

Diagnose, uitdagingen en doelstellingen van het ontwerp van richtplan van aanleg (RPA) Wet

Voorwoord bij de methodologie

Dit is het verklarend document bedoeld door artikel 2, §1, 2° van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 mei 2018 betreffende het informatie- en participatieproces voor het publiek voorafgaand aan de uitwerking van de ontwerpen van richtplan van aanleg.

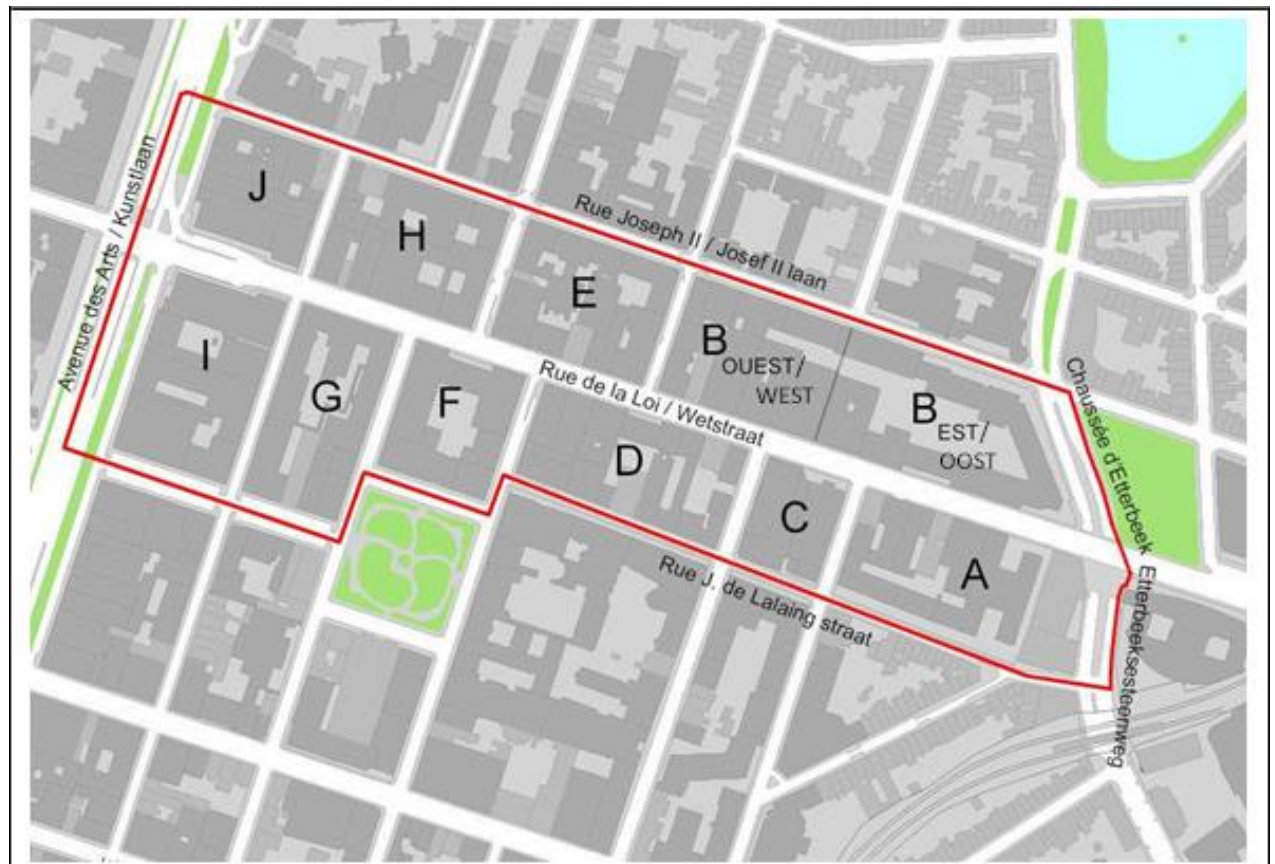
Onderhavige nota vat de actueel beschikbare diagnose-elementen en de daaruit voortvloeiende uitdagingen samen. Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen we u naar de studies over en analyses van het ontwerp van RPA en het Milieueffectenrapport die nu reeds beschikbaar zijn of in de komende tijd nog worden opgesteld.

