen

De aanbevelingen blijven van toepassing:

- × Het evenwicht tussen uitgravingen en ophogingen moet voor het hele project worden behouden, waarbij rekening wordt gehouden met de opties voor het al dan niet handhaven van de bestaande ondergrondse parkeergarages, de knelpunten inzake de fasering, de opties voor de aanleg van de open ruimten, het behoud van de heuvels of het hergebruik van grond als bouw materiaal.
- × De informatie over de aanwezigheid van bodemverontreiniging blijft van toepassing: de maatregelen die moeten worden genomen, worden bepaald door middel van een risicobeheersproject. Ze moeten ook rekening houden met de noodzaak om de bestaande begroeiing zoveel mogelijk te behouden, zodat de bestaande ecosystemen niet worden verstoord (zie hoofdstuk over de fauna en flora).
- × 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 het werk bestaat erin de burgerlijke bouwkunde te delen tussen de verschillende operatoren en in gemeenschappelijke sleuven te werken. Het tracé van deze netten moet worden aangelegd met inachtneming van de te behouden biotoop.

03.12. WATER EN NETWERK



Oost-westprofiel van het terrein: de dalbodemplijn 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. De wijzigingen in het voorkeursscenario van 2023 zijn bedoeld om de implementatie van deze verschillende beginselen gemakkelijker te maken:

- × de kleinere grondinname van de bouwwerken laat meer ruimte voor een geïntegreerd beheer van het **afvloeiingswater** dankzij het behoud van volle grond;
- × het **verbruik van drinkwater en de productie van afvalwater** zullen naar verwachting afnemen als gevolg van het verminderde aantal gebruikers.

Aanbevelingen

In dit stadium kunnen de voornaamste aanbevelingen voor dit thema als volgt worden samengevat:

- × Er moet bijzondere aandacht worden besteed aan het beheer van het regenwater 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 technisch 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 scheiden van het beheer van ter plaatse verzameld regenwater en om de hoeveelheid water die voor behandeling naar de zuiveringsinstallaties wordt gestuurd, 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.

03.13. FAUNA EN FLORA

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

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

- × de aanwezigheid van de eikelmuis op de Mediaparksite;
- × de aanwezigheid van andere dier- en plantensoorten op de site;
- × fytosanitaire aspecten;
- × 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 van 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 ontwerp van 2023 aldus:

- × de Meiserpoort;
- × 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 is de belangrijkste wijziging tussen de versies van 2019 en 2023: deze wijziging betekent een meerwaarde voor de open ruimten en hun programmering. Ze maakt het niet enkel mogelijk om het Georinbos te behouden, maar ook om het park groter te maken, een dichter bebost gebied in stand te houden, de bestaande topografie (heuvels) te behouden en perimeters met een verhoogde bescherming van de biodiversiteit aan het programma toe te voegen. Bovendien maakt de verlaging van de totale dichtheid van het ontwerp 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.

03.13.02. Bestaande toestand

De beoogde site ligt in een stedelijk gebied in het noordoosten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit gebied wordt gekenmerkt door heel wat antropogene infrastructuren, een dicht weggennet en enkele groene ruimten bestaande uit parken en tuinen. De studieperimeter ligt aan de rand van belangrijke ecologische zones en groene corridors in het Gewest. Die corridors maken de verplaatsing van soorten doorheen het Brusselse ecologische netwerk mogelijk.

De biologische waarde van de hele Mediaparksite is hoog, ondanks het feit dat een deel van de site bebouwd is. Het Georinbos is een type stadsbos dat zeldzaam is in het Brussels Gewest, door het feit dat het de meest efficiënte boshabitat is die in een stedelijk bos kan worden gerealiseerd. Het behoud ervan is dan ook belangrijk.



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

Op de Reyerssite treffen we een populatie **eikelmuisen** (*Eliomys quercinus*²) aan. Het gaat om een soort 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 gebouwen, op voorwaarde dat die plaatsen voldoende beschutting bieden en dicht bij een 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 beschermde knaagdiersoorten die in Europa snel afneemt³.

