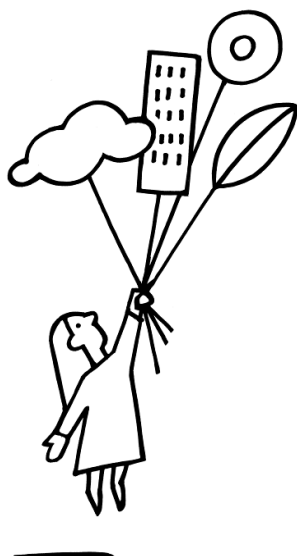




SYNTHESENOTA REYERSGEBIED

Stand van zaken van de ontwikkeling van het Reyersgebied – Februari 2011



Dossier opgesteld door Louise Richard, projectleider, met de hulp van Raphaël Magin en Juliette Duchange, onder verantwoordelijkheid van Yves Rouyet, hoofd Territoriale ontwikkeling

I. <u>inleiding</u>	5
1.1. DOELSTELLINGEN VAN DE NOTA	5
1.2. METHODOLOGISCHE PRECISERINGEN	6
1.3. ALGEMENE PROBLEMATIEK EN OPBOUW VAN DE NOTA	9
II. <u>ALGEMENE CONTEXT: REGLEMENTAIR, STRATEGISCH EN OPERATIONEEL KADER</u>	11
2.1. REGLEMENTAIR EN STRATEGISCH KADER	11
2.1.1. ALGEMENE BELEIDSNOTA 2009-2014	11
2.1.2. GEWESTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN (GewOP)	11
2.1.3. PLAN VOOR DE INTERNATIONALE ONTWIKKELING (PIO)	13
2.1.4. GEWESTELIJK BESTEMMINGSPLAN (GBP)	14
2.1.5. BIJZONDERE BESTEMMINGSPLANNEN (BBP)	15
2.2. OPERATIONEEL KADER	17
2.2.1. TWEE GROTE MOBILITEITSSTUDIES IN ONDERZOEK	17
2.2.1.1. METRO MIDDENRING	17
2.2.1.2. MEISERTUNNEL	18
2.2.2. OVERHEIDSPROJECTEN DIE BEPALEND ZIJN VOOR HET GEBIED	19
2.2.2.1. MOBILITEITSPROJECTEN VAN DE OVERHEID	19
2.2.2.2. SOCIALE HUISVESTINGSPROJECTEN VAN DE OVERHEID	19
2.2.3. PRIVÉPROJECTEN DIE BEPALEND ZIJN VOOR HET GEBIED	20
III. <u>UITGANGSPUNTEN VAN HET RICHTPLAN EN VIJF GROTE PROJECTEN</u>	23
3.1. GROOT PROJECT 1 : ECONOMISCHE POOL REYERS	25
3.1.1. BESCHRIJVING VAN DE PERIMETER EN DE UITDAGINGEN	25
3.1.2. REGLEMENTAIR KADER	26
3.1.3.1. VOORSCHRIFTEN VAN HET GBP	26
3.1.3.2. BBP's	27
3.1.3. BESTAANDE PROJECTEN	28
3.1.3.1. PROJECT ESPLANADE EMERAUDE	28
3.1.3.2. HERINDELING VAN HET RTBF-TERREIN	30
3.1.3.3. RENOVATIE VAN HET VRT-TERREIN	31
3.1.3.4. HUISVESTINGSPLAN KOLONEL BOURGSTRAAT	31
3.1.3.5. KOLONEL BOURGSTRAAT BIS	32
3.1.3.6. CRECHE VAN DE VRT	33
3.1.4. VOORSTELLEN VAN HET RICHTPLAN EN AFSTEMMING OP DE BESTAANDE PROJECTEN	34
3.1.5. GROOTSTE OPERATIONELE OBSTAKELS	35
3.2. GROOT PROJECT 2: PARKWAY VAN BRUSSEL	36
3.2.1. BESCHRIJVING VAN DE PERIMETER EN DE UITDAGINGEN	36
3.2.2. REGLEMENTAIR KADER	36
3.2.2.1. VOORSCHRIFTEN VAN HET GBP	36
3.2.2.2. BBP's	37
3.2.3. BESTAANDE PROJECTEN	38
3.2.4. VOORSTELLEN VAN HET RICHTPLAN	39
3.2.5. GROOTSTE OPERATIONELE OBSTAKELS	40
3.3. GROOT PROJECT 3: DE LEUVENSESTEENWEG KRIJGT HAAR IDENTITEIT TERUG	41
3.3.1. BESCHRIJVING VAN DE PERIMETER EN DE UITDAGINGEN	41
3.3.2. REGLEMENTAIR KADER	41
3.3.2.1. VOORSCHRIFTEN VAN HET GBP	41
3.3.2.2. BBP's	42
3.3.3. BESTAANDE PROJECTEN	44
3.3.3.1. MEDIA GARDENS (ATENOR) – VOORMALIG TERREIN MATERMACO	44

3.3.3.2. PROJECT SMETS CONCEPT STORE	45
3.3.3.3. NIEUW GEBOUW VAN HOME FAMILIAL BRUXELLOIS	45
3.3.3.4. PROJECTONTWIKKELING ROBELCO	47
3.3.3.5. PROJECTONTWIKKELING BOUYGUES – VISHAY-TERREIN	48
3.3.4. VOORSTELLEN VAN HET RICHTPLAN EN AFSTEMMING OP DE BESTAANDE PROJECTEN	49
3.4. GROOT PROJECT 4: HET PARK EDITH CAVELL EN DE TRANSFORMATIE VAN DE WIJK	51
3.4.1. BESCHRIJVING VAN DE PERIMETER EN DE UITDAGINGEN	51
3.4.2. REGLEMENTAIR KADER	51
3.4.2.1. VOORSCHRIFTEN VAN HET GBP	51
3.4.2.2. BBP's	52
3.4.3. BESTAANDE PROJECTEN	52
3.4.3.1. INTERPNEU	52
3.4.3.2. VLAN - ROSSEL	53
3.4.3.3. BMW	53
3.4.4. VOORSTELLEN VAN HET RICHTPLAN	54
3.4.5. GROOTSTE OPERATIONELE OBSTAKELS	57
3.5. PROJECT 5: MARCEL THIRY ALS VOORZIENINGEN- EN VRIJETIJDSPOL	58
3.5.1. BESCHRIJVING VAN DE PERIMETER EN DE UITDAGINGEN	58
3.5.2. REGLEMENTAIR KADER	59
3.5.2.1. VOORSCHRIFTEN VAN HET GBP	59
3.5.2.2. BBP's	59
3.5.3. BESTAANDE PROJECTEN	60
3.5.3.1. JARDINS D'ARIANE	60
3.5.3.2. HOTEL RAMADA	60
3.5.3.3. CCR: RECONVERSIE VAN EEN KANTOORGEBOUW IN WONINGEN	61
3.5.3.4. PROJECT BOOMERANG CORE COMPANY	61
3.5.4. VOORSTELLEN VAN HET RICHTPLAN	62
3.5.5. GROOTSTE OPERATIONELE OBSTAKELS	62
<u>IV. ACTOREN VAN DE ONTWIKKELING VAN HET GEBIED</u>	<u>64</u>
<u>V. LIJST EN DETAILS VAN DE PROJECTEN IN HET GEBIED</u>	<u>64</u>
<u>VI. OVERZICHTKAART VAN DE PROJECTEN</u>	<u>67</u>
BIJLAGE 1: LIJST VAN BETROKKEN PARTIJEN	75
BIJLAGE 2: PROJECTFICHES	83

I. INLEIDING

1.1. DOELSTELLINGEN VAN DE NOTA

Het Agentschap voor Territoriale Ontwikkeling voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (ATO) heeft als expliciete opdracht van de regering gekregen om de ontwikkeling van de grote strategische gewestelijke gebieden te operationaliseren. Daartoe heeft het 'van de regering de opdracht gekregen om een coördinerende en verwijzende rol op zich te nemen bij de uitvoering en de operationele realisatie van stedelijke projecten', door op te treden 'als tussenschakel tussen alle organisaties die betrokken zijn bij de ontwikkeling van het gebied, zowel publieke als private instanties' en ervoor te zorgen dat 'de juiste omstandigheden worden gecreëerd om de strategische doelstellingen die zijn uitgewerkt op gewestelijk niveau te respecteren en de inrichtingsprincipes die voor elk gebied zijn vastgelegd concreet te vertalen' (raad van bestuur van het ATO van 15 januari 2010).

Op 25 november 2010 keurde de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest per besluit het richtplan voor de ontwikkeling van hefboomgebied 12 'RTBF-VRT' goed.

Dit uitgestrekte hefboomgebied heeft een zeer divers en vaak onsamenhangend stedelijk weefsel, dat bestaat uit een mengsel van woningen, grote infrastructuur, kantoren, stedelijke industrie en braakland. Het weefsel wordt gekenmerkt door de versnippering van de grond en de vele organisaties die actief zijn in stedelijke ontwikkeling.

Zo zijn er op dit moment veel vastgoedprojecten van diverse omvang in verschillende stadia van ontwikkeling, gaande van een eenvoudige schets op de tekentafel tot een drukke bouwwerf. Een deel van deze projecten is opgenomen in de ontwikkelingsvoorstellen die het richtplan doet. Sommige zijn volledig overgenomen, andere met enkele voorstellen tot wijziging door het studiebureau (BUUR en STRATEC), zodat ze beter in de meer globale benadering van het richtplan pasten. Andere meer recente of kleine projecten zijn daarentegen niet bestudeerd of geïntegreerd in het richtplan.

De harmonieuze ontwikkeling van het strategisch gebied Reyers¹ en de ruimtelijke ordening die het richtplan naar voren brengt impliceren dat alle betrokken organisaties en projecten worden besproken en gecoördineerd.

Omdat er sprake is van enige opwinding rond de ontwikkeling van dit strategische gebied, was het noodzakelijk om enkele stappen te zetten, die worden uitgewerkt in deze nota:

- herbespreking van de belangrijkste uitgangspunten en projecten van het richtplan;
- inventarisatie van de projecten in de perimeter of aan de rand van het strategisch gebied;
- bijgewerkte lijst van de publieke en private instanties die betrokken zijn bij de ontwikkeling van het gebied.

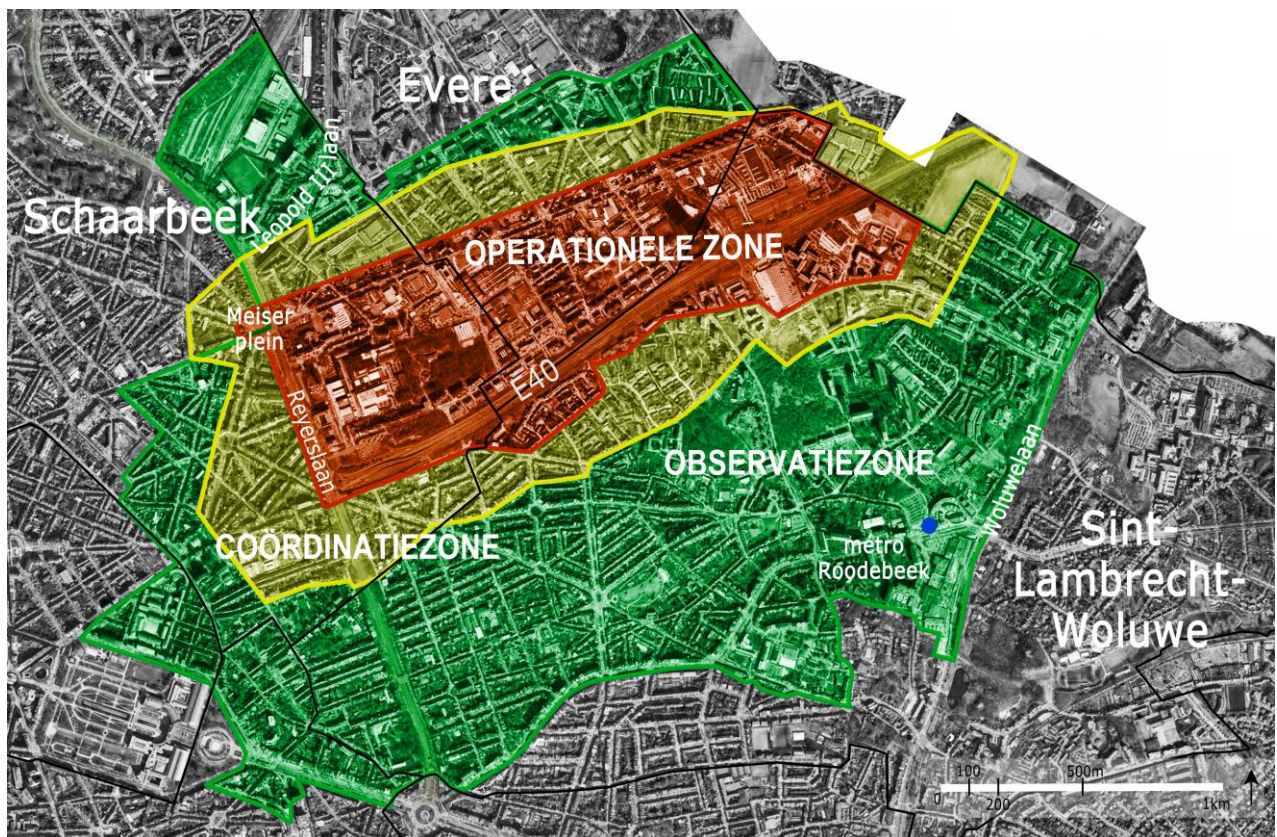
¹ We hebben ervoor gekozen om het 'hefboomgebied RTBF-VRT' om te dopen tot 'strategisch gebied Reyers' om niet de naam van een van de betrokken instanties in het gebied te gebruiken om het geheel mee aan te duiden.

1.2. METHODOLOGISCHE PRECISERINGEN

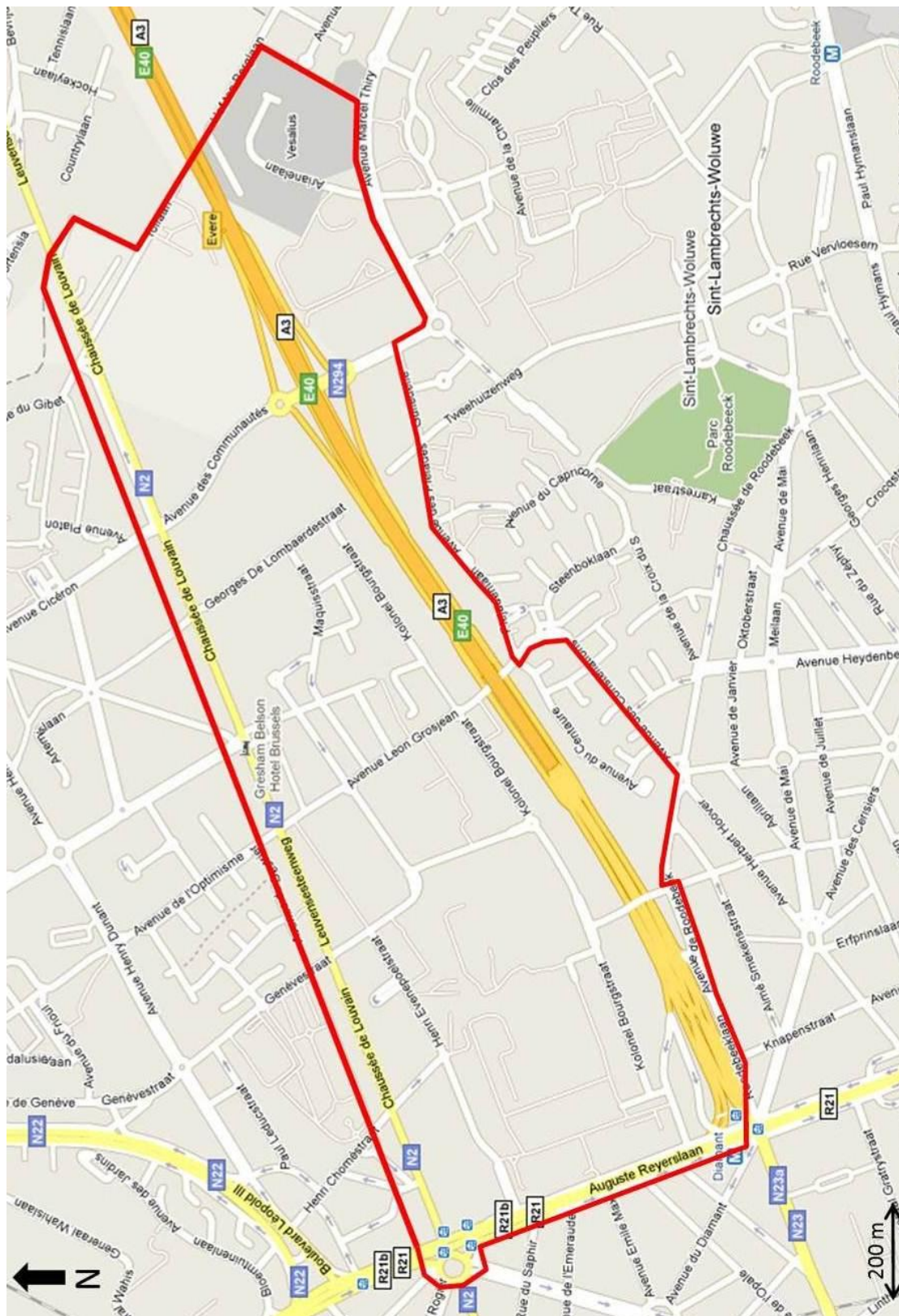
Perimeters

Het ATO zal werken op drie verschillende niveaus, omdat de indeling van de projecten heeft geleid tot de definiëring van drie verschillende perimeters:

- de operationele zone: de perimeter binnen de grenzen van het hefboomgebied en het belangrijkste actiegebied van het ATO.
- de coördinatiezone: er wordt ook rekening gehouden met belangrijke projecten in de directe omgeving van het hefboomgebied om een geïntegreerde ontwikkeling voor het hele gebied te garanderen.
- de observatiezone: de perimeter binnen de buitengrenzen van de omringende wijken, die zijn opgenomen in de wijkmonitoring, namelijk Reyers, Paduwa, Gullelille-Guldendal, Rodebeek-Sterrenbeelden, George Henri en Josaphatstation. Deze perimeter definieert de observatiezone voor de ontwikkeling van het hefboomgebied.



Hieronder staat een meer gedetailleerde kaart van de operationele zone, die overeenkomt met hefboomgebied 12:



PLATTEGROND VAN HEFBOOMGEBIED 12 'RTBF-VRT'

Realisatie: ATO, oktober 2010

Bron: www.maps.google.com

Wijkmonitoring

Van elk belangrijk project in de operationele zone of de coördinatiezone is een gedetailleerde fiche opgesteld (zie onder) met de volgende elementen:

- volledige beschrijving van het project
- instanties die betrokken zijn bij het project
- de zone waarin het project ligt
- de noodzakelijke en eventueel begrote middelen
- de stand van zaken van het project (schematische tijdslijn)
- een planning van de toekomstige acties

RT/BA/01/OP **ADT ATO.**

ESPLANADE EMERAUDE - BATI

ASSOCIATION ESPLANADE REYERS (IMMOBEL)

?

EN COURS : CE INTROUIT

DEFINITION PROJET | AUTORISATIONS | **CHANTIER**

LES ACTEURS

MAITRE D'OUVRAGE : ASSOCIATION ESPLANADE REYERS (IMMOBEL)

Propriétaire foncier : Fédéral / BDC
 Autorité déléguée : Commune de Schaerbeek / Bruxelles Environnement et AATL
 Source de financement : Privé
 Maître d'œuvre : ?

DESCRIPTIF

Construction d'un nouveau bloc (Bloc C) sur le coin EAP/MB et addition d'un bâtiment au bloc B. Cela comprend :

- l'extension du site MCM-AGORIA : 5.051 m² de bureaux
- le pavillon D : 2.916 m² de bureaux + 117 m² de commerces
- le parking privé (MCM-AGORIA) de 155 places sur 3 niveaux
- l'îlot C (immeuble de bureaux de 25.207 m² + 2 sous-sols de parking de 300 places)
- le pavillon C : 2.920 m² de bureaux

A COORDONNER AVEC LES PROJETS SUIVANTS : réorganisation de la voirie autour du nouveau bloc C dont modification des axes de sortie de l'E40 vers le site RTBF-VRT et vers le Bd Rayes (fiche [RT/OP/VO06](#)), parking de dissuasion Emeraude (fiche [RT/OP/BA02](#)), création de l'avenue des Médias ou rue Colonel Bourg bis (fiche [RT/OP/VO07](#)).

PLANNING

- Un premier certificat mise a été délivré en date du 25 juin 2009 par la Commune de Schaerbeek, à l'Association Esplanade Reyers, concernant le projet de construction du Bloc C et d'extension du Bloc B.
- Un certificat d'urbanisme a été délivré en date du 8 septembre 2009 par la Région de Bruxelles Capitale à l'Association Esplanade Emeraude, concernant les travaux de voiries correspondants.
- Un certificat d'environnement a également été introduit mais n'a pas été délivré à ce jour. (Recours du pétitionnaire pour dépassement délais)
- Aucun permis d'urbanisme n'a été introduit à ce jour.

BUDGET

XXXX - Voir association Esplanade Reyers.

Alle fiches zijn opgenomen in de bijlage van deze nota.

Begeleidingscomités

Er zijn begeleidingscomités opgericht die zullen zorgen voor een doelgerichte opvolging van de projecten en indien nodig de definiëring van laatste richtlijnen.

Omdat dit gebied bijzonder uitgestrekt en heterogeen is, zullen deze begeleidingscomités niet worden opgericht per thema (groen, wegen, huisvesting), maar per 'groot project', zoals gedefinieerd in het richtplan (zie hoofdstuk 2.1.3. Strategisch kader - Richtplan).

De comités zullen bestaan uit de belangrijkste betrokken publieke instanties en eventueel uitgenodigde deskundigen. Alle oplossingen die in deze werkgroepen worden uitgewerkt, moeten daarna worden goedgekeurd door de bevoegde autoriteiten.

1.3. ALGEMENE PROBLEMATIEK EN OPBOUW VAN DE NOTA

Belangrijkste kenmerken van het gebied en van de problematiek voor de ontwikkeling ervan

In tegenstelling tot de grote spoorweggebieden die aangepakt zullen worden (Thurn & Taxis, Josaphat) is het gebied van de RTBF-VRT ('hefboomgebied 12' in het GewOP) geen braakland. Het is een **verstedelijkt gebied dat een nieuwe dynamiek en in enkele sectoren een nieuwe bestemming nodig heeft**.

Hefboomgebied 12 is een **strategische toegang tot de stad**, onder andere voor de dagelijkse gebruikers van de E40 (die het gebied volledig doorkruist). **De wijken van het gebied hebben een heel verschillende typologie:**

- wijken met woningen en handelszaken, aan weerszijden van de historische as die de Leuvensesteenweg vormt
- het terrein van de openbare televisiezenders RTBF en VRT, met in de buurt daarvan onder andere BeTV, RTL en binnenkort Télé Bruxelles. Dit geheel kan worden gezien als het begin van een mediacentrum in het BHG
- kantoorgebieden aan weerszijden van de E40, langs de Marcel Thirylaan en de Kolonel Bourglaan. De zeer grote leegstand zet aan tot een herbestemming in gemengde wijken bestaande uit woningen en handelszaken, buurtdiensten en buurtvoorzieningen
- levendige stedelijke industriezones, die soms echter een kloof tussen nabijgelegen wijken vormen

Het richtplan waarvan sprake in de inleiding **identificeert de belangrijkste uitdagingen van dit gevarieerde gebied en biedt een antwoord in de vorm van vijf structurele 'grote projecten'**, die van toepassing zijn op vijf afzonderlijke sectoren en zijn uitgewerkt in een aantal acties.

Deze ordeningskeuzes die het richtplan heeft geïdentificeerd na een breed overleg met de publieke en private betrokken instanties van het gebied en die zijn goedgekeurd door de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, **vormen de basis voor de ontwikkeling van het strategisch gebied Reyers**.

De voorstellen van het richtplan zijn echter ingebed in een complexe bestaande situatie, waarmee rekening gehouden moest worden en die van invloed zal blijven op de ontwikkeling van het gebied. Enkele dynamische elementen in deze context zijn natuurlijk de evolutie van het reglementaire en strategische kader voor het Gewest en de stand van zaken van de bestaande projecten op het gebied, met zijn veelheid van betrokken partijen met verschillende ambities en verschillende strategieën.

Dit zijn zaken om rekening mee te houden, maar tegelijk ook hefboomen om de operationele uitvoering van het richtplan in actie te brengen, want de reglementaire instrumenten en de projectleiders van het gebied kunnen ook worden gebruikt voor de ondersteuning – en in sommige gevallen bijsturing.

Het is dus van belang om eerst de contextuele elementen te beschrijven, voordat de voorstellen van het richtplan worden gepresenteerd.

Opbouw van de nota

Hoofdstuk II 'ALGEMENE REGLEMENTAIRE, STRATEGISCHE EN OPERATIONELE CONTEXT' geeft een algemeen overzicht van deze reglementaire, strategische en operationele context, met een beschrijving van de belangrijkste punten.

Hoofdstuk III 'UITGANGSPUNTEN VAN HET RICHTPLAN EN DE VIJF GROTE PROJECTEN' beschrijft een voor een de vijf sectoren die het richtplan identificeert, met de volgende elementen:

- de perimeter, de belangrijkste kenmerken en de uitdagingen
- het regelgevingskader in detail: voorschriften van het GBP en de eventuele BBP's
- de lopende of geplande projecten, met inbegrip van de projecten die niet in het richtplan zijn opgenomen
- de projecten die het richtplan voorstelt.