Het betreft een voorafgaande diagnose in die zin dat de diagnose tijdens de opstelling van het ontwerp van RPA en het MER, verder zal worden verfijnd en er nieuwe, meer recente gegevens worden vergaard.

Datum van de ministeriële beslissing	Voornaamste ontwikkelingen	Centrale thema's	Uitvoering
08/05/2018	Kantoren, huisvesting, voorzieningen, openbare ruimte	open straat, functionele mix, netwerk van openbare ruimten	Perspective



Kaart van de perimeter



1. Perimeter

Het ontwerp van RPA dat volledig op het grondgebied van de Stad Brussel ligt, omvat het geheel van 10 stedelijke huizenblokken langs de Wetstraat, vanaf de Kleine Ring tot aan de Etterbeeksesteenweg.

Om het grondgebied en zijn behoeften te analyseren en de uitdagingen te identificeren werd uitgegaan van een grotere perimeter dan die van het ontwerp van RPA. Bedoeling daarvan is de perimeter binnen een meer globale context te vatten, die te benaderen binnen zijn geografische omgeving (de positie ervan binnen de ecologische, vervoers- en kantoor-netten en -netwerken) en om de noden van de plaatselijke bevolking en de gebruikers (behoefte aan huisvesting, voorzieningen, handelszaken, lokaal leven, mobiliteit) in aanmerking te nemen.

2. Diagnose

Omwille van de lage bevolkingsdichtheid binnen de perimeter zullen de voornaamste elementen van de diagnose veeleer samenhangen met stedenbouw dan wel sociologisch van aard zijn. Die elementen werden geselecteerd uit en vormen een samenvatting van een integrale diagnose die Perspective in 2017 stelde en die op website www.perspective.brussels kan worden geraadpleegd.

2.1 Verleden en Erfgoed

De functie van de Leopoldwijk, een vroegere woonwijk van aanzien die vanaf de tweede helft van de 19de eeuw verrees, werd vanaf 1957 en meer bepaald met de ondertekening van het Verdrag van Rome en de vestiging van de eerste Europese instellingen rond het Schumanplein radicaal omgegooid.

De zo typerende dambordstructuur van de wijk en de voor Brussel uitzonderlijke afmetingen van de kadastrale percelen als gevolg van de imposante herenhuizen die hier stonden, maakten de transformatie naar een overwegend administratieve ruimte eenvoudiger.

Wat daar vandaag nog van rest, zijn de oorspronkelijke structuur van het wegennet en enkele, grotendeels beschermde, elementen van het originele erfgoed.

