



# **EUROPESE WIJK GEDEELDE VISIE**

Samenvatting van de thematische workshops dat perspective heeft georganiseerd van oktober 2021 tot januari 2022: stedelijke vorm en erfgoed, openbare ruimte en mobiliteit, aanpassing aan klimaatverandering en ecosysteemdiensten, woning en lokale diensten, kantoren, circulariteit en tijdelijke gebruik

# 1 VOORGESCHIEDENIS

Het **op 12 juli 2018 goedgekeurde Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO)** definieert het territoriaal beleid dat opgebouwd is rond vier prioritaire krachtlijnen:

- > Het grondgebied benutten om het kader van de territoriale ontwikkeling vast te leggen en nieuwe wijken te ontwikkelen
- > Het grondgebied benutten om een aangename, duurzame en aantrekkelijke leefomgeving te ontwikkelen
- > Het grondgebied benutten voor de ontwikkeling van de stedelijke economie
- > Het grondgebied benutten om multimodale verplaatsingen te bevorderen

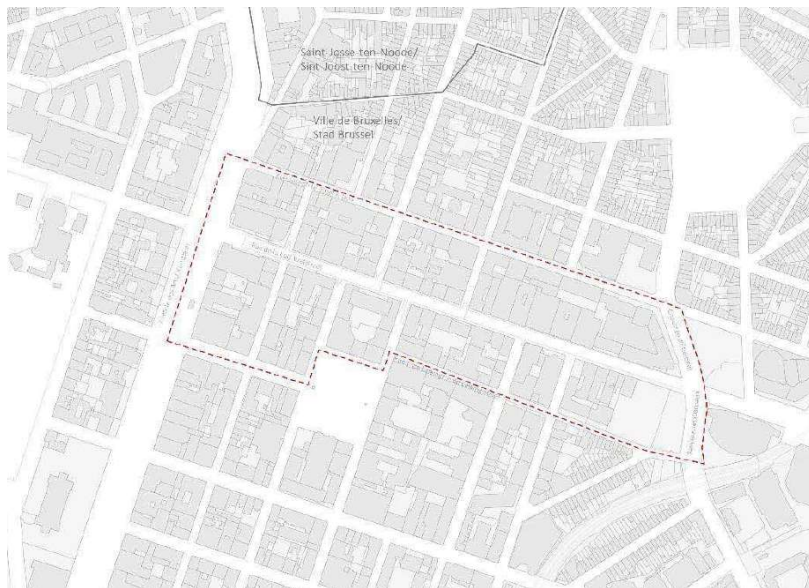
Het GPDO schuift twaalf **prioritaire ontwikkelingspolen** naar voor. Eén daarvan is de **Europese Wijk**, die als **belangrijkste internationale tewerkstellingskern van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest** een grote uitdaging vormt op het vlak van ontwikkeling. In het GPDO staat dat het de bedoeling is om deze wijk om te vormen tot **een gemengde wijk met een breed aanbod aan woningen en een buurtgerichte cultuurpool met internationale uitstraling**.

Verder staat ook in het GPDO dat het toegestaan is om de bebouwingsdichtheid te verhogen, op voorwaarde dat openbare en semi-openbare ruimten worden aangelegd. Het voegt er nog aan toe dat de verdichting ondersteund wordt door de uitstekende bereikbaarheid van de wijk met het openbaar vervoer en door een herinrichting van de ruimte ten voordele van de actieve weggebruikers, het openbaar vervoer en de verblijfsfunctie.

Het GPDO herinnert eraan dat de Brusselse Regering, om die doelstellingen te bereiken, in april 2008 een richtschema voor de Europese Wijk goedkeurde, waarin de strategische krachtlijnen voor de evolutie van deze wijk zijn vastgelegd. Het GPDO verwijst naar het Stadsproject Wet uit 2009, dat op dit richtschema is gebaseerd, als een van de 12 stedenbouwkundige en architecturale programma's en kondigt aan dat een richtplan van aanleg de stedenbouwkundige opties zal consolideren van het Stadsproject Wet en van de Gezoneerde Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GGSV) die in 2013 volgde, maar nadien door de Raad van State vernietigd werd (2019).

Daarbij moet opgemerkt worden dat het Stadsproject Wet aanvankelijk betrekking had op het creëren van een groot extra volume aan kantoren (240.000 m<sup>2</sup>), alsmede 110.000 m<sup>2</sup> aan woningen en 60.000 m<sup>2</sup> aan winkels en openbare voorzieningen.

De procedure voor het uitwerken van het RPA werd in 2018 gelanceerd en gaf in 2019 aanleiding tot een goedkeuring in eerste lezing, waarbij de vroegere beslissingen inzake het volume van de bebouwde ruimtes en de dichtheid naar beneden bijgesteld werden. De perimeter van het ontwerp van RPA omvatte de Wetstraat en aanpalende straten tussen de Kleine Ring en de Etterbeeksesteenweg.



Overigens voorziet de Gewestelijke Beleidsverklaring van 2019 in het volgende:

*“Ten slotte zal de regering het goedkeuringsproces afronden van de richtplannen van aanleg (RPA) die tijdens de vorige bestuursperiode zijn ingezet en waarvan de grondbeginselen zijn vervat in het GPDO. Daartoe zal de regering bijzondere aandacht besteden aan de opmerkingen die gemaakt zijn tijdens de verschillende openbare onderzoeken om in elke van de prioritaire zones het evenwicht tussen functies te kunnen waarborgen. De projecten die worden verwezenlijkt bij de uitvoering van de RPA’s moeten een voorbeeldfunctie vervullen, zowel stedenbouwkundig en architecturaal als met betrekking tot het leefmilieu.”*

Het openbaar onderzoek over het ontwerp van RPA vond plaats tussen oktober en december 2019 en leverde een hele reeks klachten op die vooral betrekking hadden op de dichtheid, de mobiliteit en de openbare ruimten.

Bovendien zijn de beginselen van dit ontwerp van RPA Wet gestuit op de realiteit van de vergunningsaanvragen die momenteel in behandeling zijn, met name wat betreft de aspecten van duurzame renovatie en de gewenste achteruitbouwstroken.

Daarnaast heeft de actualiteit zich opgedrongen en een aantal elementen van de tot nu toe gedragen visie ter discussie gesteld: de Covid-crisis, de aanpassing van de vastgoedstrategie van de Europese Commissie en de structurele leegstand van kantoren in de wijk.

Heel deze voorgeschiedenis (richtschema, Stadsproject Wet, GGSV) worden in detail beschreven in de nota aan de BHR van 24 juni 2021 waar deze nota op aansluit door

- > een “nieuwe gedeelde visie” op de territoriale ontwikkeling voor te stellen die een aanvulling zal vormen op de vigerende regelgeving en het kader zal vormen voor de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening op de korte termijn,
- > samen met een lijst van instrumenten voor de uitvoering van deze visie op middellange en lange termijn.

Op basis van de conjuncturele elementen die hierboven beknopt worden aangehaald en in de beslissing van juni 2021 volledig staan beschreven, wordt voorgesteld de uitwerking van het RPA Wet stop te zetten zoals deze op 8 mei 2018 door de Regering is opgestart en de voorkeur te geven aan de goedkeuring van een gedeelde visie, het voorwerp van deze nota.

De samen opgebouwde stadsvisie zoals deze hieronder omschreven wordt, ligt in de lijn van de lopende openbare studies en andere initiatieven en is bedoeld als ondersteuning ervan: de gelijktijdig uitgevoerde studie met betrekking tot de verbetering van het imago en de attractiviteit van de Europese Wijk in Brussel (Visit - in bijlage), de studie Think Innovate & Develop en ondersteuning van de handelszaken (HUB), inventaris van het naoorlogse erfgoed (Urban), Taskforce Reconversie van Kantoren (Perspective, Urban, BMA), projecten voor de herinrichting van de openbare ruimte (BM), de werkzaamheden van het Verkennend Comité voor het Tweehonderdjarig Bestaan (Federale Staat), het NEB-initiatief (EC), het initiatief voor privé-eigenaars (FEW), vergaderingen over het vastgoedbeleid van de EC en de enquête *'Live here, speak here'* (CEOI) en natuurlijk de verschillende initiatieven van de Stad Brussel en de gemeenten Elsene, Etterbeek en Sint-Joost-ten-Node.

