



# ADVIES

## Ontwerp van BBP Universitaire campus van de gemeente Elsene

24 november 2016

<b>Aanvrager</b>	Gemeente Elsene
<b>Aanvraag ontvangen op</b>	24 oktober 2016
<b>Aanvraag behandeld door</b>	Commissie Ruimtelijke ordening - Mobiliteit
<b>Aanvraag behandeld op</b>	9 november 2016
<b>Advies uitgebracht door de Plenaire zitting op</b>	24 november 2016

## Vooraf

De Raad formuleert zijn advies op basis van artikel 48, § 3 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening en het besluit van 30 september 2010 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot aanduiding van de besturen en organen die verzocht worden hun advies uit te brengen over het ontwerp van BBP en, in voorkomend geval, het milieueffectenrapport.

De doelstellingen van het ontwerp van BBP Universitaire campus zijn de volgende :

- de universitaire pool beschermen ;
- de ontwikkelingen en concentraties beheersen ;
- de levenskwaliteit binnen de site verbeteren en in de omliggende stadsstructuur integreren.

## Advies

### 1. Algemene beschouwingen

#### 1.1 Doelstellingen van het BBP

**De Raad** staat positief tegenover het overleg dat voor de uitwerking van dit BBP Universitaire campus met de verschillende op de site aanwezige actoren werd gepleegd, en dan meer bepaald met de universiteitsinstanties VUB en ULB.

**De Raad** steunt de drie hoofddoelstellingen die dit BBP nastreeft. Voor **de Raad** is het immers van belang dat, om van Brussel een studentenstad te maken, beide universiteitspolen die zich op de site bevinden, met name de VUB en de ULB, zich individueel kunnen blijven ontwikkelen en terzelfder tijd naar elkaar toegroeien vanuit een operationeel oogpunt (organisatie van gezamenlijke cursussen, ...). Deze link is noodzakelijk en belangrijk voor de toekomst van de site en van het Gewest. Om ten volle aan deze doelstelling tegemoet te komen, vraagt **de Raad** zich aldus af of men geen uitbreiding van het gebied met een hoge diversiteit moet voorzien (zie punt 1.2).

**De Raad** staat eveneens positief tegenover de mogelijkheid die het BBP laat om op de site een sterkere gemengdheid toe te laten (woningen, productieactiviteiten, handelszaken) in overeenstemming met de hoofdbestemming, die deze van de voorzieningen van collectief belang is. Hierdoor zal men kunnen breken met de huidige mono-functionaliteit van de site en de levenskwaliteit kunnen verbeteren. In werkelijkheid is het, ten overstaan van de vraag, noodzakelijk om meer studentenwoningen op de site van het BBP te kunnen ontvangen, alsook productie- en kantooractiviteiten in overeenstemming met het universitair onderzoek.

Om de levenskwaliteit op de site te verbeteren, dringt **de Raad** erop aan om effectief groene ruimten te bewaren en om de biologische kwaliteit ervan te kunnen verbeteren. Hij benadrukt op een positieve wijze dat men ernaar streeft om de zachte mobiliteit binnen de perimeter van het BBP te bevorderen.

Anderzijds is het voor **de Raad** van belang om na te denken over de links die met dit ontwerp van BBP en de huidige of toekomstige projecten kunnen worden gelegd, en dit in een context van stedenbouwkundige ontwikkeling die niet altijd zeer stabiel is (zo hebben verschillende projecten in de omgeving van de site niet tot een resultaat geleid: tramificatie van buslijn 71, richtschema Delta, ...).

## 1.2 Uitbreiding van het gebied met een hoge diversiteit

**De Raad** is van oordeel dat men de uitbreiding moet bestuderen van het gebied met een hoge diversiteit op het schema van de bestemmingen (paarse zone), die aan de rand van de grens van de eigendommen van de ULB en VUB worden uitgedacht. De afmetingen en de topografie van deze zone houden immers in dat noch de VUB, noch de ULB individueel een willekeurig project (behalve voorzieningen) op hun eigen perceel zullen kunnen overwegen.

Voor **de Raad** lijkt een uitbreiding van de zone over een vast te stellen afstand onontbeerlijk om de ontwikkeling van een waaier aan diverse vastgoedprojecten toe te laten, die beantwoorden aan de uitdaging van de zeer snelle toename van de studentenbevolking en aan de volledige realisatie van de wetenschappelijke en technische polen op deze campus.

## 1.3 Mobiliteit

**De Raad** vraagt dat er bij de ontwikkeling van dit ontwerp van BBP een bijzondere aandacht zou uitgaan naar de mobiliteit, gelet op de concentratie van de site en van de omgeving ervan.

## 1.4 Emblematisch gebouw voor de « Deltapoort »

**De Raad** stelt vast dat het BBP de mogelijkheid laat om een emblematisch gebouw op te trekken, dat tot een hoogte van 110 meter op het niveau van de Deltapoort kan gaan.

**De ACLVB** en **het ABVV** vestigen de aandacht op de mogelijke negatieve gevolgen van een gebouw met een dergelijke hoogte : schaduw- en zonlichtzones, wind, visuele impact vanop de site waarop het BBP betrekking heeft. Hij vraagt dus dat er alternatieven kunnen worden gevonden, teneinde de hoogte van de constructie te beperken tot deze van de hoogste gebouwen die ook op de campus zijn gepland.

**De representatieve werkgeversorganisaties** en **de representatieve middenstandsorganisaties** vinden het positief om de site te concentreren en om hoge constructies op het niveau van de Deltapoort toe te laten, omdat de bouw van een toren op deze plaats een symbolisch en emblematisch belang heeft. Naast dit aspect biedt een toren de mogelijkheid om als gevolg van de verticale morfologie ervan de grondinnemingen te minimaliseren, en laat deze het dus toe om zoveel mogelijk groene ruimten te bewaren en om de stad te concentreren door de impact ervan op de openbare ruimten te beperken. Bovendien is voor **deze organisaties** een toren verenigbaar met de omliggende ontwikkelingen. Het stedelijk landschap laat het toe om een toren op te trekken zonder hinder voor de omgeving. De toren zou in het uiterste zuiden van de site komen, de impact van de schaduw op de huidige buurtbewoners is beperkt en de topografie van de omgeving biedt interessante hoogtezichten en maken de toren omwille van deze uitzichten relevant (levenskwaliteit).

**Het ACV** erkent dat er in dit welbepaalde geval bepaalde voordelen bestaan om een toren te bouwen teneinde de stad te concentreren. De nadelen waarop de andere werknemersorganisaties hebben gewezen, blijven echter zeer reëel. De mobiliteitsproblemen die de concentratie van de site met zich meebrengen, komen er nog bij. Daarom vraagt **het ACV** dat alle alternatieven met betrekking tot de hoogte van het gebouw los van een specifiek vastgoedproject zouden worden bestudeerd, om zo de beste oplossing voor de site te vinden.

**De Raad** meent dat er een bijzondere aandacht zal moeten uitgaan naar de architectuur (via bijvoorbeeld de bouwmeester) teneinde de leefbaarheid, sociale cohesie en integratie in het leefmilieu te verzekeren.