



1^{er} ONDERWERP

Dossier 18970 – Aanvraag van TRIOMPHE 172 om een kantoorgebouw (4338 m²) te slopen en een gemengd gebouw te bouwen met 122 wooneenheden (15 277 m²), 1 952 m² kantoorruimte en 761 m² winkelruimte en 92 overdekte parkeerplaatsen voor auto's in de kelder; het kappen van 15 bomen, Triomflaan 172

- ZONE:** In het PRAS: structurerende ruimtes, spoorwegzones, administratieve zones
In het RPA Herrmann-Debroux (A.G.R.B.C. van 22/04/2022): administratieve zone Herrmann-Debroux, actieve gevelrand Herrmann-Debroux, landschappelijk herkenningspunt Herrmann-Debroux, structurerende ruimte Herrmann-Debroux, fiets- en voetgangersdoorlaatbaarheid Herrmann-Debroux
- BESCHRIJVING:** **Sloop van een kantoorgebouw (4338 m²) en bouw van een gemengd gebouw met 122 wooneenheden (15 277 m²), 1 952 m² kantoorruimte, 761 m² winkelruimte en 92 overdekte parkeerplaatsen voor auto's in de kelder; Kappen van 15 bomen.**
- MOTIVERING:**
- Toepassing van algemene voorschrift 00.05 van het Masterplan (RPA) "Delta-Herrmann-Debroux": hoogte van nieuwe gebouwen;
 - Toepassing van de bijzondere voorschriften 07.03 van het Masterplan (RPA) "Delta-Herrmann-Debroux": wijziging van de stedenbouwkundige kenmerken van de gebouwen en installaties in de administratieve zone;
 - Afwijkingen van art. 7§2 lid 1 (diepte van een vrijstaande bouw), 8 (hoogte van een vrijstaande bouw), 11 (inrichting van achteruitbouwzones), 12 (inrichting van binnenplaatsen en tuinen) en 13 (behoud van een doorlatend oppervlak) van titel I van het RRU
 - Afwijkingen van art. 3 (terugtrekkingszone), 4 (omheiningen en voorbouw) en 5 (binnenomheiningen) van het gemeentelijk reglement op de bouw
 - Art. 175/15 en 175/20 - MPP in het kader van een project waarvoor een effectrapportage vereist is
 - Art. 176/1 van het CoBAT: MPP in het kader van een gemengd project waarvoor zowel een milieuvergunning van klasse 1B of 1A als een stedenbouwkundige vergunning vereist is
- ONDERZOEK:** Van **03/11/2025** tot **02/12/2025** hebben we 388 brieven met opmerkingen ontvangen en zijn er 2 brieven met opmerkingen naar het College van Burgemeester en Schepenen van Elsene gestuurd; Tijdens het verlengde onderzoek van **11/12/2025** tot **09/01/2026** hebben we 4 brieven met opmerkingen ontvangen. Deze hebben voornamelijk betrekking op:
- De omvang en hoogte van het gebouw, die als buitensporig worden beschouwd (vooral gezien de ligging op het hoogste punt van de gemeente) en alle overlast die daaruit voortvloeit (schaduw, inkiijk, windtunneleffect, impact op het landschap), evenals de ligging te dicht bij de straat (onderdrukkend/verpletterend effect voor voetgangers).
 - Het gebrek aan integratie van het gebouw in de omringende stedelijke omgeving, het landschap en het onesthetische en verouderde karakter van de architecturale stijl van het gebouw, alsook het feit dat het niet voldoet aan de kwalificatie van "landschappelijk herkenningspunt"
 - Het kappen van bomen en het gebrek aan voldoende natuur en groen op het terrein, alsook, in het algemeen, de impact van het project op de biodiversiteit
 - De onevenwichtigheid tussen het aantal parkeerplaatsen en het aantal woningen/kantoren

- De extra druk die deze verdichting uitoefent op het openbaar vervoer en de parkeergelegenheid, die al overbelast zijn, en op het verkeer (verergering van files, vervuiling, lawaai; conflicten bij het verlaten van de parkeerplaats); een probleem dat nog wordt verergerd door de nabijheid van het ziekenhuis en de brandweerkazerne, die een vlotte doorstroming van het verkeer nodig hebben.
- Het ontbreken van een echte functionele diversiteit (voornamelijk studio's en appartementen met 1 slaapkamer, geen ruimtes voor gezinnen, zoals een gemeenschappelijke tuin) of sociale diversiteit (toekomstige prijzen onbetaalbaar voor de middenklasse, gebrek aan sociale woningen)
- Diverse overwegingen met betrekking tot de kwaliteit van de woningen (groot aantal woningen met slechts één oriëntatie, krappe woonkamer in woningen met 3 slaapkamers, gebrek aan buitenruimte)
- Het ontbreken van minder ingrijpende alternatieven (zoals de renovatie van het huidige gebouw uit de jaren 90) en de onderschatting door de aanvrager van de verschillende effecten van het project, met name wat betreft de koolstofbalans of de afvoer/lozing van regenwater op de aangrenzende percelen (nr. 173-174)
- Het ontbreken van de noodzaak om woningen te bouwen gezien de demografische prognoses en het aantal bestaande leegstaande gebouwen dat zou kunnen worden herbestemd
- het verouderde architecturale karakter van de torens, dat weinig aantrekkelijk is voor de bewoners (liftstoring, levensstijl) en zelfs gevaarlijk kan zijn (wat gebeurt er in geval van brand, invloed op de stabiliteit van de grond door het gewicht dat op een klein oppervlak geconcentreerd is)
- De niet-conformiteit van het project met het PAD, wat betreft de aanleg van een fiets- en voetgangersdoorgang (die in het project dient als uitgang van de parkeergarage), met name gezien de inconsistenties in verband met de verbinding met de naburige parkeergarage van nrs. 173 en 174 en het feit dat de omkeerbaarheid van de toegangsrampen niet is aangetoond
- De ontwikkeling van dit particuliere project vóór de aanleg van de nodige openbare infrastructuur
- Het precedent dat de bouw van een toren in de wijk zou scheppen, met name gezien de andere vastgoedontwikkelingen die in de directe omgeving worden verwacht of in voorbereiding zijn
- Diverse overwegingen met betrekking tot de gevolgen van de bouw, met name voor de toegankelijkheid van het aangrenzende terrein (inbreuk van ondergrondse parkeergarages op een perceel in mede-eigendom).

HOORZITTING: Zie lijst van deelnemers in bijlage

Na een gedachtewisseling komen de leden van de commissie tot de volgende adviezen:

Advies gemeente Oudergem (3 stemmen): ongunstig

Advies gemeente Elsene (2 stemmen): ongunstig

**Advies BUP-DU (2 stemmen): voorwaardelijk gunstig Advies BUP-DPC (2 stemmen):
voorwaardelijk gunstig**

Advies BRUSSEL MILIEU (2 stemmen): voorwaardelijk gunstig

Meerderheidsadvies (URBAN – DU, URBAN – DPC, Leefmilieu Brussel):

Overwegende dat het onroerend goed gelegen is in een administratieve zone, langs een structurerende as van het regionale bestemmingsplan dat bij besluit van de regering van 3 mei 2001 is vastgesteld;

Overwegende bovendien dat het onroerend goed gelegen is in de administratieve zone en het gemengde gebouw Triomphe (Site Delta) van het masterplan Herrmann-Debroux, vastgesteld bij besluit van de regering van 1 juni 2022;

Overwegende dat de aanvrager de gedelegeerde ambtenaar op 21/01/2025 in kennis heeft gesteld van zijn voornemen om zijn vergunningsaanvraag op eigen initiatief te wijzigen; dat de wijzigingen door de aanvrager op 04/07/2025 zijn ingediend;

Overwegende dat de gewijzigde aanvraag betrekking heeft op *de sloop van een kantoorgebouw (4338 m²) en de bouw van een gemengd gebouw met 122 wooneenheden (15 277 m²), 1 952 m² kantoorruimte, 761 m² winkelruimte en 92 overdekte parkeerplaatsen voor auto's in de kelder; Het kappen van 15 bomen.*

Overwegende dat de gewijzigde aanvraag onderworpen is aan een effectrapportage op grond van de volgende rubrieken van bijlage B bij het CoBAT:

- 21: Kantoren met een vloeroppervlakte tussen 5.000 en 20.000 m², met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door parkeerplaatsen voor motorvoertuigen;
- 26: Garages, overdekte plaatsen waar motorvoertuigen worden geparkeerd, overdekte parkeerterreinen, tentoonstellingsruimten, enz.) met een capaciteit van 25 tot 200 motorvoertuigen of aanhangwagens;
- 32: Woningen met een vloeroppervlakte van meer dan 2.500 m², met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door parkeerplaatsen voor motorvoertuigen;

Overwegende dat de gewijzigde aanvraag ter advies wordt voorgelegd aan de volgende instanties:

- De Brandweer en Medische Nooddienst van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (SIAMU);
- De regionale adviseur op het gebied van de toegankelijkheid van het project (AccessAndGo);
- Brussel Mobiliteit;
- VIVAQUA;
- INFRABEL;
- Sibelga;
- FOD Binnenlandse Zaken – Veiligheidscommissie ASTRID;
- Perspective.brussels;

Gezien het voorwaardelijk gunstig advies van de SIAMU van 30/07/2025 met referentie C.1987.0883/35;

Gezien het advies van de BMA met de volgende conclusie:

"Het oorspronkelijke project werd aangepast om tegemoet te komen aan het verzoek van de overlegcommissie om de toren een slanker uiterlijk te geven. Het BMA is van mening dat dit verzoek onvermijdelijk heeft geleid tot een meer monotone vorm met een generieker uiterlijk. Het is dan ook jammer dat de complexere geometrie van het oorspronkelijke project moest worden opgegeven, want juist daardoor onderscheidde het project zich als een uniek herkenningspunt, dat in de architectuur de bijzondere ligging van de site tot uitdrukking bracht. De BMA vraagt dat de kleuren van de gevel niet verder worden gewijzigd, omdat ze onmisbaar zijn voor de compositie en de gevel meer reliëf geven."

Overwegende dat het gewijzigde verzoek onderworpen is aan bijzondere publiciteitsmaatregelen om de volgende redenen:

- Toepassing van algemene voorschrift 00.05 van het Masterplan (RPA) "Delta-Hermann-Debroux": Hoogte van nieuwe gebouwen
- Toepassing van de bijzondere voorschrift 07.03 van het Masterplan (RPA) "Delta-Hermann-Debroux": wijziging van de stedenbouwkundige kenmerken van gebouwen en installaties in de administratieve zone;
- Toepassing van artikel 188/7 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (CoBAT) betreffende de afwijkingen bedoeld in artikel 126 §11:
 - afwijking van het gewestelijk stedenbouwkundig reglement (RRU):
 - Artikel 7§2 lid 1 van Titel I: diepte van een vrijstaande bouw
 - Artikel 8 van Titel I: hoogte van een vrijstaande bouw

- Artikel 11 van Titel I: achteruitbouwlengte ingericht als tuintje
- Artikel 12 van Titel I: inrichting van binnenplaatsen en tuinen
- Artikel 13 van Titel I: behoud van een doorlatend oppervlak.
- Toepassing van artikel 176/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (CoBAT):

Overwegende dat het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 03/11/25 tot 02/12/25 en van 11/12/25 tot 09/01/26 in totaal 392 opmerkingen opleverde voor de gemeente Oudergem en 6 opmerkingen voor de gemeente Elsene;

- De omvang en hoogte van het gebouw, die als buitensporig worden beschouwd (vooral gezien de ligging op het hoogste punt van de gemeente) en alle overlast die daaruit voortvloeit (schaduw, inkijk, windtunneleffect, impact op het landschap), evenals de ligging te dicht bij de straat (onderdrukkend/verpletterend effect voor voetgangers).
- De gebrekkige integratie van het gebouw in de omringende stedelijke omgeving (nabijgelegen wijk, kleine gebouwen), het landschap en het onesthetische en verouderde karakter van de architecturale stijl van het gebouw, alsook het feit dat het niet voldoet aan de kwalificatie van "landschappelijk herkenningspunt".
- Het kappen van bomen en het gebrek aan voldoende natuur en groen op het terrein, alsook, in het algemeen, de impact van het project op de biodiversiteit
- De onevenwichtigheid tussen het aantal parkeerplaatsen en het aantal woningen/kantoren
- De extra druk die deze verdichting uitoefent op het openbaar vervoer en de parkeergelegenheid, die al overbelast zijn, en op het verkeer (verergering van files, vervuiling, lawaai; conflicten bij het verlaten van de parkeerplaats); een probleem dat nog wordt verergerd door de nabijheid van het ziekenhuis en de brandweerkazerne, die een vlotte doorstroming van het verkeer nodig hebben.
- Het ontbreken van een echte functionele diversiteit (voornamelijk studio's en appartementen met 1 slaapkamer, geen ruimtes voor gezinnen, zoals een gemeenschappelijke tuin) of sociale diversiteit (toekomstige prijzen onbetaalbaar voor de middenklasse, gebrek aan sociale woningen)
- Diverse overwegingen met betrekking tot de kwaliteit van de woningen (groot aantal woningen met slechts één oriëntatie, krappe woonkamer in woningen met 3 slaapkamers, gebrek aan buitenruimte)
- Het ontbreken van minder ingrijpende alternatieven (zoals de renovatie van het huidige gebouw uit de jaren 90) en de onderschatting door de aanvrager van de verschillende effecten van het project, met name wat betreft de koolstofbalans of de afvoer/lozing van regenwater op de aangrenzende percelen (nr. 173-174)
- Het ontbreken van de noodzaak om woningen te bouwen gezien de demografische prognoses en het aantal bestaande leegstaande gebouwen dat zou kunnen worden herbestemd
- het verouderde architecturale karakter van de torens, dat weinig aantrekkelijk is voor de bewoners (liftstoring, levensstijl) en zelfs gevaarlijk kan zijn (wat gebeurt er in geval van brand, invloed op de stabiliteit van de grond door het gewicht dat op een klein oppervlak geconcentreerd is)
- De niet-conformiteit van het project met het PAD, wat betreft de aanleg van een fiets- en voetgangersdoorgang (die in het project dient als uitgang van de parkeergarage), met name gezien de inconsistenties in het geval van een verbinding met de naburige parkeergarage van nr. 173 en 174 en het feit dat de omkeerbaarheid van de toegangsrampen niet is aangetoond
- De ontwikkeling van dit particuliere project vóór de aanleg van de nodige openbare infrastructuur
- Het precedent dat de bouw van een toren in de wijk zou scheppen, met name gezien de andere vastgoedontwikkelingen die in de directe omgeving worden verwacht of in voorbereiding zijn
- Diverse overwegingen met betrekking tot de gevolgen van de bouw, met name voor de toegankelijkheid van het aangrenzende terrein (inbreuk van ondergrondse parkeergarages onder een perceel in mede-eigendom).

Een minderheid van de brieven die voor het project waren, wezen op de volgende punten:

- De strategische ligging van de site (d nabijheid van een multimodaal knooppunt).
- Door verdichting kan de stedelijke wildgroei worden beperkt.

- De bouw van woningen voor jongeren en starters.
- De modernisering van de wijk, een hedendaags visueel herkenningspunt.

Overwegende dat het oorspronkelijke project al op 19/12/2024 door de overlegcommissie is behandeld; dat het advies is uitgesteld tot 09/01/25; dat het van het Gewest een voorwaardelijk gunstig meerderheidsadvies heeft gekregen; dat de gemeente Elsene zich van stemming heeft onthouden; dat de gemeente Oudergem een ongunstig advies heeft uitgebracht; Overwegende dat de voorwaarden die door het Gewest (URBAN- DU -DPC en BE) tijdens de eerste overlegcommissie zijn gesteld, de volgende zijn:

- De geometrie van de toren herzien, voornamelijk wat betreft de lengte, om hem een slanker en slanker uiterlijk te geven, als landschappelijk herkenningspunt.
- De ligging van de verdiepingen herzien, zodat ze allemaal grotendeels naar het zuiden van het perceel (aan de kant van CHIREC) zijn gericht, om een harmonieuze aansluiting te verzekeren met eventuele toekomstige gebouwen in de zone, waardoor ze kunnen profiteren van meer zonlicht;
- Bovendien moet meer bepaald voor het hoge platform (momenteel op 50 m) de hoogte worden herzien, zodat de aansluiting op 40 m met de andere gebouwen gemakkelijker verloopt;
- De voetafdruk (bovengronds en ondergronds) verkleinen om de ondoordringbaarheid van het perceel te verminderen, de open grond te vergroten en een laag van 60 cm vruchtbare grond aan te brengen voor ondergrondse constructies.
- Zorg voor een omkeerbaar systeem voor de ingangen van de parkeergarage, zodat de 12 meter die zijn voorzien voor de fiets- en voetgangersoversteekplaats voornamelijk voor deze functie kunnen worden gebruikt zodra de in het RPA voorziene wegeninfrastructuur is aangelegd. door te verduidelijken waarom het niet mogelijk is om de parkeerplaatsen nu al te delen met de rest van de zone en het CHIREC; en door grafisch (doorsneden) de omkeerbaarheid van deze hellingen aan te tonen, met vermelding van hun toekomstige verbindingen met de nieuwe wegeninfrastructuur en het delen met een toekomstige naburige parkeerplaats;
- Het aantal eenzijdig georiënteerde woningen verminderen, met bijzondere aandacht voor de woningen op de lagere verdiepingen die uitkijken op de Triomflaan;
- Voor elke woning een eigen buitenruimte voorzien, zelfs als aanvulling op het gemeenschappelijke terras;
- Voor elke woning een privéberging voorzien, door de binneninrichting aan te passen, inclusief het verwijderen van een badkamer/douche indien nodig;
- De zone voor voetgangers vergroten om hun doorgang te verbeteren, hetzij door het vermijden van deuropeningen aan de buitenkant, hetzij door de indeling van de begane grond enigszins te herzien;
- De verharde zones in de omgeving verminderen door de fietsenstallingen beter in de landschapsarchitectuur te integreren en deze omgeving meer te beplanten;
- Zorgen voor een minimale vrije hoogte van 2,60 m voor de leveringsruimtes, om een maximale flexibiliteit in het gebruik ervan mogelijk te maken en te voorkomen dat de grootste leveringen (of verhuizingen) op de openbare ruimte plaatsvinden.
- De toegang tot de goederenlift voor leveringen herzien en een directere toegang voor winkel B creëren; Een praktischere toegang tot de afvalruimtes van winkel B inrichten, om de afvalverwijdering te vergemakkelijken en een goed afvalbeheer te garanderen;
- Zorgen voor een eenvoudigere afvoer van afval uit de kelderruimtes en voorkomen dat dit via de fietshelling wordt afgevoerd;
- Een passende oplossing vinden om verhuizingen te vergemakkelijken;
- Bijzondere aandacht besteden aan de kleur van de buitenkant van het gebouw om het een warmere, minder strenge uitstraling te geven.
- Nadenken over de kleur van het glas dat voor de gevels wordt gebruikt en deze specificeren;
- De locatie van de afvalcontainers voor de woningen herzien om ze toegankelijker te maken en te voorkomen dat ze op open terrein worden geplaatst, waarbij ervoor wordt gezorgd dat ze voldoende capaciteit hebben voor het aantal woningen.
- Zorg voor geluidsisolatie van klasse B volgens de norm NBN S 01-400-1 om geluidsoverlast van buitenaf te verminderen.