II. ALGEMENE CONTEXT: REGLEMENTAIR, STRATEGISCH EN OPERATIONEEL KADER

2.1. REGLEMENTAIR EN STRATEGISCH KADER

2.1.1. ALGEMENE BELEIDSNOTA 2009-2014

De ontwikkeling van het strategische gebied Reyers moet aansluiten op de grote uitgangspunten voor het Gewest. Die zijn te vinden in de algemene beleidsverklaring 2009-2014 van de huidige gewestregering.

De beleidsverklaring geeft vijf belangrijke uitdagingen:

- de uitdaging van de bevolkingsgroei, die een concentratie van de middelen vereist voor de bouw van nieuwe woningen, plaatsen in kinderdagverblijven en scholen die voor iedereen toegankelijk zijn
- de uitdaging van tewerkstelling, opleiding en onderwijs, belangrijker dan ooit als gevolg van de effecten van de economische crisis
- de ecologische uitdaging, die inhoudt dat Brussel een voorbeeld van duurzame ontwikkeling wordt
- de uitdaging van de strijd tegen de stedelijke kloof, die een regiobreed en lokaal gericht beleid vereist op sociaal, economisch en cultureel gebied
- de uitdaging van de internationalisering, die meer dan ooit de toekomst van Brussel inhoudt

2.1.2. GEWESTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN (GewOP)

De beleidsuitgangspunten voor de ontwikkeling van het Gewest staan ook in het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GewOP), een beleidsdocument dat een stadsproject onderbouwt en de prioriteiten voor de ontwikkeling van het BHG bepaalt.

Het GewOP is sinds 2002 van kracht en moet op middellange termijn worden vervangen door het nieuwe Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling, dat momenteel wordt uitgewerkt.

Het GewOP van 2002 definieert binnen het gewestelijk gebied 14 prioritaire interventiezones, onder de naam 'hefboomgebied', waarover het volgende wordt vermeld²:

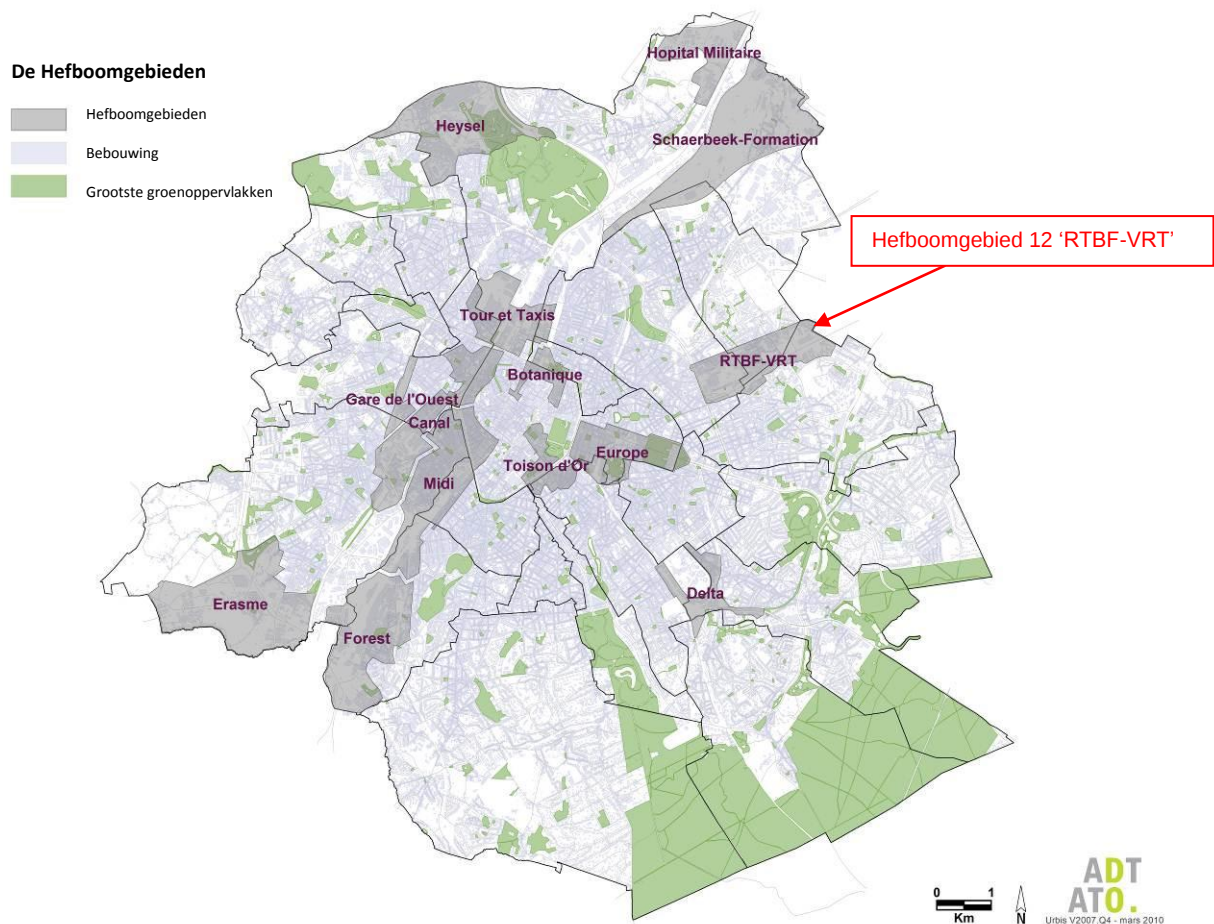
'Het concept van de hefboomgebieden wijst op de noodzaak om de gewestelijke initiatieven beter te organiseren en de initiatieven van andere actoren beter te coördineren in stadsruimten die ofwel veel mogelijkheden bieden voor de gewestelijke ontwikkeling ofwel een – punctuele of duurzame – inspanning vergen om komaf te maken met een situatie die als problematisch wordt bestempeld.

Het basisinstrument aan de hand waarvan het hefboomgebied wordt georganiseerd, is het richtplan. Dat traceert de precieze omtrek van een hefboomgebied en bepaalt de voornaamste interventieopties die er van kracht zullen zijn, alsook de vereiste middelen. Het richtplan wordt goedgekeurd door de regering na advies van de gewestelijke ontwikkelingscommissie.'

² www.gewop.irisnet.be/nl/trans/trans01.htm#3

Hefboomgebied 12 met de naam 'RTBF-VRT' strekt zich uit over een perimeter van 175 ha, begrensd door:

- de gewestgrens in het oosten
- de Reyerslaan in het westen
- de Leuvensesteenweg in het noorden
- de lanen in het zuiden van de E40: Roodebeeklaan, Sterrenbeeklaan, Plejadenlaan, Gulledele, Gemeenschappenlaan en Marcel Thirylaan.

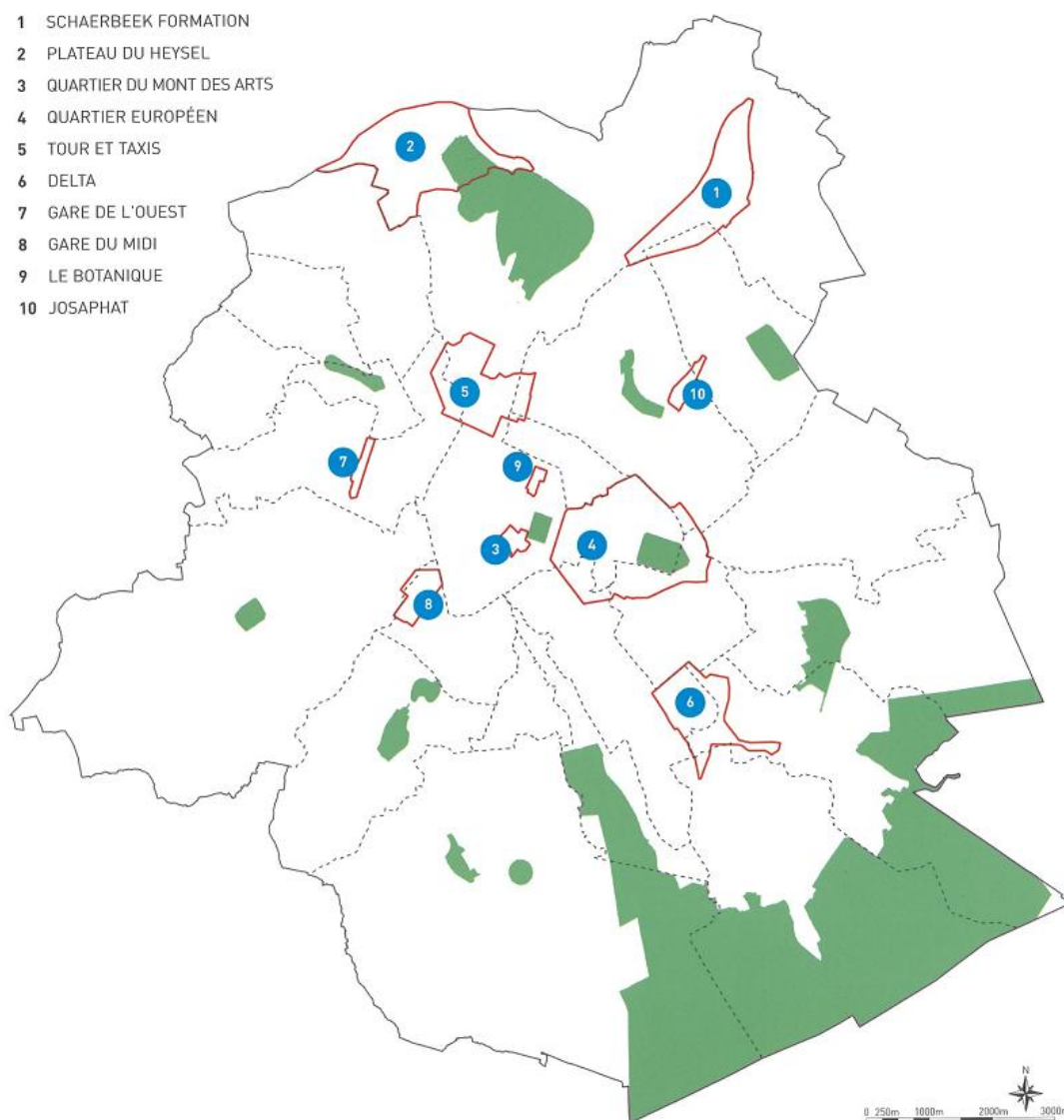


KAART VAN DE HEFBOOMGEBIEDEN UIT HET GEWESTELIJK ONTWIKKELINGPLAN VAN 2002
Realisatie: ATO, 2010

2.1.3. PLAN VOOR DE INTERNATIONALE ONTWIKKELING (PIO)

Het PIO streeft ernaar om 'op duurzame en rechtvaardige wijze een internationaal kader voor de economische, culturele en sociale ontwikkeling van Brussel te garanderen, dat ten goede komt aan iedereen, zowel gebruikers als bewoners van het Stadsgewest'.

Het is interessant om te zien dat het gebied 'RTBF-VRT', dat in het GewOP is opgenomen als hefboomgebied, geen strategisch gebied is in het PIO.



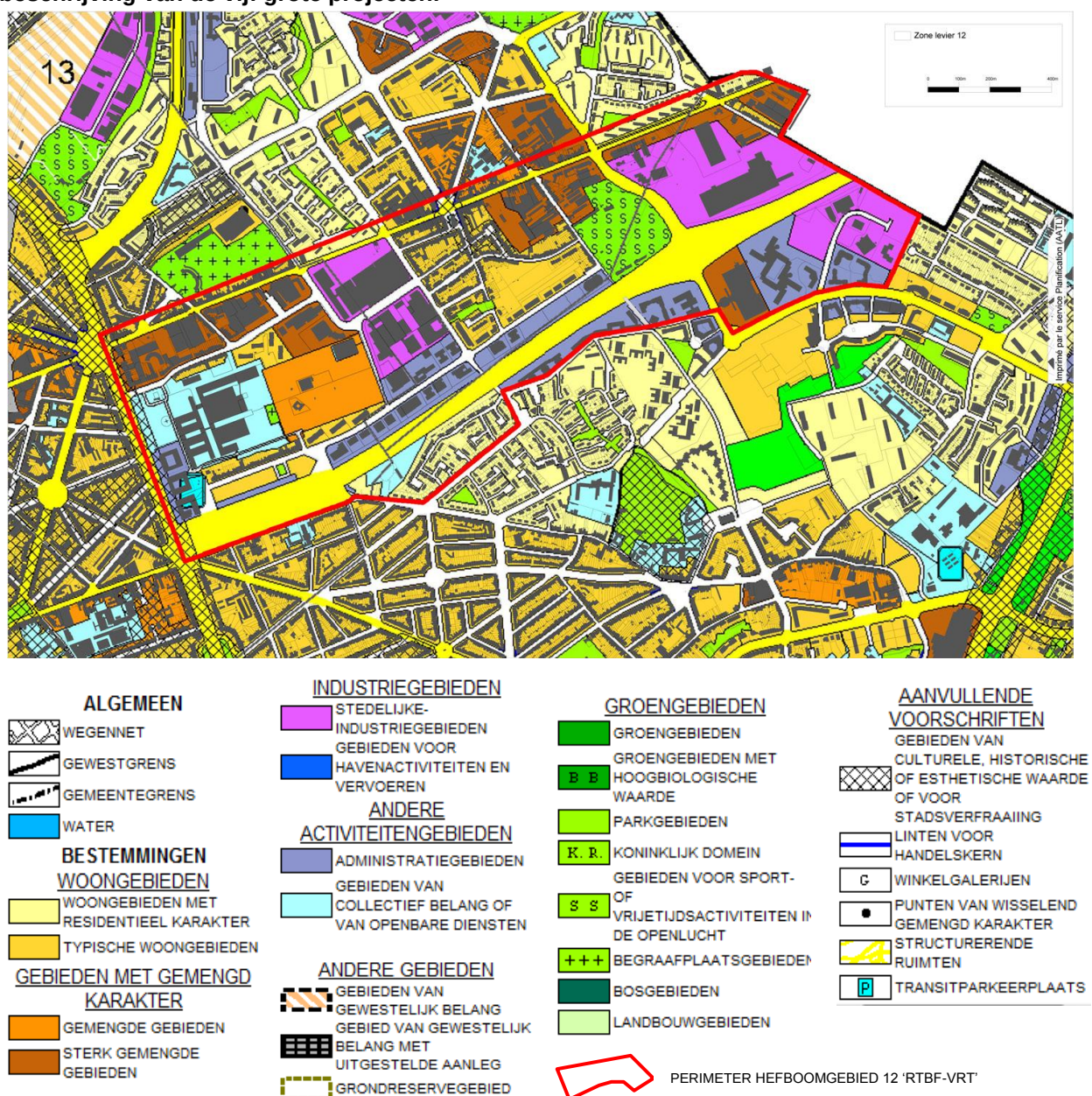
Bron: Plan voor de Internationale Ontwikkeling, 2008

2.1.4. GEWESTELIJK BESTEMMINGSPLAN (GBP)

De uitgangspunten van het GewOP worden meer in detail uitgewerkt in het gewestelijk bestemmingsplan (GBP).

Het GBP neemt het hefboomgebied 'RTBF-VRT' niet op als een 'gebied van gewestelijk belang' en omschrijft binnen de perimeter van het hefboomgebied een grote verscheidenheid van bestemmingen: gebieden van collectief belang of openbare diensten, woongebieden, gemengde gebieden en sterk gemengde gebieden, stedelijke industriegebieden, parkgebieden, gebieden voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht, administratiegebieden en twee gebieden van culturele en historische waarde (Ereperk der Gefusilleerden, begraafplaats op het privéterrein van de RTBF-VRT, en het historisch centrum van de Paduwawijk).

Opmerking: Deze bestemmingen worden in detail besproken in het volgende hoofdstuk, bij de beschrijving van de vijf grote projecten.



Bron: Gewestelijk Bestemmingsplan / Geciteerd in het richtplan RTBF-VRT, eindverslag van 7 december 2009

2.1.5. BIJZONDERE BESTEMMINGSPLANNEN (BBP)

De uitgangspunten van het GBP kunnen worden vertaald of uitgewerkt in bijzondere bestemmingsplannen (BBP).

Sommige BBP's in het Reyersgebied zijn onlangs opgeheven:

- 1- BBP 42 'Bouwblok 385 - Kolonel Bourg', in Schaarbeek, opgeheven in februari 2009
- 2- BBP 27 en 39 'Omgeving van RTBF-VRT', in Schaarbeek, opgeheven in 2007
- 3- BBP 54 bis 'Guldendallaan', in Sint-Lambrechts-Woluwe, opgeheven in 2008
- 4- BBP 23 'Philips', in Evere, opgeheven in juli 2005

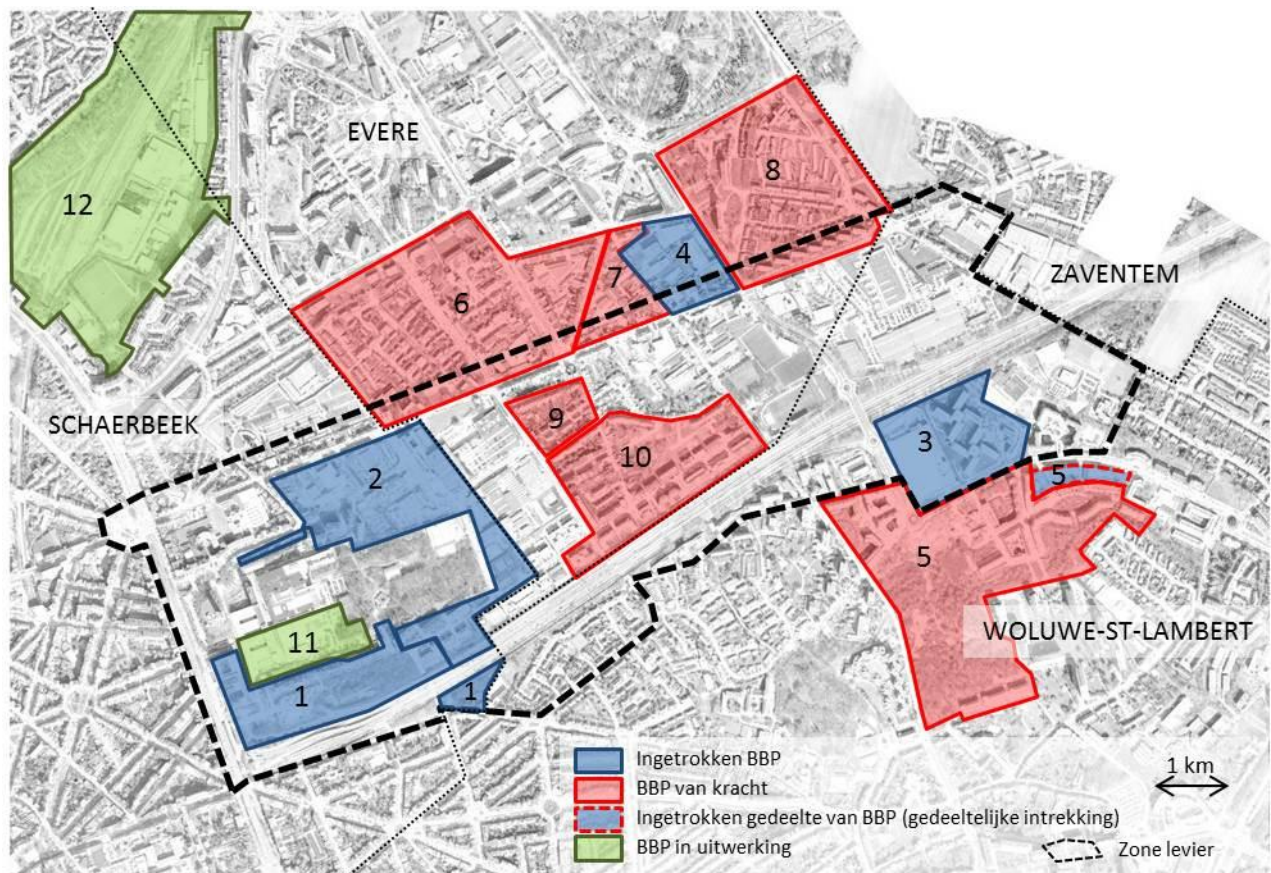
De volgende BBP's zijn van kracht:

- 5- BBP 60 Guldendal in Sint-Lambrechts-Woluwe, uit 1991, gedeeltelijk gewijzigd door het BBP 60 ter 'Guldendal', dat binnenkort zal worden goedgekeurd door de gemeenteraad
- 6- BBP 700 'Geluk', goedgekeurd in 1990, gedeeltelijk ingetrokken in 2010
- 7- BBP 201 'Aubier', goedgekeurd in 1997
- 8- BBP 200 'Ieder Zijn Huis', uit 1955 en sindsdien enkele keren gewijzigd, langs de Leuvensesteenweg in Evere
- 9- BBP 4, 4 bis en 4 ter '17 april' in Evere, uit 1995 en gedeeltelijk opgeheven in 2006 bij de goedkeuring van het gemeentelijk ontwikkelingsplan
- 10- BBP 211 'Kolonel Bourg' in Evere, goedgekeurd in 1999

De volgende BBP's van belang voor het gebied worden momenteel uitgewerkt:

- 11- BBP 'RTBF', voor de reorganisatie van de RTBF installaties
- 12- BBP 'Josaphat' in de observatiezone, dat de grote krachtlijnen voor de ontwikkeling van dit braakliggend spoorweggebied (tot een ecowijk) zal schetsen

Opmerking: Deze BBP's worden in detail besproken in het volgende hoofdstuk, bij de beschrijving van de vijf grote projecten



BESTAANDE BBP'S IN EN ROND HEFBOOMGEBIED 12 'RTBF-VRT'
Bron: BUUR-STATEC, Eindverslag richtplan, 7 december 2009

Het richtplan heeft alleen een richtinggevende waarde. **Sommige uitgangspunten voor de ontwikkeling zouden kunnen worden omgezet in een BBP**, zodat de gewenste ontwikkeling in een wettelijk kader wordt gegoten.

Deze BBP's sluiten aan op het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) en maken het mogelijk om de plaats van gebouwen en hun volume exact te bepalen.

In bepaalde specifieke gevallen in het Reyersgebied binnen beperkte perimeters zou eventueel een BBP aangenomen kunnen worden dat afwijkt van het GBP (zie artikel 42 van het BWRO³).

³ Art.42: Het bijzonder bestemmingsplan mag afwijken van het vigerende gewestelijk bestemmingsplan mits behoorlijk met redenen omkleed en onder de volgende voorwaarden:

1. Er mag geen afbreuk worden gedaan aan de wezenlijke elementen van het gewestelijk bestemmingsplan noch aan de bepalingen van dit plan die de aan de bijzondere bestemmingsplannen aan te brengen wijzigingen aanduiden;
2. De afwijking moet gegrond zijn op economische, sociale, culturele of milieubehoefte die niet bestonden op het ogenblik dat het gewestelijk bestemmingsplan werd vastgesteld of goedgekeurd;
3. Er moet worden aangetoond dat de nieuwe bestemming beantwoordt aan de bestaande feitelijke mogelijkheden van aanleg.

In dergelijk geval houden de bepalingen van het gewestelijk bestemmingsplan waarvan wordt afgeweken op te gelden.

2.2. OPERATIONEEL KADER

2.2.1. TWEE GROTE MOBILITEITSSTUDIES IN ONDERZOEK

Behalve het recent goedgekeurde Iris 2-plan zijn er twee mobiliteitsstudies, besteld door Mobiel Brussel, die momenteel worden uitgevoerd of onlangs zijn voltooid en die rechtstreeks betrekking hebben op het hefboomgebied:

1. het richtplan 'Middenring', waarvan het eindverslag van maart 2010 is overgemaakt aan de gewestelijke autoriteiten;
2. het herinrichtingsproject van het Meiserplein, waarvan het onderzoek momenteel wordt afgewerkt.

2.2.1.1. METRO MIDDENRING

Het richtplan 'Middenring', dat de tijdelijke vennootschap BUUR-STRATEC tussen 2007 en 2010 opstelde voor het BHG, besluit dat het op middellange termijn noodzakelijk is om de premetro van de middenring om te vormen tot een metro. Het Iris 2-plan (goedgekeurd op 9 september 2010) bevat alleen maatregelen om de huidige transportmiddelen te versterken, maar een toekomstprojectie lijkt uit te wijzen dat het systeem tegen 2020 verzadigd zal zijn, zonder nieuwe ontwikkelingen in het Reyersgebied.

Het Iris 2-plan stelt niettemin: 'Dankzij het GPDO zal men de noodzaak kunnen evalueren om geleidelijk over te gaan naar een metroverbinding op de middenring, in functie van de weerhouden verdichtingen op de sites Schaarbeek-Vorming, Josafat, Reyers en Delta'.

Het richtplan Middenring bestudeert diverse mogelijke tracés voor deze toekomstige metro. Het plan adviseert om uit te gaan van het basisprincipe dat de verbinding van deze metro met het Noordstation de intermodale verbindingen met het hele openbaarvervoernet van Brussel zal optimaliseren.

Het richtplan RTBF-VRT onderstreept dat deze nieuwe metro de verbinding van dit gebied en van het nieuwe economische centrum in het Reyersgebied met het openbaarvervoernet van het Gewest sterk zal verbeteren.⁴

Tot slot verwijst het richtplan RTBF-VRT eveneens naar de noodzaak om de projecten voor het hefboomgebied te coördineren met de projecten voor de Middenring⁵:

'Naast de aanleg van een doorlopend fietspad op de MR stelt het Richtplan een afname van het aantal rijstroken voor in twee segmenten (Lambermont en Generaal Jacques) en in de tunnels die van de E40 in de richting van Meiser en Montgomery lopen. Bij het binnenkomen van de stad zullen de auto's ter hoogte van het Reyerscomplex dus nog slechts over drie rijstroken kunnen beschikken: één naar Meiser, één naar Schuman en één naar Montgomery. Daarmee wordt de noodzaak van 6 rijstroken per rijrichting waarover de E40 vandaag beschikt logischerwijs in vraag gesteld. Aangezien hefboomgebied 12 één van de polen is die zou kunnen worden ontwikkeld langs de tweede gordel, is het noodzakelijk dat het Richtplan deze reflecties integreert, en dat de timing van uitvoering van de ontwikkelingen op het vlak van onroerend goed en mobiliteit wordt gecoördineerd.'