De volgende initiatieven verdienen bijzondere aandacht:

- > De start van het initiatief New European Bauhaus door de Europese Commissie, dat erop gericht is de European Green Deal binnen te brengen in onze leefomgeving door verenigingen en burgers ertoe aan te zetten te bouwen aan een toekomst onder het motto « beautiful, sustainable, together ». De Commissie beschouwt Brussel, en meer bepaald de Europese Wijk, als één van de eerste « testing grounds » van dit nieuwe beleid.
- > De city-marketingstudie “Het imago en de aantrekkelijkheid van de Europese wijk van Brussel verbeteren” (Visit) wordt parallel daarmee uitgevoerd (verslag van fase 1 in bijlage). Deze studie verkeert in de eindfase.
- > De studie « Vergroening van Brussel – Richtnota voor de Europese Wijk », uitgevoerd door de Stad Brussel stelt meerdere vergroeningsinterventies voor in de openbare ruimte. (als bijlage)
- > De goedkeuring op 31.03.2022 door het College van de Stad Brussel van een visie op de territoriale ontwikkeling van het gedeelte van de Europese Wijk op haar grondgebied alsook een reeks stedenbouwkundige aanbevelingen voor deze perimeter (in bijlage). De voorgestelde visie belichaamt in grote mate de doelstellingen van de “gedeelde visie”, zoals hieronder omschreven. Men ziet de aanbevelingen als aanvulling bij het geldend planologisch kader die de beoordeling van de behoorlijke aanleg naar aanleiding van het onderzoek voor vergunningen op gemeentelijk niveau moeten vergemakkelijken.

## 2 METHODOLOGIE

perspective.brussels heeft een methodologie uitgewerkt die gebaseerd is op een doorgedreven participatief proces (zie methodologie in bijlage), met als doel te komen tot een “gedeelde visie” die samen met verschillende stakeholders wordt ontwikkeld. Deze gedeelde visie is vastgesteld op basis van de uitwisselingen tijdens de zes thematische workshops die van oktober 2021 tot januari 2022 hebben plaatsgevonden. Ze belichaamt de doelstellingen die de overheid koestert voor de Europese Wijk en geeft alle publieke en private actoren aan welke de te volgen weg is om bij te dragen tot een veerkrachtige Europese Wijk. De nieuwe visie voorziet in een bredere perimeter dan deze van het ontwerp-RPA Wet.

Thema’s van de workshops: Stadsvorm en erfgoed; Openbare ruimte en mobiliteit; Aanpassing aan de klimaatverandering en ecosysteemdiensten; Huisvesting en buurtdiensten; Kantoren, circulariteit en tijdelijk gebruik; Benchmark New European Bauhaus.

Lijst met stakeholders: Gemeenten (Stad Brussel, St.-Joost-ten-Node, Elsene, Etterbeek), perspective.brussels, Urban.brussels, KCML, BMA, CEOI, MIVB, Leefmilieu Brussel, Brussel Mobiliteit, HUB.brussels, BPV, Visit, Brussels International, OIB, EC, JRC, Raad van de EU, Europees Parlement, Kabinetten van de Secretaris-Generaal, Kabinet Vervoort, ACCJM, AQL, Coördinatie Zenne, Coördinatie Brussel Europa, Staten-Generaal van het Water in Brussel, EUCG, FEW, AG Real Estate, GAQ, Schuman Square, Up-City, Urbanite Advisors, Roto, Aries, Buur, Cushman & Wakefield, Bogdan & Van Broeck, Urban-DCE, Bureau Bas Smet, Suède 36, MSA, Taktyk.

Aan het einde van de cyclus workshops werd een gekruiste synthese opgesteld en in een nota gegoten:

- ➔ Deze nota werd op 21 februari 2022 informeel voorgesteld aan de verschillende gewestelijke kabinetten, alsook aan de Stad Brussel en Infrastructuur en Logistiek. (zie notulen in bijlage)
- ➔ Ze werd ter gelegenheid van twee infomomenten op 23 februari 2022 en 3 maart 2022 aan het brede publiek voorgesteld, dat nadien tot 10 maart 2022 de tijd had om er een advies over te formuleren. (zie bijlage)

In hoofdstuk “3. Gedeelde Visie” van deze nota wordt nader toegelicht hoe men voor deze gekruiste synthese tewerk is gegaan.

Vervolgens werden verschillende instrumenten voorgesteld om de doelstellingen met betrekking tot de vastgestelde uitdagingen te verduidelijken en verder op te splitsen. Deze instrumenten worden opgesomd in hoofdstuk “4. Instrumenten”, waarin een werkwijze wordt voorgesteld die moet worden gevolgd om concreet en snel een dynamiek van stedelijke verandering op gang te brengen.



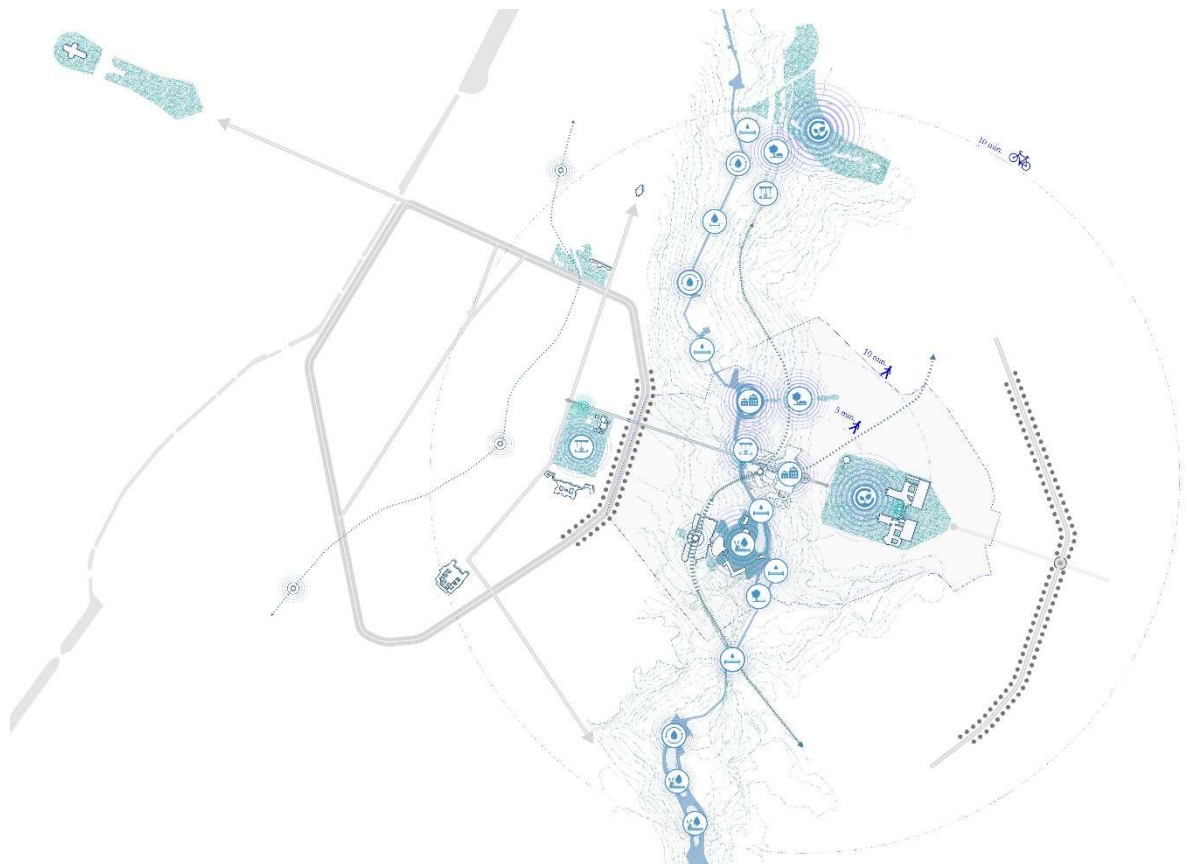
Perimeter van de Gedeelde Visie voor de Europese wijk (groene perimeter)

## 3 GEDEELDE VISIE

De gedeelde visie is opgedeeld in vijf thema's of negen essentiële punten die bij de transformatie van de wijk nageleefd moeten worden. De negen hierna beschreven punten moeten cumulatief worden benaderd.

### 3.1 LANDSCHAP EN TERRITORIUM

- > **Punt 1** : De Europese Wijk maakt onderdeel uit van het **landschap van de Maalbeekvallei**. Zowel bij het inrichten van de open als de bebouwde ruimte wordt er steeds naar gestreefd dit landschap zowel op symbolisch vlak als op dat van de ecosystemendiensten tot zijn recht te laten komen.
  - ➔ Ook de stroombekkens spelen daarin een rol, evenals in het beheer van periodes van overvloedige regenval en droogte en de creatie van koelte-eilanden (opslag, vasthouden en opvangen van water, vegetatie, albedo).
  - ➔ De projecten (open ruimten en bebouwde ruimten) versterken het ecologisch netwerk van de vallei in haar geheel.
  - ➔ Elk herinrichtingsproject moet zoveel als mogelijk de principes van geïntegreerd regenwaterbeheer toepassen op het perceel.

