

MEDIAPARK

RICHTPLAN VAN AANLEG

Informatief luik

MAART 2024

STUDIE UITGEVOERD DOOR

Agence François Leclercq – BOB 361 – Espinas i Tarraso – CITEC – Alphaville – Transsolar – MAGEO – BUUR – Jordi Pardo
voor de Directie Territoriale Strategie, perspective.brussels

CONTACT

© Tim Van de Velde

LAY-OUT

Tipik

CONTACT

mediapark@perspective.brussels

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Antoine DE BORMAN, Directeur-generaal van perspective.brussels – Naamsestraat 59, 1000 BRUSSEL.

De hier gepresenteerde resultaten zijn slechts ter informatie. Ze hebben geen juridisch karakter.

Reproductie toegestaan op voorwaarde van bronvermelding

MEDIAPARK

RICHTPLAN VAN AANLEG

Informatief luik

MAART 2024



Dit document vormt het informatieve luik van het RPA. Het verduidelijkt de perimeter van het RPA, bevat een historisch overzicht van de planning, de governance en een diagnose van de site, de uitdagingen van het grondgebied, de doeltellingen en de visie van het RPA. Bij dit luik hoort een bijlage waarin de bestaande rechtstoestand en de bestaande feitelijke toestand worden beschreven.

Dit luik is samengesteld uit teksten, commentaren en illustraties.

Deze elementen hebben geen wettelijke waarde.

INHOUD

HET RICHTPLAN VAN AANLEG ALS INSTRUMENT	7
DE PLAATS VAN HET RPA IN HET GEWESTELIJKE STADSPROJECT	8
Verbinding tussen het RPA en het stadsproject	8
Het RPA "Mediapark" als onderdeel van het gewestelijke stadsproject	9
LOKALE STEDELIJKE CONTEXT	13
Geschiedenis en erfgoed	13
Mobiliteit	13
Stedelijke positionering: een ruimte aan de rand van de intense stad	14
Een onevenwichtige en geïsoleerde site	14
Een te valoriseren bestaande mediawijk	15
VOORSTELLING VAN DE SITE	16
Perimeter	16
ONTSTAANSGESCHIEDENIS VAN HET PROJECT	17
GOVERNANCE EN BEGELEIDING VAN HET PROJECT	19
Gekruiste blikken	19
Gedeelde visies	19
Een continue milieubeoordeling	19
Follow-up van de ambitie	19
UITDAGINGEN VAN HET GEBIED	22
Ambities	22
Uitdagingen en doelstellingen	22
Wijziging van het RPA "Mediapark" na het eerste openbaar onderzoek	24
VISIE EN TOTAALVISIE	28
City needs media...	28
... Media needs city	28
GLOSSARIUM	29



HET RICHTPLAN VAN AANLEG ALS INSTRUMENT

Het Richtplan van Aanleg (RPA) is een gewestelijk planning-instrument, dat voortvloeit uit de hervorming van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) van 30 november 2017. Het heeft tot doel het kader voor de ontwikkeling van strategische polen of wijken van het Gewest te definiëren door tegelijkertijd een visie en de toepasselijke regels voor de aanleg van de perimeter die het behandelt, op papier te zetten.

Het RPA kan met name bepalingen bevatten met betrekking tot bestemming van het grondgebied, kenmerken van constructies, publieke ruimten, mobiliteit of erfgoed (art. 30/2 BWRO). De opstellings- en wijzigingsprocedure is grotendeels gebaseerd op de wijzigingsprocedure van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP).

Het BWRO bepaalt dat het RPA een indicatieve waarde heeft, met uitzondering van de bepalingen waaraan de regering uitdrukkelijk een regelgevende waarde toekent.

Het RPA bevat daarom twee soorten regels:

- › de beleidsbepalingen die de richtsnoeren vormen die de autoriteiten bij de afgifte van vergunningen moeten leiden en waarvan zij alleen met een uitdrukkelijke motivering mogen afwijken;
- › de regelgevende bepalingen, die de precieze regels vormen waarvan niet mag worden afgeweken.

Om de stedenbouwkundige beginselen te bepalen die van toepassing zijn op een gebied van het plan is het aangewezen de strategische en regelgevende bepalingen die van toepassing zijn op de hele perimeter van het plan en de bepalingen die specifiek zijn voor de betrokken zone, te vergelijken.