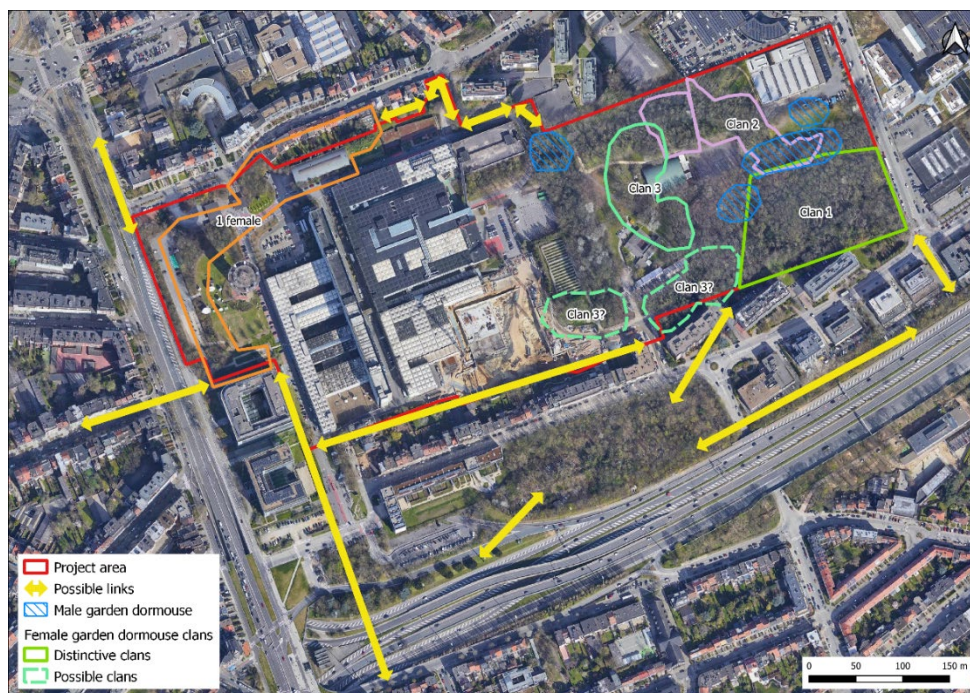
In Brussel blijkt uit waarnemingen van eikelmuisen dat hun populatie in het Gewest toeneemt, wat zeer positief is⁴. Op de mediapark site kan het Georinbos worden omschreven als een 'vluchteiland', aangezien het de functie vervult van een ecologische corridor, maar ook van een reservaat, omdat het een habitat en voedingsbronnen bevat voor verscheidene soorten, waaronder de eikelmuis. De eikelmuisen werden waargenomen in bijna alle onbebouwde gebieden van de site en in de nabijheid van de bouwwerken, in verschillende concentraties. De populatie wordt er in 2022 geraamd op 13 wijfjes en 13 mannetjes. Aangezien het geen erg grote groep is, is de instandhouding ervan behoorlijk moeilijk. Merk wel op dat de uitgevoerde tellingen een minimum vaststellen: het is waarschijnlijk dat de populatie groter is, vooral in het Georinbos.

² Zie voor een beschrijving van de soort:

https://document.environment.brussels/opac_css/elecfile/20191015Doelsoortenbeheer_nl.pdf

³ 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 hun aantallen zijn in 30 jaar met bijna 50% afgenomen.

⁴ Waarnemingen van eikelmuisen in Brussel sinds 2000 (Leefmilieu Brussel, 2021)



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)

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest telt 20 beschermde soorten **vleermuizen**. In het gebied zijn minstens vijf soorten aanwezig. 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 diversiteit van vleermuizen op de site zou evenwel groter kunnen zijn, ware het niet dat de verlichting van de aangrenzende wegen de toegang tot de site voor een aantal lichtschuwe soorten verhindert.

Op de site worden veel vrij algemene soorten waargenomen: mees, grasmus, vink, groene specht, vos, rosse woelmuis, egel, enkele vlinders ... Enkele van de in het gebied waargenomen soorten staan op de lijst van 'zeldzame'⁵ soorten en/of hebben een **beschermde status**⁶: houtsnip, vuurgoudhaantje, steenmarter, slechtvalk, middelste bonte specht, roek en gierzwaluw (*Apus apus*).

03.13.03. Gevolgen van het ontwerp tijdens de uitvoerings- en exploitatiefase

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

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

De opsplitsing van de site door wegen kan fyto-sanitaire houtkap vereisen voor de veiligheid van de gebruikers, waardoor de grenseffecten in het oostelijke gebied kunnen toenemen en dus de schuilplaatsen voor de

⁵ Waarnemingen.be

⁶ Ordonnantie natuurbehoud 2012

biodiversiteit afnemen. Voertuigen die de site doorkruisen of in de directe omgeving voorbijrijden, zullen ook geluids- en lichthinder veroorzaken voor de fauna.