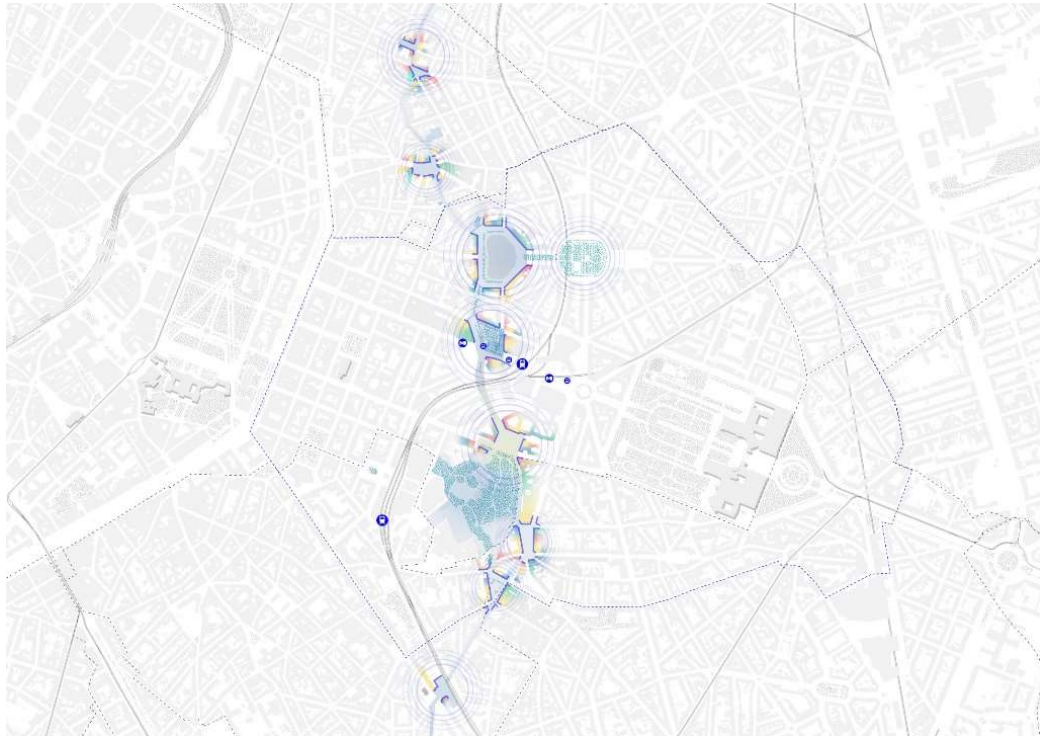


- > **Punt 2** : De Europese Wijk, waar de Europese instellingen gevestigd zijn, vormt een kosmopolitische en diverse wijk, maar is tegelijk een monofunctionele enclave in het Brussels Gewest. De Europese Wijk moet **naar de naburige wijken geopend worden** en ermee verbonden worden om een

geslaagde integratie van de wijk in het Brusselse weefsel mogelijk te maken. Daarbij zal bijzondere aandacht worden geschonken aan de plaatsen die aan de naburige wijken raken.

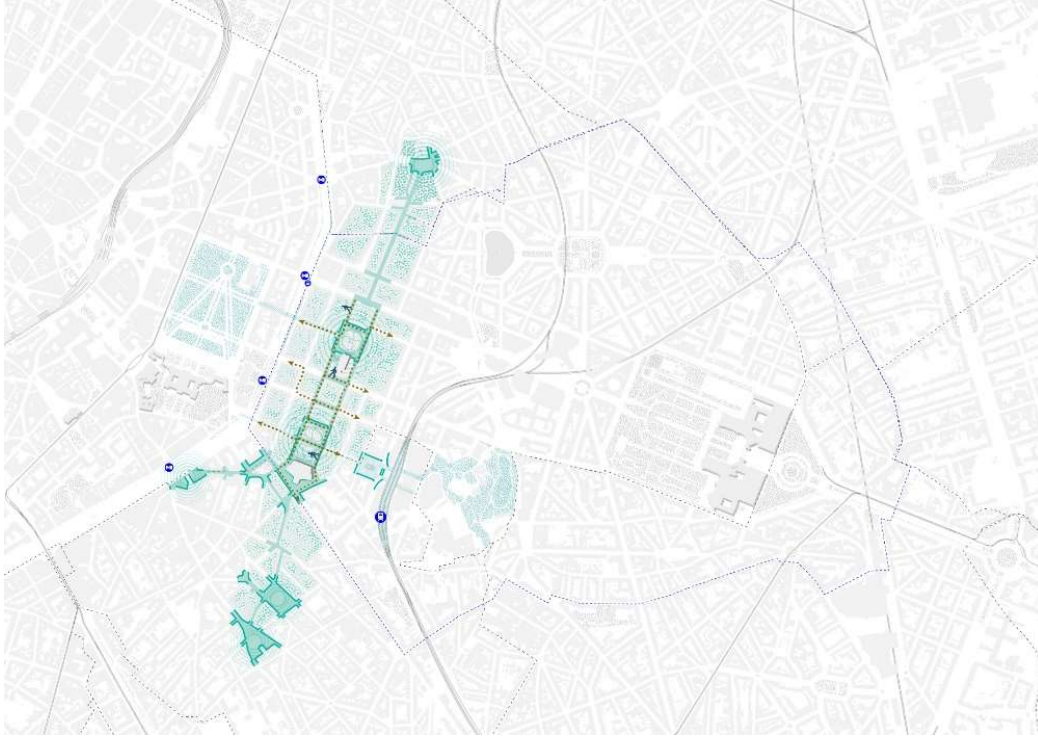
→ De N-Z assen tot hun recht laten komen:

- As van de bodem van de vallei - van het Sint-Joostplein tot de vijvers van Elsene (via de bodem van de vallei): het residentiële karakter van deze as tussen wijken blijven versterken, het gebruik ervan als woonplaats aanmoedigen (lokale en grootstedelijke diensten) en de landschappelijke en natuurlijke dimensie ervan tot haar recht laten komen (zie punt 1)

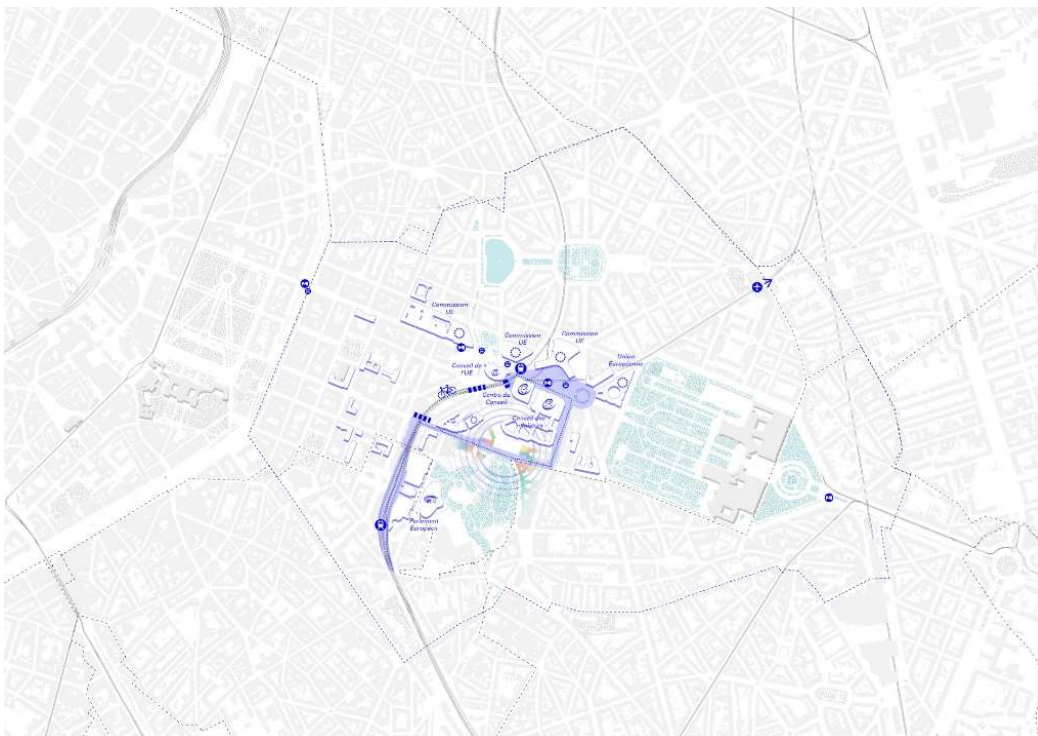




- As van de squares - van het Sint-Joostplein tot het Fernand Cocqplein (via Frère Orbansquare en de MeeÛsquare): deze as zijn oorspronkelijke woonfunctie teruggeven, de ontwikkeling bevorderen van woonondersteunende functies, het gebruik van de openbare ruimten radicaal diversifiëren en de dichtheid verlagen van de binnenterreinen van huizenblokken en/of ze ontharden.