⁴ Eindverslag van 7 december 2009 'Uitwerking van een richtplan voor hefboomgebied 12 RTBF – VRT', pagina 35

⁵ Eindverslag van 7 december 2009 'Uitwerking van een richtplan voor hefboomgebied 12 RTBF – VRT', pagina 19

2.2.1.2. MEISERTUNNEL

De mobiliteitsstudie van het Meiserplein, die op dit moment wordt afgewerkt, is eveneens door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest toegewezen aan de bureaus BUUR en STRATEC. De studie onderzoekt een betere werking van het plein, de herinrichting van de openbare ruimte en de herstructurering van het openbaar vervoer.

Het Iris 2-plan bespreekt de aanleg van een tunnel onder het Meiserplein als een mogelijke oplossing, maar eerst zouden de sociaaleconomische effecten daarvan onderzocht moeten worden (p. 51).

Het richtplan RTBF-VRT benadrukt het belang van deze projecten voor de ontwikkeling van het hefboomgebied⁶:

“ De eventuele aanleg van een autotunnel onder het Meiserplein heeft belangrijke implicaties voor het netwerk ter hoogte van de Reyerslaan en de op- en afritten van de E40:

>> 1. De tunnel zorgt voor de eliminatie van de bovengrondse uitrit van de E40 naar de Reyerslaan en dus voor de heraanleg van het kruispunt onder de viaduct (mogelijk dankzij de afname van het aantal auto's door deze onderbreking).

>> 2. Hij impliceert een fundamentele verbetering van de bovengrondse rotonde en een wezenlijk voordeel voor voetgangers en fietsers.

>> 3. Het ondergrondse station van Meiser (premetro) zal zodanig ingericht worden dat de overstap op het bovengrondse openbaar vervoer vlotter kan verlopen. De studie is gericht op de heraanleg van het ondergronds station, dat in één enkele richting georiënteerd is volgens de as Meiser - Lambermont. (...) Naast het Meiserplein overweegt de studie de aanleg van een station ter hoogte van Josaphat, waarbij twee mogelijkheden opengelaten worden: een traject in de richting van de Vroegmarkt en de Heizel of in de richting van het Noordstation. De keuze van het eindpunt van de as van de MR valt echter buiten de studie van het Meiserplein, (en moet worden onderzocht in het kader van de mobiliteitsplannen van het Brussels Gewest op middellange en lange termijn).

Gezien haar belang, baseren de opties van het Richtplan voor het hefboomgebied n°12 zich op deze studie van het Meiserplein “



MEISERPLEIN

Realisatie: ATO, oktober 2010
Bron: www.ebru.be

⁶ Eindverslag van 7 december 2009 'Uitwerking van een richtplan voor hefboomgebied 12 RTBF – VRT', pagina 20

2.2.2. OVERHEIDSPROJECTEN DIE BEPALEND ZIJN VOOR HET GEBIED

Een aantal bestaande projecten, die momenteel worden bestudeerd of al worden uitgevoerd, hebben een grote invloed op de ontwikkeling van het strategische gebied. Ze worden hieronder besproken. De projecten die direct betrekking hebben op de vijf sectoren van het richtplan worden meer gedetailleerd behandeld in het volgende deel. (3. De uitgangspunten van het richtplan en de 5 grote projecten).

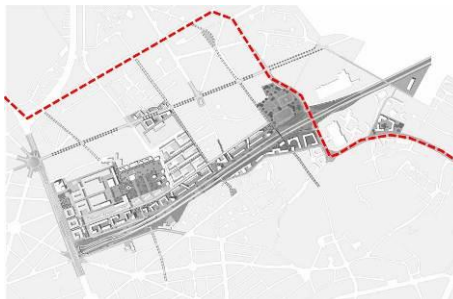
2.2.2.1. MOBILITEITSPROJECTEN VAN DE OVERHEID

- Tram 62 Leopold III-laan



De nieuwe tramlijn Bordet - Weldoeners via de Leopold III-laan en het Meiserplein wordt aangelegd en zal naar verwachting in maart 2011 in gebruik genomen worden.

- Verlenging van tram 94



Het tracé van tram 94 wordt verlengd tot het Trammuseum en zal naar verwachting in 2011 in gebruik genomen worden.

In het huidige GewOP van 2002 is de verlenging tot het metrostation Roodebeek opgenomen.

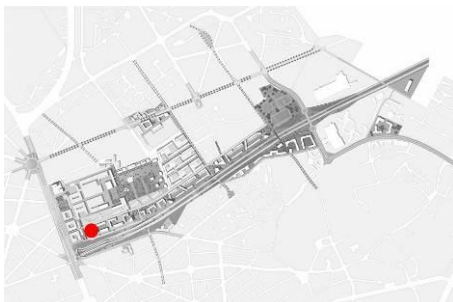
In het Iris 2-plan dat in september 2010 werd goedgekeurd is in een tweede fase de verlenging 'naar de E40 en langs de Marcel Thiry laan' tegen 2018 opgenomen.

Opmerking: Voortgaande op deze projecten adviseert het richtplan de verlenging tot de halte Josaphat op de middenring, waar er verbinding is met de metro en het GEN, via de Henry Dunantlaan waar op dit moment weinig openbaar vervoer loopt.

2.2.2.2. SOCIALE HUISVESTINGSPROJECTEN VAN DE OVERHEID

De onderstaande projecten worden in het volgende hoofdstuk per sector uitgebreid besproken.

- Huisvestingsplan Kolonel Bourg



Het Gewest plant een honderdtal sociale woningen in het Huisvestingsplan van 2004 aan het begin van de Kolonel Bourgstraat, aan de rand van de toekomstige Emeraude-esplanade (Smaragdplein). De bouwaanvraag wordt momenteel opgesteld en binnenkort in behandeling genomen. Het richtplan integreert dit project en adviseert eveneens, overeenkomstig de voorschriften van het GBP, de bouw van nieuwe woningen langs de volledige onbebouwde zijde van de Kolonel Bourgstraat (meer details in hoofdstuk 3, p. 30).

- Nieuw gebouw van Home Familial Bruxellois



De Home Familial Bruxellois ligt ten noorden van de Leuvensteenweg in Evere. De verdichting van het terrein wordt onderzocht.

Het richtplan integreert dit project en stelt principes voor de herinrichting van het terrein voor die aansluiten op aangrenzende projecten, zoals de inrichting van het Robelcoterrein dat aan de overkant van de Leuvensteenweg ligt (meer details in hoofdstuk 3, p. 44).

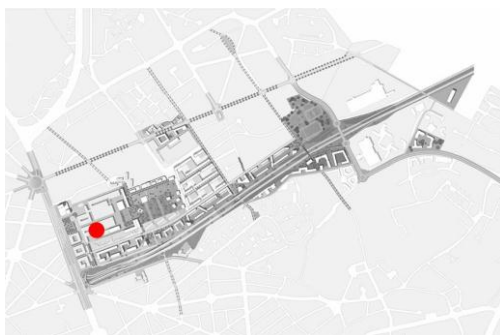
2.2.3. PRIVÉPROJECTEN DIE BEPALEND ZIJN VOOR HET GEBIED

- Project Esplanade Emeraude



Dit vastgoedproject van het consortium 'Association Esplanade Emeraude' (Immobel / CFE / MCM - Agoria) bestaat uit de bouw van een nieuw pand op de Reyerslaan in de buurt van het Diamantkruispunt en de reorganisatie van alle verkeersstromen, zowel auto's als voetgangers, tussen dit nieuwe gebouw, het RTBF-terrein en de E40. (meer details in hoofdstuk 3, p. 26)

- Renovatie van het RTBF-terrein



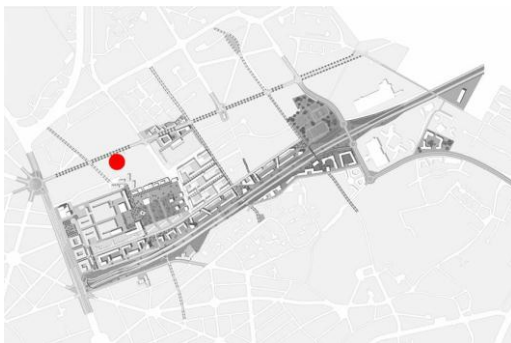
De RTBF plant de herstructurering van zijn gebouwen, in aansluiting op de hierboven beschreven Esplanade Emeraude. Het project bestaat uit de renovatie en verbetering van de kantoren en opnamestudio's, de inrichting van een nieuwe ingang en receptieruimte, de benutting van ongebruikte ruimtes door andere bedrijven en eventueel de bouw van een extra gebouw. (meer details in hoofdstuk 3, p. 28)

- Inrichting van het Robelcoterrein



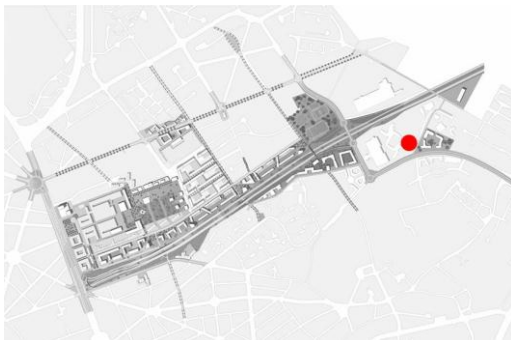
Het Robelcoterrein ligt tussen het RTL-gebouw en de Paduwawijk op de zuidkant van de Leuvensesteenweg. Op dit moment ligt dit terrein van de firma IRET (vroeger Robelco) braak. Er is een bouwvergunning gegeven voor een kantorencomplex, maar dit project is geannuleerd. Nu wordt een nieuw project bestudeerd, een combinatie van retail, showrooms, opslag en kantoren. (meer details in hoofdstuk 3, p. 45)

- Media Gardens: Woningen Atenor (voormalig Maternaco-terrein)



Bouw van 280 appartementen op de Leuvensesteenweg in Schaarbeek door Atenor. (meer details in hoofdstuk 3, p. 44)

- Rusthuis Jardins d'Ariane



Er is recent een rusthuis geopend in een voormalig verbouwd kantoorgebouw op de Arianelaan in de Marcel Thiryzone. (meer details in hoofdstuk 3, p. 60)

- Andere projecten

Daarnaast zijn er veel losstaande projecten, waarmee eveneens rekening moet worden gehouden bij de transformatie van dit gebied:

- Transformaties / werkzaamheden:
 - Smets Concept Store : *department store* kleding / decoratie van hoge kwaliteit, momenteel in aanbouw, Leuvensesteenweg 650-652, Schaarbeek.
 - Bouygues-project op het voormalige Vishay-terrein in Evere: gemengd vastgoedproject, bestaande uit 350 woningen, kmo's en voorzieningen.
- Renovatie van de ongeveer 100 sociale woningen van 'Ieder Zijn Huis': werkzaamheden zijn bezig.

- Veel private organisaties (vooral bedrijven in de stedelijke industriezone) hebben plannen voor nieuwe ontwikkelingen: VLAN, ALD Automotive, Fiat ...

* * *

III. UITGANGSPUNTEN VAN HET RICHTPLAN EN DE VIJF GROTE PROJECTEN

Het architectuur- en stedenbouwbureau BUUR werkte met het bureau voor mobiliteitsonderzoek STRATEC een richtplan uit voor hefboomgebied 12 RTBF-VRT.

Dit richtplan werd in november 2010 goedgekeurd door de regering van het BHG.

Als planinstrument van het hefboomgebied bepaalt het richtplan de strategische ontwikkelingsopties voor het gebied en de acties die nodig zijn voor de uitvoering ervan. Zoals het GewOP aangeeft, moeten richtplannen voor hefboomgebieden rekening houden met de volgende elementen: 'specifieke maatregelen die bedoeld zijn om de renovatie of de creatie van woningen aan te moedigen; de fasering in de tijd van de aanleg(werken) (...); (inplanting van) activiteiten die gekoppeld zijn aan andere functies in het gebied; maatregelen voor de inrichting van de openbare ruimten en de verfraaiing; bepaling van projecten voor collectieve voorzieningen of infrastructuur; de te creëren transportverbindingen; de wijzen van overheidssteun die de harmonieuze ontwikkeling van het gebied moeten waarborgen.'

De aanbesteding die het Gewest in 2008 lanceerde voor de realisatie van het richtplan RTBF-VRT definieerde de volgende doelstellingen⁷:

- de concentratie van economische activiteiten die gekoppeld zijn aan informatie- en communicatietechnologieën rond bestaande bedrijven in het gebied, met name op het gebied van media (RTBF, VRT, RTL, Be TV, enz.) om op termijn een echt mediacentrum te creëren;
- regeling van het verkeer van de snelweg E40, de Leuvensesteenweg en het Meiserplein en het creëren van een stadspoort
- ontmoediging van het sluipverkeer via de lokale wegen door een coherente en betere hiërarchie van het stratennet
- verbetering van de dienstregeling en de werking van het openbaar vervoer, met name door de aanleg van een eigen weggedeelte
- verbetering van de intermodaliteit door de uitbreiding van P+R parkings
- verbetering van het netwerk voor zachte weggebruikers
- de bescherming en versterking van de woonfunctie vanuit het streven naar een functionele en sociale mix
- duurzame ontwikkeling, met name door de toepassing van strenge energienormen
- de hernieuwde waardering van de openbare ruimte door inrichtingen van hoge kwaliteit
- een grondige studie van de parkeerproblematiek in het gebied

Met het oog op deze doelstellingen wendde de vereniging BUUR-STRATEC de volgende methode aan⁸:

- Analyse van de feitelijke en de juridische situatie van het gebied en de mogelijke evoluties
- Uitvoerige lijst van de lopende projecten
- Overleg met de actoren op het terrein
- Integratie van alle projecten van de verschillende actoren binnen een visie op de ontwikkeling van het gebied op middellange en lange termijn
- Uitwerking in acties die op meer of minder lange termijn uitgevoerd moeten worden en definiëring van de fasen

⁷ Bron: Bijzonder bestek van de opdrachten voor de uitwerking van een richtplan voor hefboomgebied 12 RTBF-VRT, p. 11, MBHG, BROH

⁸ Eindverslag van 7 december 2009 'Uitwerking van een richtplan voor hefboomgebied 12 RTBF – VRT', pagina 10

- Analyse van de financiële haalbaarheid

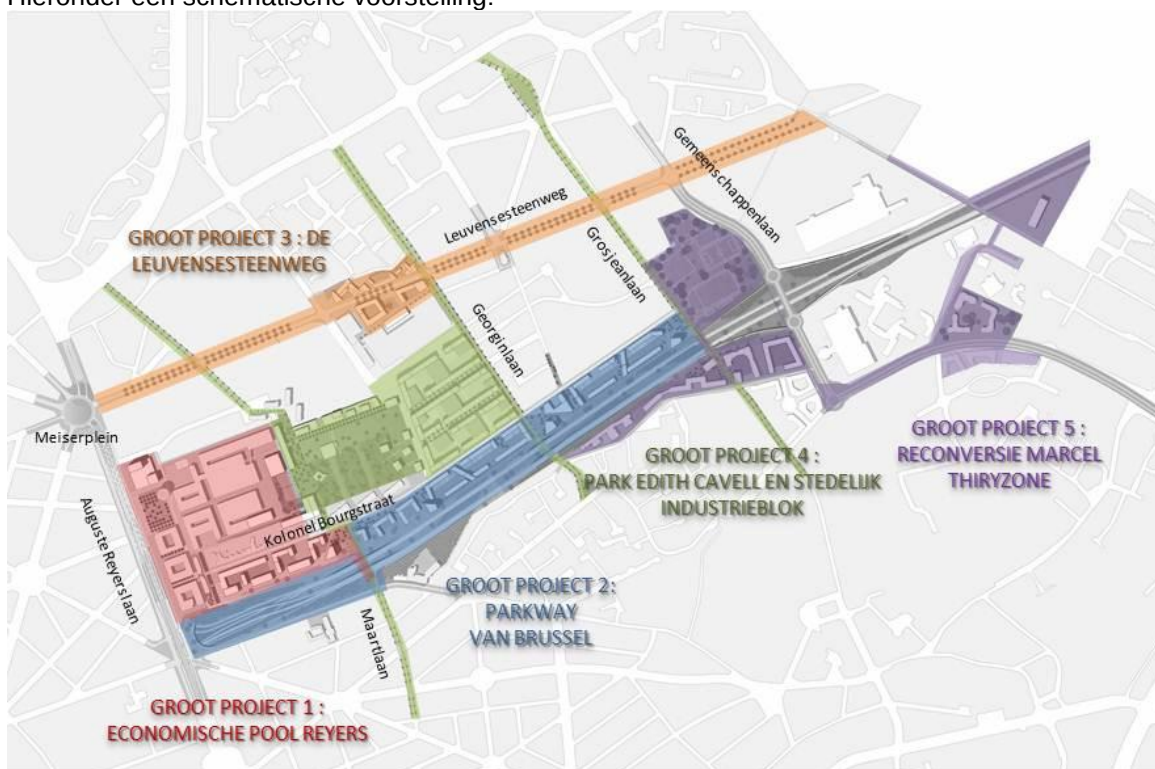
Op basis van de analyse van het hefboomgebied RTBF-VRT stelt het richtplan 6 grote doelstellingen voor⁹:

1. Transformatie van de wijk – Naar een gezond evenwicht voor de verschillende activiteiten van de wijk
2. Wegwerken van de barrières – De wijk beter integreren in de Brusselse stedelijke context
3. Bestrijding van de vlucht van de stadsindustrie uit het BHG – Herintegratie van adequate stadsindustrie in het stedelijk weefsel
4. E40 : groene toegang tot de stad – Een landschapsbeleving met verschillende snelheden
5. De Leuvensesteenweg als stedelijke handelsas – Naar een geïntegreerde huisvestings- en handelstypologie
6. Nieuwe gewestelijke polariteit op de Middenring – Een verdichting van economische activiteiten op de metroas

Om deze doelstellingen te bereiken en met het oog op de indeling van het gebied selecteerde het richtplan 5 grote projecten voor de inrichting en ontwikkeling van het gebied:

1. Economische pool 'Reyers': concentratie van activiteiten rond de Reyers-pool
2. De Parkway van Brussel: transformatie van de E40 in een 'parkway' (weg met bomen en gras aan weerszijden)
3. De Leuvensesteenweg krijgt haar identiteit terug
4. Het Park Edith Cavell en de transformatie van de wijk
5. Marcel Thiry als voorzieningen- en vrijetijdspool

Hieronder een schematische voorstelling:



OVERZICHT VAN DE GROTE PROJECTEN VAN HET RICHTPLAN

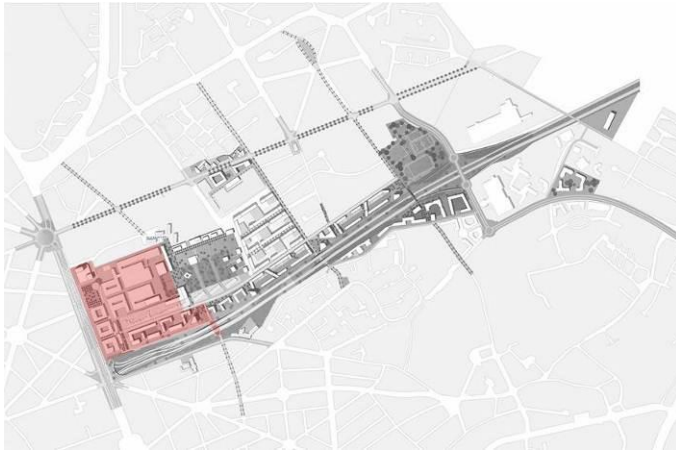
Realisatie: ATO, oktober 2010

Bron: BUUR-STRATEC, Eindverslag, 7 december 2009

⁹ Eindverslag van 7 december 2009 'Uitwerking van een richtplan voor hefboomgebied 12 RTBF – VRT', pagina 40 en volgende

3.1. GROOT PROJECT 1 : ECONOMISCHE POOL REYERS

3.1.1. BESCHRIJVING VAN DE PERIMETER EN DE UITDAGINGEN



De auteurs van het richtplan zien een hoog economisch potentieel voor deze perimeter, die wordt begrensd door de Campus RTBF-VRT, de Evenepoelstraat, de middenring en de E40.

'Het eerste project is erop gericht een **gewestelijke economische polariteit te creëren aan Reyers**, die gebaseerd is op de verschillende kantoren die er vandaag al zijn. Daaraan wordt binnen een coherent geheel een aanzienlijke oppervlakte nieuwe kantoren en woningen toegevoegd. Het project heeft eveneens tot doel de relatie van de wijk met de E40 te hertekenen en de voetgangersverbindingen met de Plaskywijk opnieuw tot stand te brengen.'¹⁰

Dit eerste project is gebaseerd op bestaande projecten, die zeer bepalend zijn voor de ontwikkeling van het gebied, met name het project Esplanade Emeraude.

Het sluit eveneens aan op de bestemmingen die het GBP definieert, door de bouw van woningen en kantoren ten zuiden van de Kolonel Bourgstraat (zie hieronder op p. 26).

¹⁰ Eindverslag van 7 december 2009 'Uitwerking van een richtplan voor hefboomgebied 12 RTBF – VRT', pagina 51

3.1.2. REGLEMENTAIR KADER

3.1.3.1. VOORSCHRIFTEN VAN HET GBP



GEDEELTE VAN HET GBP VOOR DE SECTOR VAN GROOT PROJECT 1

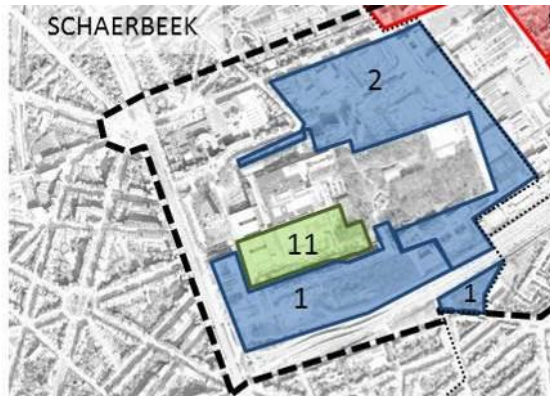
Realisatie: ATO, oktober 2010

Bron: GBP, 2001

Deze sector bestaat in het GBP uit de volgende zones:

- 1- Het terrein van de RTBF-VRT (bebouwd gedeelte) is bestemd als gebied van collectief belang en/of openbare diensten
- 2- Het terrein van de RTBF-VRT (parkgedeelte) is bestemd als gemengd gebied
- 3- De kantoren langs de Reyerslaan zijn bestemd als administratiegebied, met inbegrip van de ruimte voor de toekomstige Esplanade Emeraude (zie hieronder)
- 4- Met uitzondering van een klein gebied van collectief belang of openbare diensten voor de P+R parking die is gepland voor het Emeraudeproject (zie de toelichting hieronder)
- 5- De onbebouwde strook ten zuiden van de Kolonel Bourglaan is bestemd als woongebied aan de Kolonel Bourgstraat, met inbegrip van de ruimte voor het toekomstige Huisvestingsplan (zie toelichting hieronder)
- 6- Een administratiegebied aan de E40

3.1.3.2. BBP's



SYNTHESE VAN DE BBP'S VOOR DE SECTOR VAN GROOT PROJECT 1
Realisatie: ATO, januari 2011
Bron: BUUR-STATEC, gemeente Schaarbeek

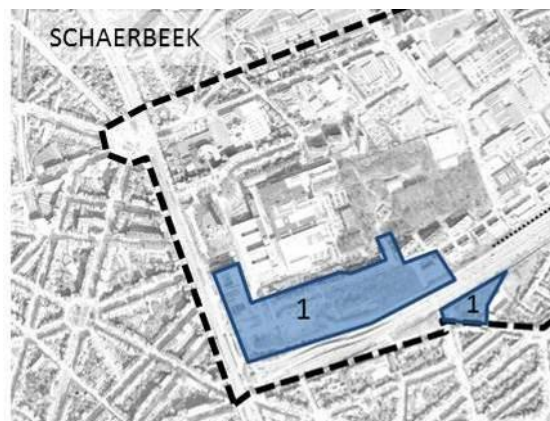
Voor deze sector bestaat vandaag nog één enkel BBP, dat momenteel wordt uitgewerkt: het BBP 'RTBF' (nr. 11 op het schema).

De uitvoering van dit BBP is bepaald door het besluit van de RBHG van 14 mei 2009 en het is bedoeld om de voorzieningen van de RTBF te herstructureren.

Het project wordt hieronder uitvoerig besproken, in het hoofdstuk 'Bestaande projecten' (p. 28).

Hiervoor hadden twee oudere BBP's betrekking op het gebied, maar die zijn intussen opgeheven:

- BBP 'Bouwblok 385 - Kolonel Bourg' (nr. 1):



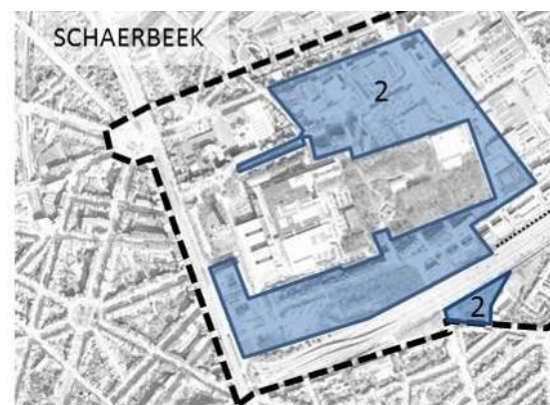
Bron: BUUR-STATEC, gemeente Schaarbeek

Dit BBP dateert uit 1993 en werd op 22 april 2009 ingetrokken door de gemeente Schaarbeek. Het was bedoeld om de onbebouwde terreinen tussen de Kolonel Bourgstraat en de E40 in te richten. Maar de situatie veranderde en het GBP uit 2001 wijzigde de uitgangspunten voor de inrichting van dit gebied in grote mate. Daardoor was dit BBP niet langer van toepassing.