Tijdens de bouwfase kan het lawaai van de bouwwerkzaamheden en van de sloop van de bestaande gebouwen de wilde fauna, die van de rust van dit schuiloord geniet, 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 over de volledige site. Het type landschapsinrichting zal hier 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 Geoginbos: dit zal het mogelijk maken een herbebossing te organiseren die gunstig is voor het behoud van de eikelmuispopulatie.

Effecten van het ontwerp op de eikelmuisen

In de geplande toestand worden de belangrijkste negatieve gevolgen veroorzaakt door het optrekken van gebouwen op de huidige nestbouwlocaties, wat een verlies betekent van ecologische corridors en habitats voor de groepen die er aanwezig zijn. Afhankelijk van de landschapsinrichting van het park zijn er andere effecten te vrezen: voor de aanleg van recreatiegebieden en toegangswegen voor actieve mobiliteit en het openbaar vervoer evenals de occasionele toegang van de hulpdiensten tot het parkgebied, verhuizingen, leveringen en onderhoud, 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.

Zonder compensatie of verzachtende maatregelen laten de schade aan de habitat van de eikelmuisen op de site (geen enkele clan van wijfjes zal aan de verstoringen ontsnappen) en de wijziging van de ecologische continuïteiten niet toe om met zekerheid het voortbestaan van deze eikelmuispopulatie te voorspellen. 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 ontwikkeling** van open ruimten in het gebied optimaliseren om de habitat van de eikelmuis te bevorderen. Het doel van het park, en in het bijzonder van de perimeter van groene ruimten, moet het behoud van het bos blijven, waarbij de verstoring en het verlies van habitats voor de eikelmuis tot een minimum worden beperkt. Elke maatregel waarmee de ecologische continuïteiten in en rond de site kunnen worden uitgebreid, vormt een extra aanvullende manier om dit behoud te versterken.
- × Rekening houden met de gevolgen van de **werkzaamheden** op de eikelmuispopulaties: de organisatie van de werken en hun fasering 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).

Gezien de geplande oppervlakte van de ontbossing die een direct verlies van habitats veroorzaakt en gezien de verwachte verstoringen door de bouwplaatsen gedurende meerdere jaren, vereist het ontwerp 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 ontwerp op de vleermuizen

Net als de eikelmuizen zijn de vleermuizen, waarvan sommige zeldzaam zijn voor dit gebied van Brussel, afhankelijk van de beboste gebieden op de site. De verkleining van die gebieden leidt tot een matige afname van hun jachtruimte. De voortplanting van deze individuen zal eveneens afhangen van het behoud van de oude bomen in dit gebied.

Bij de sloop van de bestaande gebouwen is bijzondere aandacht vereist voor de dwergvleermuis die in gebouwen verblijft (en niet in bomen). Elke sloopaanvraag moet op voorhand vergezeld gaan van een controle op de aanwezigheid van de dwergvleermuis om eventueel een afwijking van de Natuurordonnantie te vragen.

Effecten van het ontwerp op andere soorten

Alle bossoorten zullen worden getroffen door het verlies van habitats en de onderbreking van de ecologische corridors, alsook door de overlast van recreatieve activiteiten, werken en paden. Al naargelang 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 GeorGINbos) en het type inrichting van de open ruimten op de hele site. De voor de instandhouding van de eikelmuis genomen maatregelen zullen echter ook gunstig zijn voor het behoud van deze andere soorten in het gebied.

De roek daarentegen verkeert in een iets andere situatie dan de andere soorten: het kappen van de bomen waar hij momenteel nestelt (site F) zal waarschijnlijk gevolgen hebben voor de kolonie. De kolonie loopt het risico verlaten te worden of in het beste geval enkele tientallen meters te worden verplaatst indien een geschikte habitat beschikbaar is. De herkolonisatie van het GeorGINbos is onzeker, aangezien het bos in 2021 om onopgehelderde redenen werd verlaten. In dit verband moet in een vorm van begeleiding worden voorzien.