1847-1854

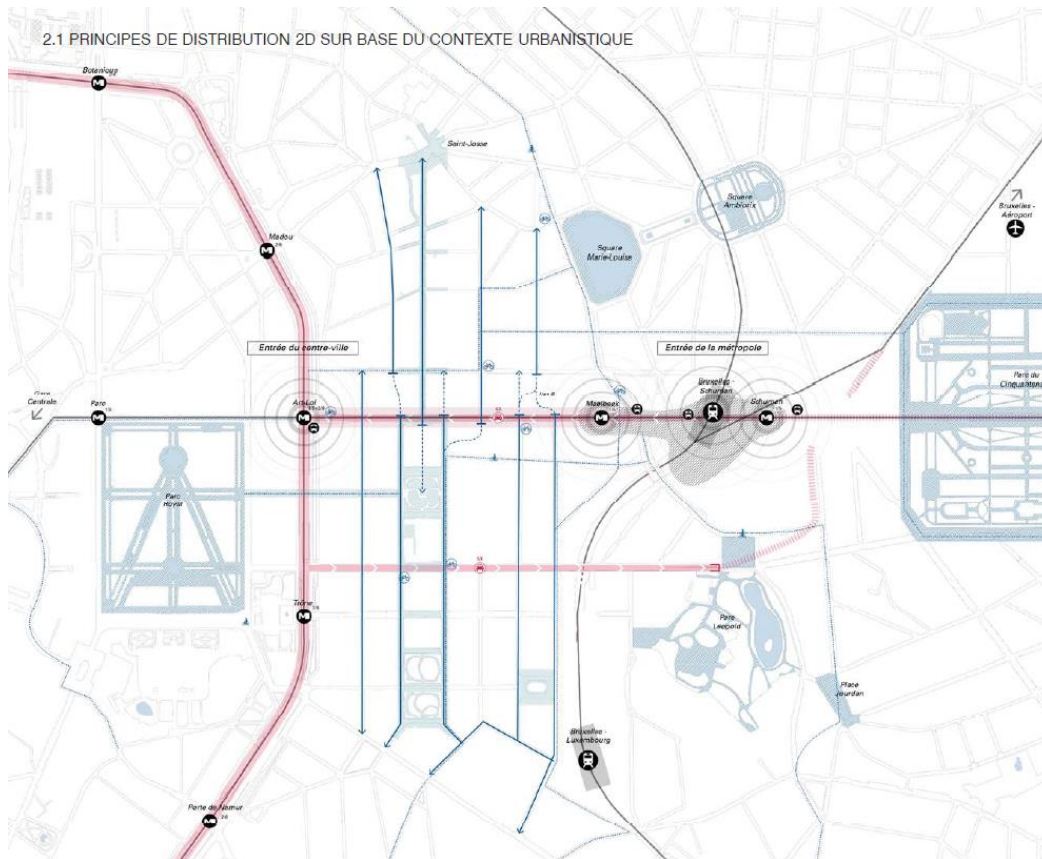


Binnen de perimeter liggen gebouwen die in verschillende mate zijn beschermd en een uiteenlopend patrimoniaal belang vertegenwoordigen. Veelal betreft het neoklassieke gebouwen, waarvan een aantal ongebruikte herenhuizen met klein bouwprofiel.

Patrimoine immobilier	Inventaire scientifique du patrimoine architectural (trismonument)	Inventaire légal
Monum. class. arrêté définitif	Bien repris à l'inventaire (intérieur du périmètre)	Monument
Monum. sauvegarde arrêté définitif		Site
Zone de protection arrêté définitif		Périmètre du PAD

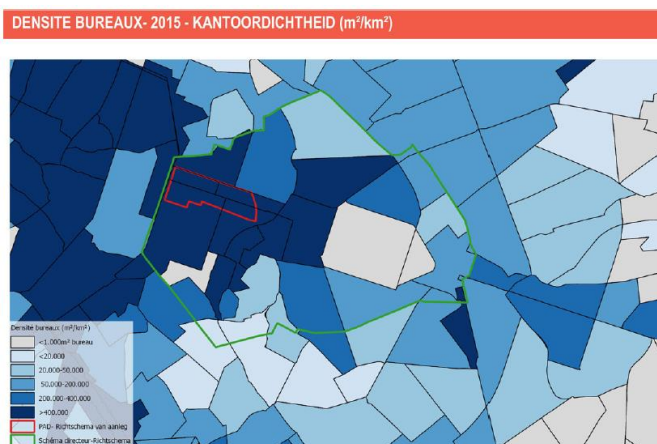


Buitenbeentje in het stratenraster van de wijk is zonder meer de Wetstraat: haast geen enkele straat die er loodrecht op staat, loopt verder dan de hoofdas; alle vergezichten worden afgeblokt.



2.2 Gezocht: een gemengd karakter voor een monofunctionele wijk

De kantoorfunctie overheerst binnen de perimeter van het ontwerp van RPA. Zowel ten noorden als ten zuiden van de Europese administratieve wijk treffen we in Brussel (wijk van de Squares), Elsene en Etterbeek wijken met een meer uitgesproken gemengd karakter aan. Gedragen door een gunstige evolutie van de prijzen voor het residentieel vastgoed in de Europese wijk, de grote concurrent van de kantoorruimte, wierp de Etterbeeksesteenweg zich op als nieuwe as voor de ontwikkeling van woonprojecten.



PLAN DE LOCALISATION DES PROJETS RÉSIDENTIELS DANS LE QUARTIER EUROPÉEN.



Logements – Compensations, charges d'urbanisme et initiatives publiques

	Origine	Nom du projet	Programme (m ²)	Etat / Suivi
1	D3	Linden 1	4.000 m ²	Réalisé
2	D3	Eurovillage	24.000 m ²	Réalisé
3	D3	Forte Del Marmi	12.000 m ²	Réalisé
4	D3	Idalie	4.720 m ²	Réalisé
5	D3	Godecharte	10.000 m ²	Réalisé
6	Juste Lipse	Van Maerlant	30.700 m ²	En cours
7	Juste Lipse	Comines-Froissart	10.800 m ²	Réalisé
8	Lex 2000	Allée des Célibataires	6.213 m ²	Réalisé
9	Lex 2000	Archimède	2.503 m ²	Réalisé
10	Initiative publique	Maetbeek 21	2.000 m ²	Etude en cours
11	Initiative publique	Belliard 66	1.600 m ²	Réalisé
	TOTAL		108.536 m ²	