- Het aantal parkeerplaatsen per woning terugbrengen tot een niveau dat in overeenstemming is met het effectrapport, namelijk 0,47.
- Zorg voor een omheining met een minimale hoogte van 2,20 m op plaatsen waar het risico bestaat dat iemand het terrein van Infrabel betreedt.
- De SIAMU-voorwaarden naleven
- De ACCES&Go-richtlijnen met betrekking tot de conformiteit van toiletten naleven.
- Voorzie een lift voor personen met beperkte mobiliteit voor handelszaak B, indien de volledige handelszaak toegankelijk moet zijn voor het publiek.
- Zorg voor voorzieningen voor het beheer van regenwater waarmee een honderdjarige regenval op het perceel kan worden beheerd, volgens de volumes die worden aanbevolen door de "perceelcalculator" van Leefmilieu Brussel.
- Voorzien in de prioritaire afvoer van het overtollige water uit de regenwatertank en de opvangdaken, evenals hun leksnelheid, naar de geplande infiltratievoorzieningen;
- Vervang het ondergrondse infiltratiebekken van het type SAUL, gelegen in zone Zuid B, door een alternatieve natuurlijke infiltratievoorziening die bijdraagt aan het herstel van de watercyclus.
- De geplande regenwateropvangtank buiten de open grond aanleggen;
- Aansluiten op de opvangtank van het aantal sanitaire voorzieningen dat wordt aanbevolen door de hergebruikcalculator van Leefmilieu Brussel;
- Voorzien in de plaatsing van een grondwaterdoorlatende constructie (passieve afvoer);
- Voorzie in totaal minimaal 28 fietsenstallingen voor bezoekers/klanten van de site;
- Alle geplande fietsenstallingen in de kelder zo inrichten dat ze allemaal een oppervlakte van minimaal 2 m² per fietsenstalling op de grond hebben;
- Streef naar een verhouding van 100% inheemse soorten voor de geplande beplanting.
- Verplaats de afvoer van de noodgenerator, die momenteel bij de parkeerhelling is gepland, zodat deze voldoet aan de geldende normen en geen overlast veroorzaakt voor de omgeving van het project;
- De geplande technische installaties op het dak op 'silent blocks' plaatsen om mogelijke overlast voor de onderliggende woningen te beperken;
- Zorg aan de uitgang van het terrein voor een draaicirkel die het mogelijk maakt om rechtsaf te slaan, zodat auto's zich kunnen invoegen op de rijstrook die het dichtst bij het project ligt;
- De aanbevelingen van Brussel Mobiliteit opvolgen wat betreft de bestrating van het voor voetgangers toegankelijke deel van het perceel, zodat deze voldoet aan het Cahier de l'accessibilité piétonne (handboek voor voetgangers toegankelijkheid) en het charter voor voetgangersbestrating, zowel wat betreft de inrichting (afmetingen, hellingen, enz.) als de keuze van de materialen en de uitvoering ervan;
- Zorg voor een netcabine die nodig is voor de voeding van de laagspanningsmeters, zoals aanbevolen door Sibelga.
- Met Sibelga overeenkomen of een tweede hoogspanningsruimte nodig is om het gebouw aan te sluiten;

Overwegende dat de aanvraag op initiatief van de aanvrager is gewijzigd;

Afmetingen en volume:

Overwegende dat het om een sloop- en heropbouwproject gaat;

Overwegende dat de nieuwbouw een toren is met een hoogte van 80,88 m;

Overwegende dat het R.P.A. een hoogte van 80 m toestaat;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van artikel 8 van titel I van het RRU, aangezien de hoogte van het gebouw hoger is dan de gemiddelde hoogte van de naburige gebouwen;

Overwegende dat deze hoogte is goedgekeurd en voorgeschreven door het R.P.A. Herrmann-Debroux;

Overwegende dat het besluit van het R.P.A. Herrmann-Debroux als volgt luidt: "*Overwegende dat de regering aangeeft dat de RIE de gevolgen van het plan en de geplande opkomst in het gebied heeft bestudeerd, met name wat betreft schaduwvorming; dat het plan de aanbevelingen van de RIE bevat, met uitzondering van die welke niet onder zijn detailniveau vallen*";

Evenzo "*dat de RIE [van het RPA] van mening is dat de impact van de opkomst tot 80 m niet problematisch is, omdat de schaduw in de zomer geen invloed heeft op de bebouwing; dat de impact ervan op de equinox 's ochtends beperkt is op het gebouw van de brandweerkazerne en op*

gebouw A van Universalis Park (locatie La Plaine). Dat deze gevolgen als weinig significant worden beschouwd";

Overwegende dat de toren vooral schaduw werpt op de rijbanen; dat sommige woningen worden getroffen door deze schaduw op Avenue Roger l'Allemand nr. 1, tijdens de herfst-equinox;

Overwegende dat deze afwijking dan ook niet nodig is, aangezien de voorschriften van het R.P.A. voorrang hebben op de voorschriften van het R.R.U., indien beide voorschriften betrekking hebben op hetzelfde onderwerp, en de gevolgen van een dergelijke hoogte reeds grondig zijn onderzocht; Overwegende dat de voorschriften zoals geformuleerd in het RPA luiden: *"gebouwen mogen maximaal 40 m hoog zijn. Op de hoek van de Jules Cockxstraat en de Triomflaan mag een gebouw tot 80 m hoog zijn ter hoogte van het landschapspunt; in dat geval wordt een harmonieuze aansluiting gecreëerd tussen de laagste en de hoogste gebouwen."*;

Overwegende dat het gewijzigde project een extra verdieping heeft ten opzichte van het oorspronkelijke project en nu een toren van gelijkvloers + 20 verdiepingen vormt; dat het een hoogte van 80,88 m bereikt en derhalve niet meer voldoet aan de specifieke voorschrift 7.04 van het RPA Herrmann-Debroux, dat de maximale hoogte van het landschapspunt op 80 m vaststelt; Overwegende echter dat het mogelijk is om deze bijzondere voorschrift niet na te leven op grond van voorschrift 00.05 van het PAD, dat bepaalt dat *de hoogte van nieuwe gebouwen moet bijdragen tot een ruimtelijk evenwichtige stedelijke compositie, met inachtneming van de bestaande bebouwing binnen het gebied van het plan en in de omgeving daarvan, en dat de hoogte van nieuwe gebouwen de maximale hoogte die door de bijzondere voorschriften wordt opgelegd, niet mag overschrijden:*

Na een openbaar onderzoek en advies van de overlegcommissie kan een overschrijding van de maximale hoogte die door de specifieke voorschriften is toegestaan, worden toegestaan onder de volgende voorwaarden:

› *het is verenigbaar met de doelstellingen van het strategische luik van het RPA op het vlak van samenstelling, verdeling en ruimtelijke perspectieven;*

› *het heeft een beperkte impact op het microklimaat;*

Aangezien de toren slechts 88 cm hoger is dan de door het RPA voorgeschreven hoogte;

Overwegende dat de strategische doelstellingen van het RPA niet worden ondermijnd wat betreft samenstelling, verdeling en ruimtelijke perspectieven met de toevoeging van deze 88 cm, aangezien de toren nog steeds zijn rol als landschappelijk herkenningspunt vervult;

Overwegende dat ook de gevolgen van deze overschrijding voor het microklimaat opnieuw moeten worden bekeken;

Overwegende dat de wijziging van het volume een beperkte invloed heeft op de omgeving wat betreft de zoninstraling; dat er weliswaar een vermindering van de schaduwzones waarneembaar is, maar dat deze alleen betrekking heeft op de directe omgeving van de toren; dat deze vermindering te wijten is aan de verfijning van de toren, aangezien de wijziging van de hoogte geen substantiële invloed heeft;

Overwegende dat er geen specifieke elementen zijn vastgesteld met betrekking tot een mogelijk Venturi-effect in verband met deze hoogte; dat de verfijning van de toren bovendien bijdraagt tot een vermindering van de intensiteit van dergelijke effecten op de omgeving;

Overwegende dat de wijziging van de verdiepingen en de verfijning van de toren de windomstandigheden op het terras van de kantoren aanzienlijk verbeteren;

Overwegende dat deze toename in hoogte van het gewijzigde project ten opzichte van het oorspronkelijke project verwaarloosbaar blijft in verhouding tot de totale hoogte; dat deze geen invloed heeft op de directe omgeving en vergelijkbaar blijft met de effecten van het oorspronkelijke project; dat deze lichte toename dan ook als aanvaardbaar kan worden beschouwd;

Overwegende dat de toren geen precedent hoeft te scheppen in de wijk wat betreft omvang, aangezien het RPA dit object heeft bestudeerd als een uniek en iconisch object in het omringende landschap;

Overwegende dat de geometrie van de toren in het gewijzigde project is herzien om het silhouet te verfijnen en zijn rol als slank landschappelijk herkenningspunt te versterken;

Overwegende dat tijdens de eerste overlegcommissie werd benadrukt dat de driedelige samenstelling van de toren een troef was omdat deze elk van zijn facetten dynamiek en diversiteit in het uitzicht gaf; dat het jammer is dat dit aspect in de gewijzigde versie is verdwenen;

Overwegende dat deze eenvoud en uniformiteit een licht verlies aan symbolische waarde (als herkenningspunt) in de stad met zich meebrengt;

Overwegende echter dat de volumetrische vereenvoudiging de toren een grotere finesse en slankheid geeft;

Overwegende dat het volume is herzien om te voldoen aan de doelstelling van een slankere toren;

Overwegende dat het unieke karakter van de toren ook tot uiting komt in het feit dat hij het enige element is dat zo hoog is in het omringende landschap;

Overwegende dat de niveaus van de verdiepingen zijn herzien; dat de onderste verdieping is verlaagd van +25,67 m naar +12,92 m en dat de oppervlakte ervan is verkleind om volledig op het zuiden te zijn gericht; dat de toren van het gewijzigde project nu op een sokkel van twee verdiepingen rust;

Overwegende dat het tussenplatform eveneens is verlaagd, van +50,83 m tot +41,14 m, om een harmonieuze aansluiting te garanderen met eventuele toekomstige constructies met een maximale hoogte van 40 m;

Overwegende bovendien dat het overhangende terras van de tussenverdieping van het oorspronkelijke project is vervangen door een terugliggende loggia, geïntegreerd in het volume van de toren en volledig naar het zuiden gericht;

Overwegende dat alle verdiepingen van de toren nu naar het zuiden van het perceel zijn gericht (aan de kant van CHIREC);

Overwegende echter dat deze loggia weinig zichtbaar blijft en dat de verbinding met een toekomstig naburig gebouw van 40 m weinig waarneembaar zou blijven;

Overwegende dat het daarom wenselijk is om het platform aan de hoek aan de kant van CHIREC duidelijker te markeren, om een duidelijke overgang te creëren tussen de laagste en de hoogste gebouwen in de zone;

Overwegende bovendien dat het opnieuw markeren van het derde deel, om de dynamiek te herstellen, kan bijdragen tot het creëren van een grotere eigenheid; dat deze wijziging met name aan de kant van nr. 173 moet plaatsvinden, om een duidelijker verband met het bordes en de andere gebouwen in de zone te verzekeren;

Inplanting – grondoppervlak – Vrije grond

Overwegende dat de grondoppervlakte van het gewijzigde project (1 156 m²) met ongeveer 80 m² is verminderd ten opzichte van het oorspronkelijke project (1 236 m²);

Overwegende dat de oppervlakte van de open grond van het gewijzigde project (163 m²) met ongeveer 45 m² is vergroot ten opzichte van het oorspronkelijke project (118 m²), voornamelijk aan de noordgevel, ter hoogte van het pleintje;

Overwegende dat deze inspanning om de open grond te vergroten als relatief beperkt kan worden beschouwd;

Overwegende echter dat het gezien de kleine omvang van het perceel, de status van het project als landschappelijk herkenningspunt, de verplichting tot gemengd gebruik (met name kantoren en woningen) en de smalle vorm van het perceel moeilijk mogelijk is om meer open ruimte voor te stellen;

Overwegende dat de mate van ondoordringbaarheid van het perceel nu daalt van 95 % naar 92 %, en niet meer 95 % zoals in het oorspronkelijke project;

Overwegende dat het gewijzigde project afwijkt van artikel 13 van Titel I van het RRU, aangezien het geen 50 % open grond in de binnenplaats en tuin behoudt, vanwege de ligging aan de grens van het aangrenzende perceel (Infrabel), waardoor er geen ruimte beschikbaar is voor een dergelijke zone;

Overwegende dat het voor een object van deze aard moeilijk is om een echte binnenplaats en tuin te definiëren, aangezien de omgeving van de toren meer te vergelijken is met perifere ruimtes dan met een binnenplaats en tuin in de zin van de RRU; dat deze afwijking dan ook kan worden gerelativeerd;

Overwegende dat de configuratie van het perceel de bouw van een toren zonder een aanzienlijke grondoppervlakte niet toelaat; dat het PAD, door het principe van een toren op deze locatie vast te leggen, de facto een aanzienlijke vermindering van de open grond ten opzichte van de bestaande situatie inhoudt;

Overwegende dat de vermindering van de open grond moet worden beoordeeld in het licht van deze elementen en rechtstreeks voortvloeit uit de stedenbouwkundige wil die in het RPA wordt bevestigd om een architectonisch signaal te creëren dat in overeenstemming is met de geplande stedelijke structuur op wijkniveau;

Overwegende dat het project niettemin de open ruimte vergroot;

Overwegende dat de afwijking van artikel 13 van Titel I van het RRU aanvaardbaar kan worden geacht;

Overwegende dat het echter wenselijk is om zoveel mogelijk open grond op het perceel te behouden; dat de ondoordringbaarheid is herzien en lichtjes verminderd; dat wat het geïntegreerd beheer van regenwater betreft, de problemen van het oorspronkelijke project zijn opgelost (zie GIEP);

Overwegende dat de sterke mineralisatie van het perceel niettemin bijdraagt tot het versterken van het hitte-eilandeffect

Overwegende dat het project in overeenstemming is met de volgende voorschriften: "Niet-toegankelijke platte daken van meer dan 100 m² moeten worden voorzien van groendaken"; dat het ontoegankelijke dak van het gebouw bedekt is met een extensief groendak (10 cm); dat gezien de hoogte van de toren het aanbrengen van een intensief groendak geen extra voordeel zou opleveren, aangezien het aanbrengen van hogere begroeiing op 80 m hoogte niet coherent is; Overwegende dat het project ook afwijkt van artikel 7, lid 2, van titel I van het RRU met betrekking tot de aanleg, in die zin dat ondergrondse constructies moeten worden bedekt met een laag vruchtbare grond van minimaal 60 cm;

Overwegende dat deze afwijking het gevolg is van de inrichting van de omgeving van het project (galerij, zuidelijke en noordelijke plein);

Overwegende dat de afwijking van artikel 7, § 2, van titel I van het RRU aanvaardbaar kan zijn voor deze pleintjes, die vergelijkbaar zijn met terrassen en activiteiten genereren die verband houden met de bestemming van de actieve gevels (winkels);

Overwegende dat de rest van de ondoordringbare oppervlakken bestemd is voor fiets-, voetgangers- en autowegen;

Overwegende dat voor de begroeide oppervlakten boven de ondergrondse constructies een vruchtbare laag van minimaal 60 cm is voorzien, die op coherente wijze is geïntegreerd in de open grond;

Overwegende dat het project niet volledig langs de weg wordt gerealiseerd om meer ruimte te creëren voor voetgangers langs de boulevard (zie hoofdstuk "Omgeving – terugwijkende zone");

Bestemming

Overwegende dat het onroerend goed gelegen is in een administratieve zone, langs een structurerende as van het Regionaal Bestemmingsplan dat op 3 mei 2001 door de regering is vastgesteld;

Overwegende bovendien dat het onroerend goed gelegen is in een "administratieve zone" en meer bepaald in de zone "gemengde bijzondere gebouwen Triomphe (Site Delta)" van het Masterplan (R.P.A.) Herrmann-Debroux, goedgekeurd bij besluit van de regering van 1 juni 2022;

Overwegende dat deze zone van het R.P.A. voornamelijk bestemd is voor woningen en kantoren, waarbij andere bestemmingen kunnen worden voorzien tot maximaal 50 % van de vloeroppervlakte;

Overwegende dat het R.P.A. langs de Triomflaan een actieve gevelrand voorziet; dat de gevels die op deze rand uitkijken, moeten bijdragen tot de levendigheid van de openbare ruimte en bestemd moeten zijn voor winkels, kantoren of voorzieningen van collectief belang of openbare dienstverlening, terwijl ze tegelijkertijd directe toegang moeten bieden tot de woningen op de verdiepingen;

Overwegende dat het gewijzigde project een gemengde bestemming handhaaft, met woningen, kantoren en winkels;

Overwegende dat de wijziging van de totale hoogte en het aantal verdiepingen resulteert in een verandering van bestemming op de 3e, 4e en 5e verdieping, waardoor de plafondhoogte op deze verdiepingen, die oorspronkelijk bestemd waren voor kantoren, nu wordt verlaagd en bestemd is voor woningen;

Overwegende dat het gewijzigde project de oppervlakten voor de verschillende bestemmingen als volgt herzielt:

- 15 277 m² voor woningen;
- 1 952 m² kantoren;
- 761 m² voor winkels;

Overwegende dat de drie bestemmingen niet langer volledig onafhankelijk van elkaar functioneren; dat de ingang van de woningen wordt gedeeld met die van de kantoren; dat de winkels onafhankelijk blijven; dat de ingang daardoor een semi-privé karakter behoudt;

Overwegende dat de vloeroppervlakte van het gebouw toeneemt van 4.706 m² tot 18.006 m², maar kleiner blijft dan die van het oorspronkelijke project (18.337 m²);

Overwegende dat de geplande bestemmingen en hun locatie voldoen aan de voorschriften van het R.P.A. ter zake;

Overwegende dat de commerciële oppervlakte licht is toegenomen, van 649 m² tot 761 m²;

Overwegende dat de bestemmingen van het gewijzigde project en hun oppervlakten voldoen aan de voorschriften 07.01, 07.04.01 en 07.04.02 van het R.P.A.;

Overwegende echter dat de kantooroppervlakte sterk is verminderd ten opzichte van het oorspronkelijke project, namelijk van 5 431 m² tot 1 952 m²;

Overwegende dat het project daardoor aan diversiteit inboet; dat, gezien de administratieve zone waarin het wordt gerealiseerd (woningen en kantoren), gestreefd zou moeten worden naar een grotere diversiteit, zoals oorspronkelijk voorgesteld en verwacht door het R.P.A. in een dergelijke zone;

Overwegende dat het R.P.A. in voorschrift 07.01 de mogelijkheid voorziet om voorzieningen en andere soorten bestemmingen te vestigen; dat voorschrift 07.04.01 deze toestaat tot 50 % van de zone;

Overwegende dat het betreurenswaardig is dat er geen voorzieningen worden voorgesteld, gezien het grote aantal gevraagde woningen;

Overwegende dat de strategische ligging van het project, aan de rand van de stad en goed bereikbaar met verschillende vervoersmiddelen, een troef is om er meer kantoren te integreren;

Overwegende dat het daarom wenselijk is om de verdiepingen R+3 en R+4 samen te voegen om een volledige verdieping vrij te maken voor een andere bestemming, met behoud van een grotere plafondhoogte, vergelijkbaar met die van de verdiepingen R+1 en R+2;

Programma

Overwegende dat de bestemmingen als volgt zijn verdeeld:

- Op de begane grond: twee winkels (A: 522,41 m²; B: 87,81 m²), met een totale oppervlakte van 761 m², evenals de ingangen, gangen en dienstruimten van de woningen (62 m²) en kantoren (36 m²);

- Op de eerste en tweede verdieping: respectievelijk 998 m² en 918 m² aan kantoren;

- Van de derde tot de twintigste verdieping: 15.215 m² aan woningen;

Overwegende dat alle verdiepingen van de woningen hetzelfde standaardplan hebben, met uitzondering van de R+10, die als tussenverdieping wordt beschouwd, en de R+20, de bovenste verdieping;

Overwegende dat de standaardverdieping met woningen bestaat uit 7 eenheden:

- 4 appartementen met 1 slaapkamer (3 met één oriëntatie en 1 met twee oriëntaties);

- 1 appartement met 2 slaapkamers (twee kanten);

- 2 appartementen met 3 slaapkamers (driezijdig georiënteerd);

Overwegende dat R+10 bestaat uit een appartement met 3 slaapkamers, een appartement met 1 slaapkamer, twee studio's, een gemeenschappelijke polyvalente zaal, een gemeenschappelijke wasruimte, sanitaire voorzieningen, een fitnessruimte en een terras;

Overwegende dat de bovenste verdieping enigszins afwijkt van het standaardplan, aangezien een appartement met 1 slaapkamer is vervangen door de plaats voor de warmtepompen;

Overwegende dat het gewijzigde project nu bestaat uit:

- 2 studio's;

- 68 appartementen met 1 slaapkamer;

- 17 appartementen met 2 slaapkamers;

- 35 appartementen met 3 slaapkamers;

Overwegende dat het gewijzigde project geen appartementen met 4 slaapkamers meer omvat; dat het aantal appartementen met 3 slaapkamers echter aanzienlijk is toegenomen, waardoor deze schrapping wordt gecompenseerd;

Overwegende dat het gewijzigde project de woningdichtheid verhoogt van 95 oorspronkelijk geplande eenheden tot 122 eenheden;

Overwegende dat de vermindering van de kantooroppervlakte ten gunste van woningen deze dichtheid nog versterkt;

Overwegende dat in het effectrapport wordt opgemerkt dat het gewijzigde project op sociaal-economisch vlak een geschatte toename van 57 inwoners met zich meebrengt (+25 % ten opzichte van het oorspronkelijke project), waardoor het woningaanbod in een nog weinig multifunctionele wijk wordt versterkt en de vraag naar buurtwinkels en collectieve voorzieningen wordt gestimuleerd;

Overwegende echter dat er geen collectieve voorzieningen worden voorgesteld, ondanks de toename van het aantal inwoners;

Overwegende dat de vereenvoudiging van de vorm en de herhaling van hetzelfde plan op de meeste verdiepingen de typologische verscheidenheid van het oorspronkelijke project verminderen;

Overwegende dat het aanbieden van verschillende soorten appartementen de diversiteit van de behoeften zou vergroten;

Overwegende dat verschillende typologieën kunnen worden voorgesteld zonder de intrinsieke vorm van de toren te wijzigen;

Overwegende dat het wijzigen van het standaardplan op een deel van de verdiepingen de dynamiek van de gevel zou kunnen versterken, die enigszins wordt verzwakt door de formele vereenvoudiging van het project;

Overwegende dat er een onevenwicht bestaat tussen het aantal appartementen met 2 slaapkamers en dat met 1 slaapkamer; dat een hoger percentage grotere woningen (2 en 3 slaapkamers) (ongeveer 50 %) een grotere diversiteit mogelijk zou maken;

Overwegende dat het oorspronkelijke project van +6 tot +11 en +13 zeven woningen per verdieping omvatte, waarvan drie met dubbele oriëntatie en vier met enkele oriëntatie (24 met enkele oriëntatie); en van +13 tot +18 zeven woningen per verdieping, waarvan vier met dubbele oriëntatie en drie met enkele oriëntatie (18 met enkele oriëntatie), ofwel 42 woningen met enkele oriëntatie in totaal;

Overwegende dat het gewijzigde project van R+3 tot R+9 en van R+11 tot R+19 7 woningen per verdieping behoudt, waarvan 4 met dubbele oriëntatie en 3 met enkele oriëntatie, waaraan de twee studio's op R+10 worden toegevoegd; dat het gewijzigde project in totaal 48 woningen met enkele oriëntatie omvat, wat nog steeds ongeveer 40 % is;

Overwegende dat het aantal appartementen met één oriëntatie niet is afgenomen, maar juist is toegenomen, met name als gevolg van de verdichting van het project (95 tot 122 eenheden);

Overwegende dat in een torenproject een hoger percentage appartementen met één oriëntatie gebruikelijk en aanvaardbaar is;

Overwegende echter dat door bepaalde kantoor- of uitrustingsoppervlakten opnieuw in te voeren en de typologieën enigszins te diversifiëren, een beter evenwicht tussen dichtheid, verscheidenheid aan appartementstypes en aandeel van eengezinswoningen kan worden bereikt;

Overwegende dat er een behoefte is aan gemengde woningen om het hoofd te bieden aan de demografische uitdaging van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest; dat een evenwichtige mix bijdraagt tot een goede inrichting van de ruimte;

Overwegende dat het project niettemin appartementen voorstelt die groter zijn dan de normen van het RRU, wat een aanzienlijke woonkwaliteit garandeert;

Overwegende dat de kelderverdiepingen bestaan uit vier niveaus (R-1 tot R-4) met parkeerplaatsen voor fietsen en auto's:

- R-1: fietsenstalling, vuilnisruimtes, technische ruimtes en kinderwagenruimtes;
- R-2: parkeerplaatsen voor kantoren en winkels, technische lokalen, ruimte voor leveringen en verhuizingen, met een aangepaste plafondhoogte;
- R-3 en R-4: parkeerplaatsen voor woningen en technische lokalen;