Na de intrekking nam de gemeente Schaarbeek een rooilijnplan aan voor de Kolonel Bourgstraat.

PERIMETER VAN HET BBP 42 of 'Bouwblok 385'
Realisatie: ATO, januari 2011

- BBP 27 'Omgeving van de RTB-VRT' (nr. 2) :



Voorafgaand aan de goedkeuring van het BBP 'Bouwblok 385' dekte het BBP 27, dat in 1972 werd aangenomen en in 1975 werd aangevuld door het BBP 39 zowel de perimeter van het BBP 'Bouwblok 385' als de hele omtrek van het RTBF-VRT-terrein tot aan de Leuvensesteenweg en de gemeentegrenzen met Evere en Woluwe. Dit BBP werd ingetrokken in 2007, omdat de bepalingen 'onaangepast en nadelig voor de harmonieuze ontwikkeling van de buurt'¹¹ werden geacht.

¹¹ Besluit van het MBHG van 22.06.2007 houdende goedkeuring van de beslissing van de gemeente Schaarbeek tot volledige opheffing van [BBP 27 en BBP 39 'Omgeving van de RTB-VRT'].

3.1.3. BESTAANDE PROJECTEN

3.1.3.1. PROJECT ESPLANADE EMERAUDE



Vastgoedproject van het consortium Association Esplanade Emeraude (Immobel / CFE / MCM - Agoria).

Dit project is gericht op de urbanisatie van het terrein tussen de RTBF-VRT en de Reyerslaan. Het bestaat uit de bouw van nieuwe kantoorgebouwen, gekoppeld aan de volledige heraanleg van de straten tussen de E40, het RTBF-VRT-terrein, de Kolonel Bourgstraat en de Reyerslaan.

Het project voor de stratenaanleg heeft de volgende doelstellingen:

- de toegang tot het terrein van de RTBF regulariseren en verbeteren (de huidige toegang is gemaakt binnen de tijdelijke goedkeuringen voor de bouw van kantoorpanden langs de Reyerslaan);
- de openbare ruimte inrichten en wegen aanleggen die voor iedereen toegankelijk en goed te bereiken zijn, als verbinding tussen de E40, de Reyerslaan, het RTBF-VRT-terrein en de Kolonel Bourgstraat.

Deze wegeaanleg is eveneens de voorwaarde voor de realisatie van het genoemde vastgoedproject.

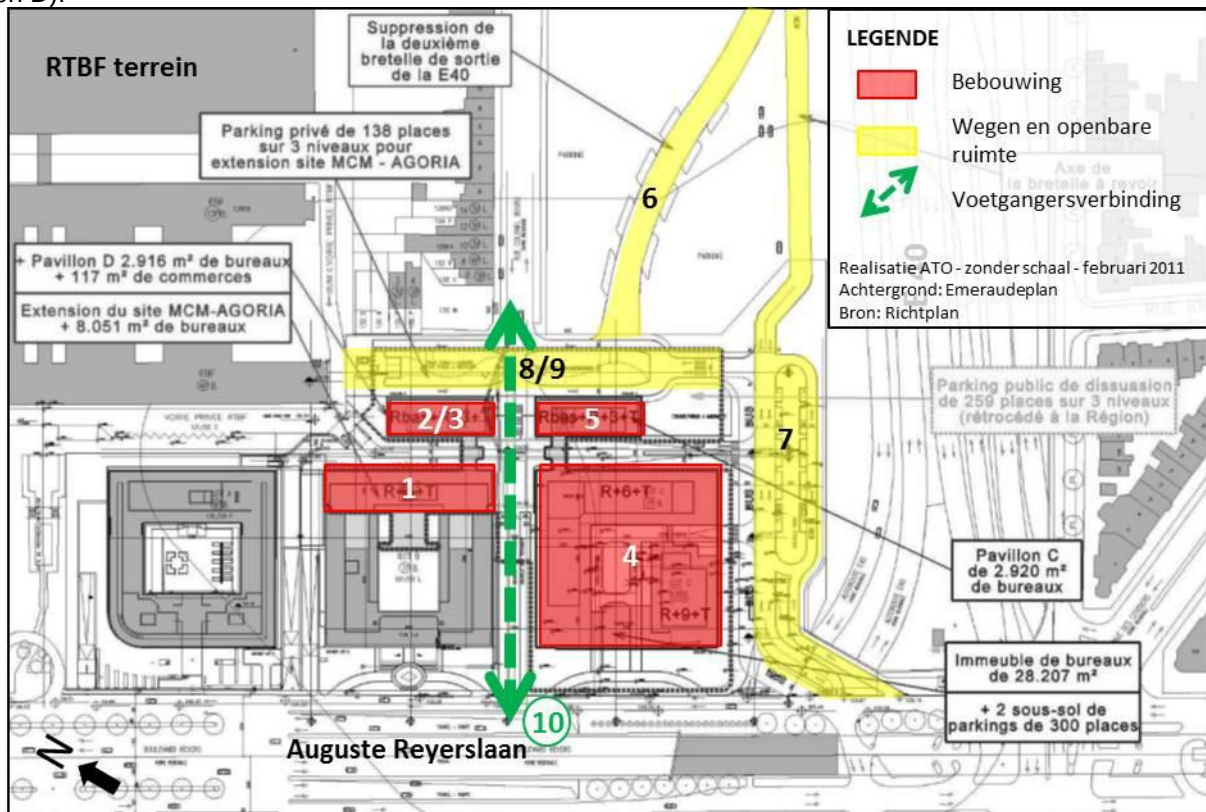
Het vastgoedproject bestaat uit de volgende onderdelen (de cijfers verwijzen naar de plattegrond op de volgende pagina):

- 1- uitbreiding van een bestaand gebouw ('Blok B') langs de Reyerslaan dat eigendom is van de firma MCM-AGORIA: + 8.051 m² kantoren
- 2- de bouw van een nieuw pand ('paviljoen D') ten oosten van Blok B langs de toekomstige esplanade (2.916 m² kantoren + 117 m² handelszaken)
- 3- bouw van een ondergrondse privéparking onder Paviljoen D van 138 plaatsen en 3 verdiepingen voor gebruik door Blok B en Paviljoen D
- 4- bouw van een nieuw kantoorpand ('Blok C') ten zuiden van Blok B langs de Reyerslaan (28.207 m² + privéparking van 2 verdiepingen met 300 plaatsen)
- 5- bouw van een kantoorpand van 2.920 m² ('Paviljoen C') ten oosten van Blok C langs de toekomstige esplanade

Het project voor de wegen en de openbare ruimte bestaat uit de volgende elementen:

- 6- Opheffing van de bestaande directe op- en afritten tussen de E40 en de RTBF-VRT
- 7- Ter vervanging daarvan een rotonde om de verkeersstromen van de E40 te regelen
- 8- Aanleg van een nieuw openbaar plein (esplanade) voor de ingang van de RTBF (Karabiniersplein)
- 9- Aanleg van een P+R parking van 300 plaatsen onder de esplanade
- 10- Aanleg van een voet- en fietspad tussen blok B en C, dat de esplanade verbindt met de Reyerslaan

Ook inbegrepen in het project zijn de aanpassing van de voetpaden van de Reyerslaan en de aanleg van een verbindingsweg tussen de parkeergarages (P+R parking en privéparkings van gebouw B, C en D).



VERKLARENDE PLATTEGROND VAN HET PROJECT ESPLANADE EMERAUDE

Achtergrond: BOUWMASSAPLAN PROJECT ESPLANADE EMERAUDE

Realisatie ATO, februari 2011

Bron: Richtplan van hefboomgebied 12 'RTBF-VRT', eindverslag, 7 december 2009, BUUR-STRATEC

Vanuit reglementair oogpunt is het project verdeeld in twee aparte procedures:

- In juli 2006 werd een aanvraag voor een stedenbouwkundig attest ingediend bij het Gewest voor het 'openbare' gedeelte: de wegen en de P+R parking
- In maart 2007 werd een gemengde aanvraag gedaan voor een stedenbouwkundig attest en een milieuattest voor het 'private' gedeelte: kantoren en bijbehorende parkings.

Op dit moment is de situatie als volgt:

- Het **stedenbouwkundige attest voor het privé/kantoorgedeelte is op 26 juni 2009** afgeleverd door de gemeente Schaarbeek.
- Het corresponderende milieuattest is in **december 2010 afgeleverd**.
- Het **stedenbouwkundige attest voor het overheids/wegengedeelte is op 8 september 2009** afgeleverd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- Tot op heden is **geen enkele stedenbouwkundige vergunning** in behandeling genomen.

Het richtplan integreert dit project, maar brengt ook de nodige aanpassingen aan voor de aanleg van de 'medialaan' (zie de voorstellen van Groot Project 1, p. 34-35):

- De aanleg van de medialaan vereist de verplaatsing van de controlepost die was gepland voor de ondergrondse parkeergarages van de nieuwe gebouwen.

- Het richtplan adviseert eveneens de aanleg van een voetgangerstrap tussen de Medialaan en de Emeraude-esplanade (die hoger ligt dan de medialaan als gevolg van de topografische situatie).

3.1.3.2. HERINDELING VAN HET RTBF-TERREIN



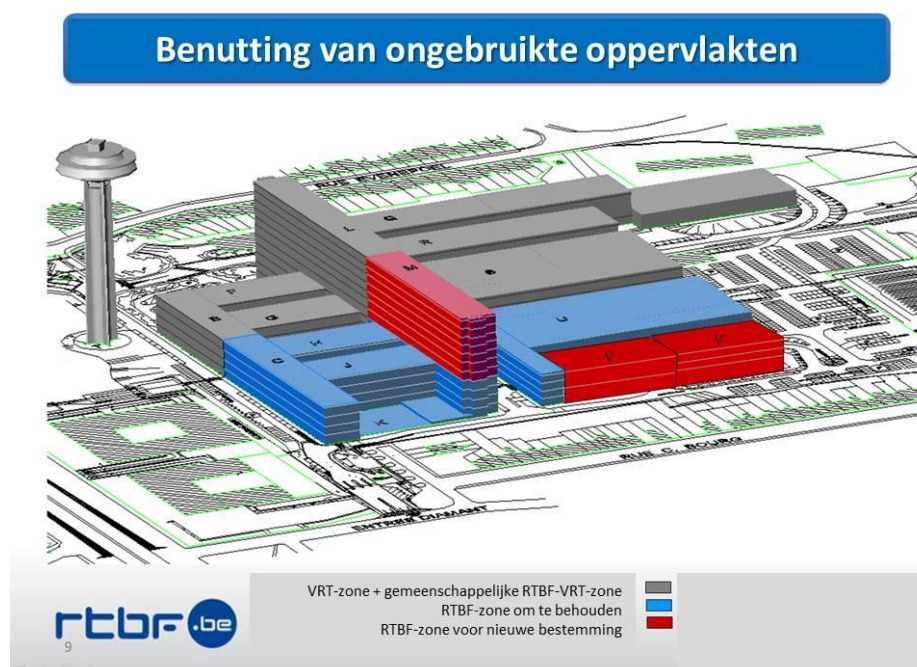
De RTBF stelde een plan op voor de reorganisatie van zijn voorzieningen in het kader van het Magellanplan voor de herstructurering van de publieke omroep. Het project bestaat uit de renovatie en verbetering van de kantoren en studio's, de bouw van een nieuwe ingang en receptie en de vrijmaking en benutting van enkele overtollige ruimten.

Op 19 december 2008 werd de aanvraag van een milieuvergunning en stedenbouwkundige vergunning ingediend. De milieueffectenrapportage werd in de loop van 2010 gerealiseerd en wordt binnenkort onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Tegelijkertijd wordt een nieuw BBP voorbereid om deze werken mogelijk te maken. Op 14 mei 2009 nam de RBHG een besluit aan dat onder andere de volgende doelstellingen heeft:

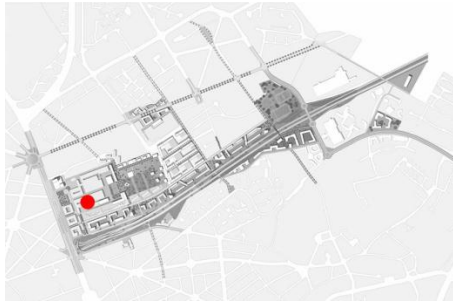
- 'een maximale bruto-vloeroppervlakte van 22.300 m² voor uitrustingen van collectief belang of van bestaande openbare diensten te bestemmen voor de productie van immateriële goederen en/of kantooractiviteiten' (schema: gebouw M)
- 'nagaan of het mogelijk is nieuwe vloeroppervlakten tot stand te brengen (max. 15.000 m² bruto) langs de private interne toegangsweg op de site, in het bijzonder (...) in een gebouw V dat zou aansluiten op het bestaande gebouw V, alsook aan de achterkant van het gebouw gelegen Kolonel Bourgstraat ter hoogte van het Ereperk voor de Gefusilleerden' (zie onderstaand schema)
- 'de mogelijkheid [bestuderen] om een toegang via het Ereperk der Gefusilleerden te voorzien'.

Het milieueffectenrapport wordt sinds oktober 2010 uitgewerkt door de studiebureaus BUUR en STRATEC.



Bron: RTBF – presentatie
Mediacampus, april 2010

3.1.3.3. RENOVATIE VAN HET VRT-TERREIN



In 2004 stelde de VRT een plan op voor de renovatie van de gebouwen en voorzieningen op het Reyersterrein. Dat bevat de volgende onderdelen:

- Renovatie van de bestaande gebouwen (isolatie, energieprestatie, gevels, toegankelijkheid voor mindervaliden, enz.).
- Bouw van een nieuw pand 'De Link' dat de twee hoofdgebouwen verbindt en fungeert als nieuwe receptie voor de bezoekers.
- Afbraak van het decordepot aan de achterkant van het terrein en bouw van een nieuwe ingang voor het personeel, die aansluit op de parking voor het personeel aan de achterkant.
- Aanleg van nieuwe verkeersstromen op het terrein.
- Aanleg van een 'piazza' in plaats van de huidige bezoekersparking aan de Reyerslaan.

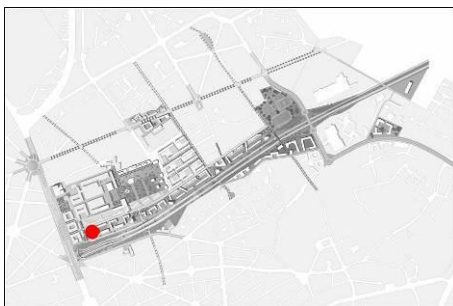
De realisatie van deze ingrepen zou verspreid tussen 2004 en 2014 moeten plaatsvinden.

Op dit moment heeft de VRT deze plannen nog niet uitgevoerd en zijn er nieuwe, alternatieve oplossingen bedacht:

- Hetzij de afbraak en heropbouw van de 'vorste' gebouwen (aan de Reyerslaan) en verkoop of verhuur van dit geheel, terwijl de VRT zijn activiteiten onderbrengt in de 'achterste' gebouwen (kant van het park)
- Hetzij verkoop of verhuur van alle bestaande gebouwen en intrek in de toekomstige gebouwen die in het toekomstige Edith Cavellpark zullen komen (zie Groot Project 4)
- Hetzij verkoop van het gehele terrein en verhuizing naar elders.

De beslissing van de VRT over deze verschillende oplossingen zou in de tweede helft van 2011 genomen moeten worden.

3.1.3.4. HUISVESTINGSPLAN KOLONEL BOURGSTRAAT



Project van 84 sociale woningen van het Gewest in het kader van het Huisvestingsplan. Dat komt aan het begin van de Kolonel Bourgstraat, aan de zuidkant, op de hoek van het toekomstige Smaragdplein (Esplanade Emeraude). Dit gewestelijke perceel hoorde vroeger bij de snelweg en heeft een oppervlakte van 6.622 m², doorkruist door de afrit van de E40 en met een parking en een braakliggend terrein met begroeiing dat soms wordt gebruikt als stortplaats. Het werd op 19 februari 2009 met een erfpachtovereenkomst

overgedragen aan de GOMB en van bestemming veranderd met een besluit van de RBHG van 11 juni 2009.

Het project bestaat uit ongeveer 11.000 m² sociale woningen met een hoogte van GV+3 tot GV+7 (op bepaalde punten aan het Smaragdplein).



VERKLARENDE PLATTEGROND VAN HET GEPLANEDE HUISVESTINGSPROJECT IN DE KOLONEL BOURGSTRAAAT

Zonder schaal - Realisatie ATO, januari 2011

Achtergrond: Ontwerp bouwvergunning

Bron: Ontwerp bouwvergunning, Mobil Brussel, 30 september 2010

Vanuit reglementair standpunt valt dit project in het woongebied van het GBP (zie hierboven op p. 25). Het voormalige BBP 'Bouwblok 385-Kolonel Bourg' voor deze sector is op 2 april 2009 ingetrokken (zie hierboven p. 27). Vandaag is een rooilijnplan van kracht die de gemeenteraad van Schaarbeek in februari 2009 heeft aangenomen als aanvulling op de voorschriften van het GBP.

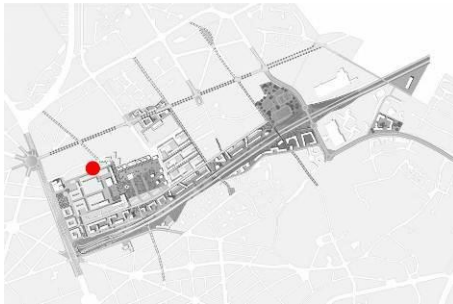
3.1.3.5. KOLONEL BOURGSTRAAAT BIS



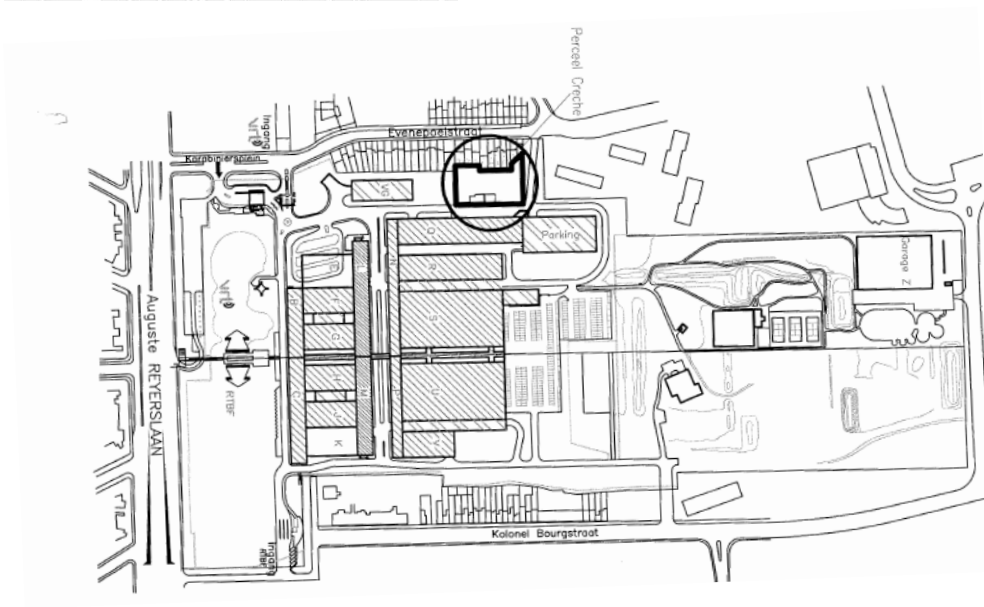
De gemeente Schaarbeek en het BHG plannen de aanleg van een straat tussen de Kolonel Bourgstraat en de E40, die ermee parallel loopt. Deze nieuwe straat zou vooral dienen om de nieuwe kantoren die zijn opgenomen in het GBP te bereiken (zie p. 26).

Opmerking: Het richtplan neemt dit project over, maar stelt voor om deze oost-westroute te verlengen naar het noorden, over het terrein van de VRT en zo naar de Evenepoelstraat (zie project 'Medialaan', p. 35).

3.1.3.6. CRECHE VAN DE VRT

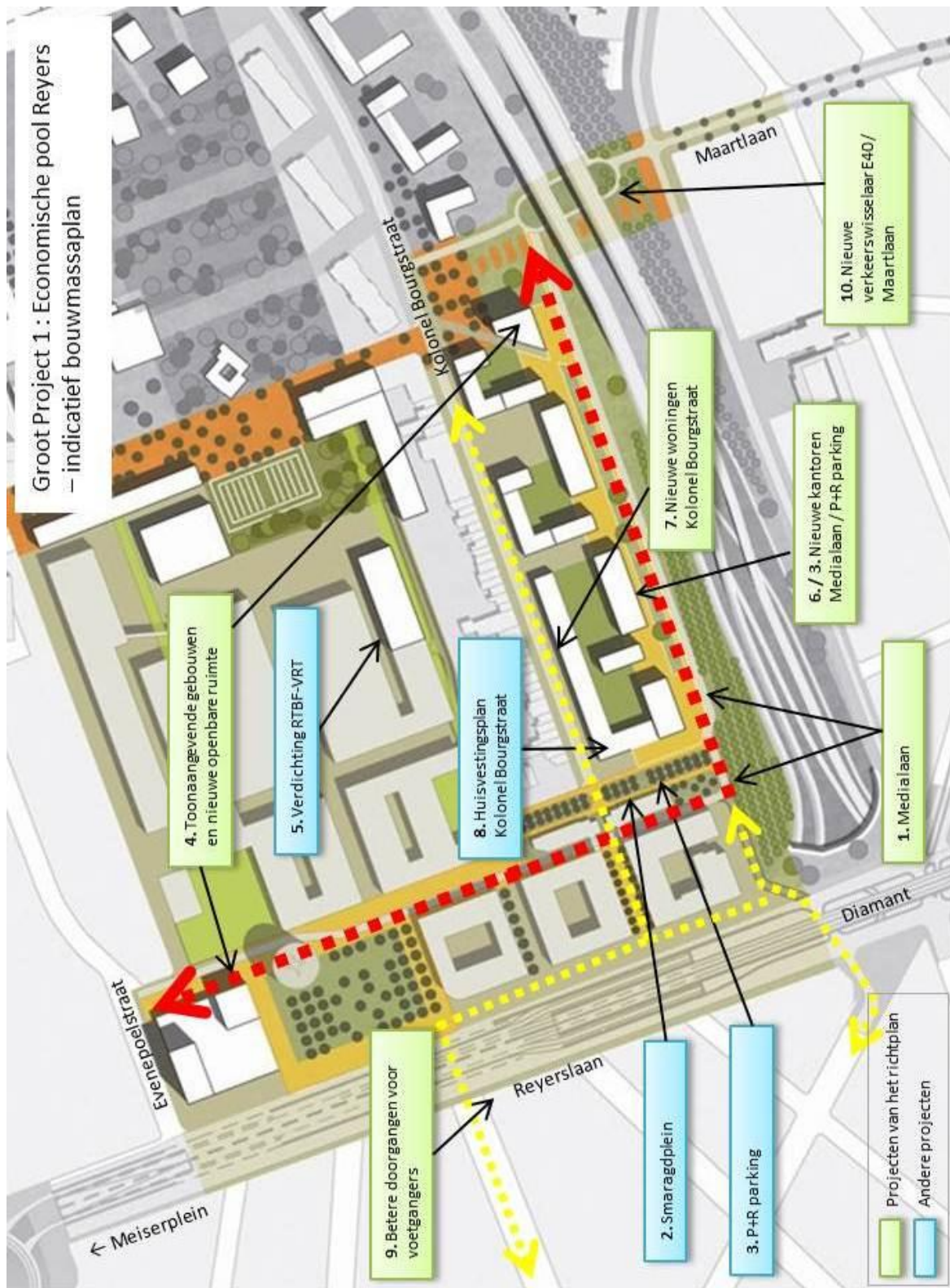


Op 21 juni 2010 heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een stedenbouwkundig attest afgeleverd voor de bouw door de VRT van een crèche van 775 m² met een speeltuin voor het personeel van de VRT en de buurtbewoners. Die komt aan de rand van de beveiligde campus van de VRT, aan het Karabiniersplein.



FRAGMENT VAN DE AANVRAAG VOOR EEN STEDENBOUWKUNDIG ATTEST
VRT, augustus 2009

3.1.4. VOORSTELLEN VAN HET RICHTPLAN EN AFSTEMMING OP DE BESTAANDE PROJECTEN



GROOT PROJECT 1: ECONOMISCHE POOL REYERS

Realisatie: ATO, oktober 2010

Achtergrond: Illustratie van Groot Project 2, Richtplan, BUUR-STRATEC

Bron: BUUR-STATEC, Eindverslag richtplan, 7 december 2009

- **Aanleg van de Medialaan (1)** (rode pijl op de kaart), vanaf de E40 en volgens het tracé van de 'Kolonel Bourgstraat bis', over het terrein van de RTBF-VRT naar de Evenepoelstraat.
- **Verbinding van het premetrostation Dinant met een gewestelijke transitparking**, zoals aanbevolen in het GBP. Die zou gedeeltelijk gerealiseerd kunnen worden onder het Smaragdplein (2) en gedeeltelijk onder de geplande kantoren op de Medialaan, zo dicht mogelijk bij het premetrostation Diamant (3).
- **Twee toonaangevende gebouwen (4)**, een aan de Reyerslaan op een terrein dat nu van de VRT is en een aan de Medialaan, bij de nieuwe uitrit van de E40. De gebouwen komen aan twee nieuwe openbare pleinen. De functies moeten nog worden geprogrammeerd, met een voorrang voor handelszaken of voorzieningen op het gelijkvloers.
- **Verdichting van de RTBF-VRT (5)** in samenhang met de projecten van de RTBF en de VRT (zie p. 29).
- **Een kantorencomplex aan de Medialaan (6)**, dat de economische pool Reyers zal versterken, in aanvulling op het geheel van de RTBF-VRT en de bestaande kantoorgebouwen aan de Reyerslaan. Deze pool zou het merendeel van de dienstverlenende activiteiten van het hefboomgebied concentreren, waardoor de opheffing van de kantoorzones in de Kolonel Bourgstraat en Marcel Thirylaan wordt gecompenseerd. Deze nieuwe kantoren komen op de strook 'administratiegebied' van het GBP (zie hierboven p. 25).
- **Versterking van de woonfunctie in de Kolonel Bourgstraat**: bouw van woningen aan de zuidkant, op het onbebouwde gedeelte, dat in het GBP is bestemd als woongebied, tussen de ingang van de RTBF-VRT en de Maartlaan (7). De bouwplannen uit het Huisvestingsplan zullen de dynamiek in gang zetten (8).
- **Verbindingen voor zachte weggebruikers naar de Diamant- en Plaskywijk (9)** (gele stippels op de kaart): verbetering van de bestaande doorgangen van de Reyerslaan (voetgangerstunnel in het verlengde van de Emile Maxlaan en voetpaden op de oppervlakte) en aanleg van het Smaragdplein (2).
- **Nieuwe verkeerswisselaar voor in- en uitgaand verkeer van de E40**: verbreding van de lagere doorgang van de Maartlaan en heraanleg als rotonde, voor alle verkeersgebruikers, waaronder voetgangers en fietsers. Dit project wordt uitgewerkt in het Groot Project 2 'Parkway van Brussel' (p. 38).