Logements – Initiatives privées

	Nom du projet	m ²	Développeur	Etat	Dont compensat'ns
12	Ch. Etterbeek 64-66	6.000 m ²	Dufilleul	En cours	/
13	Return be	2.300 m ²	Uptown	En cours	/
14	Léopold Village (+ 8.000 m ² hôtel)	10.000 m ²	Thomsatt Group	Réalisé	10.800 m ²
15	Comines-Froissart	10.000 m ²	Foncière du Parc Aillin	Réalisé	/
7	Bloc 533 (+ 10.000 m ² autres fonctions)	12.600 m ²		Réalisé	/
16	Jourdan	1.500 m ²	Soficom	Réalisé	/
17	Atenor	9.000 m ²	Atenor	Etude en cours	/
18	Livingstone 1	18.000 m ²	Confrimmo	En cours	/
	TOTAL	58.600m ²			/

Source: ATO, augustus 2014.

2.3 Populatie – huisvesting

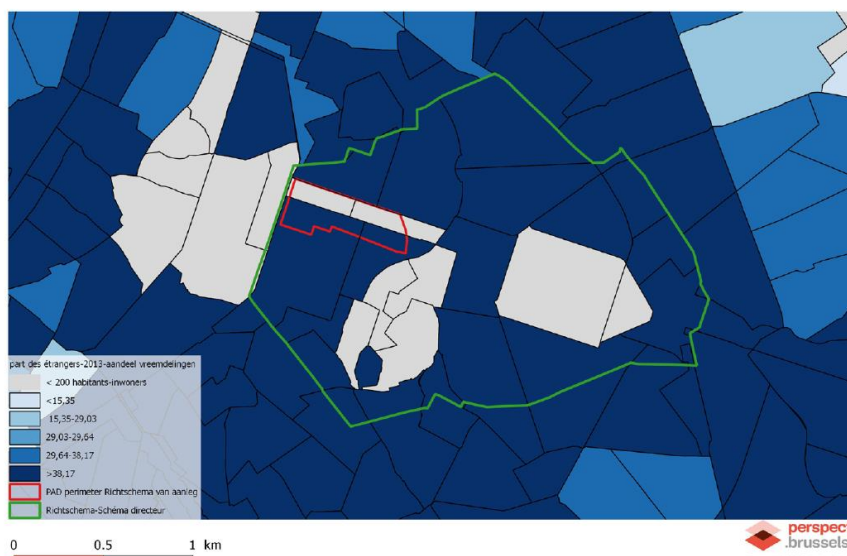
Het uitgesproken administratieve karakter houdt het aantal inwoners in het hart van de Europese wijk in absolute cijfers laag. Door de stijgende vraag naar kantoorruimte in het kielzog van de uitbreiding van de Unie, daalde het aantal woningen tot in 2001. Mede door de goedkeuring van het Gewestelijk Bestemmingsplan en een opheldering van het statuut van de verschillende huizenblokken (administratief of residentieel) werd de vastgoedspeculatie in die periode afgeremd. Sindsdien stellen we een bescheiden maar niettemin reële bevolkingstoename in de wijk vast.

Code	Territoire	Population totale (Nombre d'habitants) 1981	Population totale (Nombre d'habitants) 1991	Population totale (Nombre d'habitants) 2001	Population totale (Nombre d'habitants) 2010	Population totale (Nombre d'habitants) 2014
	Moyenne des territoires affichés	/	/	/	/	/
	Total RBC	1000221	960324	964405	1089538	1163486
	Moyenne régionale	-	-	-	-	-
25	Saint-Josse Centre	13587	14965	15778	18343	19074
29	Squares	12330	11812	10504	12046	12792
34	Jourdan	7540	7409	7252	8332	8900
35	Quartier Européen	3434	2206	1598	1941	2146
36	Matonge	6700	6915	6435	8174	8540
	* ND: non disponible					
	* VS: valeur soumise au seuil					

NOMBRE D'HABITANTS AU NIVEAU DU QUARTIER, Tableau IBSA, 2017

De populatie wordt gekenmerkt door een groep buitenlanders die het gemiddelde in getal ruim en de gemiddelde financiële draagkracht heel sterk overtreft.