Overwegende dat het gewijzigde project nu voorziet in een privéruimte voor alle appartementen, ook de kleinste (studio's), en een gemeenschappelijke buitenruimte voor alle woningen;

Overwegende dat het gewijzigde project een privéberging voor elke woning omvat;

Overwegende dat het gewijzigde project dus niet langer afwijkt van artikel 3, §1, van Titel II van het RRU met betrekking tot opslagruimtes;

De binneninrichting:

Overwegende dat er slechts twee verdiepingen met kantoren overblijven, kunnen de afmetingen van de circulatieruimtes worden verkleind, met verticale circulatieruimtes die twee doorgangen en een overloop van 265 cm voor de liften omvatten (160 cm op de verdiepingen met woningen);

Aangezien deze optimalisatie van de kern (met ongeveer 20 % verminderd) het mogelijk maakt om de bruikbare oppervlakte voor de woningen te vergroten, waarvan de oppervlakte aanzienlijk is toegenomen (15 277 m² van +3 tot +20, tegenover 12 181 m² van +6 tot +19 in het oorspronkelijke project);

Overwegende dat de inkomhal aan de westgevel, aan de kant van de Triomflaan, voortaan gemeenschappelijk is voor de kantoren (+1 en +2) en de woningen (+3 tot +19); dat deze gezamenlijke gebruik de noordgevel volledig vrijmaakt ten gunste van winkel A, die in het

gewijzigde project is vergroot (523 m² tegenover 372 m² oorspronkelijk) en zich meer op het pleintje en de Triomflaan opent;

Overwegende dat in het gewijzigde project de toegangen tot de leveringen, de vuilnisruimtes en de winkels zijn herzien; dat de beheerders van winkel B nu, na een sluis, toegang hebben tot de goederenlift via de gemeenschappelijke hal van de appartementen en kantoren, die toegang geeft tot de vuilnisruimte op niveau -1 en de leveringsruimte op niveau -2;

Overwegende dat voorschrift 07.04.01 van het RPA voorschrijft dat winkels bij voorkeur op de begane grond en op de eerste verdieping moeten worden gesitueerd; dat deze eis verband houdt met voorschrift 07.04.04 betreffende de rand van actieve gevels langs de Triomflaan, de voetgangersoversteekplaats en de gevel langs het verlengde van de Delta-brug;

Overwegende dat voorschrift 24.02 van het RPA de actieve gevelrand als volgt definieert:

"De begane grond van gebouwen die uitkijken op een rand van actieve gevels draagt bij aan de levendigheid van de openbare ruimte en wordt gebruikt voor winkels, kantoren of voorzieningen van collectief belang of openbare dienstverlening, terwijl tegelijkertijd directe toegang tot de woningen op de verdiepingen wordt gewaarborgd. De levendigheid van de openbare ruimte komt tot uiting in de aanwezigheid van toegang tot de verschillende functies en de zichtbaarheid van de activiteiten via ramen of etalages. Verboden zijn: opslagplaatsen, groothandels, opslag- of productieruimten, blinde begane grond, afdekking van ramen, reflecterende of ondoorzichtige beglazing, getint glas.";

Overwegende dat de voorschriften met betrekking tot de actieve gevelrand rondom het gebouw worden nageleefd;

Overwegende dat er inderdaad winkels zijn gevestigd op de begane grond aan alle gevels van het gebouw, waardoor alle zijden van de toren worden geactiveerd; dat wordt gepreciseerd dat deze activering ofwel fysiek moet zijn door middel van ingangen, ofwel visueel door de aanwezigheid van etalages; dat het project aan deze eis voldoet;

Overwegende dat er bij de inrichting van de winkels (nog niet gedefinieerd) echter op moet worden toegezien dat aan deze voorschriften wordt voldaan, met name door te voorkomen dat er opslagruimten aan de gevel worden geplaatst;

Buiteninrichting

Terugwijkende zone – Omgeving

Overwegende dat het gebouw niet aan de straatkant wordt gebouwd; dat de terugsprong van het gebouw een "terugsprongzone" creëert die ten goede komt aan de openbare ruimte en is ingericht als een doorgang onder het uitkragende gebouw, waardoor de openbare ruimte in verband met het trottoir wordt verbreed;

Overwegende dat een deel van deze terugtrekzone en de omgeving begroeid is en een deel uit volle grond bestaat;

Overwegende dat in verband met de toename van de begroeide oppervlakte van de omgeving van het gewijzigde project (153 m²) ten opzichte van het oorspronkelijke project (66 m²) ter hoogte van het noordelijke pleintje, fietsenstallingen voor bezoekers zijn aangelegd op de open grond, langs het trottoir van de Triomflaan;

Overwegende dat de locatie van deze fietsen echter niet geschikt lijkt, hoewel deze een betere directe toegankelijkheid vanaf het kruispunt mogelijk maakt en bijdraagt aan het verminderen van het verharde oppervlak;

Overwegende dat het project afwijkt van artikel 11 van titel I van het RRU en artikel 3 van titel II van het RCU, aangezien dit gebied niet volledig is ingericht als een met planten beplante tuin op open terrein;

Overwegende dat, zoals eerder aangegeven, de vorm van het perceel en de stedelijke inrichting ervan het moeilijk maken om de terugwijkzone nauwkeurig af te bakenen;

Overwegende dat het wenselijk is de doorgang voor voetgangers te vergroten en dat de verharde oppervlakken zijn vergroot;

Gezien de bijzondere situatie van de locatie en het verzoek van het RPA om de intermodaliteit van het gebied te versterken, is het relevant om fietsenstallingen voor bezoekers te voorzien;

Overwegende dat de locatie ervan echter moet worden herzien om te voorkomen dat ze in de volle grond worden geplaatst;

Overwegende dat deze fietsenstallingen zich in de onmiddellijke nabijheid van de openbare ruimte bevinden en toegankelijk zijn voor voetgangers en personen met beperkte mobiliteit;
Overwegende dat de fietsenrekken moeten voldoen aan het Cahier de l'accessibilité piétonne (model in omgekeerde U-vorm met dubbele horizontale stang en toevoeging van een lage stang op 30 cm van de grond op de eerste en laatste rekken voor detectie door slechtzienden);
Overwegende dat afwijkingen van artikel 11 van titel I van het RRU en artikel 3 van titel II van het RCU aanvaardbaar zijn op voorwaarde dat de fietsen worden verplaatst;
Overwegende dat het gewijzigde project is herzien om zoveel mogelijk te streven naar een verhouding van 100 % inheemse soorten voor de geplande aanplantingen; dat een gedetailleerd overzicht van de soorten aanplantingen is verstrekt; dat hieraan zoveel mogelijk moet worden voldaan;

Overwegende dat het project, vanwege het openen van bepaalde deuren naar buiten, afwijkt van artikel 8 van Titel VI van het RCU;
Overwegende dat alle deuren op de begane grond, met uitzondering van de nooduitgangen, schuifdeuren zijn, waardoor de ruimte voor voetgangers in de buiten galerij B' wordt gemaximaliseerd;
Overwegende dat de nooduitgangen, gezien hun functie, naar buiten moeten openen en dat ze slechts af en toe zullen worden gebruikt;
Overwegende dat deze voorschriften bedoeld zijn om hinder in de openbare ruimte of soortgelijke ruimtes te voorkomen; dat voor deze zeldzame, veiligheidsgerelateerde openingen daarom een afwijking kan worden toegestaan;
Overwegende dat de buitenruimte zo vrij blijft en de doorgang niet langer wordt belemmerd door deuropeningen; dat een vrije doorgang van ongeveer 3 m wordt gegarandeerd en bijdraagt tot een vergroting van de openbare ruimte voor voetgangers; dat de doorgang, buiten het fietspad, in totaal meer dan 5 m breed is;
Overwegende dat in het gewijzigde project een omheining met een minimale hoogte van 2,20 m is opgenomen op plaatsen waar het risico bestaat dat men het domein van Infrabel betreedt;
Overwegende dat artikel 5 van Titel III van het RCU voorschrijft dat de omheiningen tussen eigendommen achter de gebouwen moeten bestaan uit kunststof bekleed draadgaas of levende heggen, op een steunconstructie van palen en draden met een maximale hoogte van 1,80 m;
Overwegende dat Infrabel een omheining met een minimale hoogte van 2,20 m vraagt om elk risico op indringing op haar domein te voorkomen;
Overwegende dat het gewijzigde project aan deze eis voldoet;
Overwegende dat een afwijking van de hoogte derhalve aanvaardbaar is ter hoogte van de gemeenschappelijke grens tussen de twee percelen (perceel van de aanvraag / perceel van Infrabel);
Overwegende dat het project afwijkt van artikel 4 van Titel II van het RCU, aangezien het perceel niet wordt begrensd door een muurtje;
Overwegende dat, gezien de configuratie van het perceel en de voorschriften van het RPA met betrekking tot de actieve gevelrand en de toegestane hoogte, de bouw van een muurtje in strijd zou zijn met de doelstellingen van het RPA om het lagere niveau open te stellen voor de openbare ruimte;
Overwegende dat deze afwijking dan ook aanvaardbaar is;
Overwegende dat de afvoer van de noodstroomgroep is verplaatst naar de ondergrondse afvalcontainers; dat er een buis zal worden geïntegreerd in een koker op niveau -2 en dat er een betonnen goot onder de noodstroomgeneratorruimte en onder de toegangsruimte voor fietsen en auto's zal worden aangelegd;
Overwegende dat de afstand tussen de afvoer en de naburige gebouwen 17,8 m bedraagt ten opzichte van Triomphe 172 en 19,8 m ten opzichte van Triomphe 173 in het gewijzigde project (tegenover respectievelijk 8,4 m en 6,7 m in het oorspronkelijke project);
Overwegende dat deze locatie voldoet aan de voorgeschreven minimumafstanden, waardoor het risico van directe blootstelling via luchtinlaten of openingen van naburige gebouwen wordt beperkt;
Overwegende echter dat de uitstoot, gelegen aan de rand van het trottoir in een drukbezocht gebied en in de onmiddellijke nabijheid van ondergrondse containers, beperkingen oplevert in termen van luchtkwaliteit op voetgangershoogte; dat er een risico bestaat op incidentele blootstelling aan koolmonoxide (CO), ook al blijven de verwachte concentraties laag;

Overwegende dat, wat de uitstoot van de noodgenerator betreft, het gewijzigde project een verbetering inhoudt ten opzichte van het oorspronkelijke project, waarin deze uitstoot op minder dan 8 m van de gevel van Triomphe 173 was gepland;

Overwegende dat het oorspronkelijke project voorzag in de afvoer van vervuilde lucht uit de parkeergarage via het dak van het geplande gebouw;

Overwegende dat uitlaatgassen onder meer koolmonoxide, stikstofdioxide, VOS (vluchtige organische stoffen) en fijne deeltjes rijk aan kankerverwekkende PAK's (polycyclische aromatische koolwaterstoffen) bevatten;

Overwegende dat de vervuilde lucht uit de parkeergarage daarom niet op de begane grond van het geplande gebouw mag worden afgevoerd;

Overwegende dat het daarom beter zou zijn om deze vervuilde lucht naar het dak van het gebouw af te voeren om de risico's van overlast zo veel mogelijk te beperken;

Overwegende dat de huidige positie van het afvoerrooster onbevredigend blijft, zowel wat betreft de verspreiding van de lucht als de veiligheid van de gebruikers van de openbare ruimte en het behoud van de groene zones; dat het moet worden verplaatst naar een locatie die geen significante overlast of veiligheidsrisico's met zich meebrengt; dat hieruit volgt dat de gehele inrichting van deze zone moet worden herzien (zie afvalbak);

Overwegende dat het gewijzigde project twee pleintjes aan de rand van het gebouw handhaaft, ten behoeve van de winkels op de begane grond; dat, hoewel in het oorspronkelijke project geen bijzondere aandacht werd besteed aan de impact van de wind, het effectrapport voor het gewijzigde project een lichte daling van de windsnelheden langs de Triomflaan constateert, wat een positief element is;

Overwegende dat Brussel Mobiliteit wijst op de aanwezigheid van elektriciteitskasten in de bestaande situatie; dat deze na de uitvoering van het project in een potentieel RPA zouden komen te liggen;

Overwegende dat er daarom contact moet worden opgenomen met Brussel Mobiliteit (trafficlights@sprb.brussels) om deze te verplaatsen;

Overwegende dat de kosten voor deze verplaatsing ten laste komen van de aanvrager;

Oversteekplaats voor fietsers en voetgangers en hellingen

Overwegende dat het project de ingang van de parkeerplaats handhaaft op de locatie van de fiets- en voetgangersoversteekplaats zoals voorzien in het PAD;

Overwegende dat het project voorziet in een vrije ruimte van 12 m in het zuidelijke deel van het perceel, bestemd voor fietsers en voetgangers, waardoor het netwerk voor actieve vervoerswijzen wordt versterkt; dat zich in deze 12 m de twee opritten naar de kelderverdiepingen bevinden, waarvan één voor fietsen en één voor auto's (in- en uitgang) die de toren en gebouw 173 bedienen; dat de oprit voor auto's zich ter hoogte van de oversteekplaats voor fietsers en voetgangers bevindt;

Overwegende dat de infrastructuur voor deze fiets- en voetgangersdoorgang nog niet is aangelegd, waardoor het moeilijk is om de verbinding duidelijk te realiseren;

Overwegende dat bij de aanleg van de fiets- en voetgangersinfrastructuur waarin het RPA voorziet, de inrichting moet worden herzien om een vrije, onbelemmerde doorgang van minimaal 12 m breed en hoog te garanderen, ook buiten de openingstijden;

Overwegende dat de niveaus van de hellingen worden bepaald door die van de kelders van de toren en gebouw 173;

Overwegende dat het bestaande lage niveau van perceel B wordt gehandhaafd, aangezien het de toegang tot de naburige parkeerplaats nr. 173 bedient, waarbij perceel B in mede-eigendom is met de burelen;

Overwegende dat een omkeerbaar systeem voor de ingangen van de parkeerplaats de meest geschikte oplossing is om te garanderen dat de 12 m bij voorrang kunnen worden gereserveerd voor de oversteekplaats voor fietsers en voetgangers wanneer de infrastructuur van het RPA eenmaal is aangelegd;

Gezien de mate van doorlaatbaarheid voor fietsers en voetgangers;

Overwegende dat de demonstratie van de omkeerbaarheid van de ingangen van de parkeerplaats gebaseerd is op een porositeitsniveau van +97,05, wat overeenkomt met de geplande begane grond van 172; dat dit niveau het mogelijk maakt om het parkeerniveau op +93,75 te houden;

Overwegende echter dat de brug van de Jules Cockxstraat lager ligt (+95,60) dan het geplande niveau van 172 volgens de documenten van het PAD; dat de voetgangersbrug dus op een hoger

niveau (+97,05) moet worden aangesloten, wat de uitvoering van alternatief 0 van het RPA bemoeilijkt en technische aanpassingen vereist;
Overwegende dat moet worden aangetoond dat deze niveauwijziging geen belemmering vormt voor de aanleg van openbare ruimten langs het perceel;

Gedeeld gebruik van parkeerplaatsen

Overwegende dat er nagedacht is over het gezamenlijk gebruik van parkeerplaatsen; dat het in dit stadium niet mogelijk is om de parkeerplaatsen te delen met de gebouwen 173 en 174, die nog steeds bezet zijn en waarvoor geen herontwikkelingsproject in behandeling is;
Overwegende dat in eerdere gesprekken met het CHIREC elke vorm van gezamenlijk gebruik van parkeerplaatsen is afgewezen; dat het daarom niet mogelijk is om in de eerste fase van de transformatie van de site gezamenlijk gebruik van parkeerplaatsen te garanderen;
Overwegende dat deze eerste fase de huidige toegangen van 173 moet garanderen en tegelijkertijd een toekomstige gezamenlijke gebruik bij latere ontwikkelingen mogelijk moet maken;
Overwegende dat het gewijzigde project in zijn toekomstige ontwikkeling een gezamenlijk gebruik van de parkeerplaatsen mogelijk maakt; dat 173 zijn ingangen zodanig zou kunnen organiseren dat zijn parkeerplaats via een overdekte verbinding wordt doorgetrokken naar die van 172; dat deze continuïteit mogelijk wordt gemaakt door de uitlijning tussen de ingang op niveau -1 van 172 en de ingang op de begane grond van 173 (DNG +93,75);
Overwegende dat in deze optie de fiets- en voetgangersoversteekplaats deze autotoegang zou kunnen overbruggen; dat de fietsentoeegang tot 172 daar ook op zou kunnen aansluiten of gebruik zou kunnen maken van een speciale goederenlift, die is voorzien in de structuur van winkel A;
Overwegende dat het gezamenlijk gebruik van de parkeerplaats de voetgangersoversteekplaats niet in de weg staat en de aanleg ervan zelfs zou kunnen vergemakkelijken;
Overwegende dat het project zonder toekomstige mutualisatie niet zou leiden tot de realisatie van de fiets- en voetgangersinfrastructuur van het PAD; dat deze mutualisatie verplicht zal worden zodra deze nieuwe openbare infrastructuur is aangelegd;
Overwegende bovendien dat, indien de vastgoedprojecten in het gebied evolueren, deze mutualisatie verplicht zou zijn, zelfs als de openbare infrastructuur niet wordt gerealiseerd;
Overwegende dat het gezamenlijk gebruik ook zou maken dat de in- en uitgangen verder van het kruispunt van de Triomphe komen te liggen;
Overwegende echter dat tijdens een projectvergadering over nr. 173-174 een voorstel werd gepresenteerd om de parkeergarages via de kelder van 173 met elkaar te verbinden; dat dit niveau echter overeenkomt met niveau -2 van de toren;
Overwegende dat op dit niveau momenteel technische ruimten zijn gevestigd die het gezamenlijk gebruik en de toegang tot dit niveau zouden verhinderen;
Overwegende dat de situatie moet worden verduidelijkt om te voorkomen dat deze gezamenlijke gebruik in de toekomst onmogelijk wordt;
Overwegende dat in de commissie de oplossing is toegelicht om Rez-2 van het project te verbinden met de kelder van het naburige gebouw (173), op voorwaarde dat de plannen worden gewijzigd;
Overwegende dat, hoewel er andere oplossingen zijn voorgesteld, deze optie de voorkeur verdient;
Overwegende dat de gezamenlijke gebruiksmogelijkheid moet worden gerealiseerd zodra project 173 wordt uitgevoerd, waardoor de in- en uitgang van de parkeergarage op deze locatie komt te vervallen;
Overwegende dat de gezamenlijke gebruikmaking van de in- en uitgangen van de parkeergarage van de toren met die van de gebouwen in de rest van de zone niet alleen bedoeld is de aanleg van een voetgangersoversteekplaats, maar ook een vermindering van het aantal in- en uitgangen op de Triomflaan en een vermindering van de hierdoor veroorzaakte verkeersopstoppen op het kruispunt van de Triomphe; dat dit probleem herhaaldelijk door Brussel Mobiliteit aan de orde is gesteld;

Afvalbeheer

Overwegende dat er ook een verbinding via een sluis wordt toegevoegd tussen de gemeenschappelijke liftlobby en winkel B, waardoor een directe verbinding met de kelderverdiepingen en dus met de parkeerplaatsen en de afvalruimte mogelijk wordt;
Overwegende dat het in het gewijzigde project niet langer nodig is om de fietsstelling te gebruiken om het afval buiten te zetten;

Overwegende echter dat de containers zich nog steeds op dezelfde plaats in de omgeving bevinden; dat men om er toegang toe te krijgen nog steeds de doorgang voor fietsen en auto's moet oversteken; dat men bovendien over het rooster voor de uitlaatgassen van de parkeergarage moet lopen; dat deze ruimte is aangeduid als groene zone;

Overwegende dat de groene functie van de omgeving dus niet volledig wordt vervuld, aangezien er containers en een technisch rooster zijn geplaatst;

Overwegende dat in de toelichting wordt aangegeven dat het onmogelijk is een geschiktere locatie te vinden;

Overwegende dat deze locatie beter te rechtvaardigen zou zijn als de oprit niet bestond; dat het project in eerste instantie echter voorziet in het behoud van de in- en uitgang voor auto's op de huidige locatie;

Overwegende dat het daarom nodig is om de mogelijkheid te onderzoeken om deze op een andere plaats te installeren of de locatie beter te rechtvaardigen, met als doel de omgeving zo veel mogelijk te beplanten en verkeersconflicten te voorkomen;

Overwegende dat er een gebrek is aan interne afvalruimtes voor de woningen; dat er wel ruimtes zijn voor kantoren en winkels;

Overwegende dat dit een afwijking van artikel 16 van titel II van het RRU inhoudt, aangezien elk nieuw gebouw met meerdere woningen een ruimte moet hebben voor de opslag van huishoudelijk afval; dat in het gewijzigde project dit type ruimte in het gebouw ontbreekt; dat dit de bewoners van de toren dwingt het gebouw te verlaten zodra zij hun afval willen weggooien;

Overwegende dat, zelfs als er ondergrondse containers buiten staan, er een ruimte in de toren moet worden voorzien om te voldoen aan de RRU;

Toegankelijkheid

Overwegende dat het plan voor de sanitaire voorzieningen van de kantoren op de verdiepingen +1 en +2 in het gewijzigde project correct rekening houdt met de aanbevelingen in het advies van ACCESS&Go met betrekking tot de conformiteit van de toiletten;

Overwegende dat het niveauverschil op het noordelijke plein zich ook voortzet binnen winkel A, waardoor een trap en een hellingbaan voor personen met beperkte mobiliteit moeten worden toegevoegd;

Overwegende dat winkel B gelijkvloers en voor iedereen toegankelijk is;

Overwegende dat bijgevolg alle commerciële ruimtes toegankelijk zijn voor personen met beperkte mobiliteit;

Overwegende dat het project in overeenstemming is met artikel 11 "Liften" §1, in die zin dat de verdiepingen van de voor het publiek toegankelijke lokalen, wanneer deze niet bereikbaar zijn via hellende vlakken zoals beschreven in artikel 5, toegankelijk zijn via ten minste één lift die geschikt is voor personen met beperkte mobiliteit of een platformlift, met specifieke bewegwijzering die de locatie ervan aangeeft; dat het gewijzigde project aan deze eis voldoet;

Overwegende dat de omgeving van het project lang is en samenvalt met drukbezochte openbare ruimtes;

Overwegende dat het gewijzigde project bepaalde aanbevelingen van Brussel Mobiliteit volgt wat betreft de bestrating van het voor voetgangers toegankelijke deel van het perceel, in die zin dat:

Voor openbare en particuliere trottoirs:

- *Kasseien (trottoir) of tegels (gang/terras - niet-berijdbare zone) van "ruw" beton met micro-afstandhouders (minder dan 10 mm) voor EP (biedt een zeer goede gebruiks kwaliteit voor voetgangers)*
- *Lichtgekleurd beton om opwarming, verblinding en leesverwarring te voorkomen*
- *Brede trottoirs met een dwarselling ≤ 2%, zonder obstakels, met verlaagde trottoirs ter hoogte van zebrapaden en tactiele tegels conform de voorschriften van het Brussels Gewest;*

Voor fietsers en voetgangers:

De fiets- en voetgangerszones worden aangelegd met rechthoekige straatstenen met micro-afstandhouders voor EP (minder dan 10 mm), in een andere kleur dan die van de toegangsweg naar de parking.