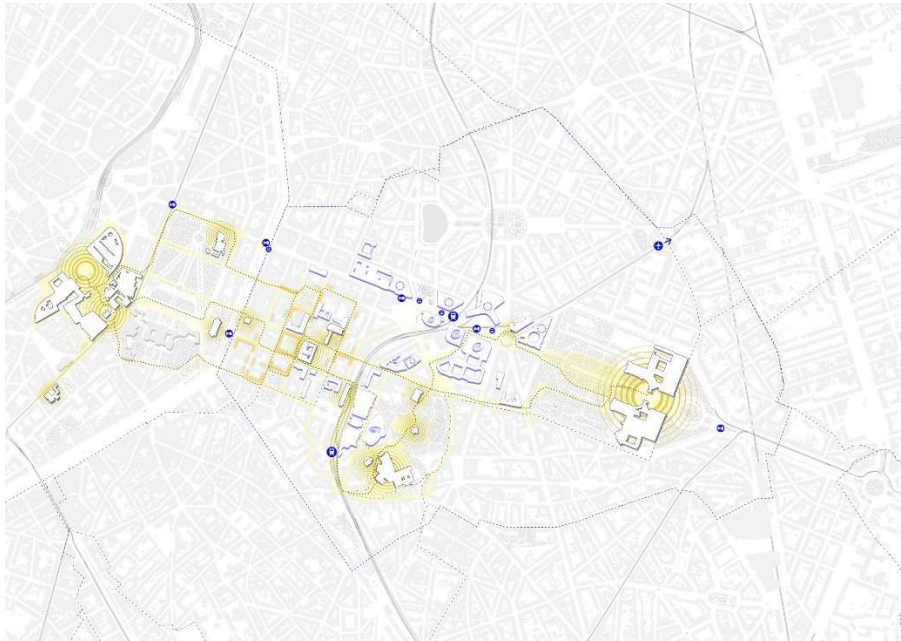


- Institutionele as - van de maas naar het Schumanplein: een vlotte opeenvolging van Europese instellingen tot stand brengen en daartoe de studies voortzetten voor de aanleg van een functionele en landschapsvriendelijke fietsers- en voetgangersbrug op het talud van de spoorweg, alsook een traject over de bestaande en gerenoveerde openbare ruimten.

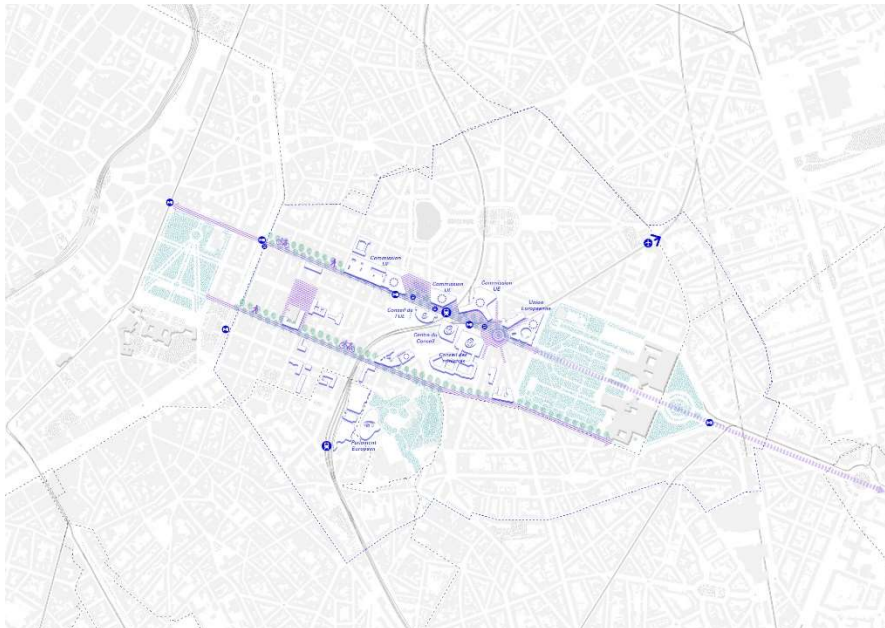


→ De assen E-O tot hun recht laten komen:

- Culturele as - van het Jubelpark tot de Kunstberg (via het Jean Reyplein, het Leopoldpark, het Luxemburgplein, het Troonplein, het Paleizenplein en het Koningsplein): een voetgangerscircuit langs de musea tussen de twee grote polen tot stand brengen om zo de overige culturele instellingen en de belangrijkste trekpleisters voor het volk op het traject met elkaar te verbinden en de benedenverdiepingen tot leven brengen met tijdelijke tentoonstellingen

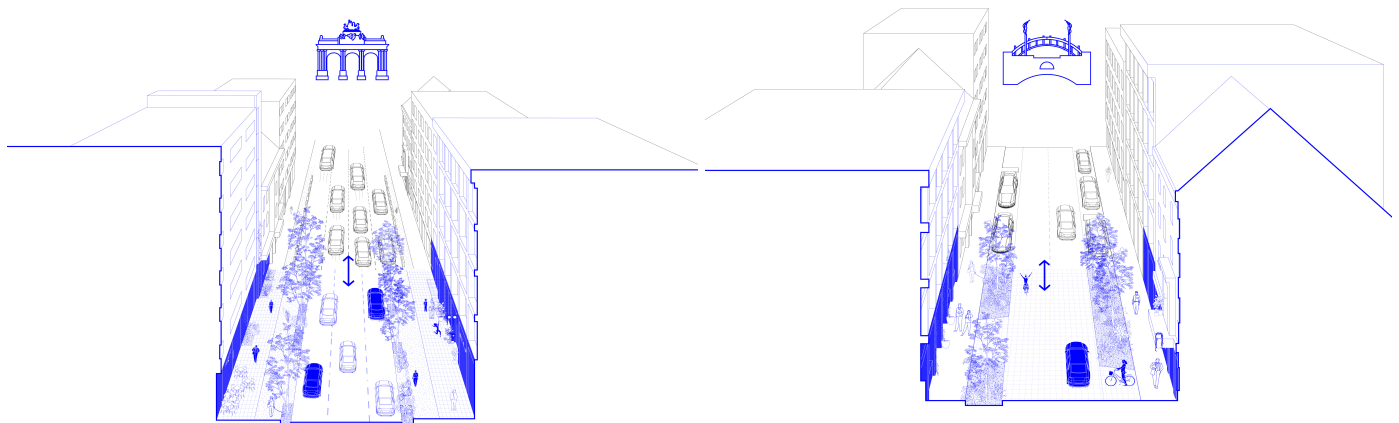


- Parkas - van het Jubelpark tot het Warandepark (via de Maalbeekdaltuin en/of het Leopoldpark): een groene continuïteit tussen de twee grote parken creëren

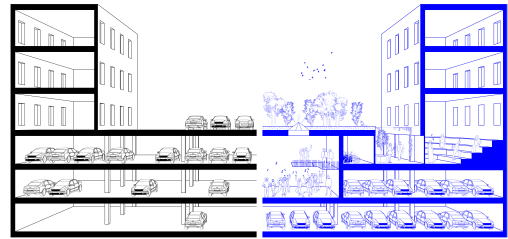
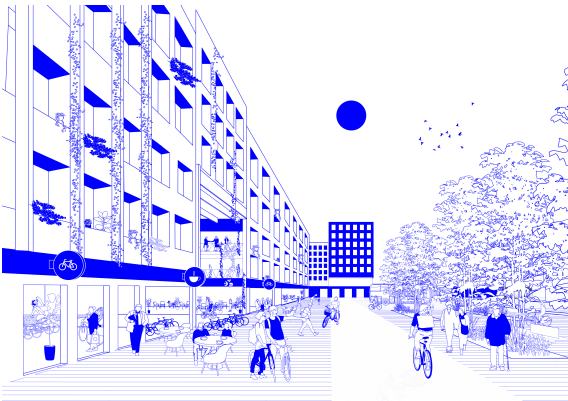