Part des étrangers dans la population totale (%) - 2013 - Aandeel vreemdelingen in de totale bevolking (%)



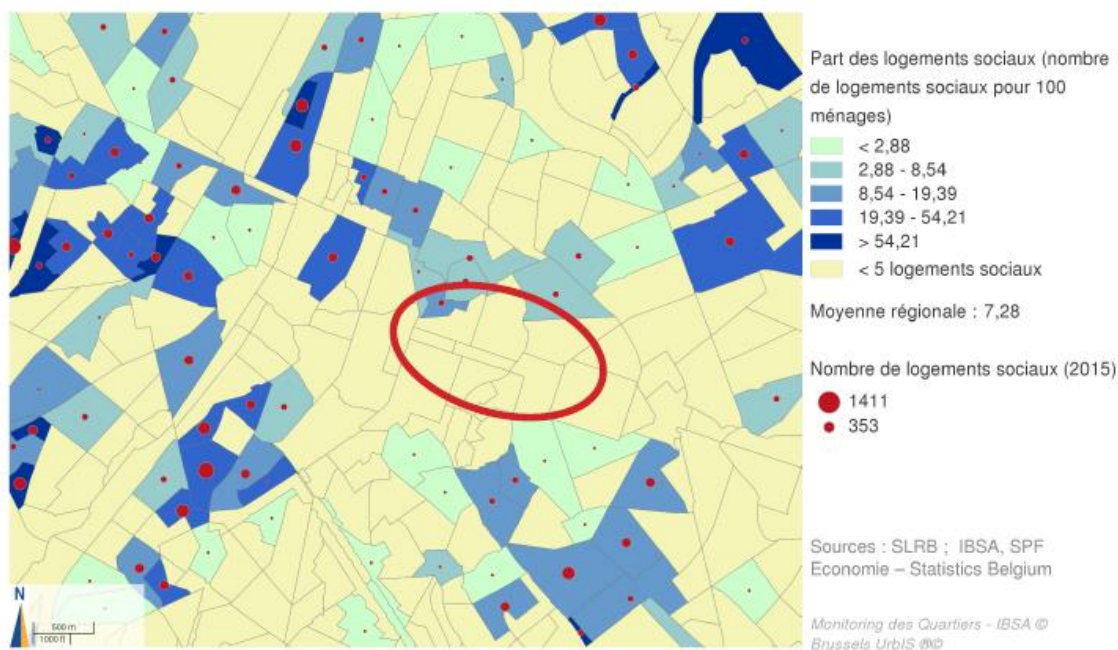
Moyenne Régionale : 33,06%

Revenu median des declarations (€) - 2013 - Mediaan inkomen der aangiften (€)



Terwijl het park van privéwoningen zich geleidelijk herpakt, is er van openbare en sociale woningen, met name door de buitensporige weerslag op de grondprijzen nauwelijks sprake.

Part des logements sociaux (nombre de logements sociaux pour 100 ménages) 2015 (logt/100 ménages)