3.1.5. GROOTSTE OPERATIONELE OBSTAKELS

Er moet worden onderstreept dat de VRT, die is betrokken bij de uitwerking van het richtplan, geen akkoord heeft gegeven voor de projecten die betrekking hebben op de VRT: de doorgang van de Medialaan over de campus en de benutting van een deel van de eigendommen aan de Reyerslaan voor de realisatie van een toonaangevend gebouw en de aanleg van een openbaar plein.

Daarnaast grijpen de diverse projecten rond de Kolonel Bourgstraat en de Reyerslaan sterk in elkaar: de uitvoering van het Huisvestingsplan vereist de vrijmaking van het terrein, waar nu een uitrit van de E40 loopt en een gewestelijke transitparking ligt. Omdat het Emeraudeproject minder ver gevorderd is, overweegt het Gewest een voorlopige parking aan te leggen, die in dienst kan worden genomen voordat de werkzaamheden voor het Huisvestingsplan van start gaan. Daarvoor moet eerst een overeenkomst worden gesloten tussen het Gewest en de federale staat, omdat de voorlopige parking gedeeltelijk op federaal eigendom zou liggen.

De oplevering van de nieuwe woningen vereist eveneens voorbereidende werken aan de Kolonel Bourgstraat, bijvoorbeeld de versmalling van de straat en de aanleg van voetpaden.

3.2. GROOT PROJECT 2: PARKWAY VAN BRUSSEL

3.2.1. BESCHRIJVING VAN DE PERIMETER EN DE UITDAGINGEN



Het tweede grote project van het richtplan is de herinrichting van de toegangspoort van de stad, waarbij de overlast en de stedelijke breuklijn van de E40 worden beperkt:

‘Het tweede project is erop gericht het beeld van de toegang tot de stad te transformeren en daarnaast de overlast en de barrière die de E40 momenteel vormt, weg te werken. Binnen het project wordt de doorsnede van de E40 aangepast aan de huidige en toekomstige vraag en blijft

bijgevolg nog slechts de helft gereserveerd voor de auto. De rest zal het groene karakter van de toegang tot de stad versterken en/of zal worden gebruikt voor een aparte rijstrook voor de GEN-bus en een intergewestelijk fietspad. Het project voorziet ook de geleidelijke bouw van 145.000 m² woningen en voorzieningen die stapsgewijs de bestaande kantoren, die te ver van de Middenring gelegen zijn, zullen vervangen en de Paduwawijk zullen versterken.¹²

De perimeter bestrijkt het terrein van de E40 en het zuidelijke gedeelte van de Kolonel Bourgstraat, op het segment tussen de Lombaerdestraat en de Maartlaan.

3.2.2. REGLEMENTAIR KADER

3.2.2.1. VOORSCHRIFTEN VAN HET GBP

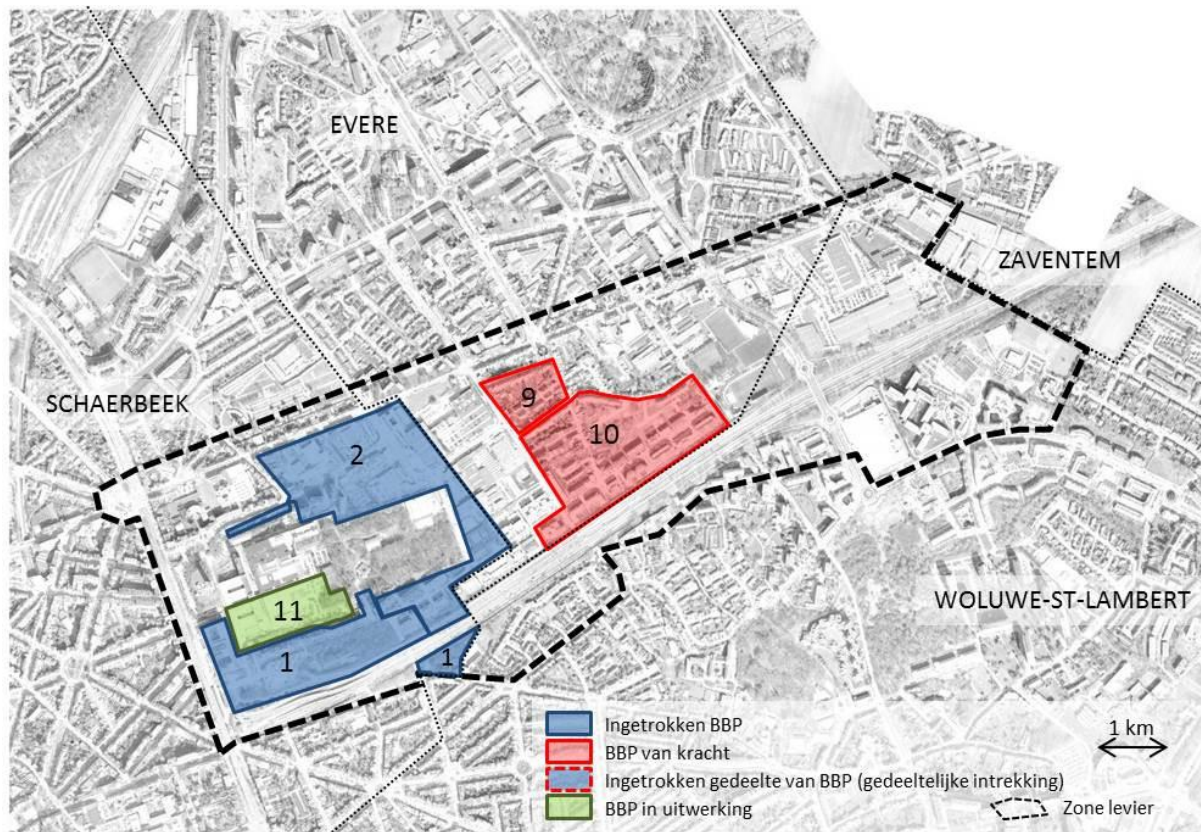


Deze sector bestaat uit twee gebieden:

1. het terrein van de snelweg is bestemd als ‘structurerende ruimte’
2. de bouwblokken ten zuiden van de Kolonel Bourgstraat zijn bestemd als ‘administratiegebied’

¹² Eindverslag van 7 december 2009 ‘Uitwerking van het richtplan van het hefboomgebied 12 RTBF – VRT’ - pagina 51

3.2.2.2. BBP's



OVERZICHT VAN DE BBP'S VOOR DE SECTOR VAN GROOT PROJECT 2
 Realisatie: ATO, oktober 2010
 Bron: BUUR-STATEC, Eindverslag richtplan, 7 december 2009

Er zijn diverse BBP's ingetrokken langs de E40:

- de BBP's van de Kolonel Bourgzone in Schaarbeek (**1 en 2** op de plattegrond: zie Groot Project 1 'Economische pool Reyers', p. 27
- het BBP 54 bis 'Guldendallaan' in Sint-Lambrechts-Woluwe (**3** op de plattegrond): zie Groot Project 5 'Marcel Thiryzone', p. 59.

Het BBP 211 'Kolonel Bourg' in Evere (**10** op de plattegrond), goedgekeurd op 3 juni 1999, betreft vooral het grote bouwblok tussen de Kolonel Bourgstraat, de Maquisstraat, de Lombaerdestraat en de Léon Grosjeanlaan. Het bestaat uit de bouw van woningen aan de kleine binnenstraatjes van het bouwblok en het behoud van een groen openbaar binnenplein in het midden van het blok. De bouw van de woningen is vandaag bijna voltooid. Het 'Huis voor Respijtzorg', een niet-medische voorziening die opvang biedt aan zieke kinderen en hun familie, ligt in de groene kern van het blok. De gemeente treft de nodige voorzieningen om een pedagogisch park aan te leggen rond het thema van de voormalige baksteenfabriek die hier lag.

Daarnaast bevat het BBP kantoren aan de Kolonel Bourglaan in een gebied dat is bestemd als 'stedelijk industriegebied'.

Om de herbestemming van deze kantoren in woningen en voorzieningen mogelijk te maken, zou een gedeeltelijke intrekking van dit deel van het BBP overwogen kunnen worden.

3.2.3. BESTAANDE PROJECTEN

Behalve de bovenstaande elementen (BBP 211 'Kolonel Bourg' in Evere) is er geen enkel specifiek project te signaleren in deze sector.

3.2.4. VOORSTELLEN VAN HET RICHTPLAN



GROOT PROJECT 2: PARKWAY VAN BRUSSEL

Realisatie: ATO, oktober 2010

Achtergrond: Illustratie van Groot Project 2, Richtplan, BUUR-STRATEC

Bron: BUUR-STATEC, Eindverslag richtplan, 7 december 2009

De auteurs van het richtplan onderscheiden hoofdzakelijk twee programma's binnen dit project:

- de heraanleg van de E40 tot een 'parkway'
- het creëren van een functionele mix van woningen en kleinschalige activiteiten aan de Kolonel Bourgstraat

Voor de **heraanleg van de E40** adviseert het richtplan om de volgende richtlijnen aan te houden:

- **Groenaanleg - aantrekkelijke toegang tot de stad:** transformatie van de E40 in een 'parkway', een weg tussen het groen. De versmalling van de snelweg maakt ruimte vrij voor de aanleg van groen aan de rand en in het midden van de weg.
- **Versmalling van de E40:** aanpassing aan de reële behoeften van het autoverkeer in een stedelijke context, waardoor bijna 50% van de aanlegbreedte kan worden ingericht als groenstrook:
 - o Vermindering van het aantal rijstroken van 12 tot 7
 - o Versmalling van de rijstroken tot 3 m breedte
 - o Aanleg van een rijstrook voor de bus van De Lijn die het BHG binnenrijdt
 - o Aanleg van een fietspad in twee richtingen aan elke kant.

- Deze maatregelen beperkten de overlast (snelheid, geluid, enz.) aanzienlijk zonder de vlotte doorgang van het verkeer te belemmeren.
- **Nieuwe verkeerswisselaar voor het in- en uitgaand verkeer van de E40**, ter hoogte van de Maartlaan (zie Groot Project 1), met een directe verbinding met de Mediaalaan, waardoor de economische pool Reyers wordt verbonden met de E40 en het doorgaand verkeer via de Kolonel Bourgstraat wordt vermeden. De opritten van de E40 via de Roodebeeklaan worden hierdoor vervangen en kunnen worden opgeheven. Bovendien wordt hierdoor de doorgang van de E40 voor alle verkeersgebruikers verbeterd, waardoor de wijken rond de E40 veel beter worden ontsloten.

Betreffende de **herontwikkeling van de Kolonel Bourgstraat** geeft het richtplan twee scenario's, waarvan het eerste hier wordt gepresenteerd. Voor het segment van de straat tussen de Maartlaan en de Tweehuizenweg bevat het de volgende elementen:

- **Toename van de toegestane dichtheid** op de zuidelijke percelen indien de eigenaars ermee instemmen om de kantoren te vervangen door woningen en voorzieningen.
- **Uitbreiding van de bebouwbare oppervlakte door de integratie van gewestelijke grond** die momenteel in beslag wordt genomen door de E40 en vrij zal komen door de heraanleg daarvan. De benutting van deze grond zou de heraanleg van de E40 gedeeltelijk kunnen financieren. De grotere percelen zouden 57 m diepte hebben en ruimte bieden aan gezinswoningen aan de kant van de Kolonel Bourgstraat en lage gebouwen aan de kant van de parkway.
- **Aanleg van de Parkwaylaan**: een nieuwe lokale weg aan de achterkant van de percelen van de Kolonel Bourgstraat om de nieuwe projectontwikkelingen te bereiken.

3.2.5. GROOTSTE OPERATIONELE OBSTAKELS

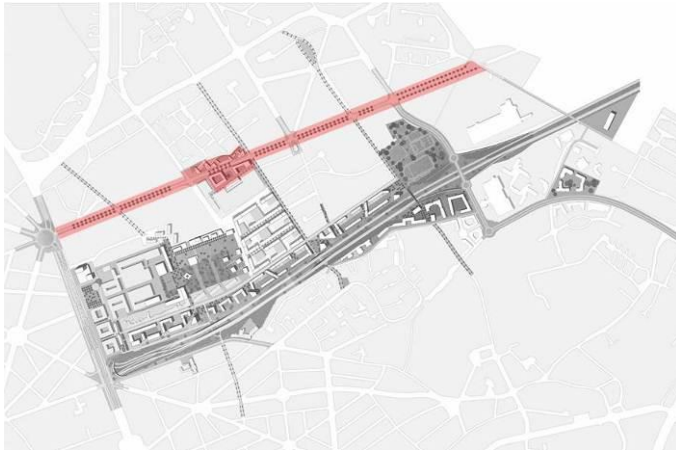
Behalve de talloze technische obstakels voor de transformatie van de snelweg en de omgeving daarvan, kent dit grote project nog twee operationele uitdagingen:

- De perimeter van Groot Project 2 ligt op het grondgebied van drie gemeenten. De realisatie vraagt dus een nauw overleg tussen de gemeentelijke instanties.
- De herbestemming van de kantoorgebouwen is grotendeels afhankelijk van de akkoorden tussen de private eigenaars. Het zou nuttig kunnen zijn voor de overheid om te beschikken over aanmoedigingsinstrumenten of zelfs instrumenten voor bodembeheer om de haalbaarheid van het project te garanderen. Deze kwestie moet op korte termijn worden bestudeerd om te vermijden dat privéprojecten het licht zien zonder samenhang met de principes van het richtplan of dat er speculatie ontstaat.

* * *

3.3. GROOT PROJECT 3: DE LEUVENSESTEENWEG KRIJGT HAAR IDENTITEIT TERUG

3.3.1. BESCHRIJVING VAN DE PERIMETER EN DE UITDAGINGEN



Het derde grote project van het richtplan bestaat uit de transformatie van de Leuvensesteenweg zodat die opnieuw een weg wordt die de omliggende wijken verbindt en een sterkere rol speelt als handelsas van de wijk.

‘Het derde project stelt een globale inrichting voor die beantwoordt aan de congestieproblemen (vooral op de kruispunten), aan de behoeften van de fietsers, aan de vraag om een vlotte doorgang van de bus te verzekeren en aan de noodzaak om meer groen te voorzien. (...) [Het streeft er eveneens naar om aan de Leuvensesteenweg] opnieuw een duidelijke identiteit te geven, zowel door de inrichting van de publieke ruimte als door de transformatie van bepaalde lege percelen.’

De perimeter bestrijkt dus de breedte van de Leuvensesteenweg en de gebouwen erlangs, over de hele lengte van het hefboomgebied, evenals twee terreinen die specifieke aandacht vragen: Home Familial Bruxellois en Robelco.

3.3.2. REGLEMENTAIR KADER

3.3.2.1. VOORSCHRIFTEN VAN HET GBP



Deze sector bestaat uit meerdere bestemmingsgebieden:

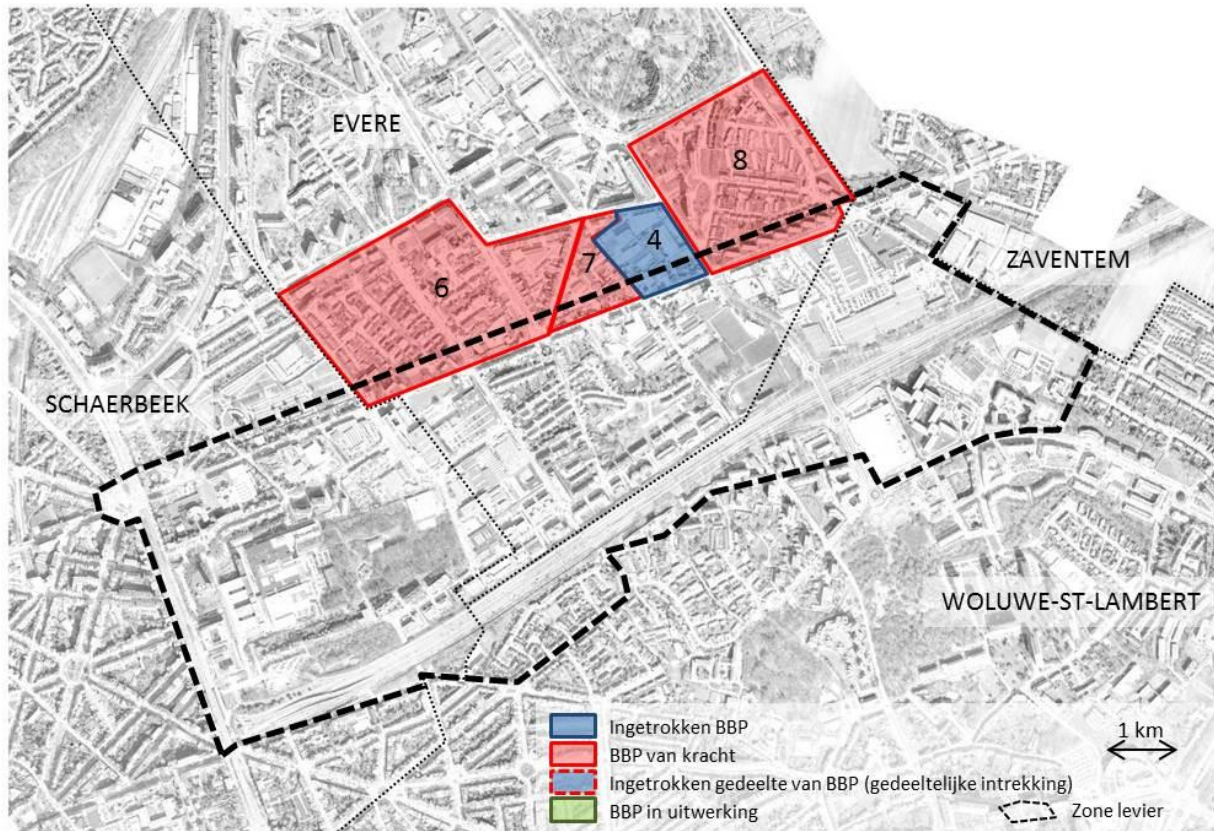
1. de wegbreedte is bestemd als ‘structurerende ruimte’

De bouwblokken erom heen zijn bestemd als:

2. woongebied

3. woongebied met een residentieel karakter (dat is vooral het geval voor het complex van Home Familial Bruxellois)
4. gemengd gebied of sterk gemengd gebied
5. stedelijk industriegebied (het perceel van Robelco)

3.2.2.2. BBP's



OVERZICHT VAN DE BBP'S IN DE SECTOR VAN GROOT PROJECT 3
 Realisatie: ATO, oktober 2010
 Bron: BUUR-STATEC, Eindverslag richtplan, 7 december 2009

BBP 23 'Philips' (4 op het overzicht) is ingetrokken in 2005. Op dit moment plant Bouygues een vastgoedproject op dit voormalige terrein van de firma Vishay (zie p. 48).

BBP 700 'Geluk' (6), in de gemeente Evere, goedgekeurd op 5 juli 1990, moet gedeeltelijk ingetrokken worden om de uitgangspunten van het richtplan betreffende de verdichting van het terrein van Home Familial Bruxellois te integreren (zie p. 45 en volgende). Het richtplan bevat de bouw van een nieuw pand op de rooilijn langs de Leuvensesteenweg, die niet verenigbaar is met de voorschriften van het GBP. De gedeeltelijke intrekking wordt momenteel onderzocht door het bureau BRAT en is in afwachting van goedkeuring door de gemeenteraad. Daarna zal een openbaar onderzoek volgen.

BBP 201 'Aubier', goedgekeurd op 17 april 1997 (7 op de plattegrond), betreft de perimeter tussen de Leuvensesteenweg, de Kerkhof van Brussellaan en de Tweehuizenweg in Evere. Het plan bestaat uit de bouw van nieuwe woningen op de braakliggende percelen aan de Leuvensesteenweg en de Kerkhof van Brussellaan, een openbaar plein aan de Tweehuizenweg, tegenover het Vishay-terrein, een sporthal binnen het bouwblok en de omleiding van de Tweehuizenweg ter hoogte van het kruispunt met de Kerkhof van Brussellaan. Op dit moment zijn de meeste projecten voltooid: de

Momenteel is de gemeente in gesprek met de projectontwikkelaars voor de bouw van enkele woningen op de terreinen langs de heraangelegde Tweehuizenweg. De gemeente is eveneens eigenaar van enkele huizen die ze bij wijze van gunst verhuurt en die op termijn afgebroken moeten worden om plaats te maken voor nieuwe constructies, zoals het BBP bepaalt.

Kortom, dit bestaande BBP zou eventueel nieuwe voorschriften voor de Leuvensesteenweg kunnen integreren om een harmonieuze evolutie van de gebouwen in de toekomst te garanderen, in overeenstemming met de voorschriften van het richtplan voor de bestemming (woningen en voorzieningen), de afmetingen en de rooilijn.



BBP 201 AUBIER, OVERZICHT VAN DE BESTEMMINGEN, GEMEENTE EVERE

Het BBP 'Ieder Zijn Huis' **(8)** dateert van 1982 en bepaalt de inrichting van het gehele wooncomplex langs de Leuvensesteenweg, tegenover het terrein van BMW, en begrensd door de Cicerolaan, de Zaventemstraat en de gemeentegrens met Sint-Lambrechts-Woluwe. Het richtplan bevat geen enkele ingreep in deze sector.

3.3.3. BESTAANDE PROJECTEN

De Leuvensesteenweg vormt nu al een aantrekkelijke as voor een aantal partijen, zoals blijkt uit de vele projecten die er onlangs het licht hebben gezien.

3.3.3.1. MEDIA GARDENS (ATENOR) – VOORMALIG TERREIN MATERMACO



Op het voormalige terrein van de firma Matermaco (verkoop van landbouw materiaal), aan de Leuvensesteenweg 710-832, bevindt zich een project met 282 koopwoningen met 852 m² handelszaken op het gelijkvloers en twee ruimten voor vrije beroepen.

Het is een geheel van vijf gebouwen, op een terrein van 1,25 ha, tussen de Leuvensesteenweg en de Evenepoelstraat, met binnentuin.

De bouwvergunning werd op 28 april 2009 afgeleverd aan de NV Immobilière Deux Maisons, een dochterbedrijf van de groep Atenor.

Aan de kant van de Leuvensesteenweg respecteert het project een voormalige rooilijn die een terugwijking van 5 m voorschrijft.



PROMOTIEBEELD VAN HET PROJECT MEDIA GARDENS, ATENOR
Bron: <http://fr.atenor.be/>



PROMOTIEBEELD VAN HET PROJECT MEDIA GARDENS, ATENOR
Bron: <http://fr.atenor.be/>

3.3.3.2. PROJECT SMETS CONCEPT STORE



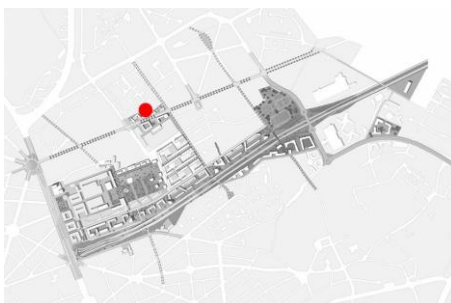
Op de Leuvensesteenweg 650-652 is een groot gebouw van ongeveer 4.700 m² in aanbouw. De GOMB heeft dit terrein braak laten liggen na de afbraak van de voormalige gebouwen in 1999.

Hier komt hoofdzakelijk een grote *department store* van hoog niveau op ongeveer 3.500 m² (kleding, schoenen, decoratie), een bar-restaurant van 800 m² geëxploiteerd door hetzelfde bedrijf en een parkeergarage van ongeveer 170 plaatsen.

Zoals de stedenbouwkundige vergunning van 30 september 2008 vermeldt, zal het project de rooilijn van de Leuvensesteenweg voortzetten.

Het Brussels Gewest heeft een subsidie van 1,8 miljoen euro toegekend aan het project, in het kader van de investeringshulp aan kleine en middelgrote bedrijven.

3.3.3.3. NIEUW GEBOUW VAN HOME FAMILIAL BRUXELLOIS



Het terrein van de Home Familial Bruxellois bestaat momenteel uit 4 gebouwen en een uitgestrekte groenstrook. Het BBP 700 'Geluk' bepaalde de bouw van een vijfde pand, maar dat is nooit gerealiseerd. Op dit moment wordt de bouw van dit pand in het midden van het terrein, aan de Leuvensesteenweg, opnieuw overwogen.