## 3.2 OPEN RUIMTE EN MOBILITEIT

- > **Punt 3** : Door en langs de Europese Wijk lopen enkele **grote verkeersaders** met druk autoverkeer. Het is nodig om dat verkeer, de plaats die het inneemt in de openbare ruimte en de vele overlast die ermee gepaard gaat, te matigen, zodat het rustiger wordt in de Europese Wijk en alle weggebruikers op een evenwichtige manier gebruik kunnen maken van de openbare weg.
  - ➔ Afhankelijk van wat het effectenonderzoek besluit (meer bepaald over het laten voortbestaan van de verschillende modi samen) en op grond van Good Move en het STOP-beginsel de hinder van het **doorgaand verkeer** op de grote assen beperken ten voordele van de actieve weggebruikers - en de onder punt 2 vermelde structurerende trajecten.
  - ➔ Het comfort voor de **actieve weggebruikers** bij de toegangspunten tot de Europese Wijk verbeteren (assen Tervuren, Gray-Etterbeek, Oudergem, Kroon-Troon, Belliard, Wet)



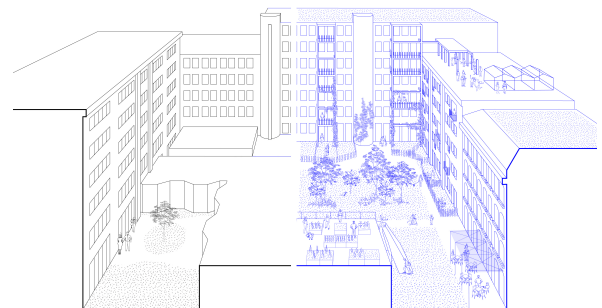
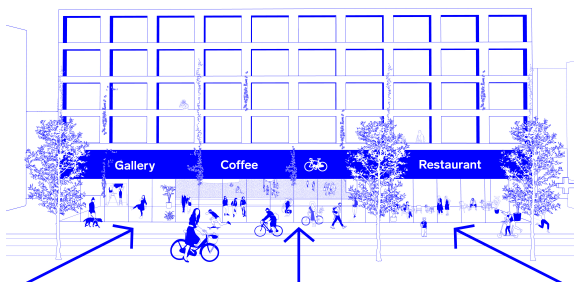
- > **Punt 4** : De Europese Wijk heeft enkele opmerkelijke, edoch geïsoleerde openbare ruimten. Het **plaatselijke netwerk van openbare ruimten** en de **binnenterreinen van de huizenblokken** voldoen echter niet aan de voorwaarden die een wijk bewoonbaar en verblijfsgeschikt maken en de ruggengraat vormen van een volwaardig en dynamisch buurtleven en een gezonde en veerkrachtige omgeving. Doordat het de bedoeling is om de **woonfunctie er terug een plaats te geven en de buurt intenser te gebruiken, is het nodig om bij elk project op de eerste plaats aandacht te besteden aan de open ruimte**, zodat de wijk opnieuw kan fungeren als leefomgeving.
  - ➔ Overgaan tot **interventies in overleg met de gemeenten om te komen tot meer gedeelde en groene openbare ruimten**. De beoogde toename van de gebruiksintensiteit zal ertoe nopen eventueel **het autoverkeer en het parkeren op de openbare weg te verminderen** om het pad te effenen voor andere vormen van gebruik, andere trajecten te bevorderen en ruimten autoluw te maken en te vergroenen (bijvoorbeeld: parkstraten, gedeelde mobiliteitspunten)
  - ➔ In de tweede plaats het **aantal ondergrondse parkeerplaatsen** in toepassing van het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing (BWLKE) gefaseerd verder verminderen en onderzoeken hoe zij herbestemd kunnen worden voor andere publiek toegankelijke functies.
  - ➔ In de derde plaats, voor zover dat mogelijk is, gebruik maken van de bestaande ondergrondse parkings om parkeerplaatsen langs de openbare weg vrij te maken (cfr. Parking Wet).



### 3.3 STADSVORM EN ERFGOED

> Punt 5: De Europese Wijk wordt gekenmerkt door verschillende stadsvormen (klassieke huizenblokken, compacte gesloten huizenblokken en enkele afzonderlijke voorwerpen langs de grote assen). De gedeelde visie stuurt niet aan op een systematische verdichting van de wijk, die al zeer sterk verdicht is. Ze pleit ervoor **om de gemiddelde dichtheid van de Europese Wijk te behouden**. De projecten sluiten aan op het straat- en het huizenbloklandschap. Ze waarborgen een goede bezonning en strekken ertoe de binnenterreinen in volle grond te vergroenen. Er kan voor gekozen worden om de bebouwing **te ontlichten** om de bewoonbaarheid van de gebouwen en binnenterreinen van de huizenblokken kwalitatief te verhogen en er de kwaliteit van het leefmilieu te verbeteren. Uitzonderlijk **kan er gericht worden ingegrepen om de bouwhoogte te verhogen**, op voorwaarde dat dit de bewoonbaarheid, het stedelijke karakter, de duurzaamheid en de functionele en sociale mix van de huizenblokken kwalitatief versterkt wordt en dat er een ruimtelijk onderzoek aan ten grondslag ligt.

- ➔ Een te grote verdichting van de wijk vermijden en lokaal aansturen op een ontlichting die de bewoonbaarheid en de kwaliteit van het leefmilieu ten goede moet komen (de bodem opnieuw doordringbaar maken, aanplanten, voorzieningen voor een geïntegreerd regenwaterbeheer, koelte-eilanden enz.)
- ➔ De benedenverdiepingen een sterkere rol laten vervullen om de openbare ruimte te doen bruisen, of meer zelfs ze laten fungeren als schakel tussen de openbare ruimte en de binnenterreinen van de huizenblokken
- ➔ De bebouwing draagt ertoe bij een levendige en gezellige openbare ruimte tot haar recht te laten komen. Daarnaast is het ook de bedoeling om de binnenterreinen minder vol te proppen en ze in volle grond te beplanten

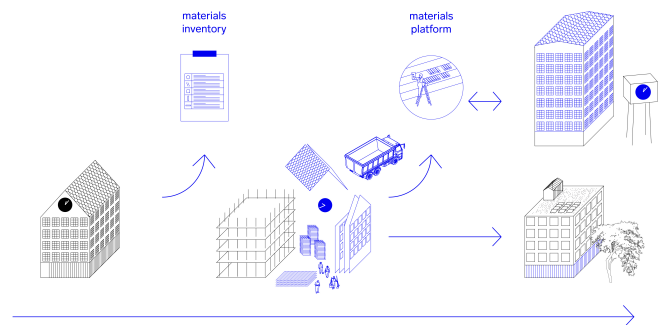
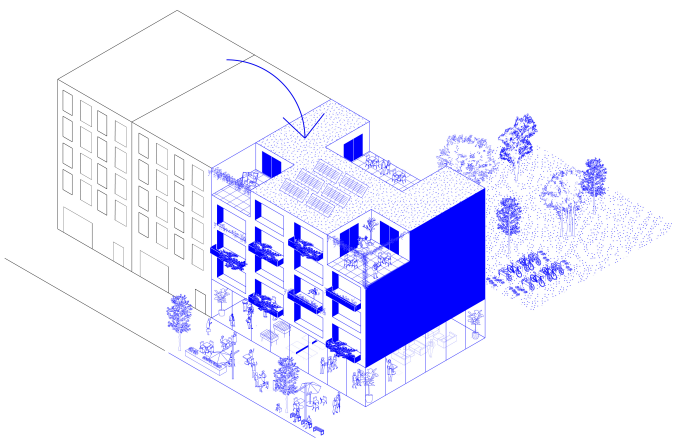


- > **Punt 6** : Om bij te dragen tot de verwezenlijking van de doelstellingen inzake rechtstreekse en onrechtstreekse uitstoot van broeikasgassen voor het Gewest die omschreven staan in de klimaatordonnantie en het gewestelijke bijdrage tot het NKEP (Nationaal Klimaat-energieplan) dient absoluut de renovatie van het bestaand gebouwenpark gestimuleerd te worden overeenkomstig de Renolution-strategie en moeten afbraak/heropbouwoperaties verminderd worden, die tussen 2008 en 2021 nog 2/5 van de uitgereikte vergunningen uitmaakten. De koolstofbalans van stedelijke operaties moet drastisch omlaag.

- Maximaal het behoud van bestaande gebouwen en de renovatie hiervan bevorderen.
- Bij afbraak/heropbouwoperaties zoveel mogelijk de impact op het leefmilieu beperken door maximaal in te zetten op bestaande structuren en hergebruik van bouwmaterialen
- Ernaar streven om bij ieder bouwproject de Totem-tool toe te passen

Deze beweging naar een koolstofvrije wijk (die ook door de EC gesteund wordt) vereist een globale aanpak die zowel inwerkt op de energievraag als op de energieproductie :

- Installaties voor warmte- en energieproductie uit hernieuwbare bronnen voor de gebouwen bevorderen wanneer dit energieperformant is, overeenkomstig de Renolution-strategie
- Het ontstaan van een energiearme wijk bevorderen door in de mate van het mogelijke de aanbevelingen van het be.sustainable memento te volgen, die prioritair de energiebehoeften van infrastructuur en de warmte- en koudevraag voor gebouwen beoogt te verminderen en vervolgens zo veel mogelijk aan de residuele energievraag te voldoen met hernieuwbare energiebronnen.