Het BWRO bepaalt dat de regelgevende bepalingen van het RPA binnen de perimeter waarin ze van toepassing zijn, de bepalingen van het GBP en de stedenbouwkundige voorschriften die daarmee in strijd zijn, opheffen.

De relatie tussen de regelgevende voorschriften van het RPA en die van de andere plannen moet daarom worden benaderd vanuit het oogpunt van het principe van impliciete opheffing. Bijgevolg blijven het GBP en de stedenbouwkundige regelgevingen van kracht, met uitzondering van de bepalingen van de laatste die in strijd zijn met die van het RPA, ook al voorziet het RPA daar niet expliciet in.

Om ervoor te zorgen dat het RPA en de bestaande plannen en regelgevingen samen leesbaar zijn, hebben twee principes als leidraad gediend bij het opstellen van de voorschriften van het RPA:

- › De bijzondere bestemmingsvoorschriften van het RPA zijn zo opgesteld dat ze een samenhangend geheel vormen, dat specifiek de bestemming van de verschillende gebieden van het plan regelt. De lezer hoeft de bijzondere voorschriften van het GBP dus niet meer te raadplegen.
- › Voor alle andere thema's die door het RPA worden behandeld, zoals bouwprofielen of plaatsingsregels, bevat het RPA alleen die regels die afwijken van de regelgevingen. Voor deze andere thema's zal het daarom nodig zijn de GSV en eventuele GemSV's en andere plannen of regelgevingen te raadplegen om de regels vast te stellen die van toepassing zijn op het gebied.

DE PLAATS VAN HET RPA IN HET GEWESTELIJKE STADSPROJECT

VERBINDING TUSSEN HET RPA EN HET STADSPROJECT

Het BWRO bepaalt dat de Regering voor een deel van het Gewestelijk grondgebied een richtplan van aanleg kan aannemen dat in overeenstemming is met de richtsnoeren van het gewestelijk ontwikkelingsplan dat van kracht is op de dag dat het wordt goedgekeurd.

Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling werd goedgekeurd op 12 juli 2018 en in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd op 5 november 2018.

Dit plan belichaamt de visie op de ontwikkeling van het Gewest op middellange/ lange termijn en vormt dus het kader van het Brusselse Stadsproject.

Het wil een aantal concrete acties, initiatieven, doelstellingen of projecten samenbrengen om het gemeenschappelijke traject te vormen waarop Brussel binnen de grenzen van zijn gewestelijke bevoegdheden kan evolueren naar een buurtsstad, een duurzame stad, een moderne en tot slot een inclusieve stad, waarin elke inwoner de kans heeft om zichzelf te ontplooien.

Het door de Regering goedgekeurde Stadsproject, dat in een bepaalde socio-economische en territoriale context is opgezet, richt zijn prioriteiten op de volgende doelstellingen:

1. antwoord bieden op de bevolkingsgroei in termen van huisvesting, voorzieningen en open ruimten;
2. verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving;
3. ontwikkeling van een stedelijke economie;
4. de bouw van een rechtvaardig stedelijk mobiliteitssysteem dat voorrang geeft aan het openbaar vervoer en actieve modi.

Transversaal is het Brusselse Stadsproject gebaseerd op de volgende principes:

- › een polycentrisch en multiscair grondgebied;
- › een grondgebied dat steunt op natuurlijke en landschapsstructuren;
- › een sociaal evenwichtig grondgebied;
- › georganiseerde multipolaire toegankelijkheid;
- › respect voor de principes van duurzaamheid;
- › een coöperatief bestuur.


Het grondgebied en de strategische centra van Brussel inzetten om het kader van de territoriale ontwikkeling vast te leggen en nieuwe wijken te creëren, is daarom een prioriteit van het gewestelijk beleid voor de komende jaren. Sommige van deze grondgebieden zijn onderworpen aan strategische en regelgevende planning via de richtplannen van aanleg. Elk richtplan van aanleg maakt deel uit van de algemene strategie van het GPDO en stelt op zijn niveau de doelstellingen ervan vast, in aanvulling op de andere strategieën die door het Gewest ten uitvoer worden gelegd.

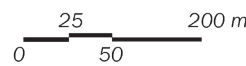
De ontwikkeling van nieuwe gemengde wijken is in overeenstemming met de doelstellingen voor duurzame ontwikkeling van het Gewest als metropool. Daarom is het noodzakelijk dat deze instrumenten het resultaat zijn van de samenwerking tussen alle actoren op het grondgebied.