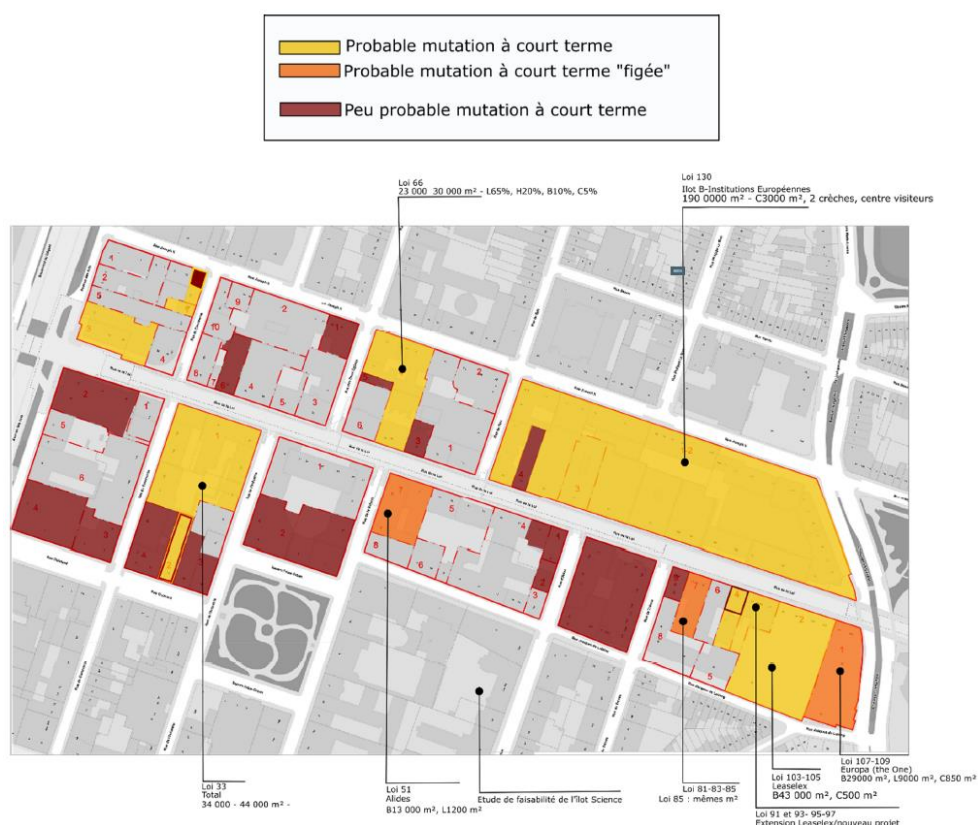


2.3 Een wijk op zoek naar een tweede adem?

Vermits het richtschema en Stadsproject Wet (SpW) zowel een functionele als morfologische transformatie van de Wetstraat beogen, is het wellicht pertinent om na te gaan hoe waarschijnlijk die percelen in een nabije toekomst zullen muteren?

Onderstaande kaart vat de “waarschijnlijkheid” van de perceelmutaties samen.

1. De terreinen met een grote kans om op korte termijn te muteren zijn alle percelen die het voorwerp vormen van verschillende vastgoedprojecten, die zich in een benarde staat bevinden en waarop oude gebouwen staan;
2. De terreinen waarvan de mutatie op korte termijn bevroren lijkt, betreffen die waarvan de projecten zodanig ver gevorderd zijn dat het RPA nog nauwelijks op hun ontwikkeling kan ingrijpen;
3. Tot slot zullen de terreinen met recent gerenoveerde gebouwen en met gebouwen met erfgoedwaarde, op korte termijn weinig waarschijnlijk voor bedoelde mutatie in aanmerking komen.



2.4 Stadsmorfologie

Het stadswefsel langs weerszijden van de historische as van de Wetstraat is bijzonder dicht. Daaraan dankt de Wetstraat haar weinig aantrekkelijke canyonuitzicht.

De perimeter wordt gekenmerkt door een uitgesproken klein aandeel van binnenterreinen van huizenblokken, en dus een grote grondinname die voor alle huizenblokken samen gemiddeld 87% bedraagt. Ter vergelijking: het gewestelijk gemiddelde schommelt om en bij de 25%, de grondinname van de wijk van de Grote Markt bedraagt 84%, die van het centrum van Sint-Joost 67%, in de wijk van de Squares 55% en tot slot in het centrum van Oudergem 31%.

De ondoordringbaarheid van de bodem verklaart meteen ook de regelmatige overstromingen van de vallei van de Maalbeek.



2.5 Mobiliteit en omgeving

Hoewel de Wetstraat behoorlijk ontsloten wordt door het openbaar vervoer (treinstations Schuman, Merode en Luxemburg, metrostations Schuman, Maalbeek en Kunstwet) en een afzonderlijk fietspad heeft, blijft ze als eenrichtingsstraat met 4 rijbanen het domein waar koning auto heerst.

De luchtverontreiniging en geluidshinder die dat met zich meebrengt hebben een zware impact op de levenskwaliteit. Zonder de omstandigheden te wijzigen, wordt een woonfunctie hier een moeilijke zaak.

De voornaamste geluidsbronnen binnen de omgeving zijn de hoofdwegen, meer bepaald de Kleine Ring, de Wetstraat, de Jozef II-straat en de Etterbeeksesteenweg. Het geluidsniveau is hoog en typisch voor een erg lawaaierige geluidomgeving langs de hoofdwegen. In de dwarsstraten neemt het geluid dan weer af.