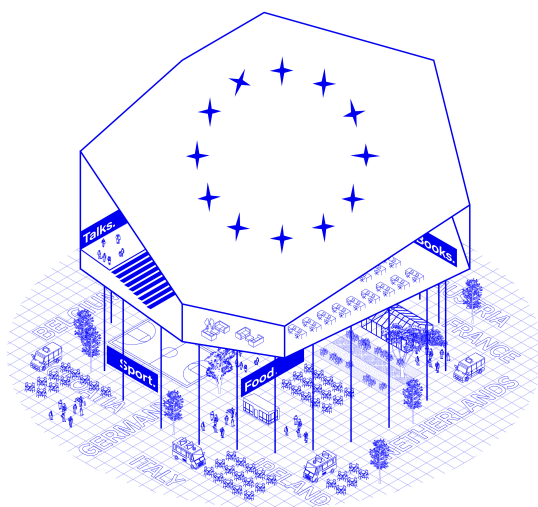
## 3.4 FUNCTIONELE MIX EN BUURTSTAD

- Punt 7 : De Europese Wijk en vooral de Leopoldwijk worden gekenmerkt door het feit dat er enkel een kantoorfunctie aanwezig is (90%), wat een grote impact heeft op de levendigheid van de wijk buiten de kantooruren. Het is van cruciaal belang ervoor te zorgen dat er verschillende soorten woningen komen om de wijk nieuw leven in te blazen en een hoge levenskwaliteit te bevorderen. Het doel is om het aandeel van de woonfunctie in de Leopoldwijk op 50% te brengen, behalve rond de grote verkeersaders (Wetstraat en Belliardstraat), waar het in minder aangewezen is om te voorzien in huisvesting.
  - De herbestemming van kantoren tot woningen bevorderen
  - Gebouwen en gronden kopen om er de overheid (Regie der Gebouwen en EU) woningen te laten ontwikkelen
  - Een betaalbaar woningaanbod bevorderen



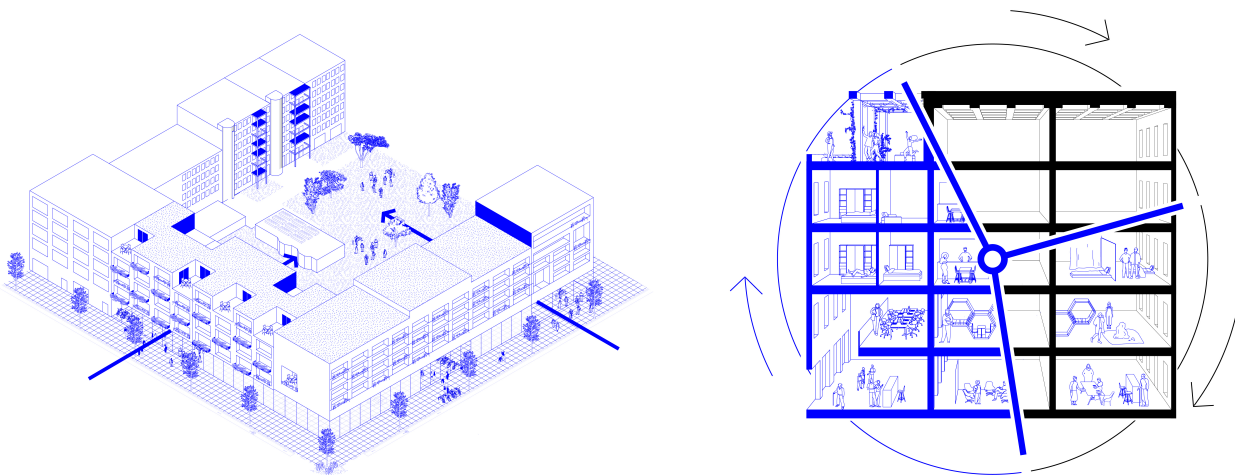
> **Punt 8** : De ruimtelijke indeling van de Europese Wijk wordt gekenmerkt door meerdere **lokale identiteitskernen** (Jourdan, Schuman, Luxemburg), waarvan sommige zich aan de rand bevinden (Sint-Joost, Tongerenstraat, Matongé). Het aanbod van **buurtdiensten** is beperkt, zeker voor wanneer er nieuwe inwoners zouden bijkomen. Om van de Europese Wijk een woon- en werkwijk te maken, is het nodig om de bestaande stedelijke centra te versterken en het buurtnetwerk aan te vullen.

- ➔ De bestaande lokale identiteitskernen ondersteunen en versterken, zowel voor wat betreft het dienstenaanbod als het stedelijk kader.
- ➔ Een bijkomende lokale identiteitskern toevoegen ten noorden van de park-as
- ➔ Een onderlinge band tussen de lokale identiteitskernen uitbouwen.
- ➔ De bijzonder goede bereikbaarheid van de Europese Wijk rechtvaardigt ook de vestiging van een nieuwe grootstedelijke voorziening (sport, onderwijs, cultuur, ...) bij voorkeur op een strategische locatie.
- ➔ Een commercieel aanbod uitwerken dat voorziet in een mix van functies in de wijk



## 3.5 DE TOEKOMST VAN DE KANTOREN

- > **Punt 9** : De Europese Wijk is en blijft een zakenwijk. De kantoren in de Europese Wijk met hun eentonige architectuur (overal kantoren, gevels zonder reliëf, ...), met hun afgesloten en beveiligde benedenverdiepingen en zonder publiek toegankelijke functies komen de gezelligheid van de buurt vaak niet ten goede. **De kantoren moeten dus een actievere rol spelen om de wijk te verlevendigen.**
  - ➔ De verplichting opleggen om **de benedenverdiepingen mee vorm te laten geven aan het straatlandschap, de binnenterreinen van de huizenblokken** vanaf de straatkant tot hun recht te laten komen en er **voor iedereen toegankelijke diensten onder te brengen (ook het commercieel aanbod) die afzonderlijk van de bovenverdiepingen worden beheerd**
  - ➔ De **vastgoedleegstand** in de Europese Wijk is laag (4,2%), maar de sterke opmars van thuiswerk (NWOW) en de wettelijke omzetting van de Green Deal zullen in de komende jaren een golf van verhuizingen en renovaties op gang brengen, waardoor de leegstand tijdelijk zal toenemen. Het is zeer belangrijk deze kans te benutten om **tijdelijk gebruik** voor allerlei soorten gebruikers te stimuleren.
  - ➔ Eigenaars ertoe aanzetten leegstaande gebouwen ter beschikking te stellen





## 4 STAPPENPLAN EN TOOLS

Dit hoofdstuk bevat het stappenplan voor een stabiel territoriaal ontwikkelingskader voor de wijk op verschillende vlakken (op korte en middellange termijn).

### 4.1 HET PLANOLOGISCH KADER

#### 4.1.1 Het huidig planologisch kader en beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

Alles begint bij het beschikken over en het verspreiden van een stabiele gedeelde visie voor de Europese Wijk. Zo kunnen alle stedelijke actoren zich een idee vormen van het gemeenschappelijke streefdoel en kunnen ze zich ernaar schikken.

Op korte termijn blijven de GSV en het GBP de reglementaire basis voor ieder bouwproject in de Europese Wijk. Toch worden de bevoegde overheden verzocht inspiratie te zoeken bij de Hogeromschreven gedeelde visie - en zich hiervan te bedienen bij het onderzoek van de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen.

Zo kan de gedeelde visie zoals die in hoofdstuk 3 omschreven staat, gelden als gids voor de toepassing van de verordenende teksten bij de discretionaire beoordeling van de behoorlijke lokale aanleg naar aanleiding van het onderzoek van stedenbouwkundige vergunningen.

Wij wijzen erop dat deze benadering al dateert uit de regeringsbeslissing van 24.06.2021 die de Staatssecretaris voor Stedenbouw en Erfgoed ermee belastte de bakens en doelstellingen over te maken ter beoordeling van de behoorlijke lokale aanleg.

Perspective zal in nauwe samenwerking met Urban.brussels een didactisch document opstellen over de “gedeelde visie”, dat vervolgens aan de Regering zal worden voorgelegd. In dit document worden ook de stedenbouwkundige aanbevelingen voor de Europese Wijk opgenomen die de Stad Brussel op 31.03.2022 heeft goedgekeurd omdat deze rechtstreeks bij de “gedeelde visie” aansluiten.

