



RICHTPLAN VAN AANLEG 'WET'

ADVIES VAN DE STAD BETREFFENDE HET PLANONTWERP VOORGELEGD VOOR OPENBAAR ONDERZOEK VAN 07/10/2019 TOT 05/12/2019

De Stad Brussel heeft zich steeds gekant tegen het ontwerp van de nieuwe stadsvorm voor de Wetstraat. Hoewel het RPA prijzenswaardige doelstellingen voor ogen heeft (creatie van huisvesting, vergroening van de stratenblokken, streven naar een gemengde duurzame wijk, enz.) die de Stad kan onderschrijven, is ze niet overtuigd van de antwoorden die worden geboden in het RPA-project dat momenteel is voorgelegd voor openbaar onderzoek.

Beoogde dichtheid

Om te beginnen betwist de Stad de extreme verdichting langs de as van de Wetstraat om het programma van dit RPA te realiseren.

Het aandeel kantoorgebouwen is verlaagd in dit voorschriftenontwerp ¹ (60 %), terwijl het aandeel woningen met minstens 25 % zal toenemen indien het ontwerp volledig wordt gerealiseerd. Het is dus verbazingwekkend te lezen dat stratenblok B het enige stratenblok blijft waarop geen enkele verplichting van toepassing is met betrekking tot de realisatie van huisvesting. Derhalve gaan we ervan uit dat het voorschriftenontwerp het blok waar het project van de Europese Commissie gelegen is, duidelijk begunstigt.

De voorgestelde nieuwe typologie

Zoals hierboven vermeld, lijkt de wijziging van typologie een voorwendsel om de grondoppervlakten op de stratenblokken langs deze as op te drijven zodat de Europese instellingen hier hun kantoorproject kunnen ontwikkelen op de percelen die stratenblok B vormen.

De voorgestelde nieuwe typologie (open stratenblokken en hoogbouw) die zijn oorsprong vindt in het SpW en de GGSV (zonder wettelijke basis nu), ligt helemaal niet in de lijn van de visie van de Stad Brussel.

Vooreerst werkt deze nieuwe stadsvorm afbraak/reconstructie in de hand. Hoewel het RPA de doelstelling van een duurzame stad verdedigt, menen wij dat het RPA ambitieuzer zou moeten zijn om de mogelijkheid van reconversie van de bestaande gebouwen aan te moedigen in het voorschriftenontwerp, meer in het bijzonder voor de grote zones.

Afgezien van de milieu-impact kunnen de promotors dankzij de geplande afbraak en reconstructie van het RPA nieuwe kantooroppervlakten creëren, terwijl de wijk en het Gewest een hardnekkige leegstand van kantoorgebouwen vaststellen. Die leegstand situeert zich op een hoog niveau, want 42 % van de gecommercialiseerde oppervlakte wordt al meer dan 5 jaar zonder succes gecommercialiseerd². Tussen 2016 en 2017 is de leegstand licht gedaald in het gewest (van 7,9 % naar 7,5 %), maar wel gestegen in de Europese wijk (van 5,9 % tot 6,4 %)³. In die optiek lijkt een reconversie van de bestaande gebouwen een efficiënt middel om de situatie om te keren.

¹ Evolutie van 584.177m² kantoorruimte (ofwel 92 %) in de bestaande situatie versus een maximum van 489.163 m² kantoorruimte (ofwel 60 %) beoogd door de ontwikkeling van het RPA.

² Overzicht van het kantorenpark nr. 37, 2016

³ Overzicht van het kantorenpark nr. 38, 2019

Vervolgens houdt de typologie van de open stratenblok onvoldoende rekening met de impact op de omliggende woonwijken en stratenblokken.

Gelet op de groei van het aandeel woningen met tegelijk de openstelling van de stratenblokken vindt de Stad dit een alarmerende evolutie op het vlak van levenskwaliteit. Klassieke stratenblokken met kwaliteiten zoals rust en privaatieve ruimte worden opgegeven voor publieke toegangswegen die geen duidelijke scheiding meer mogelijk maken tussen openbare ruimte en privéruimte.