HET RPA "MEDIAPARK" ALS ONDERDEEL VAN HET GEWESTELIJKE STADSPROJECT

De perimeter van het ontwerp van RPA bevindt zich in het hefboomgebied nr. 12 RTBF-VRT, dat in 2002 door het Gewestelijk Ontwikkelingsplan werd gedefinieerd en dat het voorwerp uitmaakte van het richtplan "RTBF-VRT" dat in 2010 door de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werd goedgekeurd. Het richtplan "RTBF-VRT" stelde onder meer voor om in de Reyerswijk een mediastad te bouwen en de grote groene ruimte achter de radio- en televisie-installaties te ontwikkelen voor woningbouw.

In het GBP is de hele perimeter bebouwbaar, met uitzondering van het Ereperk der Gefusilleerden. Het ligt vandaag in een gemengd gebied (in het oosten) en in een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten (in het westen).





 Perimeter van het RPA mediapark



↓ Plan van het huidige GBP







ALGEMEEN

-  WEGENNET
-  GEWESTGREN
-  GEMEENTEGREN
-  WATER

BESTEMMINGEN





WOONGEBIEDEN

-  WOONGEBIEDEN MET RESIDENTIEEL KARAKTER
-  TYPISCHE WOONGEBIEDEN
- GEBIEDEN MET GEMENGD KARAKTER
-  GEMENGD GEBIEDEN
-  STERK GEMENGD GEBIEDEN









INDUSTRIEGEBIEDEN

-  STEDELIJKE-INDUSTRIEGEBIEDEN
-  GEBIEDEN VOOR HAVENACTIVITEITEN EN VERVOEREN

ANDERE ACTIVITEITENGEBIEDEN

-  ADMINISTRATIEGEBIEDEN
-  GEBIEDEN VAN COLLECTIEF BELANG OF VAN OPENBARE DIENSTEN
-  ONDERNEMINGS GEBIEDEN IN DE STEDELIJKE OMGEVING
-  SPOORWEGGEBIEDEN

GROENGEBIEDEN

-  GROENGEBIEDEN
-  GROENGEBIEDEN MET HOOGBIOLOGISCHE WAARDE
-  PARKGEBIEDEN
-  KONINKLIJK DOMEIN
-  GEBIEDEN VOOR SPORT- OF VRIJTIJDSACTIVITEITEN IN DE OPEN LUCHT
-  BEGRAAFPLAATSGEBIEDEN
-  BOSGEBIEDEN
-  LANDBOUWGEBIEDEN