Dit type straatsteen biedt een zeer goede gebruikservaring voor voetgangers;

- > *De plaatsing zal verschillen van die in voetgangerszones - visgraatpatroon gezien de kronkeligheid van de weg*
- > *De zone wordt afgebakend door een (niet-uitstekende) rand van 10 cm breed.*

Voor de toegangen tot de parkeerplaats:

- > *Rechthoekige straatstenen met micro-afstandhouders (minder dan 10 mm) voor EP, minimale dikte van 10 cm, zeer goede gebruiks kwaliteit voor voetgangers;*
- > *Legging in visgraatpatroon voor weerstand tegen rijden*
- > *Centrale waterafvoer om het gebruik van de weg voor voetgangers en auto's te begeleiden en te conditioneren, bewegwijzering*
- > *Fietsenstalling - zonder voetgangersoversteekplaats - op open terrein, bekleding van honingraatbetontegels met grind - vrije ruimte ≥ 4 cm - ;*

Overwegende dat op de parkeerplaats een drainagemat met een hoge drukweerstand zal worden geplaatst, bedekt met een drainagegrond, een onderlaag van maximaal 3 cm 2/7 gemalen porfier en een afwerkingslaag (straatstenen of betonplaten); dat het door dit complex opgevangen water naar een drainageleiding rondom de parkeerplaats zal worden afgevoerd;

Overwegende dat Brussel Mobiliteit een advies heeft uitgebracht over het gewijzigde project; dat daarbij bepaalde opmerkingen en voorwaarden zijn geformuleerd;

Overwegende dat Brussel Mobiliteit opmerkingen heeft gemaakt over de toegankelijkheid van bepaalde aanpassingen aan de omgeving, zoals:

Overwegende dat alle ruimtes van het gebouw toegankelijk zijn voor personen met beperkte mobiliteit, hetzij via aangepaste liften, hetzij via conforme hellingen die zich in de openbare ruimte of binnen het gebouw bevinden;

Overwegende dat het zuidelijke pleintje via een trap met geleidelijke treden met de openbare weg is verbonden en dat deze voorziening niet geschikt is voor slechtzienden, aangezien de treden vanaf de kant van de boulevard niet gemakkelijk te detecteren zijn;

Overwegende dat de hoogspanningsventilatiestoelen op het zuidelijke pleintje de lijn van de tactiele tegels die de bovenkant van de trap markeren, doorsnijden, waardoor deze aandachtszone voor slechtzienden moeilijker te detecteren is;

Overwegende dat het voorstel om horecatafels te plaatsen op het deel van het zuidelijke plein dat grenst aan de gevel, niet verenigbaar is met de detectie van de strook tactiele tegels bovenaan de trap;

Overwegende dat een lang gedeelte van de Triomflaan, op de kruising tussen privéterrein en openbare ruimte, geen niveauverschil of verandering in de bestrating vertoont, en dus geen natuurlijke geleidelijn voor personen met beperkte mobiliteit, waardoor slechtzienden of blinden geen referentiepunt hebben tussen het trottoir van Chirec en het kruispunt Triomphe-Invalides;

Overwegende dat deze opmerkingen worden gevolgd door een lijst met voorwaarden;

Overwegende dat het raadzaam is het advies en de voorwaarden van Brussel Mobiliteit op te volgen;

Esthetiek van de gebouwen en de gevel:

Overwegende dat de gevel van het oorspronkelijke project werd gekenmerkt door geprefabriceerde kolommen in grijs architecturaal beton, evenals gestreepte borstweringen en gladde horizontale banden in okerkleurig gepigmenteerd architecturaal beton;

Overwegende dat het uiterlijk van het gebouw volgens dezelfde principes is herzien, waarbij de sobere en duurzame bouwstijl is behouden, maar deze is verrijkt met warmere tinten;

Overwegende dat de gevel van het gewijzigde project wordt gekenmerkt door geprefabriceerde kolommen van lichtgrijs industrieel beton, evenals gestreepte borstweringen en gladde horizontale banden van zandkleurig gepigmenteerd architecturaal beton, met een warmere en meer uitgesproken tint dan in de oorspronkelijke vergunning; dat dit het eerder door de vorige commissie bekritiseerde sobere aspect vermindert en de toren een warmere en lichtere uitstraling geeft;

Overwegende dat de kleur van de beglazing is bepaald in overeenstemming met de EPC-vereisten om het nodige comfort in het gebouw te bereiken en oververhitting te voorkomen; deze sluit ook aan bij de algemene esthetiek van het project;

Overwegende dat het project voltooid lijkt te zijn wat betreft de keuze van de kleur van de gevels;

Overwegende dat het gewijzigde project in een vorig hoofdstuk (volumetrie en afmetingen) al het voorwerp was van opmerkingen over de aansluiting van het gebouw op de toekomstige gebouwen in de zone (op 40 m); dat deze aansluiting op de gevel meer geaccentueerd zou kunnen worden door een spel van volle en lege ruimtes; dat er ook beweging zou kunnen worden aangebracht in het ontwerp van de gevel;

Mobiliteit en parkeerplaatsen:

Overwegende dat de verdeling van de parkeerplaatsen voor auto's en fietsen ook is herzien in het gewijzigde project, in verband met de evolutie van de programmering, en meer specifiek met de vermindering van de oppervlakte van kantoren en de toename van die voor woningen;
Overwegende dat de verhouding tussen het aantal parkeerplaatsen en woningen is teruggebracht tot 0,59 (tegenover 0,64 in het oorspronkelijke project), met name als gevolg van de vermindering van het volume van de kelders;

Overwegende dat het project nu voorziet in 72 parkeerplaatsen voor auto's voor 122 woningen;

Overwegende dat het project afwijkt van artikel 6 van titel VIII van het RRU met betrekking tot het aantal toegekende parkeerplaatsen per woning, aangezien de toegepaste verhouding 72 plaatsen voor 122 woningen bedraagt, ofwel 0,59, in plaats van minimaal één plaats per woning;

Overwegende dat, gezien de ligging van het project, de zeer goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de sociaaleconomische kenmerken van de voorgestelde woningen (appartementen), het effectrapport een autobezitsgraad waarschijnlijk acht die lager ligt dan de gemeentelijke referentie en dan het gemiddelde van de statistische sectoren rond de site; dat een motorisatiegraad van ongeveer 0,47 voertuig/huishouden dan ook realistisch lijkt;

Overwegende dat het wenselijk is om de overstap van de auto naar alternatieve vervoersmiddelen (fiets, trein, tram, bus, enz.) te bevorderen om de regionale doelstellingen op het gebied van mobiliteit en vermindering van de uitstoot van broeikasgassen te bereiken;

Overwegende dat de voorgestelde ratio nog steeds te hoog lijkt; dat het aangewezen is om de in het effectrapport voorgestelde ratio, en dus de tijdens de eerste overlegcommissie gevraagde ratio van 0,47, te respecteren;

Overwegende dat, gezien de typologieën van de voorgestelde woningen, het behoud van deze parkeercapaciteit het mogelijk maakt om tegemoet te komen aan de lokale mobiliteitsrealiteit en tegelijkertijd te voorkomen dat het parkeren naar de openbare weg wordt verplaatst, wat bijdraagt tot het behoud van de kwaliteit van de openbare ruimte;

Overwegende dat bijgevolg ook de afwijking van artikel 6 van titel VIII van het RRU kan worden aanvaard;

Overwegende dat, naast de kleine inspanning die wordt geleverd om het volume van de kelderverdiepingen te verminderen, het schrappen van bepaalde parkeerplaatsen ook zou kunnen bijdragen tot een vermindering van de impact van deze ondergrondse verdiepingen;

Overwegende dat de winkels beschikken over buitenruimtes en voldoende grote toegangen, waardoor een verdere vermindering van de ondergrondse oppervlakte moeilijk is;

Overwegende dat er bovendien in totaal 28 fietsplaatsen voor bezoekers en klanten van de site zijn voorzien langs de stoep van de Triomflaan;

Overwegende dat verhuizingen worden vergemakkelijkt door de aanwezigheid van twee parkeerplaatsen voor verhuishagens op niveau -2 en door toegang tot elk woonniveau via speciale liften;

Overwegende dat het project bijgevolg niet langer afwijkt van artikel 18 van Titel VIII van het RRU, dat voorschrijft *dat bij nieuwbouw of verbouwing gebouwen met een oppervlakte tussen 1 000 en 10 000 m² voor kantoren, hightechniviteiten of de productie van immateriële goederen ten minste één leveringszone buiten de openbare weg moeten hebben die toegankelijk is voor bestelwagens en een vrije hoogte van minimaal 2,60 m heeft*;

Overwegende dat er inderdaad speciale leveringsplaatsen zijn voorzien op niveau -2 en dat deze plaatsen een vrije hoogte van 3,60 m hebben; dat het gewijzigde project ook voorziet in de aanpassing van de vloerplaat boven de oprit voor auto's, om een vrije hoogte van minimaal 2,60 m te garanderen tussen de ingang voor auto's aan de zuidkant en de plaatsen op niveau -2 die bestemd zijn voor verhuizingen of leveringen;

Overwegende dat in het effectrapport wordt opgemerkt dat het project de verkeerssituatie op de boulevard niet significant zal veranderen; dat de variatie in het verkeer ruimschoots minder dan 10 % van de waargenomen verkeersdruk bedraagt, wat minder is dan de dagelijkse variaties die onder identieke omstandigheden worden waargenomen; dat deze impact nog verder wordt verminderd in het kader van het gewijzigde project, dat minder verkeer genereert dan het oorspronkelijke project;

Overwegende dat de verhouding tussen de totale oppervlakte van de fietsenstalling (725 m²) en het totale aantal fietsplaatsen (223) 3,25 m² per plaats bedraagt, waardoor minimaal de vereiste 2 m² per fiets wordt gegarandeerd;

Overwegende dat *het gewijzigde project een algemene daling van het aantal dagelijkse verplaatsingen met zich meebrengt ten opzichte van het oorspronkelijke project, met name tijdens de spitsuren op weekdays, in verband met de inkrimping van het kantorenprogramma; dat*

daarentegen een toename van het aantal bezoekers op zaterdag wordt verwacht als gevolg van de uitbreiding van het woningbouwprogramma en de commerciële functie; dat ook het profiel van de verkeersstromen is gewijzigd: de uitgaande stromen in de ochtend en de inkomende stromen in de avond domineren nu, wat een meer residentieel gebruik van de site weerspiegelt;

Overwegende dat het project niet in strijd is met de doelstellingen van het Regionaal Mobiliteitsplan;

Overwegende dat in het oorspronkelijke project van Brussel Mobiliteit werd opgemerkt dat het manoeuvre waarbij auto's bij het verlaten van de site achtereenvolgens de invoegstrook voor bussen en de twee rijstroken moeten oversteken om rechtdoor te rijden of linksaf te slaan, gevaarlijk en ongewenst is;

Overwegende dat bij het verlaten van het terrein daarom een draaicirkel moest worden voorzien die het mogelijk maakt om "rechtsaf te slaan", zodat auto's zich op de rijstrook kunnen voegen die het dichtst bij het project ligt;

Overwegende dat in de plannen voor de begane grond en de omgeving een horizontale wegmarkering is opgenomen die verplicht om bij het verlaten van het terrein rechtsaf te slaan;

Overwegende echter dat de ligging van deze uitgang ten opzichte van de boulevard deze beweging niet intuïtief maakt;

Overwegende dat het gezien de configuratie van de locatie moeilijk is om een betere oplossing te vinden;

Overwegende bovendien dat de toegang tot de parkeerplaats nagenoeg dezelfde indeling heeft als in de huidige situatie;

Overwegende dat het niet mogelijk is om een pijl voor rechtsaf slaan op een trottoir aan te brengen;

Overwegende dat het daarom nodig is om deze beter te positioneren of een andere oplossing te bedenken om de verplichte bocht naar rechts aan te geven;

Overwegende dat een klager tijdens de overlegcommissie zijn bezorgdheid heeft geuit over het risico van een verdere toename van de reeds geconstateerde overbelasting van metrolijn 5 tijdens de spitsuren als gevolg van de komst van nieuwe bewoners in de wijk;

Overwegende dat het daarom wenselijk is een realistische prognose te maken van het aantal mensen dat op deze kritieke momenten waarschijnlijk gebruik zal maken van de metro, om daaruit de juiste conclusies te kunnen trekken met betrekking tot de gevolgen;

Beheer van regenwater:

Overwegende dat de belangrijkste verbetering van het gewijzigde project met betrekking tot het geïntegreerd regenwaterbeheer (GIEP) erin bestaat dat het dakwater voortaan naar infiltratiebekkens wordt geleid in plaats van rechtstreeks naar het rioolnetwerk te worden afgevoerd;

Overwegende dat de voorzieningen voor regenwaterbeheer waarmee een honderdjarige regenval op perceelsniveau kan worden geabsorbeerd, volgens de volumes die worden aanbevolen door de "perceelcalculator" van Leefmilieu Brussel, wel degelijk in het gewijzigde project zijn opgenomen;

Overwegende dat het overtollige water uit de regenwatertank en de opvangdaken van de verdiepingen +21, +20 en +2 van het gewijzigde project bij voorrang wordt afgevoerd naar het drainagemassief met steenbestorting (6,6 m³) en naar de opvangtank (13 m³);

Overwegende dat het ondergrondse infiltratiebekken van het type SAUL, dat oorspronkelijk in zone Zuid B was gelegen, in het gewijzigde project is vervangen door een natuurlijke infiltratievoorziening bestaande uit een drainagemassa met steenbestorting; dat deze keuze een verbetering inhoudt, aangezien de korrelige steenbestorting met name duurzamer en minder gevoelig voor verstopping is dan bepaalde modulaire kunststofconstructies;

Overwegende dat het gewijzigde project een regenwateropvangtank op niveau -1 omvat, die zich onder de gemineraliseerde zone van het noordelijke perceel en dus buiten de open grond bevindt;

Overwegende dat drie toiletten op niveau +1 zijn aangesloten op de opvangtank, in overeenstemming met de aanbevelingen van de "hergebruik"-calculator van Leefmilieu Brussel;

Overwegende dat de installatie van een passieve afvoer is gepland; dat tijdens de uitvoeringsfase controles ter plaatse zullen worden uitgevoerd en een hydrogeoloog zal worden geraadpleegd om de afmetingen van het systeem aan te passen aan de hydrogeologische omstandigheden ter plaatse;

Overwegende dat het gewijzigde project nog steeds afwijkt van artikel 16 van Titel I van het RRU; dat de geplande opvangtank namelijk niet voldoet aan de vereiste minimumafmetingen, namelijk

33 liter per m² dakoppervlak in horizontale projectie, die met name bedoeld zijn om overbelasting van het rioolnetwerk te voorkomen;

Overwegende dat volgens de calculator van Leefmilieu Brussel de opvangtanks het regenwater moeten opvangen van niet-begroeide daken en van begroeide daken waarvan het substraatcomplex minder dan 8 cm dik is; dat de meeste bovengrondse daken groene daken zijn met een substraatdikte van meer dan 8 cm; dat de capaciteit (m³) van de regenwatertank die in het gewijzigde project is opgenomen, dus in overeenstemming is met de volumes die door de rekenmachines van Leefmilieu Brussel zijn bepaald;

Overwegende dat het project, naast de opvangtank, het project voorziet in verschillende aanvullende voorzieningen voor het beheer van regenwater, met name een greppel op het noordelijke perceel en drainagemonumenten in het zuidelijke deel; dat deze voorzieningen het mogelijk maken om overtollige volumes op te vangen en het rioolnetwerk te ontlasten; dat, hoewel het project niet formeel voldoet aan de vereiste 33 liter per m² voor reservoirs, worden de opvang en infiltratie van regenwater gewaarborgd door de verschillende aangebrachte voorzieningen;

Overwegende dat de afwijking van artikel 16 van titel I van het RRU aanvaardbaar is;

Geluid

Overwegende dat het gebruikte glas zal voldoen aan de norm NBN S01-400-1, om een geluidsisolatie van klasse B te garanderen; dat met name de gevel een geluidsisolatie van $R_w + C_{tr} = 43$ dB zal hebben op de verdiepingen +03/+05, die het meest zullen worden blootgesteld aan verkeerslawaaai;

Overwegende dat er een specifieke sokkel is voorzien onder de technische installaties die op het dak worden gepland; dat een betonnen sokkel van 30 cm onder de warmtepompen en een trillingsdempers een trillingsisolatie van 98% zullen garanderen bij het geplande regime;

Overwegende dat het project zich ertoe verbindt om de norm NBN S 01-400-1 na te leven, met als doel een geluidsisolatie van klasse B, met name door de keuze van aangepast glas; dat dit prestatieniveau een bevredigend akoestisch comfort garandeert, in het bijzonder voor woningen die blootgesteld zijn aan weg- of spoorweglawaaai

Overwegende echter dat klasse B een gemiddeld niveau van eisen is; dat in een potentieel lawaaierige stedelijke omgeving en in het kader van een recent project (nieuwbouw) een hoger isolatieniveau (klasse A) verwacht mag worden om een beter comfort te bieden voor de woningen die het meest blootgesteld zijn;

Overwegende dat een grondiger onderzoek het mogelijk zou maken om beter in te spelen op de appartementen die het meest onderhevig zijn aan geluidsoverlast en dus bijzondere aandacht te besteden aan hun akoestisch comfort;

SIAMU

Overwegende dat het project voldoet aan de SIAMU-voorwaarden;

Overwegende dat de aanvraag voor afwijking C25O054755 - F2112, die is ingediend en vanaf 13/05/2025 als volledig en ontvankelijk wordt beschouwd, momenteel in behandeling is.

Overwegende dat er een nieuw SIAMU-advies is uitgebracht en dat de aanvraag hieraan moet voldoen;

SIBELGA

Overwegende dat de vergadering tussen de ingenieur Speciale Technieken van het project en Sibelga de eerdere conclusies over de behoeften van het oorspronkelijke project heeft bevestigd; dat de genoemde ruimtes in overeenstemming zijn met de eisen van Sibelga en dat de ingenieur Speciale Technieken bevestigt dat de behoeften van het gewijzigde project ongewijzigd blijven, zowel wat betreft de behoefte aan hoogspanningscabines als aan laagspanningscabines;

De gevolgen

Overwegende dat het RPA tijdens de uitwerking ervan het voorwerp was van een milieueffectrapportage en dat dit rapport tot doel had de potentiële gevolgen van het PAD-project op alle milieuterreinen die in het kader van een ontwerpplan aan bod komen, te presenteren en te analyseren, in overeenstemming met de door het CoBAT vastgestelde thema's;

Overwegende dat de RIE van het RPA met name tot doel heeft:

- een gedetailleerde diagnose te stellen van het projectgebied en de omgeving daarvan voor alle milieuthema's die in het bestek zijn gedefinieerd;
- de milieueffecten op de verschillende milieudomeinen en de levenskwaliteit in kaart te brengen;

- aanpassingen aan het PAD-project voor te stellen om de geïdentificeerde negatieve effecten te verminderen, weg te nemen of te compenseren;

- en een milieuanalyse van de voorschriften uit te voeren;

Overwegende dat na afloop van deze studie en het openbaar onderzoek het RPA Herman-Debroux in januari 2022 is goedgekeurd;

Overwegende dat dit rapport over het project de milieueffecten specificeert en een aanvulling vormt op de eerder uitgevoerde analyses;

Overwegende dat de effectrapportages een overzicht geven van de verschillende projecten, maar dat er geen rekening kan worden gehouden met projecten die nog niet zijn goedgekeurd, dat er echter wel rekening wordt gehouden met bepaalde projecten die nog in behandeling zijn;

Overwegende dat tijdens de overlegcommissie de schaduwstudie werd betwist, met name wat betreft de impact van de toren op de Roger Lallemandlaan; dat deze schaduw al was onderzocht tijdens de RIE van het RPA Herman Debroux; dat bovendien moet worden opgemerkt dat het object dat tijdens deze studie werd onderzocht, een grotere impact had dan het gewijzigde project dat het voorwerp uitmaakt van dit advies;

Overwegende bovendien dat de schaduw die wordt geprojecteerd op het aangrenzende perceel ten noorden van de site langs de spoorwegen, dat bebouwbaar is, evenmin is onderzocht in deze studie;

Overwegende dat, om bepaalde bezorgdheden weg te nemen, een kleine aanvullende studie aan het dossier zou kunnen worden toegevoegd met betrekking tot de impact van de toren op de schaduw op deze twee zones;

Overwegende dat het project voor het beheer van de interne gevolgen en behoeften (GIEP, afval, parkeren, enz.) voorziet in alle nodige aanpassingen op de twee betrokken percelen, die eigendom zijn van of mede-eigendom zijn van de aanvrager;

Meerderheidsadvies onder de volgende voorwaarden:

- De verdiepingen R+3 en R+4, die momenteel bestemd zijn voor woningen, samenvoegen om een verdieping te creëren die bestemd is voor kantoren (of een andere compatibele bestemming); deze verdieping moet een plafondhoogte hebben die gelijk is aan die van de verdiepingen R+1 en R+2, die behouden moeten blijven. (Deze aanpassing heeft tot doel de programmatische diversiteit binnen het gebouw te versterken);
- De sokkel aan de voorgevel duidelijker tot uiting brengen, ten minste aan de zuidkant;
- De tussenverdieping duidelijker markeren om de architecturale leesbaarheid en de aansluiting op de aangrenzende gebouwen in de rest van de zone te verbeteren;
- Het derde deel herzien om een zekere driedeling en een meer uitgesproken dynamiek te verkrijgen, met name aan de kant van 173;
- Een evenwicht herstellen in de typologieën van de appartementen door ervoor te zorgen dat ten minste 50 % van het totale aantal woningen bestaat uit woningen met een grotere oppervlakte (2 en 3 slaapkamers), terwijl het aantal voorgestelde 3-slaapkamerwoningen behouden blijft, aangezien het aantal 1-slaapkamerappartementen te groot is;
- Een parkeerratio van 0,47 voor de woningen naleven.
- De haalbaarheid aantonen van de door het RPA voorziene fiets- en voetgangersdoorlaatbaarheid en de Delta-esplanade, door uit te leggen hoe de hoogteverschillen (ongeveer +/- 1,50 m) tussen de brug en de begane grond van het project zullen worden opgevangen en aan te tonen dat alle in het RPA voorziene alternatieven ondanks deze hoogteverschillen haalbaar blijven, aangezien de schema's geen bewijs van haalbaarheid vormen;
- Aantonen dat het delen van parkeerplaatsen met naburige gebouwen (173) mogelijk is, door te specificeren hoe de kelderniveaus van deze gebouwen gemakkelijk kunnen worden verbonden met die van de toren; het project dienovereenkomstig aanpassen indien aanpassingen nodig zijn om dit toekomstige delen mogelijk te maken;
- Onderzoek de mogelijkheid om de containers op een andere plaats te plaatsen of, indien dat niet mogelijk is, de huidige locatie beter te motiveren. (Het doel is om de begroeiing van de omgeving te maximaliseren en conflicten tussen voetgangers, fietsers en voertuigen te vermijden);

- Onderzoek de mogelijkheid om de fietsenstallingen buiten de beplante zones te plaatsen, zonder dat deze zones worden verkleind. De nieuwe locatie moet concurrentie met de begroeide ruimtes voorkomen.
- Verplaats de afvoer van vervuilde lucht uit de overdekte parkeergarage naar het dak van het gebouw; het rooster dat momenteel in de buurt van de afvalcontainers is geplaatst, moet worden verwijderd en verplaatst om elke overlast in voetgangers- of begroeide zones te elimineren;
- De geluidsoverlast van de omgeving op de appartementen nader onderzoeken, om zo goed mogelijk te kunnen bepalen welke appartementen het meest aan deze overlast onderhevig zijn en deze te voorzien van een betere isolatie (klasse A) voor meer comfort;
- Onderzoek de impact van de schaduw van de toren op de gebouwen aan de Roger Lallemandlaan en op het onbebouwde perceel van het project ten noorden van de site. Indien nodig, vergelijk deze impact met die welke reeds is onderzocht in het kader van het RIE van het PAD.
- Een realistische prognose maken van het aantal mensen dat op deze kritieke momenten waarschijnlijk gebruik zal maken van de metro, om daaruit de juiste conclusies te trekken met betrekking tot de gevolgen.
- Een ruimte voor de opslag van huisvuil in het gebouw integreren;
- Er bij de inrichting van de winkels (nog niet gedefinieerd) op toezien dat de voorschriften van het RPA met betrekking tot de actieve gevel worden nageleefd, met name door te voorkomen dat opslagruimten aan de gevel worden geplaatst;
- Ervoor zorgen dat de parkeerplaatsen vanaf de start van project 173 gezamenlijk worden gebruikt, zodat de in- en uitgangen van de parkeergarage verder van het kruispunt Triomphe komen te liggen;
- De voorwaarde van de FOD Binnenlandse Zaken (ASTRID) naleven: *gezien de grote capaciteit van de grootste winkel op de begane grond (winkel A) heeft de veiligheidscommissie besloten om ASTRID-radiobereik binnenshuis verplicht te stellen in alle voor het publiek toegankelijke ruimtes van deze winkel;*
- Het advies en de voorwaarden van Brussel Mobiliteit opvolgen

Minderheidsadvies (gemeente Oudergem):

Overwegende dat het dossier van 03/11/2025 tot 02/12/2025 en van 11/12/2025 tot 09/01/2026 aan bijzondere bekendmakingsmaatregelen is onderworpen en dat tijdens het onderzoek 394 brieven met opmerkingen zijn ingediend;

Overwegende dat deze opmerkingen voornamelijk betrekking hebben op de volgende punten:

- De afmetingen en hoogte van het gebouw, die als buitensporig worden beschouwd (vooral gezien de ligging op het hoogste punt van de gemeente) en alle overlast die daaruit voortvloeit (schaduw, inkijk, windtunneleffect, impact op het landschap), evenals de ligging te dicht bij de straat (onderdrukkend/verpletterend effect voor voetgangers)
- Het gebouw past niet in de omringende stedelijke omgeving en het landschap, de architecturale stijl van het gebouw is lelijk en verouderd en het voldoet niet aan de kwalificatie van "landschappelijk herkenningspunt".
- Het kappen van bomen en het gebrek aan voldoende natuur en groen op het terrein, evenals, in het algemeen, de impact van het project op de biodiversiteit
- De onevenwichtigheid tussen het aantal parkeerplaatsen en het aantal woningen/kantoren
- De extra druk die deze verdichting uitoefent op het openbaar vervoer en de parkeergelegenheid, die al overbelast zijn, en op het verkeer (verergering van files, vervuiling, lawaai; conflicten bij het verlaten van parkeerplaatsen); een probleem dat nog wordt verergerd door de nabijheid van het ziekenhuis en de brandweerkazerne, die een vlotte doorstroming van het verkeer nodig hebben
- Het ontbreken van een echte functionele diversiteit (voornamelijk studio's en appartementen met 1 slaapkamer, geen ruimtes voor gezinnen, zoals een gemeenschappelijke tuin) of sociale diversiteit (toekomstige prijzen onbetaalbaar voor de middenklasse, gebrek aan sociale woningen)
- Diverse overwegingen met betrekking tot de kwaliteit van de woningen (groot aantal woningen met slechts één oriëntatie, krappe woonkamer in woningen met 3 slaapkamers, gebrek aan buitenruimte)
- Het ontbreken van minder ingrijpende alternatieven (zoals de renovatie van het huidige gebouw uit de jaren 90) en de onderschatting door de aanvrager van de verschillende effecten van het project, met name wat betreft de koolstofbalans en de afvoer/lozing van regenwater op de aangrenzende percelen (nr. 173-174)

- Het ontbreken van de noodzaak om woningen te bouwen gezien de demografische prognoses en het aantal bestaande leegstaande gebouwen dat zou kunnen worden herbestemd
- Het verouderde architecturale karakter van de torens, dat weinig aantrekkelijk is voor de bewoners (liftstoringen, levensstijl) en zelfs gevaarlijk kan zijn (wat gebeurt er bij brand, invloed op de stabiliteit van de grond door het gewicht dat op een klein oppervlak geconcentreerd is).
- De niet-conformiteit van het project met het RPA (plan d'aménagement de quartier, wijkontwikkelingsplan) wat betreft de aanleg van een fiets- en voetgangersdoorgang (die in het project dient als uitgang van de parkeergarage), met name gezien de inconsistenties in verband met de verbinding met de naburige parkeergarage van nr. 173 en 174 en het feit dat de omkeerbaarheid van de toegangsrampen niet is aangetoond
- De ontwikkeling van dit particuliere project vóór de aanleg van de nodige openbare infrastructuur
- Het precedent dat de bouw van een toren in de wijk zou scheppen, met name gezien de andere vastgoedontwikkelingen die in de directe omgeving worden verwacht of in voorbereiding zijn.
- Diverse overwegingen met betrekking tot de gevolgen van de bouw, met name voor de toegankelijkheid van het aangrenzende terrein (inbreuk van ondergrondse parkeerplaatsen onder een perceel in mede-eigendom)
- Een marginaal aantal brieven spreekt zijn steun uit voor het project en benadrukt de architecturale kwaliteit ervan

Overwegende dat deze aanvraag een gewijzigde versie van het project is naar aanleiding van het voorwaardelijk gunstig advies van Urban;

Overwegende dat het College zich negatief had uitgesproken over de eerste versie van het project; dat de bezwaren voornamelijk (maar niet uitsluitend) betrekking hadden op de volgende punten:

- De omvang/het aantal verdiepingen en de hoogte van het gebouw van 80 m, die als buitensporig werden beschouwd in de omringende stedelijke omgeving en die talrijke negatieve gevolgen voor de omgeving zouden kunnen hebben (schaduw, verstoring van het landschap, dichtheid)
- Het feit dat het gebouw niet als "landschappelijk herkenningspunt" kon worden aangemerkt, aangezien het behalve zijn onevenredige hoogte niets opmerkelijks had
- De zeer grote voetafdruk van het project en de nabijheid van de openbare weg, wat verschillende nadelige gevolgen heeft voor voetgangers en het perceel (gevoel van beklemming, wind, regenwaterbeheer)
- Het buitensporige karakter van het ontwikkelde programma (aantal woningen) en het gebrek aan voldoende diversiteit (geen voorzieningen van collectief belang, onevenwichtige verdeling van de woningen ten gunste van kleine woningen)
- Verschillende knelpunten op het gebied van mobiliteit (toegang tot en uitgang van de parkeerplaats, ontbreken van een leveringszone op het terrein) en afvalbeheer.
- De niet-conformiteit van het project met het RPA (landschappelijk referentiepunt, fiets- en voetgangersdoorlaatbaarheid, actieve gevel) en de RRU (onvoldoende vrije ruimte – titel I art. 7)
- Het totale gebrek aan verbetering voor de biodiversiteit en de natuur in de stad ten opzichte van de bestaande situatie
- Verschillende tekortkomingen in de toelichtende documenten en het effectrapport, met name wat betreft de aanwezigheid van andere belangrijke projecten waarmee geen of onvoldoende rekening is gehouden (project Demey Park, project Triomphe 166-167, project Universalis Park, enz.)

Overwegende dat het nieuwe project de volgende verschillen vertoont ten opzichte van het oorspronkelijke project:

- Wat betreft omvang en vorm: het nieuwe gebouw is hoger (80,88 m), de voetafdruk is vergelijkbaar, het uiterlijk van de gevels is veranderd
- Wat betreft het programma: het aantal woningen is toegenomen (van 95 naar 122), de kantooroppervlakte is afgenomen (van 5431 naar 1952 m²), terwijl de winkeloppervlakte licht is toegenomen (van 649 naar 761 m²).
- Wat betreft de inrichting van de omgeving: er zijn enkele relatief esthetische verschillen, maar het basisprincipe (met name de toegang tot de garage) blijft ongewijzigd.

Wat betreft de afmetingen, de architecturale kwaliteit en de ligging van het gebouw

Overwegende dat het RPA Herrmann-Debroux de mogelijkheid biedt om op het perceel een landschappelijk herkenningspunt te plaatsen met een hoogte van maximaal 80 meter ten opzichte van het wegdek;

Overwegende dat het RPA niet specificeert welke vorm of aard dit landschapselement moet hebben; dat niet vaststaat dat het noodzakelijkerwijs een woontoren moet zijn;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen en de gemeenteraad in het verleden, in het kader van de uitwerking van het PAD, unaniem hebben geoordeeld dat een hoogte van 60 meter het maximum was voor het landschappelijk herkenningspunt op deze locatie;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van het gewestelijk stedenbouwkundig reglement inzake hoogte (titel I, art. 8) in die zin dat de geplande hoogte van het gebouw hoger is dan het gemiddelde

van de omliggende gebouwen; dat, meer bepaald, de geplande hoogte hoger is dan de hoogte van het hoogste naburige gebouw;

Overwegende dat het om een belangrijke afwijking gaat; dat deze niet wordt aangevraagd in het vergunningsaanvraagformulier of in de toelichting;

Overwegende dat het RPA geen specifieke hoogte voorschrijft voor de plaats van de aanvraag, maar zich beperkt tot het vaststellen van een maximum;

Overwegende dat de bepalingen van het RRU inzake de hoogte van vrijstaande gebouwen niet in strijd zijn met de voorschriften van het PAD, dat beide normen (RPA en RRU) cumulatief van toepassing zijn;

Overwegende dat artikel 8 van titel I van de RRU van toepassing is; dat het ontbreken van een formeel verzoek van de aanvrager om de afwijking toe te staan, de autoriteit belet deze toe te staan en er een geldige beslissing over te nemen, zelfs als zij zelf de aanwezigheid van de afwijking als reden voor onderzoek heeft aangevoerd;

Overwegende dat het verzoek dus niet als zodanig kan worden aanvaard en dat het dossier dienovereenkomstig moet worden gewijzigd en het openbaar onderzoek opnieuw moet worden uitgevoerd;

Overwegende bovendien dat het project niet voldoet aan voorschrift 07.04.03 van het PAD, aangezien de maximale hoogte van 80 m wordt overschreden (80,88 m in het project, zonder rekening te houden met eventuele gsm-antennes of andere accessoires);

Overwegende dat Urban verwijst naar de toepassing van voorschrift 00.05 van het PAD, dat toestaat dat nieuwe gebouwen de maximale hoogte overschrijden die in de bijzondere voorschriften is vastgelegd, wanneer deze overschrijdingen een beperkte impact hebben op het microklimaat en verenigbaar zijn met de doelstellingen van het strategische luik van het RPA op het vlak van samenstelling, verdeling en ruimtelijke perspectieven;

Overwegende dat niets in deze doelstellingen een overschrijding van de voorziene maximale hoogte rechtvaardigt; dat het onduidelijk is hoe een verslechtering van de reeds vastgestelde aanzienlijke gevolgen voor het microklimaat als "beperkt" kan worden beschouwd;

Overwegende dat de toelichting bij het gewijzigde project geen rechtvaardiging of antwoord biedt met betrekking tot de toepassing van voorschrift 00.05 van het PAD;

Overwegende dat het derhalve onredelijk lijkt om de toepassing van deze voorschrift in de onderhavige aanvraag in aanmerking te nemen; dat het project derhalve niet aanvaardbaar is, aangezien het in strijd is met het PAD;

Overwegende dat de afwijking van de RRU op het gebied van hoogte evenmin gemotiveerd is; dat dit er ook toe leidt dat het dossier op dit punt moet worden herzien;

Overwegende dat, ondanks deze puur juridische opmerkingen, het project vanwege zijn hoogte aanzienlijke negatieve gevolgen heeft voor de omliggende stedelijke omgeving;

Overwegende dat de bouw van een dergelijk hoog gebouw onvermijdelijk gevolgen heeft voor de zoninstraling op de naburige eigendommen;

Overwegende dat het effectrapport geen onderzoek doet naar de zoninstraling in december en maart, de maanden waarin de schaduwen het langst zijn omdat de zon in de winter laag staat;

Overwegende dat het moeilijk voor te stellen is hoe de overheid een weloverwogen beslissing kan nemen op basis van een rapport dat duidelijk onvolledig is;

Overwegende dat, zelfs als het rapport zou concluderen dat er geen enkele invloed is op de zoninstraling op de naburige percelen, het dossier in ieder geval de betreffende conclusies zou moeten bevatten, zodat de vergunningverlenende instantie de relevantie ervan kan beoordelen;

Overwegende dat het braakliggende terrein tegenover het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, op nr. 166-167 (voormalig tankstation), bestemd is voor de bouw van een woongebouw, overeenkomstig het bijzonder bestemmingsplan nr. 6;

Overwegende dat dit gebouw bijzonder zal worden beïnvloed door de schaduw die door de geplande toren wordt veroorzaakt;

Overwegende dat de prognoses van het effectrapport ook een schaduw aan het einde van de dag laten zien op de gebouwen in de Rue des Trois Ponts (nr. 112-120) en aan het begin van de Boulevard des Invalides (nr. 243-269); dat ook bepaalde gebouwen in de Rue Josse Smets worden getroffen (nr. 45 tot 63);

Overwegende dat deze gebouwen meer dan 100 m van de locatie verwijderd zijn; dat dit aantoonst dat de toren buitensporig hoog is;

Overwegende dat het aanvullende rapport over de gevolgen de tekortkomingen die het College in de eerste versie van het project heeft gesignaleerd, niet aanvult;

Overwegende dat deze aanvulling zich beperkt tot een analyse van de gevolgen van de wijzigingen tussen de twee projecten;

Overwegende dat het dossier op dit punt dus onvolledig blijft, aangezien de aanvrager geen geldig antwoord heeft gegeven;

Overwegende dat het verschil in impact op het gebied van schaduw tussen het gewijzigde project en het oorspronkelijke project volgens de aanvulling op het effectrapport relatief minimaal is; dat met name de minuscule winst aan zonlicht alleen optreedt in de zones in de buurt van de toren, terwijl de omwonenden van de Trois Pontsstraat, de Triomflaan en de Liévin Verstraetenstraat op dezelfde manier en dus zeer sterk worden beïnvloed;

Overwegende dat de door de aanvrager in het gewijzigde project voorziene verfijning betrekking heeft op de lagere verdiepingen, waarvan de schaduw minder ver reikt, terwijl de vloeroppervlakte van de bovenste

verdiepingen (waarvan de schaduw het verst reikt) zeer groot blijft; dat de inspanningen van de aanvrager om de toren slanker en verfijnder te maken, dus zinloos en zonder praktisch belang zijn;

Overwegende dat de gemeente Oudergem in haar vorige advies had aangedrongen op een aanzienlijke vermindering van de vloeroppervlakte van de bovenste verdiepingen, naast de algemene vermindering van de hoogte tot maximaal 60 m; dat hiermee in het gewijzigde project geen rekening is gehouden;

Overwegende bovendien dat de situatie vergelijkbaar blijft voor de toekomstige gebouwen rond de Triomflaan (terrein van de Plaine en perceel op 166-167), aangezien de winst aan zonlicht op deze percelen marginaal is;

Overwegende dat het opnieuw duidelijk lijkt dat de effecten van het gewijzigde project op het microklimaat niet als "beperkt" kunnen worden beschouwd; dat het project bijgevolg niet voldoet aan de voorwaarden van voorschrift 00.05 om de maximale hoogte te mogen overschrijden en dat het moet worden herzien;

Overwegende dat een verlaging van de hoogte van de toren (tot maximaal 60 m vanaf het laagste trottoir, aan de kant van 173) de schaduw op de bestaande gebouwen in de Rue des Trois Ponts en de omliggende wegen aanzienlijk zou verminderen;

Overwegende dat deze optie moet worden nagestreefd door een herzien project voor te stellen met een maximale hoogte van 60 m en een volledige studie naar de zoninstraling;

Overwegende dat naast het mogelijke gebouw op nr. 166-167 van de Triomflaan ook rekening moet worden gehouden met een vastgoedontwikkeling op het onderste deel van de site van La Plaine, tegenover de hier bestudeerde site;

Overwegende dat uit het onderzoek naar de zoninstraling blijkt dat de toren een zeer grote impact heeft op de betreffende terreinen; dat geen rekening wordt gehouden met de te verwachten situatie (aanwezigheid van woongebouwen op het betrokken terrein);

Overwegende dat de aanwezigheid van hoge gebouwen ervoor kan zorgen dat mensen aan de voet ervan zich overweldigd voelen door de hoogte en de omvang van deze elementen;

Overwegende dat de omwonenden, die in de buurt van de toren wonen, het meest door dit fenomeen zullen worden getroffen;

Overwegende dat hoge gebouwen bovendien een venturi-effect kunnen veroorzaken (versnelling van de wind aan de voet ervan);

Overwegende dat het RPA Herrmann-Debroux voorziet in de mogelijkheid om op de onderzochte locatie een landschappelijk herkenningspunt te creëren, d.w.z. een herkenbaar element dat een identiteit aan de wijk geeft; dat in dit kader een potentieel grote hoogte wordt overwogen;

Overwegende dat de hoogte van een bouwwerk echter slechts een van de mogelijke middelen is om een element de status van landschappelijk herkenningspunt te geven;

Overwegende dat de waarde van een landschappelijk herkenningspunt vaak ligt in de architecturale kwaliteit ervan en de integratie in het landschap;

Overwegende bijvoorbeeld dat een aantal lagere gebouwen in Brussel als landschappelijk herkenningspunt dienen, ondanks het feit dat ze minder dan 80 m hoog zijn: de Arcades van het Jubelpark (45 m), de residentie van La Cambre (63 m), het Berlaymontgebouw (55 m), het Koninklijk Paleis (25 m)...