03.13.04. Aanbevelingen

Aanbevelingen ten gunste van de eikelmuis

- × Er zal een specifieke follow-up nodig zijn om de ontwikkelingen te observeren, de aanwezigheid van eikelmuizen in het Mediapark te monitoren en de uitvoering van beschermingsmaatregelen daarop af te stemmen: de eerste aanbeveling is dan ook om een 'eikelmuisbeheersplan' op te leggen tijdens de uitvoering van het RPA. Dat plan moet een follow-up van de eikelmuispopulatie waarborgen naar mate het Mediaparkproject vordert en de nodige acties opzetten;
- × 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;
- × Aanleg van voor gebruikers ontoegankelijke beschermingsperimeters met een samengevoegde oppervlakte van minimaal 2 ha. Deze kleine reserves zijn niet groot genoeg om een heel territorium van eikelmuizen te bestrijken, maar stellen de eikelmuizen 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 begroeiing van de wegen, steegjes en parkdoorsteken;
- × Ervoor zorgen dat het ontwerp van de open ruimten de verplaatsing van eikelmuizen vergemakkelijkt om alle potentiële habitats op en rond de site met elkaar te verbinden, zodat uitwisselingen met naburige eikelmuispopulaties mogelijk worden;
- × De aangrenzende wegen zo beplanten of beheren dat de doortocht van eikelmuizen er mogelijk wordt, vooral dan op de Reyerslaan;

- × Zorgen voor zoveel mogelijk alternatieve habitats voor de eikelmuisen voordat de bestaande habitats worden vernietigd;
- × De groene verbindingen hier en daar versterken met kunstmatige corridors (touwen, pergola's enz.) daar waar een groene verbinding onmogelijk is;
- × Nestkasten bouwen voor eikelmuisen als schuil-, rust- en voortplantingsplaatsen, op een hoogte van minstens 4 m om aanvallen door roofdieren te vermijden;
- × De verlichting aanpassen om het effect op nachtdieren tot een minimum te beperken;
- × 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).

Aanbevelingen ten gunste van de habitats en wilde 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 de 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;
- × In geval van ontbossing, gevoelige periodes voor de fauna (broed- en overwinteringsperiodes enz.) vermijden;
- × 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 bomen die behouden blijven;
- × Vóór de sloop van bestaande gebouwen controleren of er verblijfplaatsen of kraamkolonies van dwergvleermuisen zijn. Eventueel moeten specifieke maatregelen worden genomen;
- × In ruimten met fytosanitaire risico's gebruikmaken van beproefde beheerstechnieken;
- × Behoud van de bomen in de buurt van toekomstige verkeersroutes door onopzettelijke beschadigen van takken en wortels en bodemverdichting te voorkomen;
- × Een tracé kiezen voor de centrale weg en de noordboog waarbij zo weinig mogelijk bomen moeten worden gekapt. Een ecologische verbinding tot stand brengen aan weerszijden van deze doorgangen, zodat de doortocht van de fauna niet wordt belemmerd;
- × 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 gehele fauna van de site ten goede komen;
- × Bijzondere aandacht besteden aan de essen (*Fraxinus excelsior*): die zijn immers gevoelig voor een schimmelziekte. Deze soort opnemen in dichte gebieden waar de ruimte door een andere soort zal worden ingenomen als de boom sterft, eerder dan als alleenstaande bomen in een stedelijke omgeving;
- × Tunnels behouden of zelfs aanleggen onder de heuvels: 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 (gedifferentieerde nestkasten, ...).

03.14. MATERIALEN EN CIRCULARITEIT

Het scenario van 2023 houdt geen grote wijzigingen in voor de beginselen die door van het scenario van 2019 mogelijk werden gemaakt op het gebied van de circulariteit binnen het wijkproject. De leidraad is het volgen van de gewestelijke en gemeentelijke principes, met een proactief beleid om mogelijkheden in die zin te helpen creëren. Veel van deze concepten zullen verder moeten worden ontwikkeld in later fasen na het eigenlijke RPA, bij de uitvoering van elk van de projecten en in de wijze van functioneren als wijk.

Dit hoofdstuk is opgebouwd rond drie hoofdcategorieën: stromen, types economie en toepassingen.