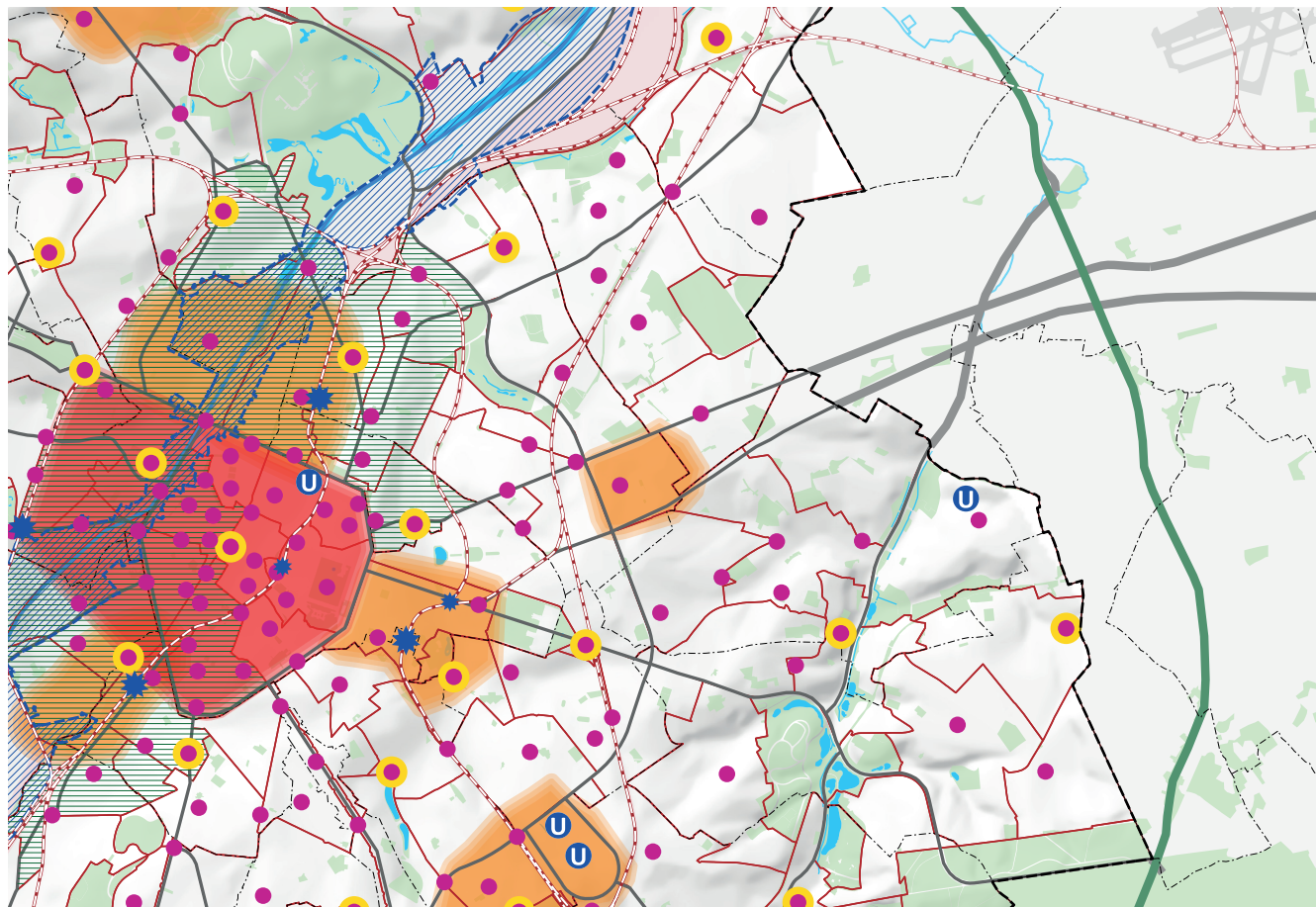
ANDERE GEBIEDEN

-  GEBIEDEN VAN GEWESTELIJK BELANG
-  GEBIEDEN VAN GEWESTELIJK BELANG MET UITGESTELDE AANLEG
-  GRONDRESERVEGEBIEDEN

AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN

-  GEBIEDEN VAN CULTURELE, HISTORISCHE OF ESTHETISCHE WAARDE OF VOOR STADSVERRAAGING
-  LINTEN VOOR HANDELSKERN
-  WINKELGALERIEN
-  PUNTEN VAN WISSELEND GEMENGD KARAKTER
-  STRUCTURENDE RIJMTEN
-  TRANSITPARKEERPLAATS