Het MER schuift objectieve elementen naar voren, die deze negatieve impact op de stratenblokken aantonen:

- Tussen de gebouwen kunnen vis-à-vis van minder dan 7 m bestaan⁴, ook omdat in de voorschriften geen minimumafstand wordt opgelegd voor de afstand tussen de gevels.
- De stratenblokken worden doorkruist door openbare doorgangen⁵ en de toegestane afsluitingen brengen de visuele doordringbaarheid niet in het gedrang, wat leidt tot open ruimten, die steeds (visueel) verbonden zijn met de openbare ruimte.
- De stratenblokken hebben te lijden van een hoger geluidsniveau dan in de huidige situatie.⁶
- Bovendien is de configuratie van stratenblokken bevorderlijker voor het ontstaan van nagalmeffecten.⁷
- De stratenblokken zijn ingericht als groene ruimten⁸. Kwalitatieve voorschriften beschrijven de inrichting van die ruimten, de dikte van de laag teelaarde, de aanplantingen enz. Maar geen enkel voorschrift legt een vergroeningspercentage op in het reglementaire luik. Bovendien is het voorschrift 0.2 van het GBP niet van toepassing op het RPA, en dus is er geen enkele garantie voor een minimale oppervlakte groene ruimte in de perimeter. De analyse van het preferentiële alternatief zou tot de conclusie leiden dat dit al niet zou beantwoorden aan voorschrift 0.2 van het GBP.⁹
- Wegens de ontwikkeling van een nieuwe typologie *“worden verschillende landschapsinrichtingen bovendien aan de rand van hoge gebouwen gerealiseerd. Deze laatste zorgen voor schaduw over bepaalde groene ruimtes, met name binnenin het stratenblok.”* Dit beperkt de selectie van de soorten die mogelijk aanwezig zijn in de perimeter.¹⁰
- De toegestane bouwprofielen voor hoogbouw hebben een negatieve impact op het comfort op de verdiepingen op de gevels noord, oost en west. Vanaf G+14 is de comfortcategorie E, de minst strikte categorie, bereikt.¹¹

De impact op de omliggende wijken

Slagschaduw en windomstandigheden hangen rechtstreeks samen met de hoogte van de oprijzende constructies. Deze bouwprofielen worden verlaagd in vergelijking met de GGSV, maar het is de impact ten opzichte van de huidige situatie die flagrant is.

De bouw van oprijzende constructies heeft een negatieve invloed op het comfort voor de voetgangers op bepaalde plaatsen. De bereikte comfortcategorieën zijn compatibel met de activiteiten die gepland zijn op die

4 MER Hoofdstuk III, Deel 2, Hoofdstuk 1, pagina: “Met betrekking tot de vis-à-vis, merken we op dat een significant aantal constructies dichte gevels hebben binnen het stratenblok.”

5 Strategisch luik 'Binnenterreinen van huizenblokken': “vangen de doorgangen doorheen de stratenblokken op en maken het mogelijk om vlotte verbindingen tot stand te brengen met de lager gelegen straten”

6 MER Hoofdstuk III, Deel 2, Hoofdstuk 4, pagina 189: “Door de gecreëerde routes en de inplanting van gebouwen in een 'open stratenblok' kan het geluid zich verspreiden vanaf de Wetstraat naar de binnenkanten van de stratenblokken waardoor de geluidsniveaus binnen de stratenblokken loodrecht op de openingen aanzienlijk verslechteren..”

7 MER Hoofdstuk III, Deel 2, Hoofdstuk 4, pagina 191

8 Strategisch luik 'Binnenterreinen huizenblokken'

9 MER Hoofdstuk III, Deel 2, Hoofdstuk 5, pagina 195

10 MER Hoofdstuk III, Deel 2, Hoofdstuk 5, pagina 200

11 MER Hoofdstuk III, Deel 2, Hoofdstuk 9, pagina 252

plaatsen (geslenter, oversteekplaats voetgangers)¹², maar wijzen toch op de kwetsbaarheid van de open ruimten in de buurt van de hoge constructies.

De verbreding van de Wetstraat zorgt voor een betere penetratie van het licht loodrecht op de openbare ruimten in die straat. In de straten parallel met de Wetstraat (Jozef II-straat en J. de Lalaing-straat) daarentegen gaat de verlichting achteruit door de bijna ononderbroken bebouwing op de rooilijn.¹³

De topografie van het Maalbeekdal is een ongunstige factor voor de natuurlijke lichtinval in het woongebied in het noordoosten van de perimeter. Daarbij komen nog de hogere constructies op de blokken A en B, die de situatie van deze zone nog verergeren. De negatieve impact hangt samen met de positie en het bouwprofiel van die constructies¹⁴. Die bouwprofielen moeten dus verlaagd worden.

Het RPA Wet heeft de intentie in het strategisch luik om op schaal van de identiteitszones buurtwinkels te ontwikkelen in het Centraal Gebied en een commercieel aanbod dat tegemoet komt aan de behoeften van de zakelijke activiteiten in de Pool Maalbeek. De Stad is van mening dat het RPA Wet buurtwinkels dient te voorzien in de Pool Maalbeek.