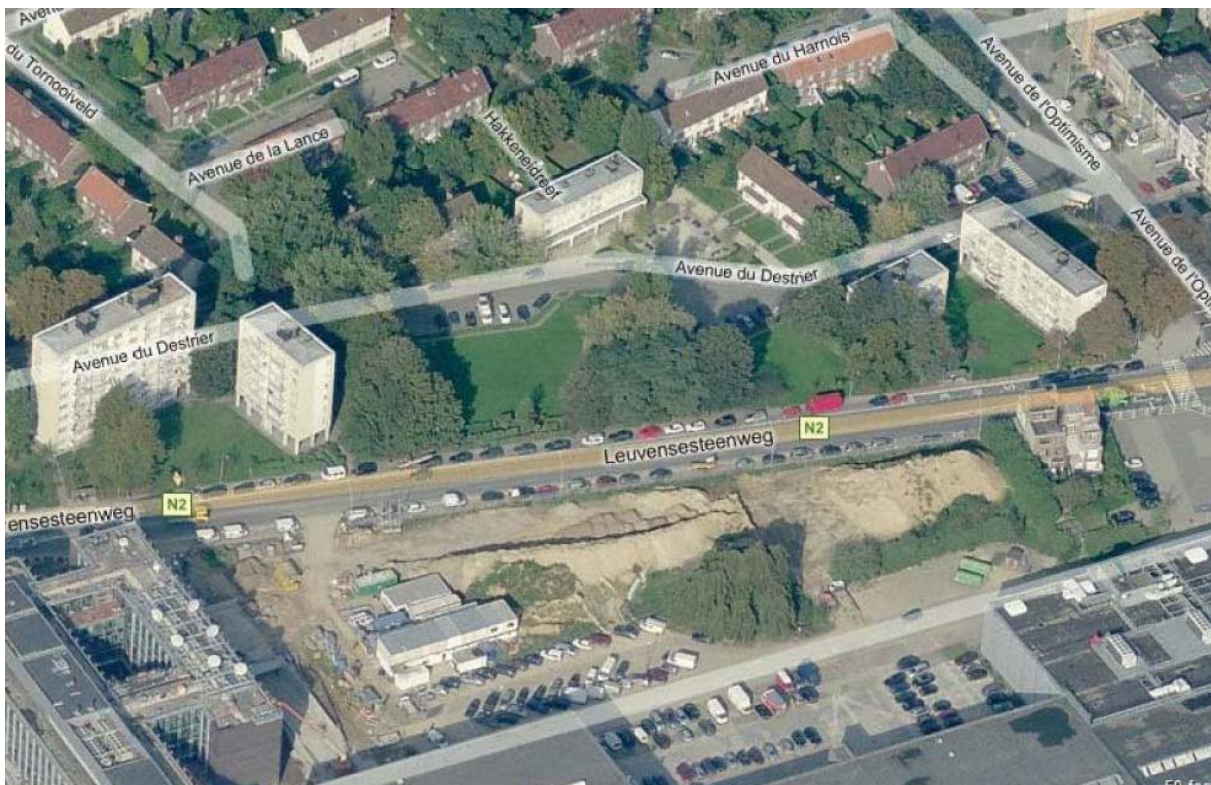
De uitgangspunten van het richtplan voor de verdichting van het geheel *'zijn geïntegreerd in het ontwerp van de*

*offerteaanvraag voor de bouw van bijkomende sociale woningen*¹³.

Het richtplan schetst een globaal project, dat aansluit op de voorstellen die zijn gedaan voor de inrichting van het Robelcoterrein:

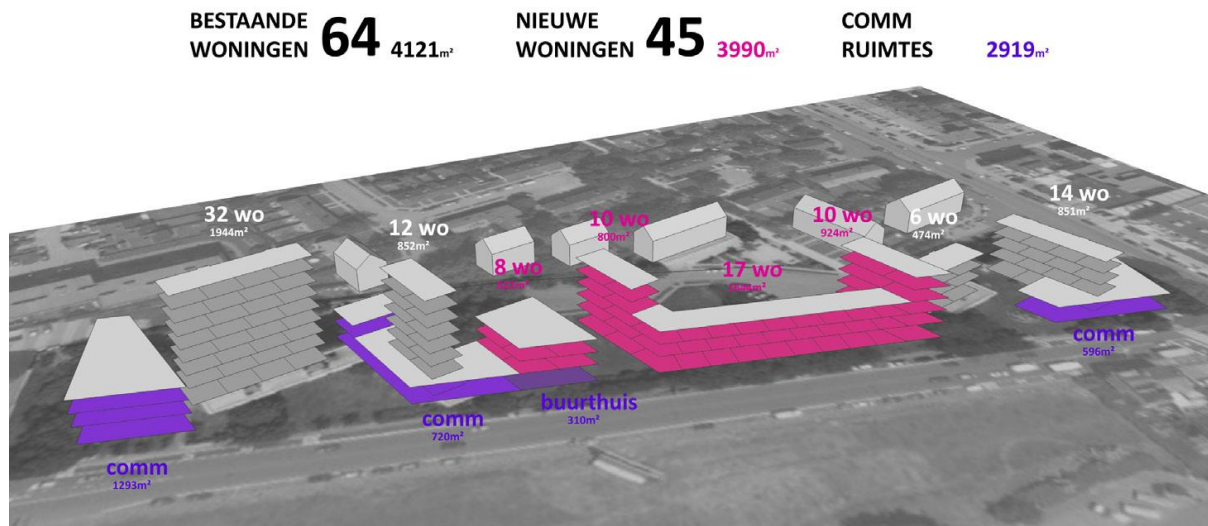
- Privatisering van de ruimte rond de gebouwen van Home Familial Bruxellois (aanleg van een semi-private tuin voor de bewoners)
- Aanleg van een centrale openbare ruimte rond het nieuwe buurthuis
- Integratie van de handelszaken op het gelijkvloers van de bestaande gebouwen tegenover het buurthuis
- Constructie van twee gebouwen met activiteiten of handelszaken op het kruispunt Georgin en Grosjean

Het BBP 700 'Geluk' moet gedeeltelijk worden ingetrokken om deze nieuwe uitgangspunten te integreren. Het project voor deze gedeeltelijke intrekking is uitgewerkt door het studie bureau BRAT en is momenteel in afwachting van een goedkeuring door de gemeenteraad van Evere, voordat het in openbaar onderzoek zal gaan.



LUCHTFOTO VAN HET TERREIN VAN HOME FAMILIAL BRUXELLOIS EN HET ROBELCOTERREIN (VOORAAN)
Bron: Project voor de gedeeltelijke intrekking van BBP 700 'Geluk', gemeente Evere

¹³ Bron: Richtplan, Stand van zaken van het overleg, GP3-27



VOORSTEL VAN HET RICHTPLAN VOOR DE VERDICHTING VAN DE HOME FAMILIAL BRUXELLOIS
Bron: Richtplan Directeur, GP3-19

3.3.3.4. PROJECTONTWIKKELING ROBELCO



Dit braakliggende terrein, dat toebehoort aan de firma IRET (vroeger Robelco), ligt tussen het gebouw van de RTL en de Paduawijk aan de zuidkant van de Leuvensesteenweg.

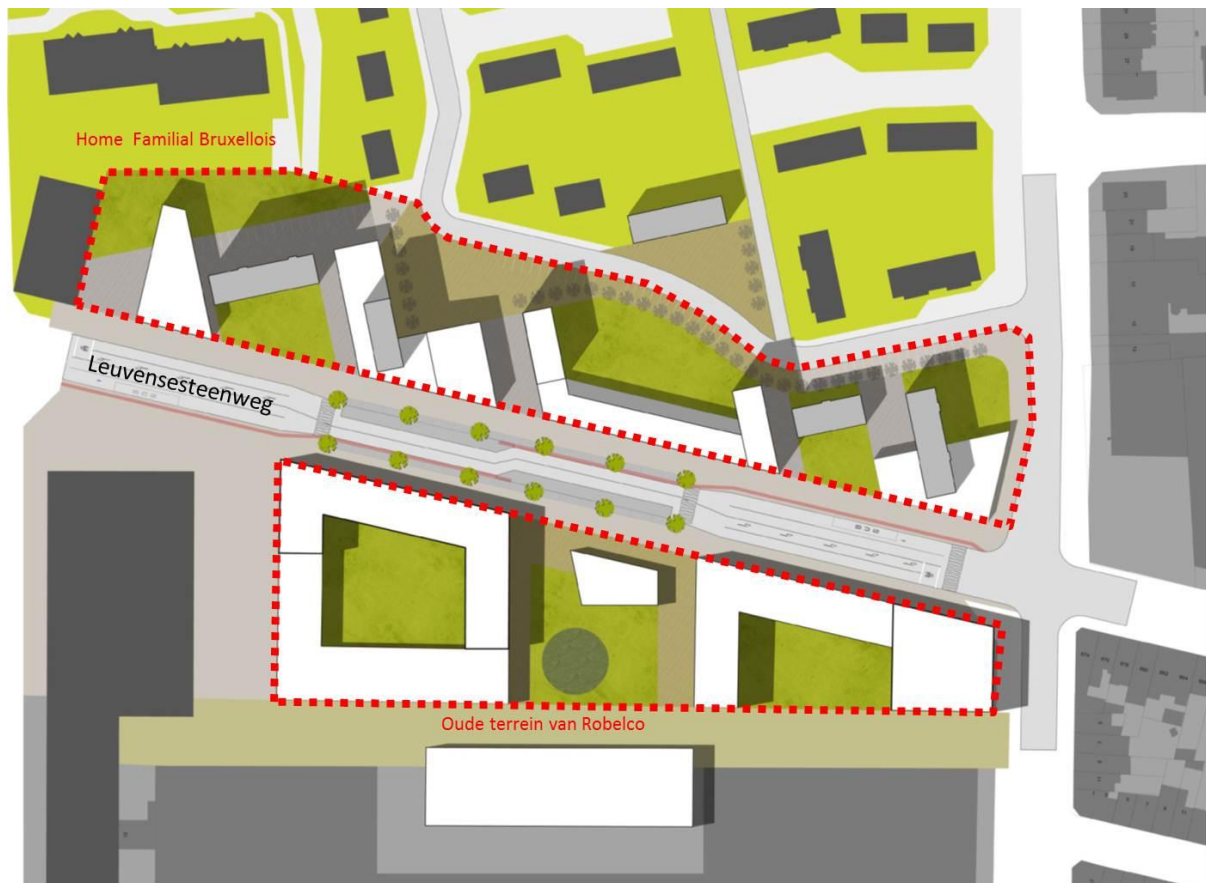
Op 9 oktober 2007 is een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd aan de firma Evere Square NV voor de inrichting van vier gebouwen met tertiaire activiteiten, maar dit project is ingetrokken.

Op dit moment bestudeert IRET een nieuw project, waarvoor de firma in het voorjaar van 2011 een stedenbouwkundige vergunning wil aanvragen. Het project bestrijkt niet alleen het braakland langs de Leuvensesteenweg, maar eveneens de gebouwen tussen het braakland en de Mommaertslaen. Het gaat om oppervlakten voor een showroom, handelszaken, opslag en kantoren. Er is een grote herstructurering van de bestaande gebouwen gepland, evenals de urbanisatie van het braakland rond de opmerkelijke boom. IRET voert momenteel gesprekken met zijn twee huurders (FNAC en BMW) en twee nieuwe potentiële huurders.

Het richtplan stelt een alternatief project voor, dat bestaat uit gemengde gebouwen met woningen en handelszaken op het gelijkvloers. Tevens bevat het de volgende elementen:

- aanleg van een openbaar park in het midden van het terrein, rond de opmerkelijke en monumentale boom
- opening voor het publiek van de bestaande weg op het einde van het perceel om een nieuwe doorgang tussen de Grosjeanlaan en de Georginlaan te creëren
- de verlenging van de bestaande voetpaden over het Robelcoterrein naar het terrein van Home Familial Bruxellois.

Dit nieuwe programma wil de residentiële uitstraling en de centrale functie in de wijk van de Leuvensesteenweg bevestigen. De vestiging van handelszaken op het gelijkvloers creëert een continuïteit tussen de commerciële segmenten van Paduwa en de omgeving van Meiser.



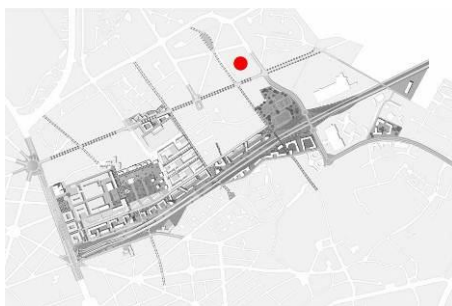
VOORSTEL VAN HET RICHTPLAN VOOR EEN GLOBALE INRICHTING VAN HET TERREIN VAN ROBELCO EN HOME FAMILIAL BRUXELLOIS

Achtergrond: Voorstel van het richtplan, GP3-19

Opmerkingen: ATO, januari 2011

Bron: Richtplan, GP3-19

3.3.3.5. PROJECTONTWIKKELING BOUYGUES – VISHAY-TERREIN



Dit gemengde project van Bouygues Immobilier Belgium bestaat uit de bouw van 430 woningen, een crèche, een rusthuis en ruimtes voor kmo's.

Het project ligt op het voormalige terrein van de firma Vishay, tussen de Leuvensesteenweg, de Tweehuizenweg, de Franz Guillaumelaan en de Cicerolaan.

In augustus 2010 is een bouwvergunning onderworpen aan een openbaar onderzoek. De overlegcommissie gaf een gunstig advies onder voorwaarden.

3.3.4 VOORSTELLEN VAN HET RICHTPLAN EN AFSTEMMING OP DE BESTAANDE PROJECTEN



GROOT PROJECT 3: LEUVENSESTEENWEG

Realisatie: ATO, oktober 2010

Achtergrond: Illustratie van Groot Project 3, Richtplan, BUUR-STRATEC

Bron: BUUR-STATEC, Eindverslag richtplan, 7 december 2009

Dit project heeft de volgende krijtlijnen:

- De weg herinrichten om het naast elkaar bestaan van verschillende types gebruikers te verbeteren
- De rooilijnen herbepalen en de voorkant van de gebouwen verdichten om het stedelijke landschap coherenter te maken
- De verbindingen met de aangrenzende wijken verbeteren om van de Leuvensesteenweg een aantrekkelijk lokaal centrum te maken

De **herinrichting van de weg (1)** omvat de aanleg van een fietspad, een alternerend eigen weggedeelte voor de bus per sectie, de verbreding van de trottoirs en de aanplanting van bomen. De kruispunten worden heraangelegd om ervoor te zorgen dat de bussen aan de haltes de auto's op het kruispunt niet hinderen, door de parkeerplaatsen na de kruispunten op te heffen en in de plaats daarvan bushaltes aan te leggen langs het trottoir. Daardoor wordt het verkeer op de steenweg niet gehinderd als de bus stopt.

De **verdichting van de voorkant van de gebouwen** aan de steenweg zou op verschillende manieren kunnen gebeuren:

- Nieuwe stedenbouwkundige voorschriften opnemen in de BBP's voor de segmenten tussen Meiser en Georgin in het westen en tussen de Lombaerdestraat en de Zaventemstraat in het

oosten, met de verplichting van handelszaken op het gelijkvloers, parkings onder de grond of aan de achterkant en woningen op de verdiepingen **(2)**.

- We zien in deze twee segmenten van de Leuvensesteenweg 'de uitgangspunten van een wijktransformatie: grootschalige functies die plaats laten aan gemengde, dichtere projecten'¹⁴
- Het terrein van de Home Familial Bruxellois verdichten (tussen de Georginlaan en de Grosjeanlaan) **(3)**
- Programma's ontwikkelen met een hoofdzakelijke woonfunctie op het Robelcoterrein, door voetgangersverbindingen te creëren met het terrein van de Home Familial **(4)**
- Een nieuwe parking aanleggen voor de winkels in de buurt van de supermarkt GB **(5)**. Het richtplan identificeert een perceel 'naast een supermarkt (GB), dat niet beschikt over een parking. Dit perceel wordt momenteel gebruikt door minder dichte en onderbenutte gebouwen (economische activiteiten, parkeergarages)'¹³. Het richtplan stelt een inrichting van het gehele perceel voor met de bouw van een gebouw voor woningen en handelszaken op het gelijkvloers en de aanleg van een parking van 60 plaatsen, waarvan de helft voor de GB en de andere helft voor de kleine handelszaken.



VOORSTEL VAN HET RICHTPLAN VOOR DE PADUWAPARKING
Bron: Richtplan, eindverslag, december 2009, BUUR-STRATEC



- Het depot van De Lijn verhuizen naar een terrein in Zaventem aan de Hof Ten Berglaan **(6)**. Het richtplan stelt: 'De aanwezigheid van dit depot in een stedelijk weefsel met een eerder residentieel karakter (Paduwawijk) veroorzaakt conflicten (geluidsoverlast, vervuiling en morfologische breuk in de straat).' Het adviseert 'de verhuizing van dit depot op middellange termijn, in het belang van De Lijn (betere logistiek) en de wijk (combinatie van residentiële en commerciële functies, kleine en middelgrote bedrijven).'¹³ (zie Groot Project 5, p. 62)

De herinrichting van de Leuvensesteenweg moet vergezeld gaan van de opname van deze straat in een **groter netwerk voor zachte weggebruikers (7)** (uitgebreid beschreven in de projectfiches).

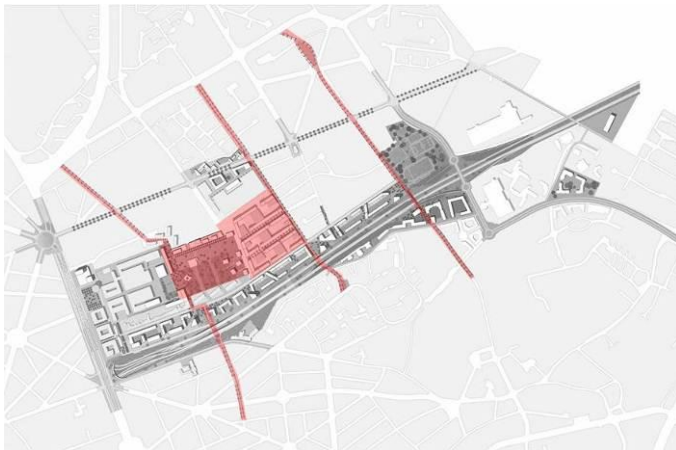


PERSPECTIEF OP DE LEUVENSESTEENWEG UIT HET RICHTPLAN
Bron: Richtplan, eindverslag, december 2009, BUUR-STRATEC

¹⁴ Richtplan, eindverslag van 7 december 2009, p. GP3-16

3.4. GROOT PROJECT 4: HET PARK EDITH CAVELL EN DE TRANSFORMATIE VAN DE WIJK

3.4.1. BESCHRIJVING VAN DE PERIMETER EN DE UITDAGINGEN



Het vierde grote project creëert een gemengde wijk met overwegend woningen en kmo's rond de Georginlaan en een nieuw openbaar park op het groenterrein van de RBTF-VRT.

'Het vierde project profiteert van de dynamiek die ontstaat door de andere projecten [en bestaat in] de aanleg van een publiek park op een gedeelte van de groene terreinen van de VRT-RTBF (twee derde van de huidige groene oppervlakte), ten einde een evenwichtige transformatiedynamiek te lanceren (echte vermenging van functies, met inbegrip van

kmo's) voor de industriële macroblokken van het gebied. De bedoeling is om de levenskwaliteit te verbeteren en de wijk even aangenaam te maken om in te wonen als om in te werken en om tevens de verplaatsingen te voet en met de fiets aan te moedigen. Die verplaatsingen worden immers niet enkel gestimuleerd door de inrichting van de straten (eveneens voorgesteld door het project), maar ook door de aantrekkelijkheid van de bebouwde ruimte. Naast de bouw mogelijkheden die al werden voorgesteld in de reorganisatieprojecten van beide campussen, voorziet het project de bouw van 78.000 m² vloeroppervlakte voor gemengd [gebruik] op de bebouwbare terreinen van de VRT-RTBF (verdeeld over een derde van de huidige groenvoorziening en de campussen).'

De perimeter beslaat het park van de RTBF-VRT en het blok tussen de Kolonel Bourgstraat en de Georgin-, Grosjean- en Mommaertsiaan, en is bestemd voor stedelijke industrie (3/4) en een administratieve functie (1/4). Voor het gemak zullen we de perimeter het 'stedelijk industrieblok' noemen.

3.4.2. REGLEMENTAIR KADER

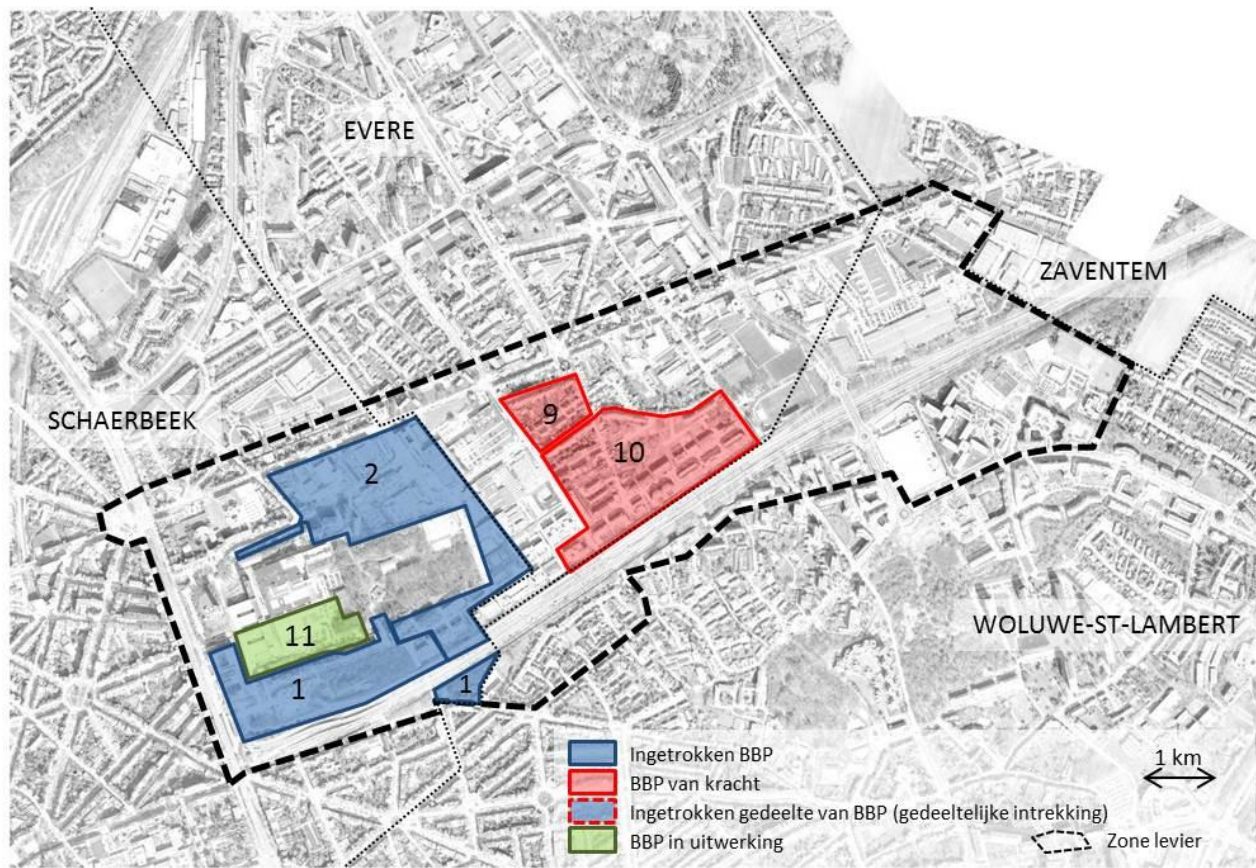
3.4.2.1. VOORSCHRIFTEN VAN HET GBP



We kunnen twee gebieden onderscheiden in deze sector:

1. het RTBF-VRT-park is bestemd als 'gemengd gebied'
2. het stedelijk industrieblok is bestemd als 'stedelijk industriegebied' en 'administratiegebied'

3.4.2.2. BBP's



OVERZICHT VAN DE BBP'S ROND DE SECTOR VAN HET GROTE PROJECT 4

Realisatie: ATO, oktober 2010

Achtergrond: Illustratie van Groot Project 3, Richtplan, BUUR-STRATEC

Bron: BUUR-STRATEC, Eindverslag richtplan, 7 december 2009

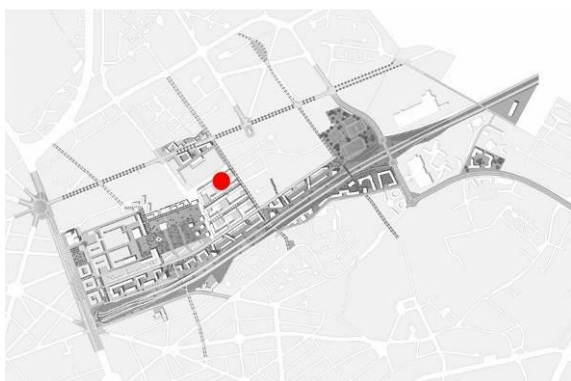
BBP 29 (2 op de plattegrond) omvatte het Schaarbeekse gedeelte van het stedelijk industrieblok, maar werd in 2007 ingetrokken.

Het BBP 'RTBF' (11) is in uitwerking en betreft het bebouwde gedeelte van de RTBF-campus, niet het park. (zie 'Heraanleg van het RTBF-terrein, p. 30).

3.4.3. BESTAANDE PROJECTEN

Tot op heden hebben drie bedrijven in het stedelijk industrieblok een project:

3.4.3.1. INTERPNEU



Project voor de uitbreiding en herstructurering van Interpneu, op de Mommaertslaantunnel 10-12.

Er zijn twee vergunningen aangevraagd:

- Stedenbouwkundige vergunning voor de transformatie van een grote gespecialiseerde handelszaak.
- Milieuv vergunning voor de exploitatie van een bandencentrale (uitbreiding van de zone voor de opslag van banden).