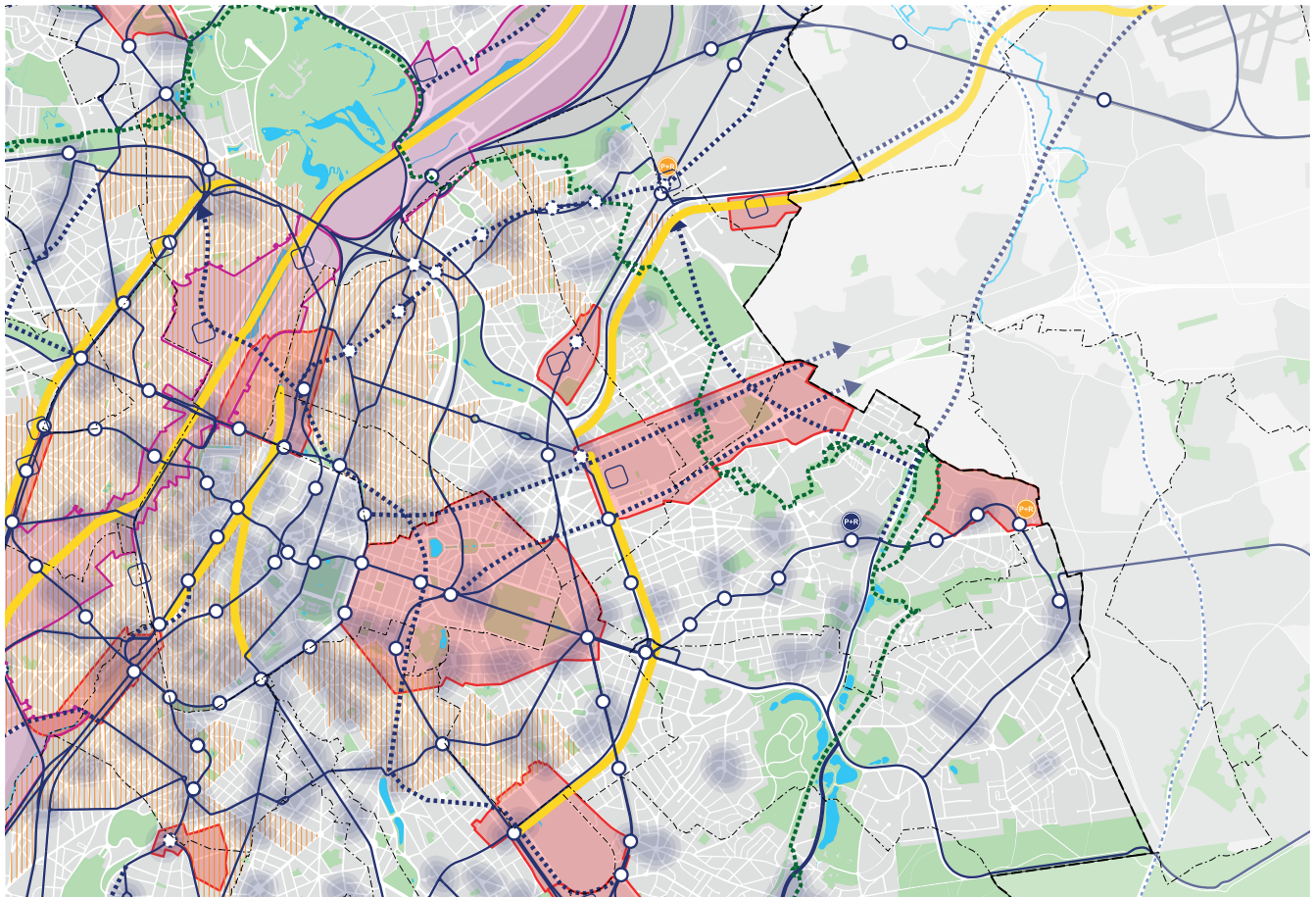
↓ Kaart 1 van het GPDO: ruimtelijke ruggengraat en visie voor Brussel



Légende Legende

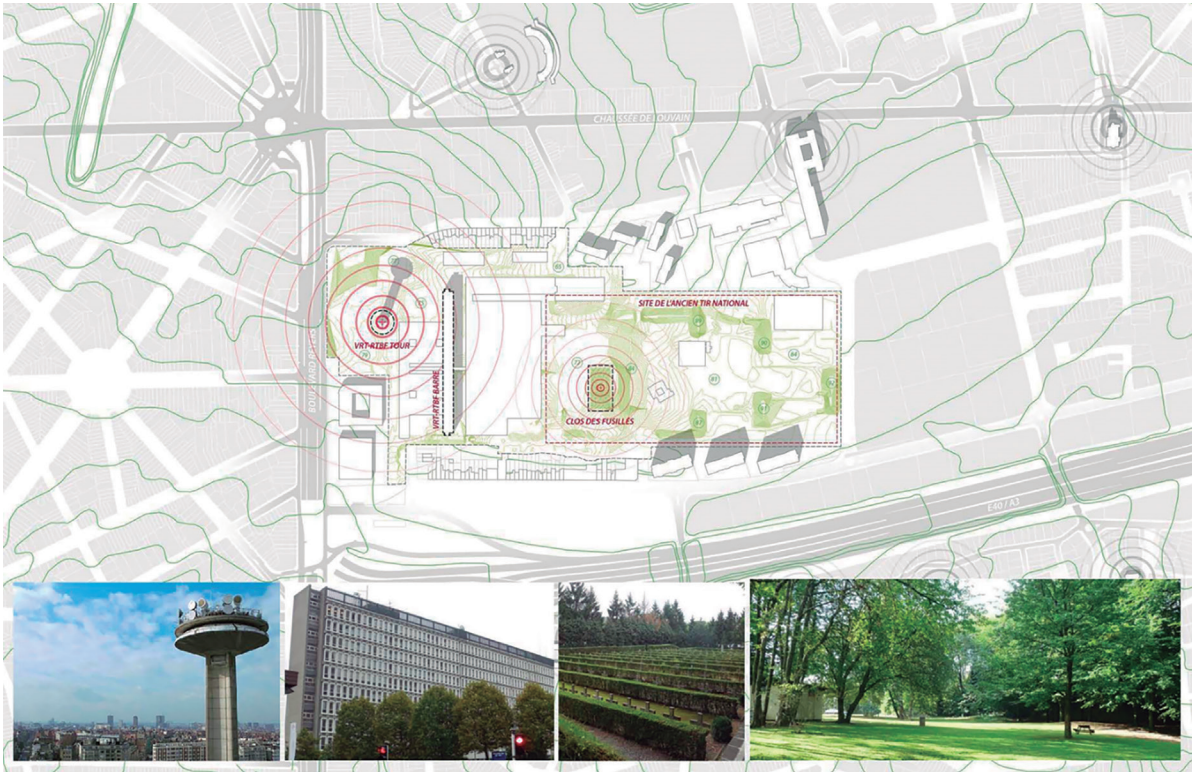
<p>Echelle territoriale</p> <ul style="list-style-type: none"> Limite régionale Limite communale Monitoring des Quartiers 	<p>Ruimtelijke schaal</p> <ul style="list-style-type: none"> Gewestsgrens Gemeentegrens Wijkmonitor 	<p>Accessibilité multimodale</p> <ul style="list-style-type: none"> Grande voirie urbaine Axe pénétrant Ring Canal Ligne de chemin de fer Grande Gare Gare 	<p>Multimodale bereikbaarheid</p> <ul style="list-style-type: none"> Grote stedelijke weg Invalsweg Ring Kanaal Spoorlijn Groot station Station
<p>Structure morphologique</p> <ul style="list-style-type: none"> Relief Vert Eau Chemin de fer 	<p>Morfologische structuur</p> <ul style="list-style-type: none"> Relief Groen Water Spoorweg 	<p>Structure socio-géographique à développer</p> <ul style="list-style-type: none"> Espace socio-économiquement faible Territoire du canal Pôle universitaire 	<p>Te ontwikkelen sociaal-geografische structuur</p> <ul style="list-style-type: none"> Sociaal-geografisch zwakke ruimte Kanaalgebied Universitaire pool
<p>Armature spatiale</p> <ul style="list-style-type: none"> Centre de quartier Centre interquartier Centre urbain Hypercentre ville 	<p>Ruimtelijke ruggengraat</p> <ul style="list-style-type: none"> Wijkcentrum Interwijken centrum Stedelijk centrum Hyperstadscentrum 		