STROMEN

- × **Duurzame bevoorrading** gaat over de manier waarop hulpbronnen worden gebruikt en gewonnen, met het oog op een efficiënt en duurzaam gebruik van hulpbronnen, met een beperking van de milieueffecten:
 - Het ontwerp van RPA maakt het gebruik van duurzame bevoorradingsketens en biomaterialen mogelijk: het verankert de noodzaak van het gebruik van duurzame materialen.
 - De beginselen van duurzame bevoorrading worden mogelijk gemaakt door de voorgestelde typologieën en worden aangemoedigd door de ambitie van de 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.
- × **Industriële en territoriale ecologie** is een wijze van organisatie tussen ondernemingen via de uitwisseling van stromen of het bundelen van behoeften⁷.
 - Zodra het wijkproject is voltooid, kan de optimalisering van de binnenkomende en uitgaande stromen enerzijds plaatsvinden binnen de dimensie 'woonwijk', maar kan die anderzijds ook een meer specifieke invulling krijgen vanuit de invalshoek van de 'mediadimensie'.
 - De opzet van warmtenetten in de wijk wordt momenteel onderzocht.
 - Het gemengde karakter van het wijkproject en zijn mediaconnotatie maken het mogelijk om synergieën tot stand te brengen tussen ondernemingen en lokale actoren en om diensten te bundelen. De essentie zelf van het project is het creëren van een ecosysteem van ondernemingen, actoren van verschillende grootte, uitwisselingen met de academische wereld enz.

AANWENDINGEN

- × **Ecologisch ontwerpen** heeft tot doel om van bij het ontwerp van een product of dienst rekening te houden met de milieueffecten van de gehele levenscyclus en die zoveel mogelijk te beperken. Het gaat niet langer om stromen of kringen, maar om het gebruik van deze producten en materialen uit het duurzame circuit.
 - De nieuwe versie van het ontwerp van RPA is een 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.
 - De in het wijkproject ontwikkelde beginselen voor de bebouwde ruimten zijn gericht op flexibel gebruik, op een mogelijke veranderlijkheid van de bouwwerken: in het bijzonder de beginselen van dubbele hoogte die voor de ontwikkeling van de sokkels van de bouwwerken gepland zijn. Latere realisaties zullen gebaat zijn bij de concrete verwezenlijking van deze principes.

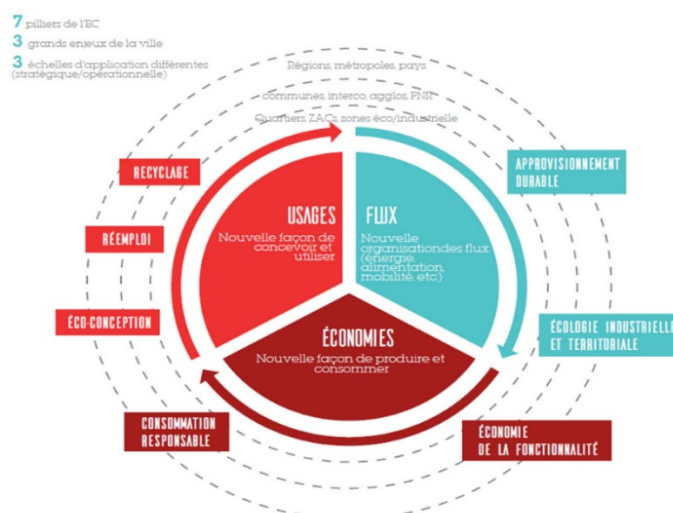
⁷ Industriële ecologie is een op natuurlijke ecosystemen geïnspireerde operationele aanpak om tot een optimaal beheer van materialen en energie te komen. Dit mechanisme, ook bekend als industriële symbiose, beoogt een holistische benadering van het industriële systeem door het voor te stellen als een 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 (zie OREE - <http://www.oree.org/index.html>, een vereniging van meerdere actoren die zich inzetten voor een milieudynamiek ten dienste van de territoria).