Overwegende dat deze gebouwen van ver zichtbaar zijn (soms dankzij de grote open ruimte eromheen) en onmiddellijk herkenbaar zijn;

Overwegende dat zelfs gebouwen met een grotere hoogte die als landschappelijk herkenningspunt kunnen worden beschouwd (bijvoorbeeld het Justitiepaleis, het Atomium, de Iris-toren, de ITT-toren, de Möbius-torens, de Belview-toren) naast hun hoogte ook architecturale kenmerken hebben die hen onderscheiden;

Overwegende dat de hoogte van het geplande gebouw op zich niet voldoende is om te garanderen dat het voldoet aan de strategische visie van het RPA met betrekking tot het creëren van een landschappelijk herkenningspunt;

Overwegende dat het duidelijk de ambitie van het RPA is om het landschap te markeren met een voorbeeldig, innovatief, visionair en esthetisch aantrekkelijk project;

Overwegende dat het betreurenswaardig is dat de aanvrager geen rekening heeft gehouden met deze opmerking om zijn project aan te passen;

Overwegende dat het relatief ruwe en anonieme esthetische aspect van het oorspronkelijke project bekritiseerd werd; dat er verbeteringen werden voorgesteld (werken aan de esthetiek van het gebouw, verfijning naar boven toe om een slankheid te creëren, begroeiing van de gevels, enz.);

Overwegende dat het gewijzigde project een iets verfijnder uiterlijk heeft dan het oorspronkelijke project, en dan alleen aan de onderkant; dat het volume, dat in het oorspronkelijke project in drieën was verdeeld, in het gewijzigde project nog maar in tweeën is verdeeld;

Overwegende bovendien dat de afname van de programmatische diversiteit (aanzienlijke toename van de woonoppervlakte ten koste van andere functies) een grote invloed heeft op de behandeling van de gevels; dat deze nog repetitiever en eentoniger zijn dan in het oorspronkelijke project;

Overwegende in dit verband dat de bouwmeester van het Gewest in zijn advies over het gewijzigde project niets anders vermeldt;

Overwegende dat Urban ook aanbeveelde om de lengte van de toren te herzien; dat hiermee geen rekening is gehouden in het gewijzigde project;

Overwegende dat de aangebrachte wijzigingen niet voldoen aan de voorwaarde van Urban om het gebouw een slank karakter te geven; dat zij nog minder voldoen aan de overwegingen van het college van Oudergem;

Overwegende dat de vorm van het gebouw opnieuw wordt bepaald door de inhoud ervan en door de wens om de vloeroppervlakte op het terrein te maximaliseren, die slechts marginaal is verminderd (330 m² minder dan de 18.336 m² in het oorspronkelijke project, ofwel een daling van 1,8%);

Overwegende dat alle bovengenoemde nadelen op het vlak van landschap en zonlicht nog worden versterkt door de hoge ligging van het gebouw, op het hoogste punt van de gemeente;

Overwegende dat het voorgestelde gebouw in zijn huidige vorm alleen maar een breuk in het landschap veroorzaakt;

Overwegende dat het RPA bepaalt dat de ontwikkeling van de locatie als aanknopingspunt moet dienen om de stedelijke structuur te articuleren; dat het project hier echter alleen voorziet in de ontwikkeling van een van de drie percelen van de locatie;

Overwegende dat er dus geen visie is die een goede aansluiting tussen het voorgestelde gebouw en de omliggende stedelijke omgeving kan garanderen, noch wat betreft de afmetingen en het landschap, noch wat betreft de stedelijke functie;

Overwegende dat het RPA in zijn voorschrift 07.04.03 bepaalt dat er een harmonieuze aansluiting moet worden gecreëerd tussen de laagste en hoogste afmetingen van de locatie;

Overwegende dat het RPA een maximale hoogte van 40 m voorschrijft voor de andere gebouwen op de locatie;

Overwegende dat in het oorspronkelijke project het eerste platform van de toren op 50 m was vastgesteld en niet was gericht op het dichtstbijzijnde naburige gebouw;

Overwegende dat Urban vroeg om de verdieping op 40 m te plaatsen en de verdiepingen aan de zuidkant te plaatsen;

Overwegende dat het niveau dat als overloop fungeert en een deel van de bijkomende functies van de woningen herbergt, op 40 m is gelegen; dat er echter geen uitkragend terras aan de zuidzijde is aangelegd;

Overwegende dat alleen de hoogte van het plafond, die groter is dan die van de andere verdiepingen, deze verdieping onderscheidt van de andere in de vormgeving van de gevel;

Overwegende dat dit onderscheid tussen de overloopverdieping en de andere verdiepingen weinig zichtbaar is, vooral van veraf; dat in die zin de wijziging die in het project is aangebracht niet voldoet aan de eisen van Urban, noch aan die van het RPA wat betreft het tot stand brengen van een harmonieuze aansluiting met de naburige bouw, en a fortiori evenmin aan die van de gemeente;

Overwegende dat het massieve aspect van het gebouw ook voortkomt uit de grote vloeroppervlakte die in het project is ontwikkeld, met name op de bovenste verdiepingen;

Overwegende dat het gebouw ook een zeer groot grondoppervlak heeft, namelijk 54 % van het perceel (dat is 11 % meer dan in de huidige situatie en slechts 80 m² minder dan in het oorspronkelijke project); dat dit weinig ruimte vrijmaakt op de rest van het perceel voor de aanleg van groenvoorzieningen;

Overwegende dat een van de voordelen van de verdichting van het stedelijk weefsel door hoogbouw is dat deze een kleinere voetafdruk heeft en een hoogwaardige inrichting van de omgeving mogelijk maakt; dat dit voordeel niet wordt benut in het gewijzigde project, ondanks de opmerkingen over het oorspronkelijke project;

Overwegende dat de randen van het gebouw aan drie zijden vrijwel de perceelsgrenzen raken; dat een dergelijke vrije ruimte verwaarloosbaar is in verhouding tot de oppervlakte en de hoogte van het gebouw;

Overwegende dat de wijzigingen tussen het oorspronkelijke ontwerp en het gewijzigde ontwerp beperkt blijven tot een verschil aan de noordzijde; dat de ligging van het gebouw dus vrijwel identiek is in beide versies van het ontwerp;

Overwegende dat de gewijzigde toelichting verwijst naar de oorspronkelijke toelichting wat betreft de motivering van het verzoek om afwijking van artikel 7 van titel I van het RRU met betrekking tot de ligging van vrijstaande gebouwen;

Overwegende dat moet worden gemotiveerd waarom het gebouw op een redelijke en passende afstand van de perceelsgrenzen wordt gebouwd; dat de oorspronkelijke motivering onvoldoende was om de afwijking toe te staan, aangezien de aanvrager ten onrechte van mening was dat hij artikel 7 naleefde;

Overwegende bovendien dat de overwegingen die in het vorige advies van het college van burgemeester en schepenen zijn uiteengezet, inhoudelijk van toepassing blijven;

Overwegende dat de westgevel van het gebouw vanaf de eerste verdieping vrijwel op de rooilijn ligt; dat de overdekte doorgang voor de gevel van de begane grond niet als terugwijkende zone kan dienen;

Overwegende dat een dergelijke nabijheid tussen het trottoir en een zo hoge gevel alleen maar kan leiden tot een gevoel van beklemming bij voorbijgangers;

Overwegende dat het ontbreken van een terugsprong afbreuk doet aan de landschappelijke kwaliteiten van de straat; dat op zijn minst een beplante strook van enkele meters diep tussen het trottoir en de gevel de straat zou hebben verfraaid en het gevoel van beklemming zou hebben verminderd, vooral in combinatie met een verlaging van de totale hoogte van het gebouw;

Overwegende dat de huidige gevel van het gebouw zich tussen 3 en 9 m van de rooilijn bevindt; dat het bestaande gebouw bovendien veel lager is dan het geplande gebouw en dat dit blijk geeft van een reflectie over de integratie van het bestaande gebouw in het stedelijk weefsel van de straat, in tegenstelling tot wat in het project (zowel het oorspronkelijke als het gewijzigde) is voorzien;

Overwegende dat in de toelichting ook wordt vermeld dat "het gebouw door zijn ligging schaduw zal werpen op de openbare rijbaan en geen invloed zal hebben op de aangrenzende gebouwen (schaduw op de Triomflaan wanneer de zon in het zuiden staat en op de Rue Jules Cockx wanneer de zon in het westen staat)";

Overwegende dat niet alleen de schaduw die door de ligging op andere gebouwen wordt gecreëerd, in artikel 7 van titel I van het RRU niet alleen de schaduw op andere gebouwen wordt bedoeld, maar alle gevolgen van een ongeschikte plaatsing van een gebouw, moet worden opgemerkt dat de studie naar de zoninstraling in het effectrapport, zelfs gedeeltelijk, in tegenspraak is met de beweringen in de toelichting; Overwegende dat het gebouw, zoals gepland, niet op een passende afstand van de perceelsgrenzen is geplaatst, gezien de omvang ervan, die van de omliggende gebouwen, de bestaande bouwlijn en het behoud van de zoninstraling op de aangrenzende percelen;

Overwegende dat, gezien het relatief ondergeschikte karakter van de aangebrachte wijziging, het ontbreken van een adequate motivering in zowel de toelichting bij het gewijzigde project als in de toelichting bij het oorspronkelijke project, en de hier gesignaleerde problemen met betrekking tot de ligging van het gebouw zelf, kan geen ontheffing worden verleend voor de ligging van vrijstaande gebouwen (RRU titel I art. 7);

Overwegende dat dergelijke integratieproblemen bijzonder schadelijk zijn voor een gebouw dat bedoeld is als landschappelijk herkenningspunt van de wijk;

Overwegende dat hoge gebouwen in ieder geval een vrije ruimte moeten hebben die in verhouding staat tot hun hoogte, zodat ze goed in de omringende stedelijke omgeving passen; dat dit nog meer geldt voor een gebouw dat een landschappelijk herkenningspunt wil zijn;

Overwegende dat deze vrije ruimte moet worden gerealiseerd op het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft;

Overwegende dat de voorziene vrije ruimte in de huidige situatie duidelijk onvoldoende is en wijst op een overmatige exploitatie van het perceel; dat het project een aanzienlijke vermindering van het grondoppervlak (en dus ook van de vloeroppervlakte van de verdiepingen) vereist;

Overwegende dat de vragen in verband met de stabiliteitsrisico's als gevolg van de druk die het gewicht van een dergelijke constructie uitoefent op een talud dat grenst aan een spoorlijn, nog steeds actueel zijn;

Wat betreft de inrichting van de omgeving

Overwegende dat het RPA voorziet in een fiets- en voetgangersvriendelijke omgeving op het terrein, met als doel "het fiets- en voetgangersnetwerk te versterken";

Overwegende dat het project op het als "doorlaatbaar voor fietsers en voetgangers" gedefinieerde terrein fiets- en auto-toegang tot de ondergrondse parkeergarage van 172 en 173 voorziet;

Overwegende dat niet kan worden gesteld dat de ruimte fiets- en voetgangersvriendelijk is, aangezien het grootste deel van het oppervlak bestemd is voor het verkeer van personenauto's;

Overwegende dat de juridische adviseur in de overlegcommissie aangeeft dat het RPA het gebruik van de fiets- en voetgangerszone door motorvoertuigen niet uitsluit;

Overwegende dat de betekenis van de woorden "fietsers en voetgangers" juist aangeeft dat motorvoertuigen geen toegang hebben tot deze ruimte;

Overwegende dat ook het advies van Perspective, de auteur van het PAD, bevestigt dat de fiets- en voetgangerszone uitsluitend bestemd is voor zachte vervoerswijzen (voetgangers en fietsers);

Overwegende dat dit zowel in het advies over het oorspronkelijke project als in dat over het gewijzigde project wordt bevestigd en dat Perspective duidelijk aangeeft dat dit niet in overeenstemming is met voorschrift 07.04.04 van het PAD;

Overwegende dat de juridisch adviseur van de aanvrager in de overlegcommissie aangeeft dat de aanvraag geen betrekking heeft op de realisatie van de fiets- en voetgangersdoorlaatbaarheid, maar uitsluitend op de bouw van het gebouw;

Overwegende dat het gebied waarop de aanvraag betrekking heeft, de locatie omvat die is voorzien voor de aanleg van de fiets- en voetgangersdoorlaatbaarheid; dat de aanvraag voorziet in aanpassingen aan de oppervlakte op de locatie waar de betreffende doorlaatbaarheid is gedefinieerd;

Overwegende dat er in de stedenbouwkundige wetgeving noch in het RPA iets staat dat voorziet in een uitgestelde toepassing van de voorschriften bij de analyse van een project; dat het argument dat de aanpassingen in verband met de fiets- en voetgangersdoorlaatbaarheid in de toekomst zullen worden gerealiseerd, derhalve geen rechtsgrond heeft en dat het voorgestelde project moet worden geanalyseerd in het licht van de momenteel geldende wetgeving;

Overwegende dat Urban in zijn vorige advies oplegt om een omkeerbaar systeem voor de ingangen van de parkeergarage te voorzien, zodat de 12 meter die bestemd zijn voor de doorlaatbaarheid voor fietsers en voetgangers aan deze functie kunnen worden toegewezen zodra de in het RPA voorziene wegeninfrastructuur is aangelegd;

Overwegende dat de gemeente zich tegen deze maatregel verzet, enerzijds vanwege de onwettigheid ervan (aangezien deze in strijd is met het PAD, waarvan niet kan worden afgeweken) en anderzijds vanwege het

onzekere karakter ervan (ontbreken van garanties en wettelijke middelen om de projectontwikkelaar te verplichten in de toekomst werkzaamheden uit te voeren die bovendien niet in het dossier zijn opgenomen); Overwegende dat de voorgestelde inrichting (berijdbare toegang op het terrein van de fiets- en voetgangerszone) niet aanvaardbaar is;

Overwegende bovendien dat de overwegingen die in het gewijzigde project worden uiteengezet om aan te tonen dat de inrichting voldoet aan de voorwaarden van Urban, ontoereikend en weinig onderbouwd zijn;

Overwegende dat, zoals terecht wordt benadrukt in het advies van Perspective, de aanvrager niet aangeeft waarom het niet mogelijk is om de toegangen tot de parkeerplaatsen van 173 en 174 nu al te delen;

Overwegende bovendien dat de toegang tot de parkeerplaats van 172, voorzien op -1, na de aanleg van de fiets- en voetgangersdoorgang geen gemakkelijke ondergrondse doorgang mogelijk maakt, gezien de helling van het terrein; dat een ondergrondse doorgang tussen de twee parkeerplaatsen (die van 173 en die van 172) zich op een lager niveau zou moeten bevinden, namelijk op -2 van 172 en op -1 van 173 om op één lijn te liggen;

Overwegende dat dit wijst op het ontbreken van overleg en a fortiori van voorafgaande overeenstemming tussen de verschillende actoren die betrokken zijn bij de ontwikkeling van het betreffende terrein, en dat dit het onzekere en weinig geloofwaardige karakter van de door de aanvrager voorgestelde oplossing nog versterkt, afgezien van het feit dat deze oplossing in wezen onaanvaardbaar is, zoals hierboven uiteengezet;

Overwegende ook dat de geplande doorgang vanaf de Triomflaan naar het gebouw toe buigt; dat er geen RPA is dat naar de andere kant van het perceel leidt en de grens met het openbaar domein ten oosten van de site overschrijdt;

Overwegende dat niet kan worden gesteld dat het project zorgt voor een doorlaatbaarheid van de site tussen twee zones van het openbaar domein;

Overwegende dat de zuidgevel, die voor de fiets- en voetgangersdoorlaatbaarheid ligt, moet worden ingericht als actieve gevel volgens voorschrift 07.04.04 van het RPA Hermann-Debroux;

Overwegende dat actieve gevels worden gedefinieerd als gevels die bijdragen aan de levendigheid van de openbare ruimte; dat ze moeten worden bestemd voor winkels, kantoren of voorzieningen van collectief belang;

Overwegende dat deze functies moeten worden aangegeven door ramen of etalages; dat de toegang tot de verdiepingen moet worden gegarandeerd;

Overwegende dat de eerste drie traveeën aan deze voorschriften voldoen, maar dat de volgende drie traveeën volledig gesloten zijn (betonnen sokkel) en de laatste vier traveeën bronzen fiets- en autogaragedeuren hebben, van onbekend materiaal en volledig ondoorzichtig;

Overwegende dat de inrichting van de garage-ingangen (fiets en auto) rechtstreeks in strijd is met de voorschriften 07.04.04 (doorlaatbaarheid voor fietsers en voetgangers) en 24.02 (actieve gevelrand) van het PAD, aangezien het niet gaat om ramen of etalages die uitkijken op winkels, kantoren of voorzieningen van collectief belang, noch om een toegang tot de verdiepingen van het gebouw;

Overwegende dat de plaatsing van deze toegangen tot de kelder op de zuidgevel dus niet in overeenstemming is met de voorschriften van het RPA; dat dit bovenop de niet-conformiteit van het project met de voorschriften 07.04.04 en 24.04 over de fiets- en voetgangersdoorlaatbaarheid zelf komt; dat ook moet worden opgemerkt dat het dossier onvolledig is, aangezien het materiaal van de deuren niet wordt vermeld;

Overwegende dat, ongeacht de optie die de overheid kiest voor de door het RPA gewenste openbare inrichting (verbreding van de brug, aanleg van een fiets- en voetgangersbrug over de spoorweg of iets anders), bij gebrek aan een definitieve overeenkomst en erfdienstbaarheid tussen de aangrenzende percelen met betrekking tot een gezamenlijke toegang tot de parkeergarage, de uitgang van de ondergrondse parkeerplaats aan de zuidkant van het gebouw zal blijven;

Overwegende dat er geen overeenkomst in die zin is gesloten tussen de eigenaren van de verschillende percelen van het aangrenzende terrein; dat er dus geen garantie kan worden gegeven dat het project "op termijn" conform zal zijn;

Overwegende dat deze uitgang dus een berijdbare toegang tot de openbare weg vereist en dat alternatieve locaties voor de ingang van de garage aan andere gevels utopisch zijn:

- het is onmogelijk om de garage-uitgang aan de oostgevel, aan de kant van de spoorweg, te voorzien;
- het is ondenkbaar om deze garage-uitgang aan de noordgevel, net voor de brug, te voorzien vanwege de mobiliteits- en veiligheidsproblemen die dit onvermijdelijk met zich mee zou brengen;
- hetzelfde geldt voor een uitgang aan de westkant: elke meter die de garage-uitgang van zijn huidige uitgang naar het noorden (aan de westgevel aan de kant van de triomfboog) wordt verplaatst, vergroot de overlast en ongemakken die de huidige optie met zich meebrengt

Overwegende dat de enige technisch haalbare oplossing in dit stadium, met de parkeergarage zoals gepland en het ontbreken van een akkoord met de naburige eigenaars, is dat de rijbaan die de ondergrondse parkeergarage met het openbaar domein verbindt, over het tracé van de fiets- en voetgangerszone loopt;

Overwegende dat de overlast en nadelen van het project op het gebied van mobiliteit (zie hieronder) in een dergelijke versie van het project identiek zullen blijven of zelfs zullen toenemen; dat het project niet in overeenstemming zal blijven met het PAD, zoals hierboven aangegeven;

Overwegende dat het niet mogelijk is om de niet-conformiteit van het huidige project met het RPA terzijde te schuiven onder het voorwendsel dat er in de toekomst misschien veranderingen zullen worden doorgevoerd die buiten de wil van de aanvrager liggen en onzeker zijn; dat de vergunningverlenende instantie zich namelijk moet vergewissen van de conformiteit van het project zoals het is ingediend, zonder rekening te houden met veranderingen die niet in het aanvraagdossier zijn opgenomen;

Overwegende dat geen afwijking van de voorschriften 07.04.04 en 24.02 van het RPA mogelijk is, is het project zoals gepland onaanvaardbaar;

Overwegende dat het project niet voldoet aan de geest en de letter van het masterplan wat betreft de inrichting van een fiets- en voetgangerszone op het terrein; dat de vertegenwoordiger van de aanvrager ten onrechte verwijst naar het omkeerbare of aanpasbare karakter van het project (zowel qua vorm als qua inhoud), ondanks de toelichtingen in het gewijzigde project;

Overwegende dat alle mogelijke wijzigingen van het project om te voldoen aan het RPA (plaatsing van de oprit aan een andere gevel, terugtrekking van de locatie van het nieuwe gebouw om de oprit buiten het fiets- en voetgangersgebied te verplaatsen, ondergrondse verbinding met de parkeergarage van het naburige gebouw, enz.) een ingrijpende wijziging van het project zouden vereisen;

Overwegende dat deze wijzigingen gevolgen zouden hebben voor de andere gegevens en kenmerken van het project, waardoor de beoordeling van de autoriteit van het hier voorgestelde project zou veranderen; dat daarom alleen een ongunstig advies kan worden gegeven over de onderhavige aanvraag;

Overwegende dat de voorgestelde aanleg van de fiets- en voetgangersdoorgang op een aangrenzend perceel vragen oproept, aangezien het project slechts betrekking heeft op een deel van het te ontwikkelen gebied op de aangrenzende locatie;

Overwegende dat in de plannen wordt aangegeven dat de oprit naar de ondergrondse parkeergarage van het nieuwe gebouw ook dienst doet als parkeerplaats voor nr. 173;

Overwegende dat elke bevestiging van het voorgestelde tracé voor de fiets- en voetgangersdoorlaatbaarheid gevolgen zal hebben voor de ontwikkeling van een eventueel transformatieproject op het perceel gelegen op nr. 173; dat het perceel in kwestie echter buiten het bereik van de aanvraag valt;

Overwegende dat deze kwestie moet worden behandeld in het kader van een gemeenschappelijk project voor het hele terrein: dat de opsplitsing van de ontwikkeling van dit terrein in verschillende delen het niet mogelijk maakt om de werking van het terrein en de conformiteit van het project met de strategische visie van het RPA Herrmann-Debroux volledig te beoordelen;

Overwegende dat, bij gebrek aan een algemeen project voor de drie gebouwen van de locatie in aanbouw, op zijn minst een erfdienstbaarheid tussen de verschillende begunstigden van perceel 46P2 moet worden verstrekt, met inbegrip van de toegangswegen naar de nummers 172, 173 en 174, en waarin de exploitatievoorwaarden van deze laatste nauwkeurig worden beschreven, moet worden verstrekt; dat in de huidige situatie niet kan worden gegarandeerd dat het project zonder conflicten zal functioneren en dat de rechten van derden niet zullen worden geschaad;

Overwegende dat niet is voldaan aan de voorwaarden op basis waarvan de vergunningverlenende autoriteiten een weloverwogen besluit over dit onderdeel van het project kunnen nemen;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van het RRU inzake de inrichting van terugsprongzones (titel I, art. 11), de zijdelingse terugtrekkingszones (titel I, art. 12) en de voorschriften van het gemeentelijk reglement inzake gebouwen met betrekking tot terugtrekkingszones en omheiningen en verbouw (art. 3 en 4), aangezien het project voorziet in een sterk gemineraliseerde inrichting van de omgeving en geen muurtje op de rooilijn;

Overwegende dat er plantenbakken zijn voorzien langs de oost- en zuidgevels; dat deze de vorm hebben van een smalle strook van 60 cm diep, achter de steunpilaren van de verdiepingen;

Overwegende dat dit soort voorzieningen kan dienen om de open ruimte van het perceel te verfraaien, maar dat dit niet voldoende is om te garanderen dat de omgeving bijdraagt aan de verfraaiing van de openbare ruimte;

Overwegende dat het project ook voorziet in een klein stukje open grond van ongeveer 110 m² aan de noordkant van het perceel;