↓ Kaart 8 van het GPDO: het stadsproject

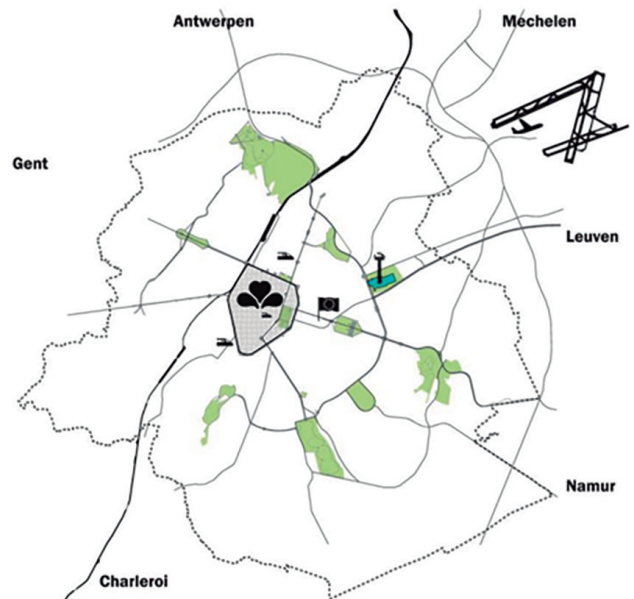


Légende		Legende	
Généralités		Algemeen	
Limite régionale		Gewestgrens	
Limite communale		Gemeentegrens	
Réseau viarie		Wegennet	
Eau		Water	
Espace vert (RBC : Zones vertes du PRAS)		Groene ruimte (BHG Groengebieden GBP)	
Chemin de fer		Spoorweg	
Ressources foncières		Grondreserves	
Territoire du Canal		Kanaalgebied	
Pôles de développement prioritaires		Prioritaire ontwikkelingspolen	
Maillage vert		Groen netwerk	
Promenade verte		Groene wandeling	
Noyau d'identité locale		Lokale identiteitskern	
Noyau d'identité locale existant		Bestaande lokale identiteitskern	
Noyau d'identité locale à créer		Te creëren lokale identiteitskern	
Revitalisation urbaine		Stadsvernieuwing	
Zone de revitalisation urbaine 2016 (arrêté du 10 novembre 2016)		Stadsvernieuwinggebied 2016 (besluit 10 november 2016)	
Economie		Economie	
Axe de développement économique		Economische ontwikkelingsas	
Réseau de transport en commun de haute capacité		Openbaar hoge capaciteitsvervoersnet	
Ligne de TC de haute capacité existante		Bestaande openbare hoge capaciteitsvervoerslijn	
Gare/halte existante (chemin de fer et métro)		Bestaand station/halte (spoorweg en metro)	
Ligne de TC de haute capacité à créer ou à étudier (chemin de fer et métro)		Te bestuderen of te creëren openbare hoge capaciteitsvervoerslijn	
Gare/halte à créer ou à étudier (chemin de fer et métro)		Te bestuderen of te creëren station/halte (spoorweg en metro)	
Ligne de TC de haute capacité à étudier sur le Ring		Te bestuderen openbare hoge capaciteitsvervoerslijn op de Ring	
Parking de transit		Overstapparking	
Parking de transit - existant		Overstapparking - bestaand	
Parking de transit - capacité augmentée de sites déjà décidés		Overstapparking - verhoogde capaciteit van al besliste locaties	
Parking de transit - décidé par le GRBC		Overstapparking - besliste door de BHR	
Parking de transit - nouveau P+R		Overstapparking - nieuwe P+R	

↓ Waardevolle elementen op de Mediapark-site



↓ Brussels Parksysteem en mobiliteitsinfrastructuur



LOKALE STEDELIJKE CONTEXT

GESCHIEDENIS EN ERFGOED

De Reyerswijk kwam pas echt tot ontwikkeling vanaf de jaren 1950 met de voltooiing van de Reyerslaan en het viaduct en de aanleg van de E40.

In het begin van de jaren 1960 bleken de in 1935 gebouwde lokalen aan het Flageyplein te klein om te voldoen aan de nieuwe behoeften als gevolg van de opkomst van de televisie. De RTB-BRT besloot een complex voor radio en televisie te bouwen op de oude site van de Nationale Schietbaan. De bouwwerkzaamheden vonden plaats van 1964 tot 1978 en werden in 1979 afgerond met de bouw van de telecommunicatietoren, een symbolisch herkenningspunt van de wijk. Het hele complex vertegenwoordigt een totale oppervlakte van 149.000 m² op een terrein van meer dan 20 hectare. De achterkant van het terrein heeft weinig bebouwing en bestaat uit een uitgestrekt groen en bebost gebied van 8 hectare, met ecologische kwaliteiten die behouden moeten blijven.

Een deel van de terreinen van de Nationale Schietbaan, gelegen aan de Reyerslaan, werd verkocht door de RTBF en vervolgens ontwikkeld voor het optrekken van twee kantoorgebouwen in 1993, de gebouwen "Silver" en "Diamant".

Het Ereperk der Gefusilleerden herbergt in het hart van de site een begraafplaats van martelaren uit de twee wereldoorlogen. Onder de 365 graven zijn die van Edith Cavell en Gabrielle Petit. De ruimte is beschermd.

MOBILITEIT

Op grootstedelijk niveau lijkt de ligging van de site ideaal, dicht bij de zetel van de Europese instellingen en de NAVO, en halverwege het centrum van Brussel en de internationale luchthaven van Brussel. Ze ligt ook vlakbij de ingang van de stad van de E40, waar het project "Parkway - E40" het beeld grondig wil veranderen door een echte stadsboulevard te creëren. De toegangen tot het premetronetwerk bij Diamant en Meiser bieden belangrijke alternatieven voor de bereikbaarheid. Vanwege het gesloten karakter van het project rijden de buslijnen 12, 21 en 79 nu om de perimeter van het ontwerp van RPA heen. De RTBF en de VRT hebben momenteel parkeerplaatsen voor 1.934 auto's. In het kielzog van het stadsproject wordt een tramlijn naar de site bestudeerd.