- De door het RPA ontworpen grootschalige openbare ruimten leiden tot hoge verwachtingen op het gebied van leefkwaliteit, milieuprestaties (ecosysteemdiensten, geïntegreerd regenwaterbeheer enz.) en veerkracht.
 - De verlenging van de levensduur van de gebouwen wordt daarentegen ondermijnd door de ontmanteling van de bestaande gebouwen op het centrale deel van de site.
 - De instrumenten voor een levenscyclusanalyse op schaal van het gebouw en/of de openbare ruimte kunnen worden gebruikt in de latere fasen van de ontwikkeling van de verschillende projecten.
- × **Hergebruik** heeft tot doel het gebruik van hulpbronnen te beperken door de voorkeur te geven aan reparaties, refurbishment en hergebruik. Volgens dit principe worden de voorwerpen en materialen niet weggegooid, maar krijgen ze een tweede leven.
 - Binnen het wijkproject van het Mediapark maakt de complexiteit van de uitvoering het niet gemakkelijk om de beginselen van tijdelijke ruimtelijke ordening 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 zijn toekomstige gebruikers, voor de mogelijke oriëntering ervan volgens de behoeften van de wijk, vooral met het oog op de verwachte voltooiingstermijn.
 - Hierover zou ook een denkoefening kunnen worden georganiseerd om te anticiperen op de wijze waarop hergebruikkanalen tijdens de sloop-/bouwfasen zullen worden opgezet. Daartoe zouden met name opslagplatformen ter beschikking kunnen worden gesteld.
 - Het wijkproject zou een grondige diagnose van het hergebruik kunnen omvatten, waarbij de afnemers en de verschillende mogelijke synergieën in kaart worden gebracht als uitgangspunt voor ontmantelingen in plaats van sloopwerkzaamheden.
 - × **Recycling** is gericht op het gebruik van grondstoffen uit afval.
 - Het RPA maakt het mogelijk om de beginselen van sortering, inzamelpunten enz. toe te passen. De vermindering van het aantal bebouwde vierkante meters binnen het gebied impliceert een vermindering van de productie van later te beheren afval.
 - Het hergebruik van sloopmateriaal en uitgegraven grond wordt mogelijk gemaakt: strategie te ontwikkelen afhankelijk van de realiteit van de uitvoering.
 - Het ontwerp maakt het hergebruik van groenafval als compost of mulch (haksel) mogelijk.

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.
 - De mediaconnotatie binnen het ontwerp van RPA biedt interessante denksporen om de samenwerking tussen actoren te bevorderen. Deze dimensies worden mogelijk gemaakt door het ontwerp. Ze zullen in de latere ontwikkelingsfasen in de praktijk moeten worden gebracht.
 - Het project laat toe om specifieke ruimten mee op te nemen zoals gemeenschapszalen of ontmoetingsplaatsen, conciërgediensten of andere faciliteiten voor het uitlenen van materiaal, automatische wasserettes, deeltuinen enz. Ze zullen in de latere ontwikkelingsfasen van het project in de praktijk moeten worden gebracht. De nieuwe habitatmodellen zijn in die zin inspirerend.
 - Het RPA legt de basis voor de bevordering van duurzame mobiliteit in de nieuwe wijk. Het maakt het mogelijk diensten op te zetten om actieve mobiliteit te vergemakkelijken (netwerken, parkeerplaatsen, reparatiewerkplaatsen, carpooling enz.) en autodeelsystemen te organiseren.
 - De configuraties die het RPA mogelijk maakt, gaan in de richting van multifunctionele ruimten en gebouwen. Deze ambitie kan doorsijpelen in de latere projecten.

- × **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.
 - Het ontwerp kan de consumptie van plaatselijke producten stimuleren, omdat het de volgende mogelijkheden biedt: de installatie van rechtstreekse verkooppunten, het organiseren van bewustmakingsworkshops of tentoonstellingen, het creëren van sociale verbondenheid tussen producenten en burgers.
 - De instelling van een overgangstraject, zodat er binnen de wijk opportuniteiten ontstaan, kan dit aspect mee ondersteunen.
 - Het ontwerp zelf van het RPA stimuleert de ontwikkeling van korte ketens door de beginselen van de tienminutenstad toe te passen en een verscheidenheid aan plaatsen en programma's aan te bieden die deze aspecten 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.



Illustratie van de 7 pijlers van de circulaire economie

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

Aanbevelingen

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 hun ondergrondse verdiepingen, waar dat technisch mogelijk is. De mogelijkheid om de bestaande ondergrondse parkeergarages te benutten, moet worden onderzocht: deze ruimten zouden eventueel kunnen worden hergebruikt om de behoefte aan nieuwe parkeerfaciliteiten te verminderen. Er kunnen ook andere gebruiksmogelijkheden worden overwogen: stormbekkens, behoud als opslagruimten, ... Er zijn verschillende outputs mogelijk.
 - × Selectieve afbraak toepassen en teruggewonnen materialen opnieuw opnemen 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 voor ‘ecoconstructie’ ontwikkelen bij de keuze van materialen: de impact van de bouwwerkzaamheden op het milieu tot een minimum beperken door preventie, hergebruik en recycling.
- × Bij het ontwerpen van de gebouwen anticiperen op de mogelijkheden van het gedeeld gebruik van ruimten en de aanpasbaarheid van de gebouwen.
- × Bij het ontwerpen van open ruimten anticiperen op het mogelijke gedeeld gebruik van gebruiksvormen en de integratie van infrastructuren voor gedeelde diensten.