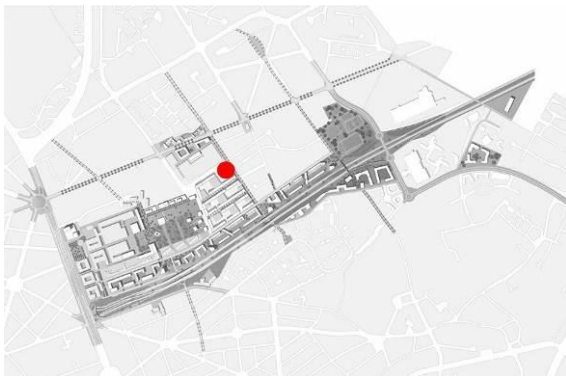
Het openbaar onderzoek vond plaats van 27/09/2010 tot en met 11/10/2010. De overlegcommissie gaf op 18/11/2010 een gunstig advies onder voorwaarden.

3.4.3.2. VLAN - ROSSEL



De groep Rossel wil binnenkort een stedenbouwkundige vergunning aanvragen voor een nieuw kantoorgebouw op het terrein Vlan/Rossel. Het architectenbureau Archi 2000 leidt het project, dat zich op dit moment nog in de ontwerpfase bevindt.

3.4.3.3. BMW



BMW Belgium wil zijn front office verhuizen, van de huidige locatie aan de Mommaertslaan in Evere naar het stedelijk industrieblok dat het richtplan wil herstructureren. De behoefte van BMW wordt geschat op 35.000 m².

Op dit moment overweegt BMW Belgium twee locaties voor de verhuizing van zijn showroom en kantoren: een terrein aan de Leuvensesteenweg dat toebehoort aan Robelco en een terrein aan de Leopold III-laan op een terrein van de GOMB (het voormalige gebouw van HP).

BMW Belgium zou in januari 2013 operationeel willen zijn in de nieuwe gebouwen. Het project maakt deel uit van de lopende gesprekken met de firma IRET, die eigenaar is van het terrein, over de volledige herstructurering van deze gebouwen en de urbanisatie van het braakliggend gebied langs de Leuvensesteenweg.

3.4.4. VOORSTELLEN VAN HET RICHTPLAN



GROOT PROJECT 4: PARK EDITH CAVELL EN STEDELIJK INDUSTRIEBLOK

Realisatie: ADT, oktober 2010

Achtergrond: Illustratie van Groot Project 4, Richtplan, BUUR-STRATEC

Bron: BUUR-STRATEC, Eindverslag richtplan, 7 december 2009

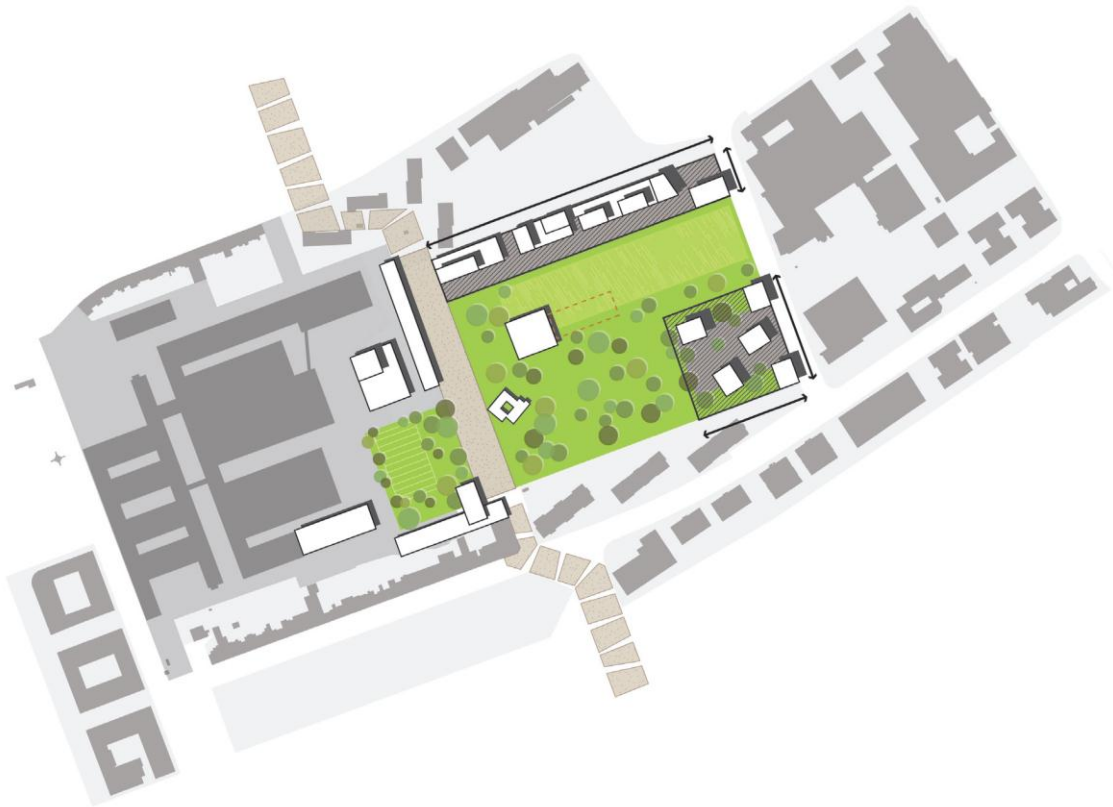
Het richtplan adviseert drie groepen van acties voor deze sector:

- De opening van het RTBF-VRT-park voor het publiek en de urbanisatie van een deel van deze terreinen
- De transformatie van het stedelijk industrieblok
- De aanleg van een netwerk voor zachte weggebruikers op de openbare weg en door de grote bouwblokken

Voor de **transformatie van het RTBF-VRT-park** gelden de volgende richtlijnen:

- Aanleg van een openbare groenvoorziening aan de rand van meerdere woongebieden die vandaag worden geïsoleerd door de beveiligde campus: Evenepoel, Colonel Bourg, Paduwa
- Aanleg in het park van voet- en fietspaden die nieuwe verbindingen creëren: een noord-zuidas tussen de Jules Lebrunstraat en de Maartlaan, en een oost-westas tussen de Plaskywijk en de Georginlaan, verbinding met de wegen binnen de campus van de RTBF en de VRT

- Constructie van nieuwe gemengde gebouwen met overwegend woningen, met voorzieningen of handelszaken op het gelijkvloers, aan de rand van het park, in de buurt van de Georginlaan, om de woonfunctie van deze sector te versterken.



PROJECT VAN HET PARK EDITH CAVELL EN NIEUWE WONINGEN
Bron: BUUR-STATEC, Eindverslag richtplan, 7 december 2009

De opening van een openbaar park en de bouw van woningen in deze sector zouden de transformatie van het **stedelijk industrieblok** aan de andere kant van de Georginlaan moeten bevorderen:

- Het is een relatief klein industriegebied, dat is ingebed in het stedelijk milieu
- Op Brusselse schaal zien we steeds vaker dat de 'zware' activiteiten naar de rand vluchten, omdat ze te veel hindernissen ondervinden door de nabijheid van woningen
- De prioriteit in deze sector gaat naar woningen en kmo's
- Dit type activiteiten en de aangrenzende woongebieden hinderen elkaar wederzijds
- De maatregelen die het richtplan voorstelt om deze wijk te transformeren (park, fiets- en voetpaden, woningen) zullen de woonfunctie nog verder versterken

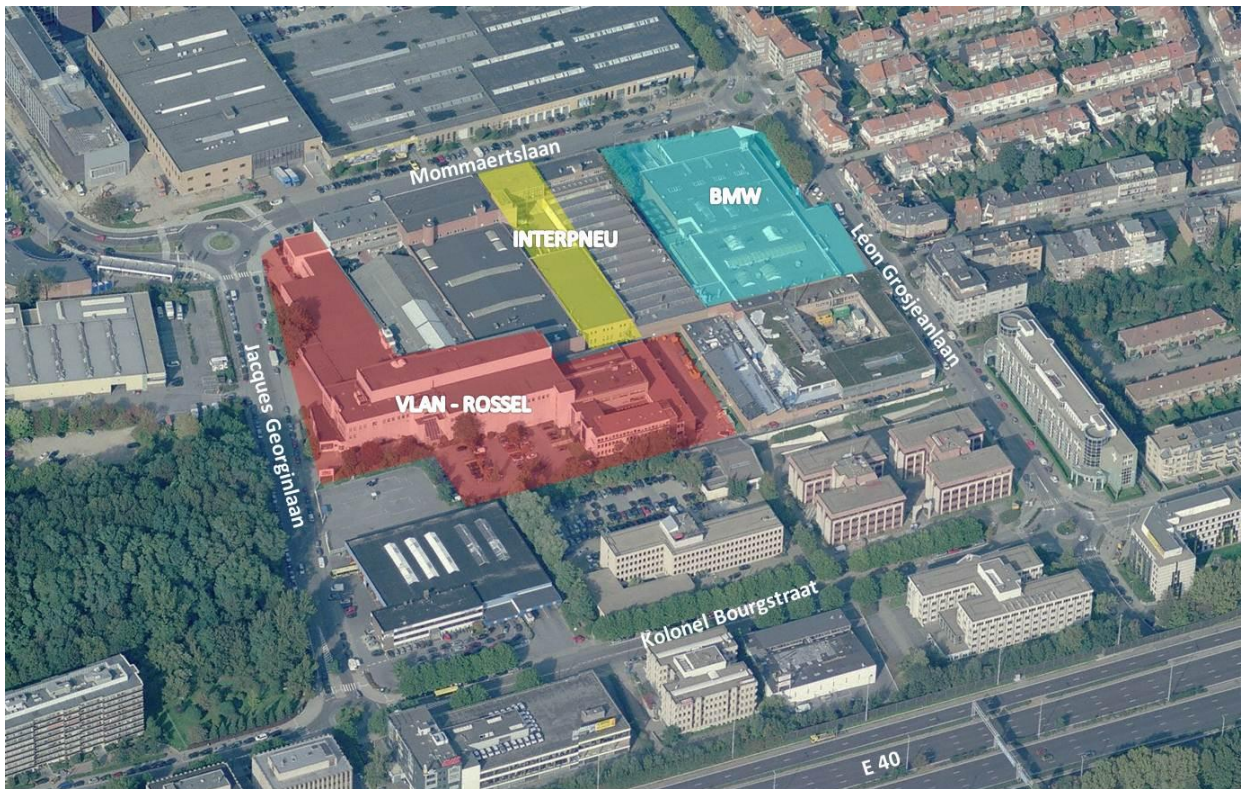
Het richtplan stelt dus voor om deze transformatie te anticiperen en te bevorderen door de volgende maatregelen:

- De aanleg van twee dwarswegen binnen het blok die geschikte toegangswegen zullen vormen voor de toekomstige woningen in het blok
- De splitsing van de verkeersstromen van buurtbewoners en het laden van vrachtwagens (dat moet gebeuren op de lanen aan de rand van het blok)
- Het behoud van de kmo's en de aanmoediging aan nieuwe dienstverlenende of ambachtelijke bedrijven om zich er te vestigen

- De verdichting van de bebouwing met de constructie van woningen op functionele gebouwen. Dat vraagt een nieuw reglementair stelsel, omdat dit blok in het GBP is bestemd als stedelijk industriegebied.

Het blok ligt op het grondgebied van de drie gemeenten Schaarbeek, Evere en Sint-Lambrechts-Woluwe.

Om ervoor te zorgen dat de huidige en nieuwe inwoners zich de wijk kunnen toe-eigenen, is het noodzakelijk dat **de routes voor zachte weggebruikers worden bevorderd**. Het richtplan adviseert de aanleg van nieuwe doorgangen of de herinrichting van alle wegen in de sector voor de aanleg van fiets- en voetpaden. Deze projecten worden in detail besproken in de projectfiches.



LUCHTFOTO VAN HET STEDELIJK INDUSTRIEBLOK EN PLAATS VAN DE BEDRIJVEN DIE EEN PROJECT HEBBEN INGEDIEND

Achtergrond: Richtplan, eindverslag, december 2009, BUUR-STRATEC
Realisatie: ATO, januari 2011



TRANSFORMATIE VAN HET STEDELIJK INDUSTRIEBLOK VOLGENS HET RICHTPLAN

Bron: Richtplan, eindverslag, december 2009, BUUR-STRATEC

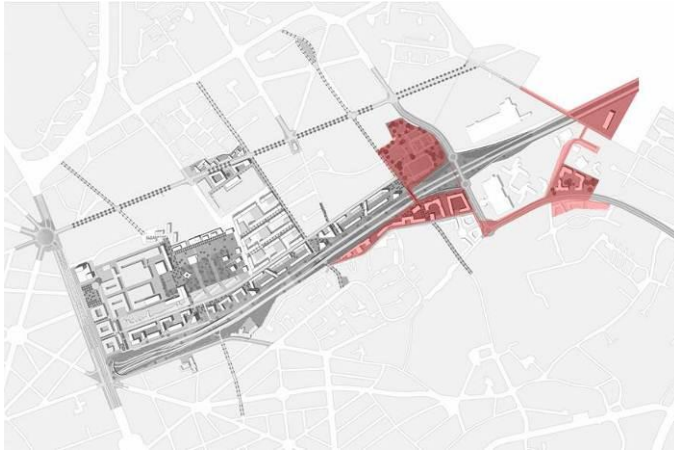
3.4.5. GROOTSTE OPERATIONELE OBSTAKELS

- De aanleg van het openbaar park Edith Cavell en de daarmee verbonden bouw van woningen is afhankelijk van de RTBF en de VRT, die eigenaar zijn van de terreinen. Een snel en formeel akkoord van beide partijen zou kunnen vermijden dat andere projecten ontstaan, die niet in samenhang zijn met het richtplan.
- De transformatie van het stedelijk industrieblok is eveneens afhankelijk van de verschillende grondeigenaars. Ook nu al zouden het uitbreidingsproject van Interpneu en het kantoorproject van de groep Rossel kunnen drukken op de realisatie van de projecten uit het richtplan. Het is raadzaam om zo snel mogelijk de nodige operationele instrumenten voor de coördinatie van de verschillende partijen en voor het bodembeheer te realiseren.

* * *

3.5. PROJECT 5: MARCEL THIRY ALS VOORZIENINGEN- EN VRIJETIDSPOOL

3.5.1. BESCHRIJVING VAN DE PERIMETER EN DE UITDAGINGEN



Het vijfde project begeleidt de mutatie van de kantoorwijk Marcel Thiry, in aansluiting op de algemene doelstellingen van het richtplan: de tertiaire activiteiten concentreren rond de economische pool Reyers, langs de Reyerslaan en de Medialaan, in de buurt van de belangrijkste haltes van het openbaar vervoer en de reconversie in woningen bevorderen van de administratieve functies die vooral vanwege de toegankelijkheid niet werken.

‘Het vijfde project is erop gericht de zogenaamde Marcel Thiryzone (die niet beperkt blijft tot de laan zelf) te transformeren in een pool voor voorzieningen en recreatie. Het project toont het transformatiepotentieel van bepaalde bestaande kantoor-, woon- en schoolgebouwen en wijst op een nieuwe bestemming voor de huidige terreinen van de BIM en Plejaden. Het project omvat ook het voorstel voor de bouw van een depot van De Lijn in de Hof ten Berglaan (kant Zaventem), dat het depot in de Paduwawijk moet vervangen: de toegang voor de bussen vanuit de Leuvensesteenweg kan in een eerste fase gebeuren via de eigen terreinen van de MIVB op de Gemeenschappenlaan en Marcel Thiry. In een tweede fase zouden de Tolstraat en de Hof ten Berglaan weer met elkaar kunnen worden verbonden door een viaduct over de E40, die het depot en de industriezone zou bedienen. Dit nieuwe viaduct zou ook een rechtstreekse afrit van de Marcel Thirylaan richting uitgang van de stad mogelijk maken, waardoor de Gemeenschappenlaan vermeden kan worden.’

De perimeter omvat het kantorencomplex tussen de E40 en de Plejadenlaan, het kantorencomplex op de hoek van de Marcel Thirylaan en de Arianelaan, een braakliggend terrein in Zaventem (mogelijke locatie voor het depot van De Lijn) en de Tolstraat, en het sportpark van Sint-Joost-ten-Node.

3.5.2. REGLEMENTAIR KADER

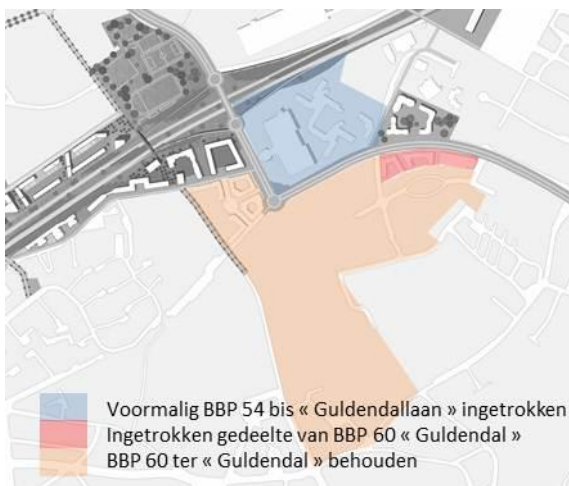
3.5.2.1. VOORSCHRIFTEN VAN HET GBP



In deze sector kunnen we de volgende bestemmingen onderscheiden:

1. het kantorencomplex aan de Plejadenlaan als 'administratiegebied'
2. evenals het merendeel van de gebouwen aan de Marcel Thirylaan
3. het blok op de hoek van de Marcel Thirylaan en de Gemeenschappenlaan (winkelcentrum Cora): als sterk gemengd gebied
4. de sector aan weerszijden van de Arianelaan, aan de gewestgrens: als stedelijk industriegebied
5. het sportpark van Sint-Joost: als 'gebied voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht'

3.5.2.2. BBP's



Er is momenteel geen enkel BBP op de perimeter van het project van het richtplan, maar het BBP 60 ter 'Guldendal', dat binnenkort door de gemeente goedgekeurd zal worden, zal een grote invloed op de sector Marcel Thiry hebben.

Het BBP 54 bis 'Guldendallaan' uit 1987 is in 2008 ingetrokken door de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe (in het blauw).

Het BBP 60 'Guldendal', dat werd goedgekeurd in 1991, werd gedeeltelijk ingetrokken door de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe, overeenkomstig het besluit van de RBHG van 4

februari 2010 dat daarvoor de goedkeuring gaf. Het gedeelte in het rood op de kaart behoort dus niet meer tot het BBP. De rest in het oranje werd behouden.

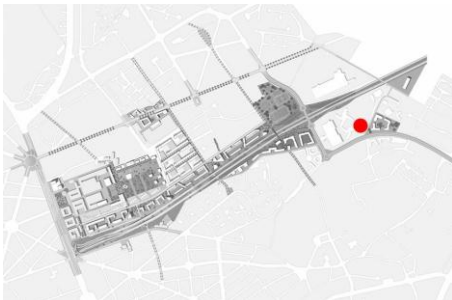
Het ingetrokken gedeelte was bestemd als gebied voor 'quartaire bedrijven' in het GBP, maar deze bestemming was te beperkt en belemmerde de evolutie van deze sector naar een diversificatie van de functies. Tegenwoordig is dit gedeelte dus opnieuw onderworpen aan het voorschrift van het GBP als

‘administratiegebied’, dat mogelijkheden biedt voor handelszaken, woningen, hotels, voorzieningen van collectief belang of overheidsdiensten.

Het behouden gedeelte van het BBP, dat sindsdien BBP 60 ter ‘Guldendal’ heet, heeft betrekking op ‘de bouw van 1.500 woningen, kleine kantoor-, handels- en horeca-eenheden en een hotel langs de Marcel Thiry laan, ter hoogte van de rotonde die de kruising vormt van de Atticastraat en de Gemeenschappenlaan. Brede groene stroken lopen door het terrein en vormen verbindingsruimten met de naburige groene zones’¹⁵. Dit nieuwe bijzondere plan zou begin 2011 goedgekeurd moeten zijn door de gemeenteraad van Sint-Lambrechts-Woluwe.

3.5.3. BESTAANDE PROJECTEN

3.5.3.1. JARDINS D’ARIANE



Onlangs is een rusthuis van ongeveer 150 bedden geopend aan de Arianelaan 1 in Sint-Lambrechts-Woluwe, in de voormalige gebouwen van de RTL. Het rusthuis opende in 2010 en is een eerste voorbeeld van de reconversie van kantoren in de Marcel Thiryzone.



JARDINS D’ARIANE, SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE
Bron: www.woluwe1200.be

3.5.3.2. HOTEL RAMADA



Een kantoorgebouw aan de Plejadenlaan 67 is omgevormd tot een hotel met 165 kamers.

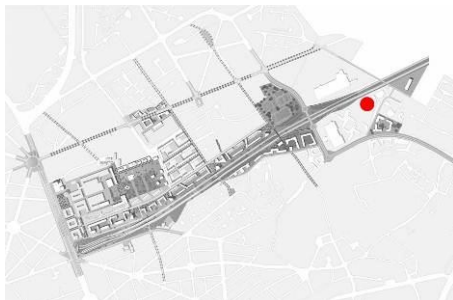
¹⁵ Richtplan, Eindverslag van 7 december 2009, BUUR-STRATEC, p.22

3.5.3.3. CCR: RECONVERSIE VAN EEN KANTOORGEBOUW IN WONINGEN

Een van de vier gebouwen van het geheel dat vroeger in gebruik was door AXA en daarna door Ernst & Young, aan de Marcel Thiry laan, is onlangs gekocht door de projectontwikkelaar CCR. Er komen 120 woningen van diverse categorieën en een handelszaak op het gelijkvloers. De stedenbouwkundige vergunning is eind 2010 aangevraagd. De architect van het project is Jean-Paul Hermant.

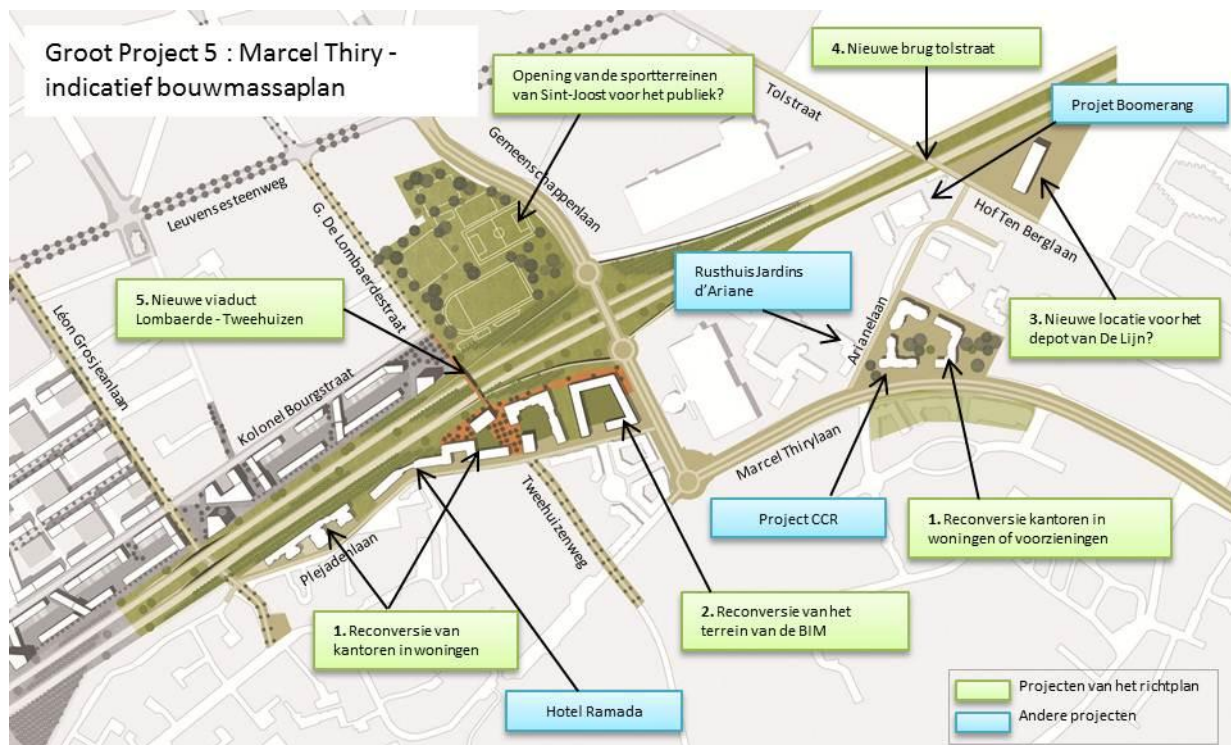


GEBOUW VAN CCR, MARCEL THIRY 216
Foto ADT oktober 2010

3.5.3.4. PROJECT BOOMERANG CORE COMPANY

Een project voor een nieuw logistiek bedrijf, met inbegrip van een kantoorgebouw van drie verdiepingen, en een crèche, op het terrein van de GOMB ter hoogte van de Arianalaan. In 2010 is een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd.

3.5.4. VOORSTELLEN VAN HET RICHTPLAN



GROOT PROJECT 5: MARCEL THIRY

Realisatie: ATO, oktober 2010

Achtergrond: Illustratie Groot Project 5, Richtplan, BUUR-STRATEC

Bron: BUUR-STATEC, Eindverslag richtplan, 7 december 2009

Het richtplan analyseert alle kantoorgebouwen tussen de E40, de Plejadenlaan, de Marcel Thirylaan en de Hof Ten Berglaan en identificeert de gebouwen die mogelijk omgevormd kunnen worden tot woningen en voorzieningen **(1)**. De geplande verhuizing van het BIM naar het terrein van Thurn & Taxis zou een interessante katalysator van deze transformaties kunnen zijn, omdat het gebouw toebehoort aan het Gewest **(2)**.