In afwachting zal deze beslissing worden meegedeeld aan de uitreikende overheden zodat deze hiermee alvast rekening kunnen houden bij het onderzoek van aanvragen.

De Staatssecretaris bevoegd voor Stedenbouw wordt er derhalve mee belast Urban.brussels de instructie te geven hiermee voortaan bij het onderzoek van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen rekening te houden als deze specifiek er specifiek toe strekken concrete uitvoering te geven aan het beginsel van de gemengdheid en de toevoeging van woningen.

#### 4.1.2 Reglementaire invulling

De gedeelde visie omvat een reeks gedragslijnen die verenigbaar zijn met de huidige GSV en het bestaande GBP. Om deze een eventueel dwingend karakter te verlenen, is een hervorming van het GBP en de GSV - en misschien zelfs van het BWRO noodzakelijk. Het is belangrijk dat wordt toegezien op de samenhang tussen de “gedeelde visie” en deze hervormde teksten.

De lopende hervorming van het GBP zal worden aangepast aan de elementen van de visie zoals vervat in deze nota.

De Minister-President en de Staatssecretaris voor Stedenbouw en Erfgoed worden ermee belast in het kader van het evaluatieproces van het BWRO te onderzoeken of het aangewezen is om op specifieke plaatsen het BWRO te wijzigen om daarmee deze beleidsgestuurde ontwikkelingen een rechtsgeldig bestaan te geven als basis voor een inoverwegingneming bij de discretionaire beoordeling van de behoorlijke lokale aanleg naar aanleiding van het onderzoek van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen door de bevoegde overheden.

## 4.2 STUDIES:

### 4.2.1 Een city-marketingstudie

Het is belangrijk dat de lopende city-marketingstudie (visit) “Het imago en de aantrekkelijkheid van de Europese wijk van Brussel verbeteren” wordt verdergezet (Visit) die streeft naar een city-marketingbeleid, de uitbouw van een “merk” voor de wijk en de bewaking van de samenhang tussen dat merk en de “gedeelde visie”. Deze studie richt zich tot alle actoren van de Europese Wijk: inwoners, werknemers, handelaars en de culturele en academische wereld.

Perspective en Visit zullen toezien op de samenhang van de conclusies die aan de studie verbonden worden en de strategische doelstellingen vervat in deze nota en eventueel kunnen bepaalde conclusies/aanbevelingen van de marketingstudie opgenomen worden in het didactisch document dat zal worden opgemaakt aansluitend bij deze beslissing (om te kunnen beschikken over een volledig synthesesedocument).

### 4.2.2 Een landschaps- en ecosysteembeleid

Urban (in nauwe samenwerking met Perspective en met medewerking van BM en LB) ermee belasten een landschaps- en ecosysteembenadering voor te stellen voor alle openbare ruimten van de wijk, en dan met name voor de grote assen, die mogelijk aansluit bij de conclusies van het mobiliteitscontract, bij de vergroeningsstudie voor de wijk (uitgevoerd door de Stad Brussel in samenwerking met URBAN) en bij het Handboek Openbare Ruimten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (in voorbereiding bij Urban.brussels) en deze dynamiek te coördineren met de opdracht “Urban Greening Plans”.

### 4.2.3 Een erfgoedstudie

Urban.brussels krijgt als taak om een erfgoedstudie over de architecturale erfenis van de jaren ‘60 tot 90 uit te voeren. Dat moet een erfgoedinventaris van de Europese Wijk opleveren met bijzondere aandacht voor de Leopoldwijk. Deze studie geldt als aanvulling bij het didactisch document over de “gedeelde visie”.

### 4.2.4 Een studie met betrekking tot de openbare voorzieningen

In de context van de Task Force uitrusting die zij zelf aanstuurt, zal Perspective.brussels de diagnose van de reeds aanwezig openbare voorzieningen in de Europese Wijk verfijnen om te komen tot een implementatiestrategie voor openbare diensten in het licht van de leemtes die worden vastgesteld in de verschillende sectoren van de openbare diensten.



## 4.3 EEN GROND- EN VASTGOEDSTRATEGIE VOOR DE OPENBARE DIENSTEN TEN GUNSTE VAN DE WOONFUNCTIE EN OPENBARE DIENSTEN, MAAR OOK VAN HANDEL EN ECONOMISCHE ACTIVITEITEN.

### 4.3.1 Het vastgoedbeleid van de Commissie begeleiden

Er moet een protocolakkoord worden opgesteld met Infrastructuur en Logistiek om het territoriaal ontwikkelingsbeleid (“de gedeelde visie”) toe te passen bij zijn vastgoedactiviteiten in de Europese Wijk, maar ook daarbuiten (Noordwijk, rand).

Ook moet het nieuwe beleid van New European Bauhaus (beautiful, sustainable, together) een plaats kunnen vinden in de activiteiten op het terrein en dient de voorbeeldfunctie van de Europese Wijk gewaarborgd te worden.

Daarvoor moeten (door Urban, de BMA en Perspective) parallel met de principes van het protocol de verkopen worden begeleid om te kunnen inspelen op alle technische en programmatische uitdagingen en de Europese instellingen zo goed mogelijk te kunnen informeren over de algemene en specifieke minimale vereisten voor elk project die URBAN wenst te laten naleven.

De Minister-President en de Staatssecretaris voor Stedenbouw en Erfgoed zetten daartoe de contacten met de bevoegde Europese Commissaris voort.

### 4.3.2 Het vastgoedbeleid van de Federale Regie der Gebouwen begeleiden

Er moet (door Urban, de BMA en Perspective) met de Federale Regie der Gebouwen een protocolakkoord worden uitgewerkt met het OBI om het gewestelijk territoriaal ontwikkelingsbeleid (“de gedeelde visie”) te verwerken in zijn vastgoedactiviteiten in de wijk.

Het gaat meer bepaald om:

- > Bij verkoop: verplichte voorwaarden die berusten op de gedeelde visie.
- > Bij aankoop en nieuw gebruik: verplichte veralgemeende kwaliteitsbepalingen in de bestekken.
- > de toepassing van de principes van de “gedeelde visie” bij renovatieprojecten van gebouwen in gebruik.

## 4.4 VASTGOEDFISCALITEIT KANTOREN

Binnen de Task Force Kantoren (voorzeten door Perspective.brussels) moet een denkoefening gevoerd worden over de hefboom die de vastgoedfiscaliteit kan zijn om aan te moedigen tot reconversie.

De Minister-President en de Minister van Begroting hebben Perspective (en dus ook het BISA) gemandateerd om een reflectie op te zetten over de hefbomen/aanbevelingen om de vastgoedmeerwaarden te laten bijdragen (cfr. Beleidsverklaring). De kantoorproblematiek moet daarbij aan bod komen. De conclusies worden verwacht tegen eind 2022 en worden voorgelegd aan de Brusselse Regering.

## 4.5 BEGELEIDING VAN HANDEL EN ONDERNEMINGEN DOOR HUB.

De begeleidingsopdracht van HUB bij handelszaken en ondernemingen moet worden verdergezet om diversificatie te brengen in het aanbod en de blootstelling van winkels en ondernemers aan cliënteelverlies als gevolg van de normalisering van het telewerk te verminderen. Door samenwerking met de referenten tijdelijk gebruik van de gewestelijke besturen kan informatie over leegstaande ruimten en projectdragers breed gedeeld worden. **HUB zal door de Administratieve Taskforce trouwens worden aangesproken als zich op de benedenverdiepingen mogelijkheden voordoen.**

## 4.6 OPERATIONELE PROJECTEN

Elke ambitie inzake territoriale ontwikkeling vereist opvolging door een reeks operationele initiatieven vanwege de overheid. Daarbij is het de bedoeling om verandering op gang te brengen in de wijk en het goede voorbeeld te geven.

### 4.6.1 Programma voor betaalbare woningen

De openbare vastgoedbeheerders (MSI, Citydev, Regie, BGHM enz.) moeten er toe worden aangezet een strategie uit te werken voor de ontwikkeling van toegankelijke en betaalbare woningen in de Europese Wijk. De stedenbouwkundige lasten zullen uiteraard moeten bijdragen (hervorming loopt - overeenkomstig de Beleidsverklaring) om deze doelstellingen te verwezenlijken.

En dit geldt ook voor het algemeen recht op voorkoop, zodra dit van kracht is.

Er wordt gedacht aan meerdere pistes:

- > De aankoop van kantoorgebouwen (of erfpacht) door overheden met het oog op reconversie tot geconventioneerde woningen
- > De aankoop van kantoorgebouwen (of erfpacht) door overheden met het oog op reconversie tot sociale woningen
- > De aankoop van kantoorgebouwen door overheden om deze opnieuw op de markt te brengen middels erfpachtovereenkomsten onder voorwaarde van reconversie tot woningen.