03.15. HET ONTWERP VAN RPA

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 ontwerp, met erg veel details die de rijkdom van de denkoefening en de mate van grondigheid 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, ...).

Er werden enkele vragen gesteld over de documenten in het dossier van het RPA, vooral wat de formulering betreft, om de nagestreefde doelstellingen van sommige artikelen toe te lichten.

03.16. CONCLUSIES EN INTERACTIES

De versie van 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 functionele mix 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.

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 is een van de best practices die zowat overal in de wereld worden toegepast, 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).

Voor de totstandkoming van de gunstige effecten van een tram in termen van de modal shift is het echter essentieel dat de eerste gebruikers van de site ervan kunnen profiteren zodra ze er hun intrek nemen, anders blijven ze bij hun oude gedragingen of gaan ze gemotoriseerde verplaatsingsgewoonten aannemen. Het project verliest dan 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.

Bouwplaatsen

Op de site zal een lange reeks grote bouwplaatsen plaatsvinden, van de ontmanteling en het bouwrijp maken van het terrein tot de creatie van 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 mediazetels en de gebruikers van de eerste sites die zullen worden gebouwd), onder controle wordt gehouden.

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, vooral van eikelmuisen. Daartoe moet worden uitgegaan van het beheersplan dat zal worden opgesteld om de ontwikkeling van de eikelmuispopulatie op de site te volgen naarmate de inrichtingen vorderen en moeten er beschermingsmaatregelen worden genomen, die zo nodig worden bijgestuurd.

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.

Economische specialisatie

De wens om de site te positioneren rond media-activiteiten is een van de fundamentele elementen van het ontwerp en een van de belangrijkste succesfactoren. Het uitgangspunt vandaag zijn de hoofdzetels van de openbare omroepen en wordt er onderhandeld met enkele grote operatoren die ook langetermijnonderhandelingen kunnen voeren.

Het succes zal echter pas volledig zijn als men het “mediakarakter” behoudt en als ook kleinere ondernemers en verenigingen ervan worden overtuigd om naar de site te verhuizen of er zich 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.

Aangezien de planning van het ontwerp 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 duizenden vierkante meters aan benedenverdiepingen, waarvan de gebruikers uiteindelijk het verschil zullen maken voor de dynamiek van de mediawijk.

Fauna en flora

Het behoud van de eikelmuispopulatie is tussen 2019 en 2023 nog belangrijker geworden, onder meer als gevolg van verder onderzoek dat een grote populatie binnen de site aan het licht heeft gebracht en heeft geleid tot een beter begrip van het gedrag van de eikelmuisen. Het beheer van begeleidende maatregelen om de instandhouding van deze populatie te waarborgen gedurende de hele uitvoering van het project zal specifiek moeten worden opgevolgd (zie beheersplan).

We merken op dat de fase van de werkzaamheden kritiek zal zijn voor het al dan niet in stand houden van de fauna.

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 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.

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.

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 hun ondergrondse verdiepingen, 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 ook andere gebruiksvormen mogelijk: stormbekkens, behoud als opslagruimten, ...
 - × Een selectieve afbraak toepassen en teruggewonnen materialen opnieuw opnemen 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 voor 'ecoconstructie' ontwikkelen: het effect van de bouwwerken op het milieu zo klein mogelijk houden door preventie, hergebruik en recycling.
- × Bij het ontwerpen van de gebouwen anticiperen op de mogelijkheden voor het gedeeld gebruik van ruimten en de aanpasbaarheid van de gebouwen.
- × Bij het ontwerpen van open ruimten anticiperen op het mogelijke gedeeld gebruik van gebruiksvormen en de integratie van infrastructuren voor gedeelde diensten.
- × De mogelijkheid van synergieën tussen actoren aanmoedigen, streven naar complementariteit tussen de verschillende soorten bedrijven op de site. Veeleisend blijven ten aanzien van hun rol binnen het gewenste ecosysteem tijdens de exploitatiefasen.