De oplossingen voor de mobiliteit in deze sector zijn van invloed op het hele richtplan:

- Het richtplan identificeert een terrein aan de Hof Ten Berglaan aan de kant van Zaventem, waar het depot van De Lijn van de Leuvensesteenweg terecht zou kunnen, in aansluiting op de voorstellen van Groot Project 3 **(3)**.
- In dit kader wordt eveneens voorgesteld om een nieuwe doorgangsviaduct over de E40 tussen de Tolstraat en de Hof Ten Berglaan aan te leggen, waardoor de bussen van De Lijn van de Leuvensesteenweg (waar ze nu rijden) naar de E40 (met de nieuwe aparte rijstroken voor de bus) kunnen gaan en het nieuwe busdepot kunnen bereiken via de Tolstraat **(4)**.
- Tot slot stelt het richtplan voor om een derde oversteek van de E40 te creëren voor zachte weggebruikers, waardoor de wijken van Evere en Sint-Lambrechts-Woluwe ontsloten worden, met een nieuwe voetgangersbrug tussen de Lombardestraat en de Tweehuizenweg **(5)**.

3.5.5. GROOTSTE OPERATIONELE OBSTAKELS

Zoals voor het Groot Project 2 met de reconversie van kantoorgebouwen in de Kolonel Bourgstraat is de grootste moeilijkheid de coördinatie van de private partners en de convergentie van hun projecten naar de doelstellingen van het richtplan. Aansporingsinstrumenten maar wellicht ook instrumenten voor bodembeheer zouden de overheid kunnen garanderen dat deze projecten worden uitgevoerd.

IV. ACTOREN VAN DE ONTWIKKELING VAN HET GEBIED

Om de uitvoering van het richtplan optimaal te coördineren is een eerste lijst van publieke en private instanties opgesteld, die mogelijk betrokken kunnen worden bij de projecten van het Reyersgebied (zie bijlage 1).

V. LIJST EN DETAILS VAN DE PROJECTEN IN HET GEBIED

Zoals aangegeven in de inleiding is van alle projecten in de operationele zone of de coördinatiezone een gedetailleerde fiche opgesteld met de volgende elementen:

3. volledige beschrijving van het project
4. betrokken partijen van het project
5. de zone waarin het project ligt
6. de vereiste en eventueel begrote investeringen
7. de stand van zaken van het project (tijdschema)
8. een planning van de toekomstige acties

Al deze fiches zijn te vinden in de bijlage van deze nota (bijlage 2).

Elk project kan worden geïdentificeerd met een specifieke code, die is opgebouwd uit het strategische gebied waarin het project zich bevindt, de categorie waartoe het behoort, het nummer binnen de categorie en de interventiezone. Hieronder staat de lijst van de projectfiches:

RTBF-VRT - LIJST VAN DE PROJECTEN VAN HET RICHTPLAN

Bijgewerkt op 02/02/2011

<u>PROJECTCODE</u>	
<u>RT</u> /BA/01/OP	<u>NAAM VAN HET STRATEGISCH GEBIED:</u> RTBF - VRT
RT/ <u>BA</u> /01/OP	<u>PROJECTCATEGORIE:</u> EV - GROENE RUIMTE VO - WEGEN BA - BEBOUWING
RT/BA/ <u>01</u>	<u>PROJECTNUMMER:</u> 01
RT/BA/01/ <u>OP</u>	<u>ZONES:</u> OP - OPERATIONELE ZONE CO - COÖRDINATIEZONE OB - OBSERVATIEZONE

A. BEBOUWING		
CODE	PROJECT	PLAATS
RT/BA/01/OP	Project Emeraude gebouw en parking	Schaarbeek
RT/BA/02/OP	Huisvestingsplan Kolonel Bourgstraat	Schaarbeek
RT/BA/03/OP	Toonaangevend gebouw E40 - Medialaan	Schaarbeek
RT/BA/04/OP	Toonaangevend gebouw VRT-Reyers	Schaarbeek
RT/BA/05/OP	Kantoren Medialaan	Schaarbeek
RT/BA/06/OP	Nieuwe woningen Kolonel Bourgstraat	Schaarbeek
RT/BA/07/OP	Herinrichting RTBF-campus	Schaarbeek
RT/BA/08/OP	Herinrichting VRT-campus	Schaarbeek
RT/BA/09/OP	Crèche van de VRT	Schaarbeek
RT/BA/10/OP	Mediacentrum	Schaarbeek
RT/BA/11/OP	INSAS	Schaarbeek
RT/BA/12/OP	Reconversie kantoren Kolonel Bourgstraat	Scha. / Evere
RT/BA/13/OP	BBP 211 'Kolonel Bourg'- Evere	Evere
RT/BA/14/OP	Rusthuis Kolonel Bourgstraat 128	Evere
RT/BA/15/OP	Stedenbouwkundige voorschriften Leuvensesteenweg	Schaarbeek / Evere
RT/BA/16/OP	Inrichting Robelco-terrein	Evere
RT/BA/17/OP	Verdichting Home Familial Bruxellois	Evere
RT/BA/18/OP	Parking Paduwa	Evere
RT/BA/19/OP	Verhuizing depot De Lijn	Evere - Zaventem ?
RT/BA/20/OP	Wijziging BBP - Evere	Evere
RT/BA/21/OP	Media Gardens	Schaarbeek
RT/BA/22/OP	Smets Concept Store	Schaarbeek
RT/BA/23/OP	Bouygues - Vishay	Evere
RT/BA/24/OP	Ieder Zijn Huis	Evere
RT/BA/25/OP	Mediamarkt	St-Lamb-Woluwe
RT/BA/26/OP	Transformatie blok Vlan - GGB	Scha. / Evere
RT/BA/27/OP	Project VLAN	Schaarbeek / Evere
RT/BA/28/OP	Project BMW	Evere
RT/BA/29/OP	Verhuizing technische controle	Schaarbeek / Evere
RT/BA/30/OP	Interpneu	Evere
RT/BA/31/OP	Italian Automotive Center	Evere
RT/BA/32/OP	Woningen Edith Cavell	Schaarbeek
RT/BA/33/OP	Reconversie BIM-terrein	St-Lamb-Woluwe
RT/BA/34/OP	Reconversie kantoren AXA	St-Lamb-Woluwe
RT/BA/35/OP	Reconversie kantoren Gulledele 92-98	St-Lamb-Woluwe
RT/BA/36/OP	Reconversie kantoren Thiry 75-83 Calabre	St-Lamb-Woluwe
RT/BA/37/OP	Reconversie kantoren Plejaden	St-Lamb-Woluwe
RT/BA/38/OP	Marcel Thiry 216 - CCR	St-Lamb-Woluwe
RT/BA/39/OP	Boomerang	St-Lamb-Woluwe
RT/BA/40/OP	BBP 60 ter Guldendal	St-Lamb-Woluwe
RT/BA/41/OP	Gemeenteschool De Lombaerde	Evere
RT/BA/42/OP	Rusthuis Plejadenlaan 15-19	Schaarbeek

B. GROENE RUIMTE		
CODE	PROJECT	PLAATS
RT/EV/01/OP	Park Edith Cavell	Schaerbeek
RT/EV/02/OP	Opening sportterrein van Sint-Joost	Evere / St-Lamb-Woluwe

C. WEGEN		
CODE	PROJECT	PLAATS
RT/VO/01/OP	Project Emeraude weg	Schaerbeek
RT/VO/02/OP	Transitparking Reyers	Schaerbeek
RT/VO/03/OP	Medialaan (K. Bourg bis)	Schaerbeek
RT/VO/04/OP	Tijdelijke transitparking - afrit E40	Schaerbeek
RT/VO/05/OP	Herinrichting Kolonel Bourg	Schaerbeek
RT/VO/06/OP	Betere voetgangersdoorgang Diamant	Schaerbeek
RT/VO/07/OP	Heraanleg E40	Scha. / Evere / WSL
RT/VO/08/OP	Verkeerswisselaar Maartlaan	Schaerbeek / Evere
RT/VO/09/OP	Opheffing oprijt E40 - Roodebeeklaan	Schaerbeek
RT/VO/10/OP	VRT-plein	Schaerbeek
RT/VO/11/OP	Parkwaylaan	Scha. / Evere / WSL
RT/VO/12/OP	Herinrichting Leuvensesteenweg	Schaerbeek / Evere
RT/VO/13/OP	Herinrichting Dunantlaan	Schaerbeek / Evere
RT/VO/14/OP	Middenring	Schaerbeek
RT/VO/15/OP	Renovatie voetgangerstunnel middenring	Schaerbeek
RT/VO/16/OP	Verbinding galerie	Schaerbeek
RT/VO/17/OP	Meiserplein	Schaerbeek
RT/VO/18/OP	Voetgangersverbinding Robelco	Schaerbeek / Evere
RT/VO/19/OP	Voetgangersverbinding Grosjean-Verriest	Evere
RT/VO/20/OP	Voetgangersverbinding De Lijn	Evere
RT/VO/21/OP	Voetgangersverbinding Park Edith Cavell	Schaerbeek / WSL
RT/VO/22/OP	Voetgangersverbinding Tweehuizen	Evere / WSL
RT/VO/23/OP	Viaduct E40 Lombaerde-Tweehuizen	Evere / WSL
RT/VO/24/OP	Voetgangersverbinding Mommaerts	Evere / Schaerbeek
RT/VO/25/OP	Tram 62 Leopold III-laan	Evere / Schaerbeek
RT/VO/26/OP	Verlenging tram 94	Scha. / Evere / WSL
RT/VO/27/OP	Doorgang De Lijn E40- Leuvensesteenweg	Evere / WSL
RT/VO/28/OP	Brug E40-Tolstraat	WSL / Zaventem
RT/VO/29/OP	Verlenging Arianelaan	WSL / Zaventem

VI. OVERZICHTKAART VAN DE PROJECTEN

Hieronder een overzichtskaat van alle projecten die in de fiches zijn opgenomen.

De projecten zijn ingedeeld op basis van de vijf grote projecten van het richtplan.

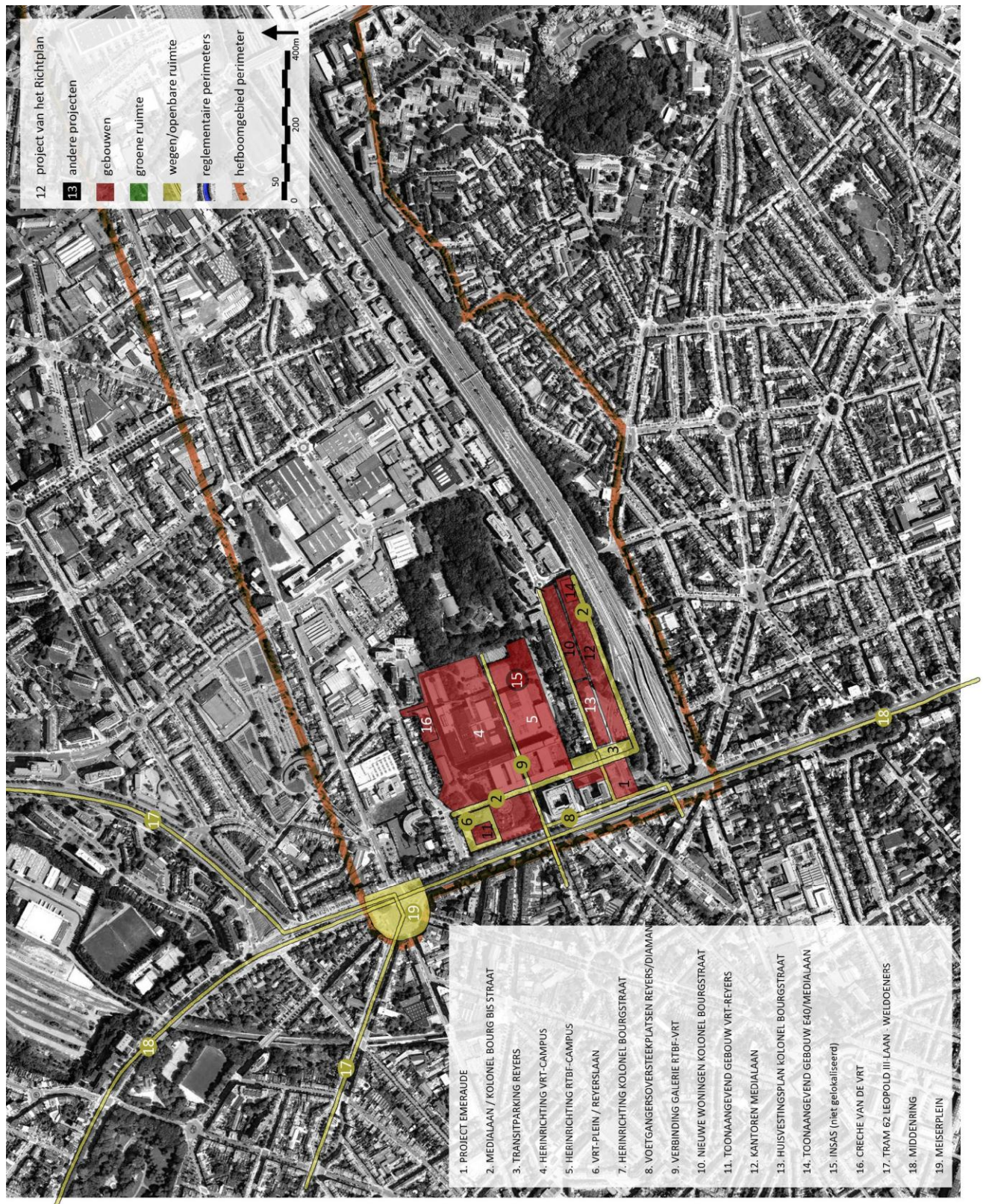
Elke kaart geeft de volgende elementen:

- de projecten die voortvloeien uit het richtplan
- de andere projecten in het gebied, van andere partijen die er actief zijn.

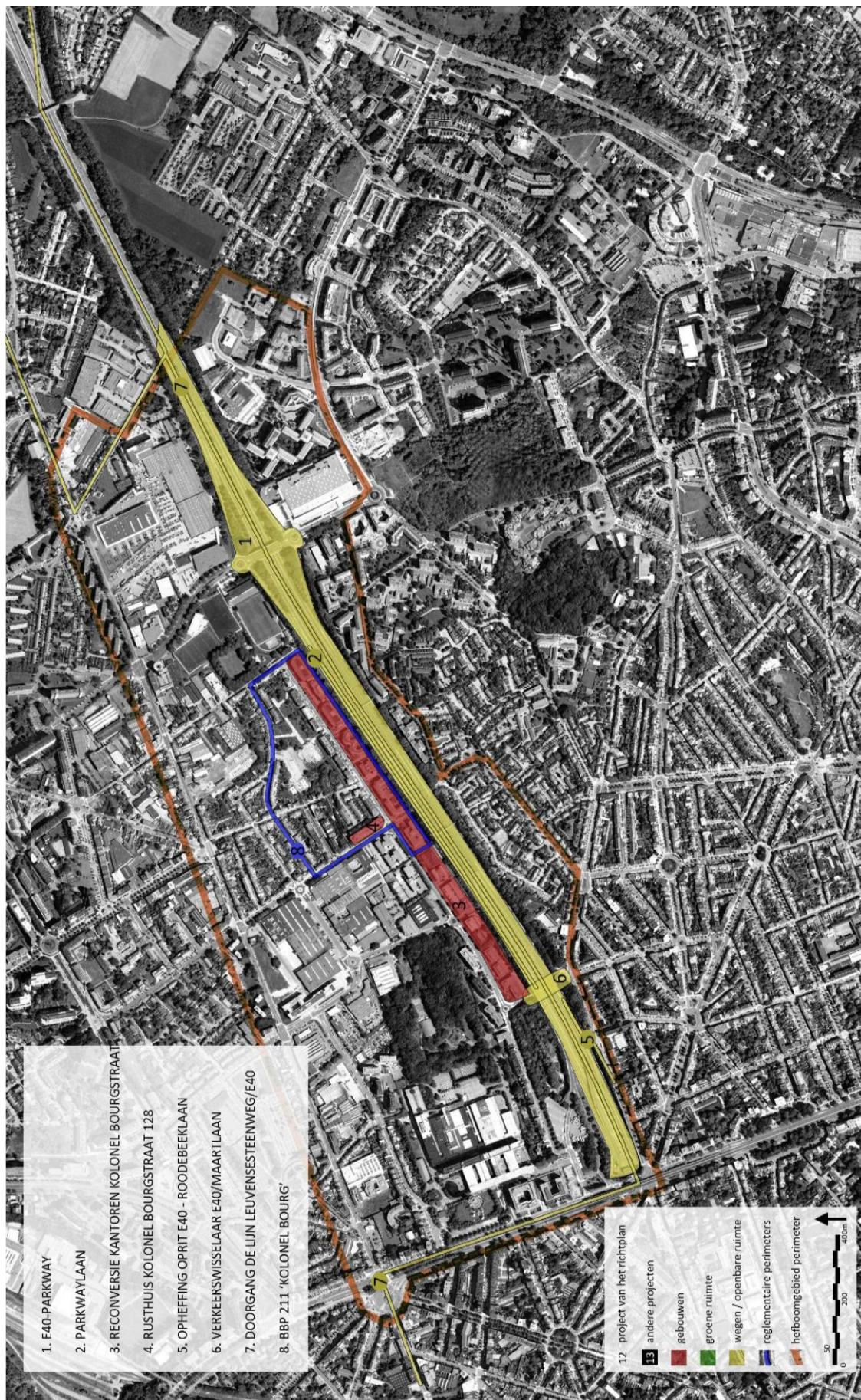
Deze projecten zijn eveneens ingedeeld naar hun 'aard':

- projecten in verband met bebouwing
- projecten voor wegen of de openbare ruimte
- projecten voor groenvoorzieningen
- projecten in verband met reglementaire documenten

SECTOR VAN GROOTPROJECT 1: ECONOMISCHE POOL REYERS



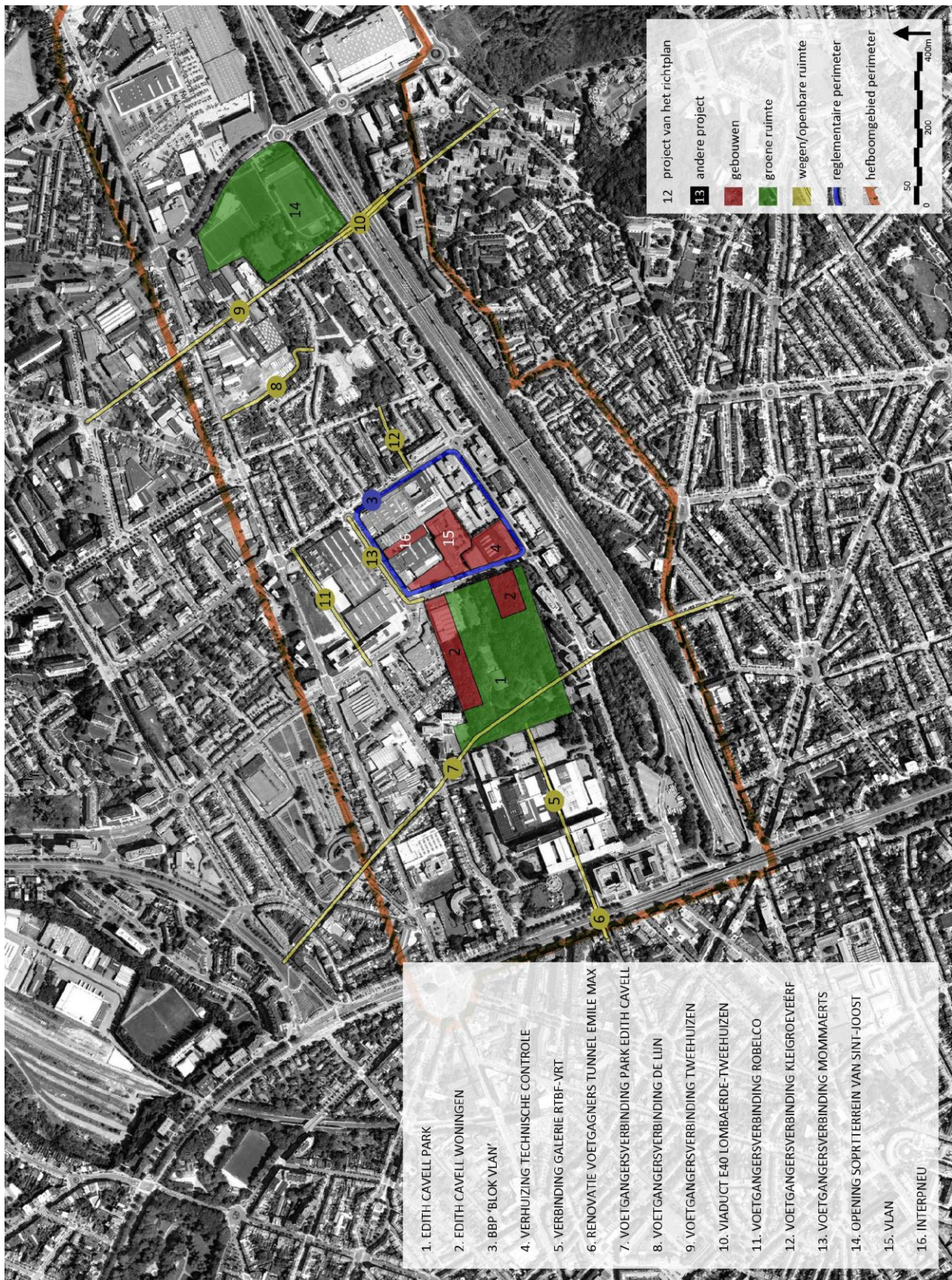
SECTOR VAN GROOTPROJECT 2: PARKWAY VAN BRUSSEL



SECTOR VAN GROOT PROJECT 3: LEUVENSESTEENWEG



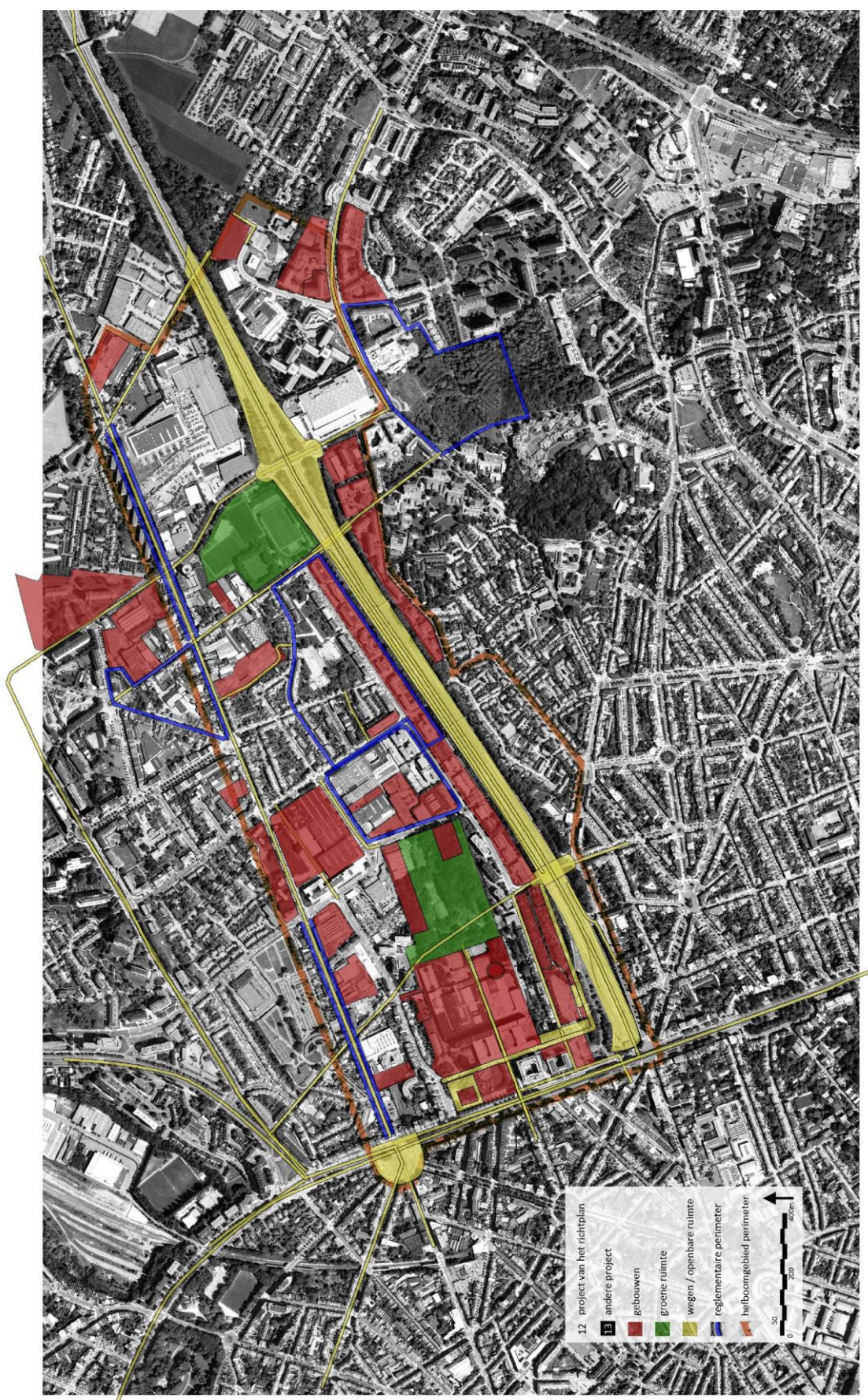
SECTOR VAN GROOT PROJECT 4: PARK EDITH CAVELL EN STEDELIJK INDUSTRIEBLOK



SECTOR VAN GROOTPROJECT 5: MARCEL THIRY



OVERZICHT VAN ALLE PROJECTEN IN HET REYERSGEBIED



BIJLAGE 1: LIJST VAN BETROKKEN PARTIJEN

BIJLAGE 2: PROJECTFICHES