Overwegende dat er voor dit tuintje, in lijn met het openbaar domein, een fietsenstalling met 28 plaatsen is aangelegd;

Overwegende dat deze plaatsen op open terrein lijken te zijn aangelegd, wat in strijd is met de voorschriften van het RRU (reglement inzake stedenbouwkundige voorschriften) en het gemeentelijk reglement inzake gebouwen; dat daardoor vervuiling van het trottoir te vrezen valt;

Overwegende dat hun locatie niet bijzonder ideaal lijkt; dat het logischer lijkt om ze onder de galerij aan de westkant te plaatsen, waardoor ze worden beschermd tegen weersinvloeden en er ruimte in de open lucht vrijkomt om het percentage beplante zone en open terrein op het perceel te vergroten;

Overwegende dat er opnieuw op moet worden gewezen dat deze opmerking al in het vorige advies is gemaakt en dat de projectontwikkelaar hier geen rekening mee heeft gehouden, maar in plaats daarvan een wijziging heeft voorgesteld die in strijd is met wat wenselijk en opportuun is;

Overwegende dat, afgezien van deze ruimte in het noorden van het perceel, slechts enkele plantenbakken zijn voorzien om de omgeving te beplanten;

Overwegende dat de verharding van zones voor de winkels en de ingang van de kantoren kan worden overwogen om een kleine esplanade te creëren waar de toestroom van bezoekers kan worden beheerd of om een terrasruimte te creëren;

Overwegende dat de combinatie van een tweerichtingsgarage-uitgang, een tweerichtingsfietsgarage-uitgang en een voetgangersoversteekplaats leidt tot een overmatige ondoordringbaarheid van de bodem in de zijdelingse terugtrekzone;

Overwegende dat de inspanningen op het gebied van bodembegroeiing duidelijk ontoereikend zijn gezien de omvang van het perceel en het ontwikkelde programma;

Overwegende dat het passend zou zijn geweest om te zorgen voor een grotere doorlatendheid van de bodem en een grotere en kwalitatief betere beplanting voor te stellen; dat het duidelijk is dat de ontwikkeling van de eerste verdieping boven de begane grond het ontwerpen van een kwalitatief goede beplante ruimte in de weg staat;

Overwegende dat dit eens te meer het buitensporige karakter van het voorgestelde programma aantoont, wat de vloeroppervlakte betreft;

Overwegende dat het gewijzigde project voorziet in de plaatsing van ventilatiesystemen voor de parkeergarages en de hoogspanningsruimte in een achteruitbouwzone;

Overwegende dat deze uitgangen afbreuk doen aan de landschappelijke kwaliteiten en een rustig gebruik van de omgeving in de weg staan;

Overwegende dat een dergelijke inrichting potentieel onaangename of hinderlijke geuren, rook of luchtbewegingen kan veroorzaken; dat het lopen over roosters niet gemakkelijk is, met name voor personen met beperkte mobiliteit;

Overwegende ten slotte dat deze uitgangen zich op drukbezochte plaatsen bevinden (op het zuidelijke pleintje, het terras van winkel B en voor de afvalcontainers), waardoor ze bijzonder schadelijk en hinderlijk zijn;

Overwegende dat ventilatieopeningen en andere soortgelijke voorzieningen volgens artikel 9 van het gemeentelijk bouwreglement van Oudergem op het dak van gebouwen moeten worden geplaatst;

Overwegende dat deze inrichting ook afwijkt van de voorschriften van het RRU inzake de inrichting van terugsprongen (titel I, art. 11);

Overwegende dat er geen ontheffingen voor deze inrichtingen zijn aangevraagd; dat ze niet gerechtvaardigd zijn en, zoals hierboven aangegeven, in ieder geval niet te rechtvaardigen zijn;

Overwegende dat dit bijdraagt aan het onaanvaardbare karakter van het dossier en moet worden herzien;

Wat het programma betreft

Overwegende dat eraan herinnerd moet worden dat het RPA in zijn strategische onderdeel voorziet dat de site wordt ontwikkeld door middel van een gebouwencomplex dat "wordt aangevuld met een programma van vrijetijds-, handels- en voorzieningenfaciliteiten op de eerste verdiepingen en in de kelder, met een lokale en grootstedelijke reikwijdte" (p. 83 van het strategische en regelgevende onderdeel van het RPA Herrmann-Debroux);

Overwegende dat het oorspronkelijke project weinig diversiteit bood, aangezien woningen 12.181 m² van de 18.261 m² van het project uitmaakten (ofwel precies 2/3 van het project: 66,70%);

Overwegende dat zowel de voorschriften van het RPA als het advies van het College de nadruk leggen op de ontwikkeling van een gemengd complex, voorzien van voorzieningen van collectief belang en winkels;

Overwegende dat het programma van het gewijzigde project meer bepaald als volgt is opgesteld:

- kelder (-4 tot -1): parkeerplaatsen, kelders, technische lokalen
- Begane grond: 2 winkels (522 en 88 m²), toegang tot de verdiepingen
- 1^e verdieping: kantoren (823 m²)
- 2^e verdieping: kantoren (738 m²)
- 3^e tot 9^e verdieping: 7 woningen (vier met 1 slaapkamer, één met 2 slaapkamers, twee met 3 slaapkamers)
- 10^e verdieping: gemeenschappelijke ruimtes (multifunctionele zaal, fitnessruimte, wasruimte, technische ruimtes, terras), 4 woningen (2 studio's, een appartement met 1 slaapkamer, een appartement met 3 slaapkamers)
- 11^e tot 19^e verdieping: 7 woningen (vier met 1 slaapkamer, één met 2 slaapkamers, twee met 3 slaapkamers)
- 20^e verdieping: technische ruimtes, 6 woningen (drie woningen met 1 slaapkamer, een appartement met 2 slaapkamers, twee appartementen met 3 slaapkamers)

Overwegende dat het gewijzigde project het aandeel van de kantoren vermindert (van 5431 tot 1952 m²); dat de commerciële oppervlakte slechts met 120 m² wordt vergroot en dat er ondanks de opmerkingen geen voorzieningen van collectief belang worden aangelegd, terwijl de woonoppervlakte toeneemt tot 15.277 m²;

Overwegende dat het project aldus voor 84,84 % uit woningen bestaat;
 Overwegende dat het door het RPA beoogde gemengde karakter dus verloren is gegaan; dat het project is veranderd in een eenvoudige woontoren met enkele bijkomende functies;
 Overwegende dat deze wijziging in strijd is met de strategische doelstellingen van het PAD, de opmerkingen van het College van Oudergem en de overwegingen in het advies van Urban, dat het *"schadelijk"* vond *"om geen voorzieningen voor te stellen"*;
 Overwegende dat de functies die nodig zijn om het gebied te verlevendigen, tot een minimum zijn beperkt; dat het project eerder een slaapstad dan een nieuwe gemengde en aantrekkelijke wijk creëert;
 Overwegende dat dit onaanvaardbaar is; dat het aantal woningen aanzienlijk moet worden teruggebracht en dat er ruimte moet worden voorzien voor voorzieningen van collectief belang of commerciële activiteiten op de eerste verdiepingen, zoals voorzien in het PAD;
 Overwegende dat deze wijziging van het programma het mogelijk maakt om de esthetiek van het gebouw anders aan te pakken, zodat gevels en vormen worden voorgesteld die beter aansluiten bij wat in het RPA wordt verwacht;
 Overwegende dat, zoals reeds aangegeven in het vorige advies van het College van Oudergem, de vestiging van voorzieningen van collectief belang essentieel is om een functionele diversiteit in het onroerend goed te garanderen en zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de behoeften op dit gebied in de wijk, of op zijn minst om geen nieuwe behoeften in de omliggende stedelijke omgeving te creëren;

Overwegende dat de verdeling van de woningen meer bepaald als volgt is:

- Studio's: 2 eenheden (1,64%)
- 1 slaapkamer: 68 eenheden (55,74%)
- 2 slaapkamers: 17 eenheden (13,93%)
- 3 slaapkamers: 35 eenheden (28,69%)

Overwegende dat 51 woningen uitsluitend uitkijken op de Triomflaan of de spoorweg; dat deze appartementen allemaal 1 slaapkamer of studio's zijn;
 Overwegende dat de 17 appartementen met 2 slaapkamers vrijwel enkelzijdig zijn, met slechts 3,5 m glas aan de zuidoostkant en 10,8 m glas aan de oostkant;
 Overwegende dat het oorspronkelijke project 40 woningen met één oriëntatie omvatte op de 95 geplande woningen, ofwel 42,1% van de woningen; dat dit percentage door Urban als te hoog werd beschouwd en dat de verlaging ervan een van de voorwaarden was voor zijn advies;
 Overwegende dat het percentage woningen met één oriëntatie in het gewijzigde project 41,8 % bedraagt; dat dit een daling van 0,3 % van het percentage woningen betekent;
 Overwegende dat dit cijfer echter misleidend is, aangezien het aantal eenzijdig georiënteerde woningen in het gewijzigde project in werkelijkheid is toegenomen en de daling van het percentage alleen te wijten is aan de nog grotere toename van het totale aantal woningen;
 Overwegende dat niet aan de door Urban gestelde voorwaarde is voldaan, aangezien de daling van het percentage eenzijdig georiënteerde woningen niet waarneembaar is en de algemene situatie is verslechterd (totaal aantal eenzijdig georiënteerde woningen is toegenomen);
 Overwegende dat dit enerzijds aantoonde dat de ontwikkelde oppervlakte per verdieping te groot is en anderzijds dat het aantal woningen in het project buitensporig is;
 Overwegende dat meer dan de helft van de woningen uit appartementen met één slaapkamer bestaat, terwijl het project geen woningen met vier slaapkamers voorziet;
 Overwegende dat dit wijst op een onevenwichtige verdeling in het project; dat een te groot aantal kleine woningen op een beperkte oppervlakte de overlast en de kosten van het project vergroot (afvalbeheer, hoeveelheid afvalwater, energieverbruik, gevolgen voor mobiliteit/parkeren, enz.);
 Overwegende dat de diversiteit van het type woningen moet worden verbeterd; dat het aandeel van appartementen met één slaapkamer moet worden verminderd en dat van woningen met twee en vier slaapkamers moet worden vergroot;
 Overwegende dat de woningdichtheid te hoog is; dat dit een overmatige exploitatie van het perceel inhoudt en een te zware belasting van de openbare diensten met zich meebrengt in verhouding tot de omvang van het perceel;
 Overwegende dat het aantal woningen met drie slaapkamers weliswaar is toegenomen, maar dat het project geen woningen met vier slaapkamers meer omvat, terwijl er in de oorspronkelijke versie drie waren voorzien;
 Overwegende dat het project voorziet in een kindervanruimte van 19 m², d.w.z. 12 plaatsen;
 Overwegende dat in dit verband moet worden opgemerkt dat het oorspronkelijke project, dat minder woningen omvatte (95 in plaats van 122), toch een grotere capaciteit voor de kindervanstalling voorzag (23 m² in plaats van 19 m²);
 Overwegende dat dit bijna de capaciteit van een kleine crèche vertegenwoordigt; dat de last die deze behoefte van de nieuwe bevolking met zich meebrengt, dus zal worden afgewenteld op de bestaande crèches, die al overbelast zijn gezien het ontbreken van een crèche of zelfs maar een ruimte voor voorzieningen van collectief belang in het project;
 Overwegende dat dit wijst op een gebrek aan integratie van het project in de omringende stedelijke omgeving, waardoor nieuwe behoeften op het gebied van kinderopvang op de wijk worden afgewenteld;

Overwegende dat de gemiddelde P/S van de Europese wijk, die dichtbebouwd is en hoge gebouwen telt, volgens een studie van Perspective uit 2022 [1] 4 bedraagt; dat volgens dezelfde studie de gemiddelde P/S in het stadscentrum 2,1 bedraagt en daalt tot 0,25 in de tweede ring;

Overwegende dat de P/S van het gebouw 8,47 bedraagt, wat meer dan het dubbele is van de dichtheid van de Europese wijk en opnieuw aantoont dat het perceel overmatig wordt geëxploiteerd; dat de daling van dit percentage verwaarloosbaar is in vergelijking met het oorspronkelijke project (8,63 – een daling van slechts 1,85%);

Overwegende dat deze overbenutting in de praktijk resulteert in een onevenredig groot grondoppervlak en een onevenredige hoogte;

Overwegende dat de totale vloeroppervlakte van het project aanzienlijk moet worden verkleind; dat dit het mogelijk zou maken om een minder hoog en minder uitgestrekt gebouw op het perceel te realiseren, alsook een aanzienlijke vermindering van het aantal woningen en de daaruit voortvloeiende overlast en lasten;

Overwegende dat bovendien een aanzienlijk deel van de woningen slechts in één richting is georiënteerd en dat geen enkele woning aan twee kanten uitkomt;

Overwegende dat moet worden opgemerkt dat de woningen met twee of meer oriëntaties zich in de hoeken van het gebouw bevinden en dat het feit dat ze twee oriëntaties hebben, moet worden gerelativeerd door het feit dat de verschillende uitzichten voor de helft van de woningen systematisch binnen een kegel van minder dan 45° liggen en voor de rest binnen een kegel van minder dan 70°; dat bovendien de tweede oriëntatie vaak beperkt is tot één enkel raam, dat soms alleen in een slaapkamer aanwezig is en dus geen grote invloed heeft op de woonkwaliteit van de woning;

Overwegende dat het in het kader van een nieuwbouwproject, dat bedoeld is als een toonaangevend en symbolisch project (volgens de toelichting), ongepast is om zoveel woningen te hebben die in één richting of vrijwel in één richting zijn georiënteerd;

Overwegende dat deze tekortkomingen op het gebied van oriëntatie het gevolg zijn van de grote oppervlakte van de vloer, waardoor het niet mogelijk is om woningen met doorkruising te ontwerpen;

Overwegende dat dit eens te meer aantoont dat de vloeroppervlakte per verdieping moet worden verminderd, vooral in de bovenste verdiepingen (waar de woningen zich bevinden);

Wat betreft biodiversiteit en natuur

Overwegende dat de oppervlakte aan open grond slechts 8 % van het terrein uitmaakt, tegenover 26 % in de huidige situatie;

Overwegende dat er een stijging van 3% van dit percentage ten opzichte van het oorspronkelijke project kan worden vastgesteld;

Overwegende dat deze toename nauwelijks merkbaar is en te danken is aan de lichte toename van de schaarse doorlatende oppervlakken in het oorspronkelijke project;

Overwegende dat vijftien bomen worden gekapt en dat het project slechts voorziet in de heraanplanting van vijf bomen;

Overwegende dat de geplande bomen zijn:

- Twee *Ulmus minor*
- Een *Alnus glutinosa*
- Een *Sorbus aucuparia*
- Een *Prunus avium*

Overwegende dat *Ulmus minor* (veldiepen) bomen zijn die tot 25 m hoog kunnen worden en een spanwijdte van 18 m kunnen bereiken, en die geïsoleerd moeten staan om zich te kunnen ontwikkelen;

Overwegende dat het project voorziet in het naast elkaar plaatsen van de twee veldiepen op minder dan 4 m afstand van elkaar;

Overwegende dat de eerste iep op minder dan 4 m van de rijbaan staat; dat het te vrezen valt dat er bladeren of zelfs takken op het trottoir zullen vallen;

Overwegende dat de populatie van deze boomsoort sterk is afgenomen door een epidemie van graphiose; dat de keuze voor een soort die gevoelig is voor deze schimmel, en die nauwlettend moet worden gevolgd om de ziekte te voorkomen en een goede ontwikkeling te garanderen, niet ideaal lijkt, vooral wanneer de bomen in contact staan en dus tegelijkertijd door schorskevers kunnen worden aangetast;

Overwegende dat het beplantingsplan voorziet in het plaatsen van *Alnus glutinosa* tussen de twee iepen, in de open grond aan de noordpunt van het terrein;

Overwegende dat deze ruimte ook een greppel omvat;

Overwegende dat de aanwezigheid van drie hoogstammen en een greppel op slechts 110 m², aan de rand van het terrein en tegen de rij, de indruk wekt dat de natuurlijke functies geconcentreerd zijn in een zo klein mogelijke ruimte; dat dit aantoont dat er onvoldoende groenvoorzieningen en open grond op het terrein zijn;

Overwegende dat de *Sorbus aucuparia* die in het verlengde van de oprit staat, geen hoogstamboom is, maar een struik;

Overwegende dat in de toelichting wordt vermeld dat er een *Prunus avium* aanwezig is; dat deze boom echter nergens op het beplantingsplan in de toelichting te zien is;

Overwegende dat de andere groene zones smal zijn en een zeer nauwe corridor vormen tussen het noorden en het zuiden van het perceel; dat aan de kant van de straat alleen een driehoekige groene zone overblijft die door voetpaden van de andere zones is afgescheiden;

Overwegende dat de schaarse beplante oppervlakten die op het perceel overblijven, dus relatief verspreid en versnipperd zijn; dat zij geen bevredigende rol kunnen spelen in termen van behoud van de biodiversiteit in de stad;

Overwegende dat de locatie echter een interessante verbindingsrol zou kunnen spelen gezien haar ligging tussen de campus van La Plaine en de spoorwegtalud;

Overwegende dat de gevels van het gebouw niet begroeid zijn en dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de regionale stedenbouwkundige verordening inzake het behoud van een doorlatend oppervlak (titel I, art. 13), aangezien het platte dak niet volledig begroeid is (65,7%);

Overwegende dat een aanzienlijk deel van het dakoppervlak (34,3%, ofwel meer dan een derde) wordt ingenomen door terrassen (die op de bovenste verdieping naar binnen lopen) en dat een oppervlakte van ongeveer 65 m² is gereserveerd voor de plaatsing van warmtepompen;

Overwegende dat op het terras op de tweede verdieping een beplante zone van 22 m² is aangelegd naast het terras van 45 m²;

Overwegende dat deze groendaken op hoogte weinig belang hebben in vergelijking met open grond op maaiveldniveau en hoogstammige bomen;

Overwegende dat deze aanpassingen dus geen compensatie bieden voor het verlies aan groene zones op het perceel, noch in kwaliteit (aanzienlijk verlies aan ecologische diensten), noch in kwantiteit; dat dit in tegenspraak is met de in de toelichting vermelde ambitie om *"een maximale biodiversiteit in de verticaliteit van het project op te nemen"*;

Overwegende dat, gezien de omvang van het project, onvoldoende aandacht wordt besteed aan de ontwikkeling van de vegetatie en de biodiversiteit; dat de natuurlijke kenmerken van het perceel zowel in kwantiteit (aantal planten en oppervlakte open grond) als in kwaliteit (verlies van het grootste deel van de boomlaag) zijn afgenomen;

Overwegende dat de maatregelen die zijn gepland om de gevolgen van het project voor de biodiversiteit te beperken en die op pagina 173 van het effectrapport worden beschreven, belachelijk zijn; dat zij alleen betrekking hebben op maatregelen voor het onderhoud van de planten (beperking van het snoeien, gedifferentieerd beheer, verbod op fytosanitaire producten, beperkte besproeiing);

Overwegende dat de toelichting verder geen enkele andere verwijzing naar de biodiversiteit bevat; dat het dus duidelijk gaat om een overweging waaraan de aanvrager hoogstens zeer gedeeltelijke aandacht heeft besteed;

Overwegende dat in de aanvulling op het effectrapport op pagina 27 wordt vermeld dat het aantal geplande niet-inheemse plantensoorten met 9 is verminderd;

Overwegende dat moet worden opgemerkt dat voor alle andere projecten waarin beplantingen zijn voorzien, het gebruikelijk is om uitsluitend inheemse planten te gebruiken; dat er geen reden is om in het kader van dit project minder te eisen;

Overwegende dat het effectrapport op dezelfde pagina ook vermeldt dat *"sommige daarvan echter zijn opgenomen in de informatiebladen van Leefmilieu Brussel, met name als soorten die 'aangepast zijn aan de lokale omgeving en niet invasief zijn'"*;

Overwegende dat het gebruik van de term "bepaalde" erop lijkt te wijzen dat ten minste een deel van de geselecteerde planten niet geschikt zou zijn voor de lokale omgeving en/of invasief zou zijn;

Overwegende dat dit onaanvaardbaar is op een perceel van deze omvang, met een project van deze omvang en gezien de huidige uitdagingen op het gebied van het behoud van de biodiversiteit in de stad en de doorlatendheid van de bodem;

Wat betreft mobiliteit

Overwegende dat het omvangrijke programma (761 m² winkels, 1952 m² kantoren, 122 woningen) aanzienlijke mobiliteitsbehoeften met zich meebrengt;

Overwegende dat dit in het project tot uiting komt in de aanleg van een ondergrondse parkeergarage met vier verdiepingen voor 92 auto's en 251 fietsen/bakfietsen;

Overwegende dat op niveau -1 het project voorziet in de aanleg van een fietsenstalling; dat meer bepaald 21 plaatsen voor bakfietsen en 188 plaatsen voor gewone fietsen zijn toegewezen aan de woningen, terwijl 9 plaatsen voor gewone fietsen en 1 plaats voor bakfietsen zijn toegewezen aan de kantoren en 4 plaatsen voor gewone fietsen aan de winkels;

Overwegende dat dit niveau ook een kinderwagenruimte van 25 m², technische ruimtes, afvalruimtes voor winkels en kantoren en een reparatieruimte voor fietsen omvat;

Overwegende dat niveau -2 22 parkeerplaatsen omvat (waarvan 3 gereserveerd voor leveringen, 2 voor verhuizingen, 10 voor kantoren en 5 voor winkels), technische ruimtes;

Overwegende dat niveau -3 37 parkeerplaatsen (waarvan 1 voor personen met beperkte mobiliteit) en ruimtes voor warmtepompen en sprinklers omvat;

Overwegende dat niveau -4 de 33 resterende parkeerplaatsen (waarvan 1 voor mindervaliden) en technische ruimtes (airconditioning, sprinklerinstallatie, enz.) omvat;

Overwegende dat 72 van de 92 parkeerplaatsen dus bestemd zijn voor woningen;

Overwegende dat de kruising tussen de garage-uitgang en het trottoir een risico op ongevallen kan opleveren op het kruispunt tussen de rijbaan en het trottoir;