De Pool Maalbeek is het scharnierpunt tussen de zone 'Wet' en de residentiële wijken. In dat opzicht is een aanbod buurtwinkels hier op zijn plaats. Deze zouden profiteren van deze dubbele nabijheid (zakelijk en residentieel). Dit bevordert de toegankelijkheid, de commerciële dynamiek en laat toe het handelsaanbod te optimaliseren. Hierdoor ontstaat eveneens een gevarieerd commercieel aanbod en bijkomende stromen door de aanwezigheid van dit scharnierpunt.

De milieuaspecten

Bovendien zijn de milieuaspecten slechts beknopt en niet-dwingend (strategisch luik) geïntegreerd in het ontwerp van RPA. We begrijpen dat andere plannen en reglementen de milieuaspecten zouden kunnen regelen in de toekomst¹⁵ maar op dit ogenblik zijn die nog niet van kracht. Ondertussen is er wel een hiaat in de regelgeving. Stedenbouwkundige vergunningen kunnen worden verleend zonder verplichting om de milieudoelstelling die is voorzien door het RPA, te bereiken.

Het zou dus opportuun zijn om regelgevende elementen te integreren met betrekking tot:

- een maximale graad van waterdicht maken van de open ruimten;
- de biotoopcoëfficiënt per oppervlakte van de open ruimten;
- de bepaling van de afmeting van de buffertanks. Men zou ook een bepaald lekdebiet moeten opleggen;
- de belasting van een bekken voor afvloeiend water, eventueel specifiek bestemd voor het besproeien van de groene ruimten.

Bijkomend is ook het volgende nodig:

- uitbreiding van de recuperatie van regenwater tot alle actieve oppervlakken en niet alleen de daken;
- onderzoek van de mogelijkheden om regenwater te laten afvloeien in de vijvers van Square Marie Louise EN de Maalbeekdaltuin;
- aanbeveling om de impact op de lokale stromen van het grondwater te onderzoeken. Indien het risico bestaat dat de stroming van het water wordt verstoord, is het raadzaam om bouwwerken voor de waterdoorgang te voorzien.

Bestaande erfgoedgebouwen

Anderzijds heeft de Stad in de loop van de uitwerking erop aangedrongen om soepelere voorschriften op te stellen voor de bestemming van de geklasseerde gebouwen. Vandaag stellen we vast dat het RPA op geen enkele wijze een versoepeling bevat met betrekking tot de bestemmingszone waarin het gebouw gelegen is.

12 MER Hoofdstuk III, Deel 2, Hoofdstuk 9, pagina 249

13 MER Hoofdstuk III, Deel 2, Hoofdstuk 8, pagina 239

14 MER Hoofdstuk III, Deel 2, Hoofdstuk 8, pagina 240

15 GSV, waterplan, ...

De Stad is ervan overtuigd dat als de eigenaars van die laatste gebouwen wat meer vrijheid zouden krijgen, dit een bezetting en onderhoud op lange termijn zou garanderen voor die gebouwen. De bewaringsclausule PG 9 staat grote transformatie- of renovatiewerken toe voor alle gebouwen in de perimeter (zonder onderscheid voor de geklasseerde gebouwen) of om voordelen met betrekking tot de bestemming te integreren.

Bovendien brengen de voorschriften betreffende de gemeenschappelijke muren van de geklasseerde constructies, die op de rooilijn behouden blijven, geen enkele verplichting met zich. De voorschriften in verband met de inplanting van gemeenschappelijke constructies aan de geklasseerde gebouwen, zijn facultatief geformuleerd, zonder echt dwingend te zijn. Een verplichting om verbindingen te maken met het geklasseerde erfgoed en geen zichtbare gemeenschappelijke muur te laten, zou echt garant staan voor de nagestreefde 'architecturale verwerking in harmonie met hun omgeving'.

Impact op het landschap

Het zicht op de stad vanaf de triomfboog van het Jubelpark werd door de Stad aangehaald als een belangrijk perspectief. Volgens het strategische luik zou de verbreding van de Wetstraat bijdragen tot de versterking van dat perspectiefffect op de triomfboog.

Zonder het belang van het perspectief vanuit de stad op de triomfboog te ontkennen, meent de Stad dat het omgekeerde perspectief vanaf de Tervurenlaan naar de stad even waardevol is. Dit perspectief is helemaal niet in aanmerking genomen in het ontwerp van RPA.