Station \ Années		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
41B003	Bruxelles (Arts-Loi)*	98	97	101								
41B004	Bruxelles (Sainte Catherine)			41	43	43	40	38	36	34	31	33
41B005	Bruxelles (Eastman Belliard)	39	43	37	39	41	39	38				
41B006	Bruxelles (Parlement UE)	38	40	38	38	37	33	34	37	32	31	
41B008	Bruxelles (Rue Belliard)*								63	61	62	54
41R001	Molenbeek-Saint-Jean	47	46	44	43	43	41	41	42	39	35	38
41R002	Ixelles	54	54	54	52	54	50	48	49	48	45	48
41Wol1	Woluwe-Saint-Lambert	46	46	42	39	40	37	40	40	39	35	33

Tableau 2 : Concentrations moyennes annuelles en NO₂. Les valeurs dépassant la valeur seuil de 40 µg/m³ sont indiquées en rouge (Source : IRCEL-CELINE, 2017)

2.7 Een recent planologisch verleden

Zowel de wijk van de Wetstraat als meer algemeen de volledige Europese Wijk zijn het resultaat van verschillende instrumenten op het vlak van planning, die bij de opstelling van het ontwerp van richtplan van aanleg Wet in aanmerking moeten worden genomen:

- het Richtschema "Europese Wijk" uit 2008;
- het in 2010 door het BHG ontwikkelde Stadsproject Wet;
- De Gewestelijke Stedenbouwkundige Zoneverordening Wet, goedgekeurd in 2013;
- de haalbaarheidsstudie voor de heraanleg van "huizenblok B" in 2015 (het huizenblok van de Europese Commissie tussen de Wetstraat, de Spastraat, de Jozef II-straat en de Etterbeeksesteenweg).

Bovendien duidt het ontwerp van GWDO voor de Europese wijk de globale uitdaging van Europese “ecowijk” aan, zoals voorgesteld door het Richtschema Europese Wijk (2008). Die berust in de eerste plaats op het welslagen van de transformatie van de wijk tot een dichte en gemengde stadswijk, die het voornaamste centrum van Europese en internationale tewerkstelling van het Gewest wil koppelen aan een cluster van gediversifieerde huisvesting, handelszaken, buurtvoorzieningen en internationale uitstraling.

Om al die doelstellingen te kunnen verwezenlijken stelde het Richtschema voor de Europese Wijk een aantal stedenbouwkundige en architectuurprogramma’s op die de operationele basis ervan vormen en die, althans in sommige gevallen, in uitvoering zijn.

Het Stadsproject Wet (SpW) uit 2009 is een van die stedenbouwkundige programma’s die het Richtschema van de Europese Wijk definieerde. Het wil de huizenblokken langs de Wetstraat heraanleggen, “Europa en haar integratie in de hoofdstad van België een sterk imago geven, maar ook een gemengd functioneel en sociaal karakter scheppen door de creatie van woningen, handelszaken en openbare ruimte”.

3. Doelstellingen en uitdagingen van het Grondgebied

Rekening houdend met de elementen van voornoemde diagnose formuleerde het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een tweeledige ambitie: Brussel versterken als hoofdzetel van de Europese instellingen en de wijk deels teruggeven aan de Brusselaars door er woningen, handelszaken en openbare voorzieningen op te trekken en er hoogwaardige openbare ruimten te voorzien voor de omliggende wijken.

Het ontwerp van RPA Wet kadert binnen een stadsvisie op lange termijn die in 2008 een start nam en waarvoor in 2013 al een eerste regelgevend kader werd uitgewerkt, meer bepaald de Gewestelijke Stedenbouwkundige Zoneverordening (GSZV) die de bouwprofielen en de inplanting van de gebouwen bepaalt.

De diagnose gesteld in het kader van het ontwerp van RPA Wet schuift meer bepaald 4 grote uitdagingen naar voor waarvoor concrete en vernieuwende antwoorden moeten worden gevonden:

1. Een levendigere stadswijk ontwikkelen

Voldoende ruimte bieden voor handelszaken, openbare en zorgvoorzieningen, cultuur- en sportinfrastructuur om zowel voor de woon-, werk- als verblijfsfunctie een goede kwaliteit te creëren. Verder kan het grootstedelijk karakter van de wijk worden versterkt met voorzieningen met bovenlokaal bereik en dito uitstraling.