Overwegende dat het aanvullende effectrapport een afname van het autoverkeer op weekdays en een status quo op zaterdag laat zien ten opzichte van de effecten van het oorspronkelijke project;

Overwegende dat, net als bij het oorspronkelijke project, deze cijfers naar boven moeten worden bijgesteld gezien het gebruik van de fiets- en voetgangersdoorgang als toegang tot de parkeerplaats van het naburige gebouw (nr. 173);

Overwegende dat de voorziene parkeerratio (72 plaatsen voor 122 woningen, ofwel 0,59) lager is dan het minimum dat door het RRU wordt voorgeschreven (1 plaats per woning);

Overwegende dat uit de opmerkingen van de omwonenden blijkt dat de wijk al regelmatig verzadigd is wat betreft parkeerplaatsen en verkeer; dat de bouw van nieuwe woningen deze druk dus automatisch zal vergroten;

Overwegende dat de aanleg van parkeerplaatsen in de kelderverdiepingen zinvol is; dat het daarom wenselijk is het aantal woningen te verminderen om de parkeerplaatsratio per woning te verbeteren;

Overwegende dat de toegang tot de garage zich bevindt ter hoogte van het kruispunt tussen de busbaan en de rechterrijstrook van de Triomflaan, op het punt waar de Triomflaan zich in drie rijstroken splitst;

Overwegende dat dit de oplossing is die momenteel wordt gehanteerd om de toegang tot de bovengrondse parkeerplaats te beheren; dat deze parkeerplaats echter een capaciteit heeft van 67 plaatsen, terwijl er 92 plaatsen zijn voorzien;

Overwegende dat het rechts afslaan vanaf de boulevard naar de oprit de busbaan afsnijdt, zonder echte wachtruimte; dat dit een opstopping kan veroorzaken op de rechterrijstrook van de Triomflaan en het risico op ongevallen kan vergroten;

Overwegende dat dit ook zal bijdragen tot een vertraging van de commerciële snelheid van het openbaar vervoer op de Triomflaan;

Overwegende dat auto's bij het verlaten van het terrein de busbaan moeten oversteken (waardoor ze mogelijk gedwongen worden te wachten op het trottoir en het fietspad, aangezien de bus ook moet wachten voordat hij de Triomflaan op kan rijden) en vervolgens een lastige bocht naar rechts moeten maken om de Rue Jules Cockx op te rijden;

Overwegende dat een auto die het terrein wil verlaten en verder wil rijden op de Triomflaan, naar de andere kant van de brug over de spoorweg, het trottoir, het fietspad, de busbaan en twee rijstroken moet oversteken, wat niet is toegestaan (te grote belemmering van het verkeer);

Overwegende dat het verkeer dat het terrein verlaat, volledig wordt teruggedleid naar de Jules Cockxstraat en de brug; dat alleen van daaruit een omleiding naar de bovenste wijk van Oudergem en het stadscentrum mogelijk is;

Overwegende dat aan de andere kant mensen die met de auto uit Etterbeek of het zuiden van Oudergem komen, ofwel moeten omkeren via de linksafslag naar de ingang van de spoeddienst van Chirec, ofwel moeten rekenen op een aanpassing waardoor ze direct linksaf kunnen slaan naar de site ter hoogte van de oprit, wat ook niet ideaal lijkt;

Overwegende dat dit alles ertoe bijdraagt dat de uitgang van de parkeergarage onveiliger wordt dan nu het geval is;

Overwegende dat het gebrek aan visie op het niveau van de locatie het onmogelijk maakt om de ondergrondse parkeerplaatsen te delen met de twee naburige gebouwen, waardoor er open ruimte vrijkomt voor landschapsinrichting;

Overwegende dat dit ook de toegang tot deze parkeerplaatsen vanaf de ingang van Chirec mogelijk zou maken; dat dit de beste oplossing zou zijn op het vlak van mobiliteit en veiligheid;

Overwegende dat de in het project voorgestelde opties op het gebied van mobiliteit niet aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat de aanvrager in de overlegcommissie heeft aangegeven te hebben nagedacht over alternatieven voor de toegang tot de parkeergarage, in verband met het hierboven genoemde probleem van de doorlaatbaarheid voor fietsers en voetgangers;

Overwegende dat deze opties echter onvoldoende zijn gedocumenteerd tijdens de overlegcommissie en dat ze bovendien geen deel uitmaken van het aanvraagdossier en dus niet kunnen worden onderzocht of gevalideerd;

Overwegende dat verschillende klachten van omwonenden wijzen op een risico van overbelasting van het openbaar vervoer;

Overwegende dat, wat de metro betreft, lijn 5 in de richting van het stadscentrum tijdens de spits bij Thieffry voor 60 % bezet is; dat dit percentage wijst op ongemak voor de gebruikers, alle zitplaatsen bezet zijn en de gangpaden vol staan met staande personen; dat een bezettingsgraad van 100% neerkomt op 4 personen per vierkante meter, d.w.z. dat de reizigers in de hele metro tegen elkaar aan staan gedrukt;

Overwegende dat zelfs buiten de spitsuren de metro in dit stadium voor 35% gevuld is, wat overeenkomt met alle zitplaatsen bezet en een niet-ongemakkelijke bezetting van de staanplaatsen;

Overwegende dat de bezorgdheid van omwonenden over een toename van het gebruik van het openbaar vervoer en een aanzienlijke toename van het ongemak dat dit voor de gebruikers met zich meebrengt, gerechtvaardigd is;

Wat betreft het waterbeheer

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van het regionale stedenbouwkundige reglement inzake regenwaterbeheer (titel I, art. 16), aangezien de capaciteit van de regenwatertank, met een volume van 15 m³, lager is dan het theoretisch vereiste minimum (33 l/m² dakoppervlak, ofwel 38,15 m³);

Overwegende dat in de gewijzigde toelichting inzake waterbeheer wordt aangegeven dat de afmetingen van de regenwatertank zijn gebaseerd op de resultaten van de calculator van Leefmilieu Brussel, die rekening houdt met de oppervlakte van groendaken voor de opvang van regenwater;

Overwegende dat het verschil tussen de theoretische opslagcapaciteit (meer dan 38 m³) en de daadwerkelijk ontwikkelde capaciteit (15 m³) zeer groot is;

Overwegende dat dit de mogelijkheden voor hergebruik van regenwater op de site beperkt; dat het College voorstander is van een uitbreiding van deze mogelijkheid;

Overwegende dat in het advies van Vivaqua over het gewijzigde dossier op pagina 4 wordt vermeld dat "de opvang van regenwater moet worden gerealiseerd in overeenstemming met het RRU"; dat dit hier niet het geval is, gezien de aanwezigheid van de afwijking;

Overwegende dat het wenselijk is om een gunstig advies van Vivaqua over het project te verkrijgen;

Overwegende dat de rest van het perceel in zeer hoge mate ondoordringbaar is (voor 95%); dat het regenwater dat op de ondoordringbare oppervlakken valt, niet allemaal naar de open grond van het terrein wordt afgevoerd;

Overwegende dat het gewijzigde project (index II) drie stroomgebieden identificeert: het eerste in het noorden, de twee andere in het zuiden (het ene aan de straatkant en het andere aan de kant van de talud);

Overwegende dat het regenwater dat op de twee zuidelijke hellingen valt, wordt opgevangen door afvoerputten en wordt afgevoerd naar een met steen bedekte zone die zich "onder de rijbaan" bevindt (dus onder de fiets- en voetgangerszone); dat deze infiltratiezone ook het regenwater van de daken van de verdiepingen 20 en 21 opvangt;

Overwegende dat moet worden opgemerkt dat deze infiltratiegebieden zich onder een perceel in mede-eigendom bevinden; dat, mocht de optie om regenwater te infiltreren via steenbestrating onder de weg technisch aanvaardbaar worden geacht, dit vanuit het oogpunt van een goede inrichting van de locatie niet het geval is en dat dit een juridisch probleem oplevert;

Overwegende enerzijds dat, zoals hierboven aangetoond, de aanleg van de weg in een fiets- en voetgangerszone in strijd is met het RPA en dat het project op dit punt moet worden herzien; dat het dus niet zeker is dat de geplande niveaus voor de infiltratiezone verenigbaar zijn met een wijziging van de inrichting van de omgeving;

Overwegende anderzijds dat het toestaan van dit regenwaterbeheersysteem tot een conflict met de eigenaren van het aangrenzende terrein kan leiden; dat het kader voor het beheer van het mede-eigendomsparcele dit soort handelingen of werkzaamheden wellicht niet toestaat en dat de overheid dus het risico loopt schade te berokkenen aan de mede-eigenaar van het betreffende perceel;

Overwegende bovendien dat het toestaan van dit systeem in zijn huidige vorm kan leiden tot ongelijke behandeling, indien de eigenaren van 173/174 hun regenwater niet in de steenlaag kunnen lozen of indien het volume van de steenlaag niet kan worden vergroot om deze extra hoeveelheid op te vangen;

Overwegende dat dit ook technische problemen kan veroorzaken als de naburige eigenaars hun regenwater in deze steenbeddingen kunnen lozen zonder dat de capaciteit ervan wordt vergroot, wat kan leiden tot overstromingen en wateroverlast op het perceel en bij uitbreiding op het openbaar domein en de talud/spoorweg;

Overwegende dat, zelfs in overeenstemming met het advies van de waterfacilitator van Leefmilieu Brussel, het regenwaterbeheersysteem in de huidige versie van het project niet kan worden aanvaard; dat de geschiktheid van dit systeem opnieuw moet worden geanalyseerd in het licht van toekomstige wijzigingen in het project en de overeenkomsten tussen de mede-eigenaars, die moeten worden verstrekt zodat de overheidsinstanties met kennis van zaken een beslissing kunnen nemen;

Overwegende dat het project voorziet in een lozing van 34,9 m³ afvalwater per dag, tegenover 13,8 m³ in de huidige situatie; dat dit een vermenigvuldiging met 2,5 is van het te behandelen watervolume; dat ook rekening moet worden gehouden met het extra afvalwatervolume dat zal worden gegenereerd door toekomstige projecten in de omgeving (Universalis Park 3, Triomphe 166-167 en 173-174);

Wat betreft het afvalbeheer

Overwegende dat het project voorziet in het onderbrengen van de afvalruimtes van winkels en kantoren op niveau -1; dat in het effectrapport wordt vermeld dat het personeel dat belast is met het legen van de containers een helling van 8% over een lengte van 16 m moet nemen; dat dit zonder hulp moeilijk is; Overwegende dat het genoemde personeel de hele fiets- en voetgangerszone moet doorkruisen om bij de containers aan de straatkant te komen;

Overwegende dat dit niet is gewijzigd in het gewijzigde project (index II);

Overwegende bovendien dat het project afwijkt van titel II van het RRU met betrekking tot gemeenschappelijke ruimten, aangezien er geen afvalruimte voor de woningen is voorzien;

Overwegende dat het onduidelijk is hoe de bewoners van de woningen gemakkelijk hun vuilniszakken naar buiten kunnen brengen of gemakkelijk afval kunnen sorteren;

Overwegende dat in het aanvullende effectrapport bij het gewijzigde project wordt vermeld dat de ondergrondse containers op 36 m van de ingang van het gebouw worden geplaatst, wat in overeenstemming is met de aanbevelingen van Bruxelles Propreté ter zake;

Overwegende echter dat, door het ontbreken van een afvalruimte voor de woningen in het gebouw, de bewoners hun vuilniszakken buiten moeten zetten en daarvoor door de gemeenschappelijke ruimtes en de inkomhal moeten lopen;

Overwegende dat dit kan leiden tot vervuiling van de gemeenschappelijke ruimtes;

Overwegende dat dit ook onpraktisch is, aangezien de bewoners van het gebouw bij het buitenzetten van het afval worden blootgesteld aan weersinvloeden (regen, sneeuw, ijzel, harde wind);

Overwegende dat dit, aangezien het om een nieuw gebouw gaat, onaanvaardbaar is;

Overwegende dat dit eens te meer de tweedeling aantoonst tussen de presentatie van het project door de aanvrager (symbolisch project) en de realiteit van de plannen (buitensporig, onvolledig en kwalitatief slecht project);

Overwegende dat niet correct wordt aangegeven hoe het afval zal worden opgehaald; dat de toegangsweg wordt bewaakt door een slagboom;

Overwegende dat dit betekent dat de vuilniswagens mogelijk op straat moeten wachten, voor de busbaan; dat dit onaanvaardbaar is en opnieuw een overheveling van lasten naar het openbaar domein inhoudt;

Overwegende dat de vrachtwagens eventueel door middel van manoeuvres gedeeltelijk tot voor de containers zouden kunnen rijden; dat dit evenmin aanvaardbaar is;

Overwegende dat het afvalbeheer zoals voorzien in het project hoe dan ook onaanvaardbaar is, onvoldoende doordacht en een hoop overlast kan veroorzaken;

Overwegende bovendien dat de afvalcontainers op het fietsRPA en voetRPA zijn geplaatst; dat dit RPA bedoeld is om een exclusieve doorgang voor voetgangers en fietsers van hoge kwaliteit te creëren;

Overwegende dat de plaatsing van de containers en de overlast die zij kunnen veroorzaken (geurhinder, geluidsoverlast, scherp afval, vervuiling, verkeer van vuilniswagens) in strijd zijn met dit doel;

Conclusie

Overwegende dat het College wees op de excessen van het oorspronkelijke project op het gebied van hoogte, voetafdruk, ondoordringbaarheid, programma, alsook op de tekortkomingen op het gebied van architectuur, mobiliteit en functionaliteit, en inrichting van de omgeving;

Overwegende dat het gewijzigde project hoger, minder gemengd en minder esthetisch is, even problematisch qua werking, mobiliteit, inrichting van de open ruimtes en niet-conformiteit met de voorschriften, en nauwelijks minder belangrijk qua oppervlakte;

Overwegende dat uit de analyse van het dossier duidelijk blijkt dat de aanvrager geen rekening heeft gehouden met de overwegingen die het College in zijn advies heeft uiteengezet, waardoor zijn gewijzigde project in tegenspraak is met wat wordt gevraagd;

Overwegende dat het RPA een gezamenlijke ontwikkeling van het hele terrein beoogt; dat er echter geen dialoog tussen de eigenaren van de verschillende percelen lijkt te zijn, wat tot problemen leidt, met name – maar niet uitsluitend – op het gebied van de toegang tot de parkeerplaats en het regenwaterbeheer;

Overwegende dat de bouw van een eenvoudige woontoren niet beantwoordt aan de ambities van het RPA, namelijk het creëren van een uniek en innovatief landschappelijk herkenningspunt met een gemengde programmering, waarbij een groot deel is gereserveerd voor recreatie, om er een supracommunale aantrekkingspool van te maken;

Overwegende dat moet worden vastgesteld dat dit niet de ambitie is van de verzoekende onderneming, die zich beperkt tot het voorstellen van een project dat bijna uitsluitend gericht is op huisvesting, wat resulteert in een saaie en alledaagse bebouwing zonder meerwaarde voor de stedelijke omgeving en die op vele vlakken overlast veroorzaakt; dat het project ook de meeste van zijn behoeften en de overlast die het veroorzaakt, afwentelt op de aangrenzende percelen of de overheid;

Overwegende dat het project niet alleen talrijke ondraaglijke overlast voor de buurt veroorzaakt, slecht in de omgeving past en potentieel conflicten tussen mede-eigenaars kan veroorzaken, maar ook niet voldoet aan de voorschriften van het RPA en de strategische doelstellingen ervan;

Ongunstig advies van de gemeente Oudergem.

Negatief minderheidsadvies (gemeente Elsene):

De gemeente Elsene,

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op de sloop van een kantoorgebouw en de bouw van een gemengd gebouw voor woningen, kantoren en winkels, met een overdekte parkeergarage in de kelder;

Gezien het meerderheidsadvies van de Overlegcommissie van 09/01/2025 over het oorspronkelijke project, uitgebracht na de openbare zitting van 19/12/2024;

Overwegende dat het gewijzigde project het voorwerp uitmaakte van een nieuw openbaar onderzoek dat werd georganiseerd van 03/11 tot 02/12/2025 en werd verlengd van 11/12/2025 tot 09/01/2026; Dat 392 klachten werden ingediend bij de gemeente Oudergem en 2 bij de gemeente Elsene;

Dat sommige klachten die begin december 2025 werden ontvangen, met name betrekking hadden op het ontbreken van een axonometrie bij de aankondigingen van het openbaar onderzoek die op het grondgebied van de gemeente Elsene waren aangeplakt, zoals bepaald in artikel 6, 6° van het CoBAT en artikel 14 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 betreffende openbare onderzoeken op het gebied van ruimtelijke ordening, stedenbouw en milieu; Dat de openbare enquête daarom met 30 dagen is verlengd en dat de nieuwe bekendmaking is gedaan in overeenstemming met de bepalingen van het CoBAT (art. 6) en het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 betreffende openbare enquêtes op het gebied van ruimtelijke ordening, stedenbouw en milieu;

Overwegende dat de gemeente Elsene van rechtswege deel uitmaakt van deze overlegcommissie krachtens artikel 175/20, § 2, lid 1, van het CoBAT, dat bepaalt dat de overlegcommissie wordt uitgebreid met vertegenwoordigers van elke gemeente die betrokken is bij de gevolgen van het project; Dat de gedelegeerd ambtenaar van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de gemeenten Oudergem en Elsene heeft aangewezen als gemeenten die betrokken zijn bij de gevolgen van het project waarvoor een effectrapportage is opgesteld en waar het openbaar onderzoek moet plaatsvinden;

Gezien het standpunt van het college van 20/01/2026;

Gezien het effectrapport en de aanvulling daarop na de indiening van het gewijzigde project;

Gezien het Masterplan (RPA) "Delta-Herrmann-Debroux", goedgekeurd bij besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 28/04/2022, dat op 01/06/2022 in werking is getreden;

Overwegende dat het RPA voorziet in een enkel landschappelijk herkenningspunt bestaande uit een oprijzing van maximaal 80 m hoog op de hoek van de Cockx/Triomfwegen;

Dat dit referentiepunt bijgevolg niet kan dienen als referentie voor toekomstige ontwikkelingen, noch als rechtvaardiging voor hoge bouwvolumes die naar dit project zouden verwijzen;

Overwegende bovendien dat het RPA voorziet in een oprijzing van 80 m ter hoogte van het landschappelijk referentiepunt, gekoppeld aan de voorwaarde van een harmonieuze aansluiting tussen de laagste en de hoge bouwvolumes, terwijl het project voorziet in een hoogte van 80 m over vrijwel het gehele terrein en daarmee de kwestie van de verplichting tot een harmonieuze aansluiting lijkt te verschuiven naar de aangrenzende percelen;

Dat het project door zijn omvang en uiterlijk onvoldoende aansluit bij de hoge/lage gebouwen in de omgeving;

Overwegende dat het RPA voorziet in de aanleg van infrastructuur en openbare ruimten die een noodzakelijke aanvulling vormen op elke grootschalige urbanisatie; Dat deze aanleg afhankelijk is van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en dat het absoluut noodzakelijk is dat dit Gewest in deze aanleg investeert om een evenwichtige ontwikkeling van de wijk te garanderen en zo tegemoet te komen aan de behoeften van de omwonenden, bewoners en gebruikers; Dat zonder dergelijke voorzieningen de integratie van het landschappelijke herkenningspunt in zijn omgeving problematisch blijft;

Overwegende dat het oorspronkelijke project voorzag in 12.181 m² woonruimte voor 95 eenheden, 5.431 m² kantoorruimte en 649 m² winkelruimte, voor een totaal van 18.337 m², evenals 95 parkeerplaatsen voor auto's en 221 fietsenstallingen;

Dat het gewijzigde project voorziet in 15.277 m² woonruimte voor 122 eenheden, 1.952 m² kantoorruimte en 761 m² winkelruimte, voor een totaal van 18.006 m², evenals 92 parkeerplaatsen voor auto's en 251 fietsenstallingen;

Dat het project voorziet in actieve begane grond met commerciële ruimtes en toegang tot kantoren en woningen, wat bijdraagt aan de levendigheid van de openbare ruimte en de herkenbaarheid van de functies van het gebouw;

Dat het RPA met name als doelstelling heeft voor gemengde gebouwen de ontwikkeling van een gemengd programma dat de totstandkoming van een actief stadsleven bevordert (Strategisch onderdeel, 2.1.B.);

Dat het wenselijk is om een voldoende functiemix in dit gemengde gebouw te behouden;

Overwegende dat, gezien de omvang van het project en de realisatie van een groot aantal woningen, geen oppervlakte is bestemd voor voorzieningen van collectief belang of openbare dienstverlening, noch voor andere activiteiten zoals de productie van immateriële goederen;

Dat niet alleen de betrokken sector, maar ook de toekomstige projecten die in de buurt van het gebouw waarop dit dossier betrekking heeft, gepland zijn, bijdragen tot een toename van de vraag naar collectieve voorzieningen;

Dat volgens Perspective.brussels in zijn advies van 05/12/2024 uit de analyse van het aanbod en de behoeften aan voorzieningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest blijkt dat er in deze sector tekorten bestaan;

Dat het betrokken gebied en de directe omgeving ervan al het voorwerp uitmaken van talrijke woningbouwprojecten, die de druk op de nabijgelegen voorzieningen aanzienlijk kunnen verhogen;

Overwegende dat het volume en de hoogte van het gebouw zijn herzien in de zin van een vereenvoudiging, wat het belang ervan vermindert voor een gebouw dat als "landschappelijk herkenningspunt" wordt beschouwd;

Hoewel het oorspronkelijke project door zijn volume meer impact had, had het het voordeel dat het de verschillende functies van dit gemengde gebouw onderscheidde;

dat er een nauwkeuriger antwoord moet worden gegeven op de vragen over de schaduw die het op zijn omgeving werpt; Wat het grondgebied van Elsene betreft, dreigt het project in de vroege ochtend invloed te hebben op de gebouwen die op de site UNIVERSALIS PARK III zullen worden gebouwd, in het midden van de ochtend op de bestaande gebouwen aan de Roger Lallemandlaan en aan het einde van de ochtend/begin van de middag op de brandweerkazerne en de studentenwoningen IRENA.

Ongunstig advies van de gemeente Elsene.