Mobiliteit en openbare ruimten

Bij gebrek aan voorschriften in verband met de parkeerplaatsen volgt het RPA de logica van de nieuwe GSV, waarin een parkeerplaats is voorzien per 200 m² kantoorruimte, wat een daling mogelijk maakt tot 0,7 plaatsen per woning. Gelet op de aanwezigheid van een zeer grote parking onder de Wetstraat komt het ons voor dat de voorschriften in verband met het aantal parkeerplaatsen dat moet worden voorzien in de gebouwen, restrictiever zouden moeten zijn. Het RPA neemt niet het initiatief om dwingender te zijn om de ontwerpers aan te moedigen om tegemoet te komen aan de bezorgdheden in verband met vervuiling door een te hoge aanwezigheid van auto's.

Bovendien neemt het RPA geen stelling in over de plaats die is voorbehouden voor zachte vervoerswijzen in de Wetstraat, het bevat geen regelgevende voorschriften in verband met een vermindering van het aantal baanvakken daarvoor. De verdichting van de bebouwde oppervlakken zal impact hebben op de verkeersstromen rond de Wetstraat en om dat te verhelpen zijn concrete voorstellen nodig in het ontwerp van RPA.

De Stad zou meer garanties willen krijgen in verband met de kwaliteit van de openbare ruimte en vraagt dus een kwaliteitsvol landschapsplan betreffende het geheel van openbare ruimte in de Wetstraat.

De operationele aspecten van het RPA

Tot slot vinden wij de realisatie van het project in zijn geheel weinig realistisch, aangezien er geen operationele oplossing wordt voorgesteld. De voorschriften maken de realisatie van open ruimten, woningen mogelijk, maar alleen als de eigenaars een akkoord vinden, dat verder reikt dan de grenzen van hun eigen perceel. Het realistische scenario op korte termijn is een ontwikkeling van de blokken A, B en G. In dat geval zullen maar weinig woningen echt het daglicht zien.

De kwaliteit van de Nederlandstalige versie

In de Nederlandse tekst gaat de betekenis herhaaldelijk verloren door verkeerde zinsconstructies en woordkeuze. Als Nederlandstalige lezer word je gedwongen de Franstalige tekst te lezen om de betekenis te begrijpen. Dit getuigt van weinig deskundigheid op dit gebied.¹⁶

¹⁶ Om maar enkele voorbeelden te geven op pagina 40 van het document RPA Wet Brussel (**rood** = originele woorden uit de tekst / (**vet**) = vertaling die dichter aanleunt bij de betekenis van de originele tekst): "Het ontwerp beoogt [...]. Het herdefinieert deze als een **mijlpaal (herkenningspunt)** in de stad, ..."

"Binnen de perimeter, maakt de afbakening van de as **met (door)** een reeks **specifieke plaatsen (kenmerkende ruimtes)** "**geclassificeerde** gebouwen" > **geklasseerde** gebouwen

"Deze configuratie maakt het mogelijk meer [...], met een **binnenkant (binnenplaats, binnengebied)** dat door de **omringende** gebouwen wordt vorm gegeven.

"Deze hoogbouw moet zich binnen een **afgebakend gebied** bevinden, achteruitgebouwd **tegenover** de **tussenconstructies** en gespecificeerd in het **inrichtingsplan**.

➤ Deze hoogbouw moet zich binnen een zone bevinden gedefinieerd op het inplantingsplan, en met een achteruitbouwstrook ten opzichte van de andere constructies.

CONCLUSIE

De Stad Brussel wil benadrukken dat ze de grote doelstellingen van het RPA onderschrijft, namelijk de integratie van een gemengd karakter in de wijk door de creatie van huisvesting, de vergroening van de stratenblokken, de wil om nieuwe kwaliteitsvolle openbare ruimte te voorzien en om te komen tot de oprichting van een gemengde duurzame wijk op deze plaats.

De Stad Brussel sluit zich evenwel niet aan bij het ontwerp van het RPA zoals voorgelegd voor openbaar onderzoek en wenst dat het ontwerp van RPA wordt herzien, meer bepaald met betrekking tot de volgende aspecten:

- de aanbevolen dichtheid en nieuwe typologie
- de impact op de omliggende woonwijken en op het landschap
- de milieu-impact
- de bestaande erfgoedgebouwen
- de uitvoerbaarheid van het planontwerp
- de voorgestelde mobiliteit en openbare ruimten
- de verplichting om de Wetstraat te versmallen van 4 naar 3 rijvakken en dit ten voordele van een gescheiden fietspad en een breder voetpad.

In die zin zou de Stad meer garanties willen krijgen met betrekking tot de realisatie van kwaliteitsvolle openbare ruimte en vraagt ze om bij het ontwerp van RPA een kwaliteitsvol landschapsplan te voegen voor de hele Wetstraat.

P. 46: "De creatie van nieuwe **percelen**." > **de creatie van nieuwe doorsteken / het aanleggen van nieuwe doorsteken**