### 4.6.2 Stadsvernieuwingsprogramma

Aangezien de perimeter niet in een zone voor stedelijke herwaardering ligt, is het enige beschikbare instrument waarmee aan de doelstellingen vervat in deze nota tegemoet kan worden gekomen het nieuwe As- en Huizenblokcontract.

Zonder op de beslissing van de Brusselse Regering over de keuze van de perimeters vooruit te lopen, zal de Stad Brussel gesensibiliseerd worden voor het belang van de indiening van een kandidatuur voor de beide stadsvernieuwingsinstrumenten bij de lancering van de tweede reeks in 2023:

- Ascontract: « Museum Mile » of de As van de Squares
- Huizenblokcontract (huizenblok te bepalen) om de voorbeeldfunctie van ontدichtung aan te tonen.

Leefmilieu Brussel krijgt als taak om zijn ervaring over de vergroening van de openbare ruimten ten dienste te stellen van deze stadsrenovatie dossiers in het kader van de opdracht “Urban Greening Plans”



### 4.6.3 Project voor de herinrichting van openbare ruimten

#### a. Lokaal mobiliteitscontract

Wat? Dit voorziet erin de drie betrokken gemeenten te verzoeken een kandidatuur voor een lokaal mobiliteitscontract in te dienen met het oog op de uitvoering van een verkeersplan om de weerhouden maas tot rust te brengen en vervolgens in de tweede fase een aantal ingrepen in de openbare ruimte door te voeren om dit nieuwe verkeersplan in te voeren of te bestendigen

Wie? De Stad Brussel, de gemeenten Etterbeek en Elsene, Brussel Mobiliteit, Urban.brussels

Waar? Vijf mazen zijn bij deze perimeter betrokken: Ambiorix-Plasky, Europa, Luxemburg-Jourdan, Tervurensepoort, Van Meyel.

#### b. Heraanlegproject voor de assen Wet en Belliard

Wat ? in nauw overleg met de betrokken gemeenten de mobiliteitsprincipes bevestigen voor de testprojecten in een kwalitatief stedelijk duurproject gericht op een hoog comfortniveau voor de actieve modi en overstekbaarheid door Noord-Zuidassen, alsook de uitvoering van evolutieve projecten die moeten zorgen voor een verminderde capaciteit van de beide verkeersaders op middellange termijn. De integratie van een groene continuïteit onderzoeken zoals deze omschreven staat in de as van de Parken.

Wie? BM

Hoe? Stedenbouwkundige vergunning

Waar? Wet en Belliard

Wanneer? Vergunning in 2022 en uitvoering in 2023]

#### c. Voortzetting van de studies en financiering van de uitvoering van een fietsers- en voetgangersverbinding tussen Wet en Schuman

Wat? Naar aanleiding van de overeenkomsten tussen het Gewest en het Europees Parlement en tussen Infrabel en het Gewest hierover de studies verderzetten en de snelle en/of landschapsvriendelijke fietsers-en voetgangersverbinding ten uitvoer brengen op de spoorbermen tussen Schuman en Luxemburg.

*Hoe? Rekening houdend met de rol van de voetgangersbrug om de aanwezigheid van de Europese instellingen verder te faciliteren en tegelijk Brussel in staat te stellen zijn grootstedelijke en internationale rol te vervullen, zal worden gezocht naar financiering uit Beliris, aangevuld met Europese middelen. De BHR gaat Beliris verzoeken een technische uitvoerbaarheidsstudie uit te voeren om budgettaire soberheid te kunnen verzoenen met de kwaliteit van het project. Infrabel zal worden verzocht aan de technische uitvoerbaarheidsstudie deel te nemen om de interventiemogelijkheden af te toetsen voor wat het spoor betreft. Op grond van deze studie zal de Regering een beslissing nemen over de verwezenlijking van het project en de financiering hiervan in het licht van de resultaten van deze studie en de gewestelijke, federale en Europese financieringsmogelijkheden.*

Wie? De Minister-President en de Staatssecretaris bevoegd voor Stedenbouw en Europese betrekkingen zullen het project coördineren en contact opnemen met het federaal niveau om de actieve steun van Infrabel te verkrijgen.

Waar? Schuman-Luxemburg]

#### d. Stand van zaken voor de programmering van de herinrichtings- en onderhoudswerken van de toegangssteenwegen (Etterbeek, Tervuren, Gray-Etterbeek, Oudergem, Kroon-Troon)

Wat? Voor BM bestaat dit erin aan de eerste Administratieve Taskforce (projectteam) de programmering voor de herinrichtings- en onderhoudswerken van de toegangssteenwegen voor te leggen. Er moet rekening gehouden worden met een verbetering van het comfort voor de actieve vervoerswijzen, de vergroening en het geïntegreerd regenwaterbeheer.

Ook de gemeenten worden verzocht dit te doen voor de projecten die hen aanbelangen.

Wie? BM + gemeenten

### 4.6.4 Europese programma's voor de verbetering van de milieukwaliteit (LB)

- > Luxembourg in Transition: aanbevelingen voor de versteviging van de stedelijke veerkracht toepasbaar op initiatieven voor het landschap en de open ruimten
- > **Urban Greening Plans:** de Europese Wijk uitbouwen tot een pilotsite, onder meer via tactisch-stedenbouwkundige begroeiingsproeven op de Noord-Zuidas, de squares en de Oost-Westverbinding (zonder dat dit een impact heeft op de mobiliteit).



## 5 EEN NIEUWE GOVERNANCE

De bevoegde besturen worden verzocht een bestuur te voeren dat voldoende performant en niet tijdrovend is aan de hand van een samenwerkingsovereenkomst waarin de modus operandi wordt vastgelegd.

Dit bestuur kan de vorm krijgen van, een “Taskforce Europese Wijk” (hetzij een echt “projectteam”) die aan de slag kan met de hogervermelde instrumenten waarbij de “gedeelde visie” gehanteerd wordt als gedragslijn.

Het governancemodel dat hier wordt uitgetekend, is in grote mate geïnspireerd op de ervaringen van het Team Kanaal en Noord. Het is dus de bedoeling dat de informatie er circuleert, maar tevens - en vooral - dat een coördinatie tussen diensten tot stand komt met het oog op een concrete en efficiënte operationele opvolging van projecten en initiatieven op het terrein.

Zo kan de Task Force de beleidsimpulsen geven waaraan de verschillende projecten en planningsprocessen nood hebben. De taak van de Taskforce bestaat erin te voorzien in de globale opvolging van de werking en de planning, de betrokken actoren te mobiliseren en te responsabiliseren en in de operationele fase garant te staan voor de ambities door evaluatie, precisie en actualisering. Het werktuig wordt een geïntegreerde boordtabel die op continue basis de vordering van het lopende proces moet synthetiseren. De Taskforce zal er ook naar streven dat de doelstellingen en de versterking van het imago van de Europese Wijk worden verwezenlijkt.

De Taskforce zal functioneren met twee entiteiten, een administratief deel en een beleidsgedeelte.

De administratieve Taskforce zal onder het voorzitterschap/coördinatie staan van Perspective.brussels en bestaan uit urban.brussels, visit.brussels, hub.brussels, Brussel Mobiliteit, LB, de BMA, Citydev, de gemeenten en het Commissariaat voor Europa en de Internationale Organisaties, waarbij dit laatste de belangrijke rol van SPOC zal vervullen in de betrekkingen tussen het Gewest en de internationale instellingen.

De Minister-President, die bevoegd is voor territoriale ontwikkeling en het Imago van Brussel en de Staatssecretaris voor Stedenbouw, Erfgoed en de Europese instellingen staan in de beleidstaskforce in voor de coördinatie en de politieke sturing. Alle kabinetten zullen voor de beleidstaskforce worden uitgenodigd. Pagina | 16

De administratieve taskforce zal om de twee maanden samenkomen om akte te nemen van de vorderingen en hierover verslag uitbrengen bij de Minister-President en de Staatssecretaris. De beleidstaskforce zal tweemaal per jaar vergaderen om de nodige beleidsimpulsen te geven die ervoor moeten zorgen dat het proces vordert.

Eén keer per jaar brengt de beleidstaskforce verslag uit bij de Regering over de evolutie van het beleid.

De civiele maatschappij is een kweekvijver van mogelijke projectdragers en ambassadeurs van de visie. Perspective zal eveneens instaan voor een regelmatige informatiestroom (website, infosessies e.d.) en de uitvoeringsmodaliteiten voor de actoren van de civiele maatschappij voor de omschrijving van deze gedeelde visie. De praktische modaliteiten (die afhangen van de beschikbare menselijke middelen) zullen worden omschreven in samenwerking met de referent “participatie” en de leden van de beleidstaskforce (projectteam).