Voorzien in nieuwe huisvesting, maar erover waken dat die zowel naar typologie als prijs voldoende gedifferentieerd is om een grote diversiteit aan bewoners aan te trekken. Het openbaar domein zo kwaliteitsvol mogelijk inrichten, zodat dat voor uiteenlopende doelen kan worden gebruikt en garant staat voor gezelligheid. Dat zou de druk op de bestaande parken in de omgeving kunnen doen afnemen.

De leegstaande kantoorruimten positief benutten door reconversie, in voorkomend geval na tijdelijk/tussentijds gebruik. De kantoorgebouwen veelzijdig gebruiken (levendige gelijkvloerse verdiepingen met winkels, tentoonstellingsruimtes, ...).

2. Europa bevestigen als activiteitencluster van formaat binnen de wijk

De perimeter van het ontwerp van RPA erkennen als een belangrijke economische en Europese cluster. De concentratie van Europese instellingen als keurmerk voor deze zone in de kijker zetten.

De (kantoor)ruimte veiligstellen voor zelfstandigen en vrije beroepen, meer bepaald voor diensten bestemd voor de toekomstige wijkbewoners.

3. De milieuproblemen aanpakken

Maatregelen treffen op het vlak van waterbeheer, aandacht besteden aan de bodemverharding, enz. Groendaken aanleggen en verticale tuinen optrekken tegen de muren, in overeenstemming met de bepalingen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Zoneverordening (GSZV).

Maatregelen treffen om de geluidshinder te beperken en de luchtverontreiniging te neutraliseren, zeker wanneer de woonfunctie wordt versterkt. Dit is niet alleen een milieuaangelegenheid, maar raakt ook aan de mobiliteitsproblematiek; het autoverkeer is immers de grootste oorzaak van de verontreiniging.

4. Een toegankelijke wijk met een hoge levenskwaliteit creëren

De Wetstraat als “grootstedelijke ader” speelt een belangrijke rol in het Brusselse wegennet. Toch valt de wens van het Gewest om de Europese wijk te doen evolueren naar een aangename en gezonde “ecowijk” / een “CO2-neutrale” wijk (zie GPDO) moeilijk te verzoenen met de actueel dichte verkeersstroom.

Daarom wil het ontwerp van RPA de mogelijkheid onderzoeken om het stedenbouwkundig kader als volgt te construeren:

- De “canyonstraat” omvormen tot een open straat door de straat “open te trekken”. Dit zou moeten gebeuren door ruimte langs de straat open te stellen, zonder de uitlijning en de continuïteit van de “gevelmuur” te wijzigen;
- De aanwezigheid van de as van de Wetstraat versterken door gebouwen - met drie verschillende hoogtes - op te trekken volgens de drie historische uitlijningen die met deze as verbonden zijn;
- Verstandig verdichten: openen, uitgraven, opstapelen, ... Het SpW stelt een verticale verdichting voor, met getrapte hoogtes waardoor nieuwe openbare ruimte kan worden vrijgemaakt;
- Overgang van het gesloten huizenblok naar het open huizenblok: het SpW stelt voor om de huizenblokken op te bouwen uit niet-belendende, vrijstaande gebouwen (met eigen volume en eigen materiaal) die weliswaar “verbonden” zijn doordat de gevelvlakken aan de straatzijde worden uitgelijnd. Tussen de constructies zijn open ruimtes;
- Introductie van het functioneel gemengd karakter: een wijk die zowel overdag als ‘s nachts leeft, waar tertiaire activiteiten, de woonfunctie, handel en openbare voorzieningen samenkomen. Het plan is om in de middelhoge en hoge gebouwen kantoorruimtes en woningen onder te brengen en de lage gebouwen te bestemmen voor handelsactiviteiten en openbare voorzieningen;
- De groene netwerken binnen de openbare ruimte versterken: groene ruimten creëren die de bestaande groene ruimten verbinden. Daarin kunnen ook fietspaden worden aangelegd, terwijl er met verschillende verhardingen van de ondergrond kan worden gewerkt en er bomenrijen kunnen komen. Het SpW wil de kern van de huizenblokken luchtiger maken met een doorkijk van de openbare ruimte en privédoorgangen. Anderzijds stelt het project ook voor om openbare ruimten op verschillende niveaus te creëren, “echte hangende tuinen”;

- De tijd om de stad te bouwen: een geleidelijke transformatie van het stadsweefsel, volgens de beschikbare grond.