↓ Kaart van het openbaarvervoernet © STIB-MIVB



STEDELIJKE POSITIONERING: EEN RUIMTE AAN DE RAND VAN DE INTENSE STAD

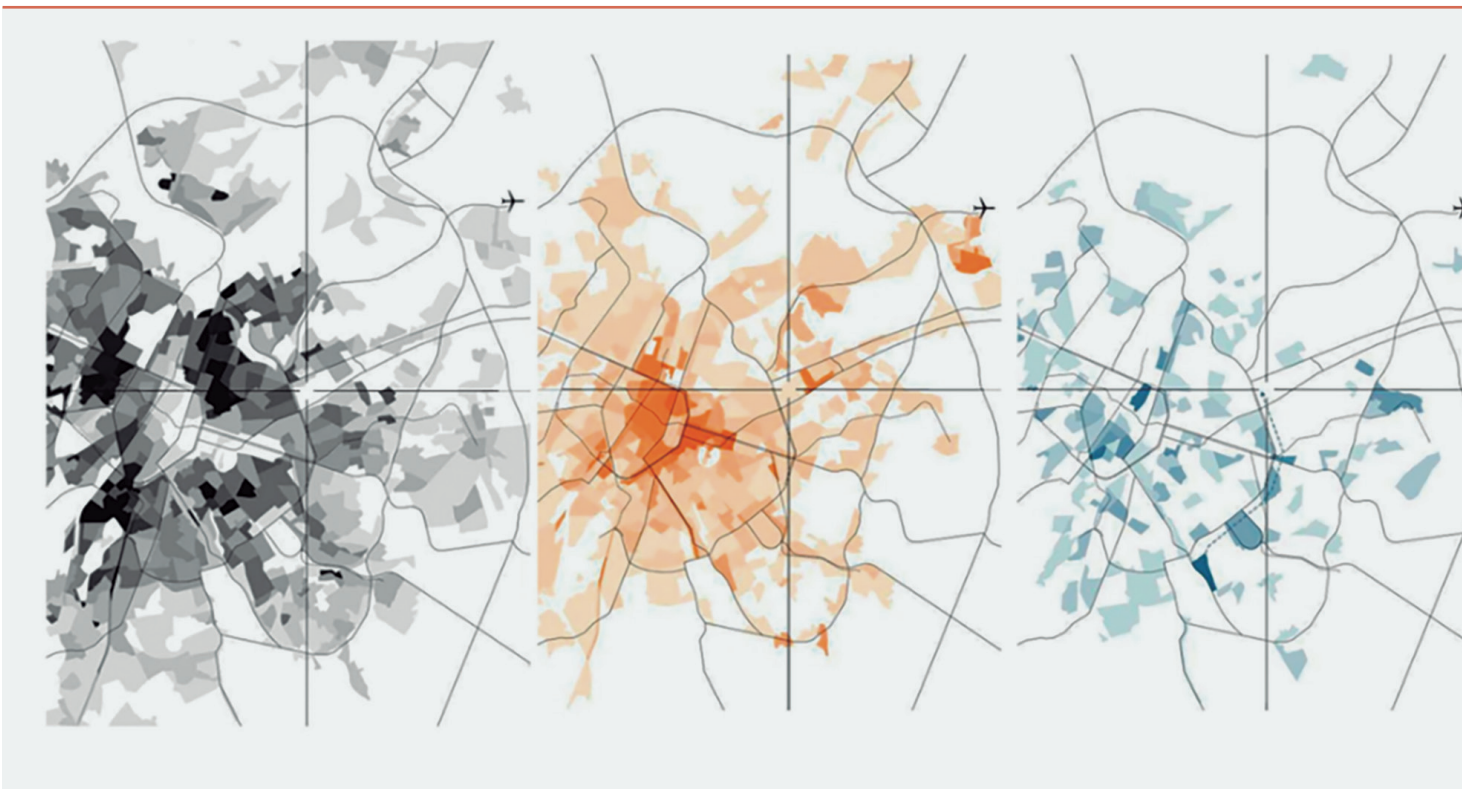
Tot op heden neemt de Reyerswijk een paradoxale plaats in binnen de geografie van Brussel. Gelegen aan de rand van de dichte woonwijken van Schaarbeek (19.000 inwoners/km²), op amper twee kilometer van de Schumanrotonde - het zenuwcentrum van de Europese Unie - heeft de site toch een perifere uitstraling. Het stedelijk weefsel is er relatief "ontspannen", met grote infrastructuren (inclusief de technische keuring), woningen, kantoren, pakhuizen, autoconcessionhouders en stedelijke industrieën. De administratieve zone langs de E40, die in de jaren 1980 en 1990 werd ontwikkeld, heeft een hoge leegstand van 15 tot 20% (tegenover een Brussels gemiddelde van ongeveer 10%).

EEN ONEVENWICHTIGE EN GEÏSOLEERDE SITE

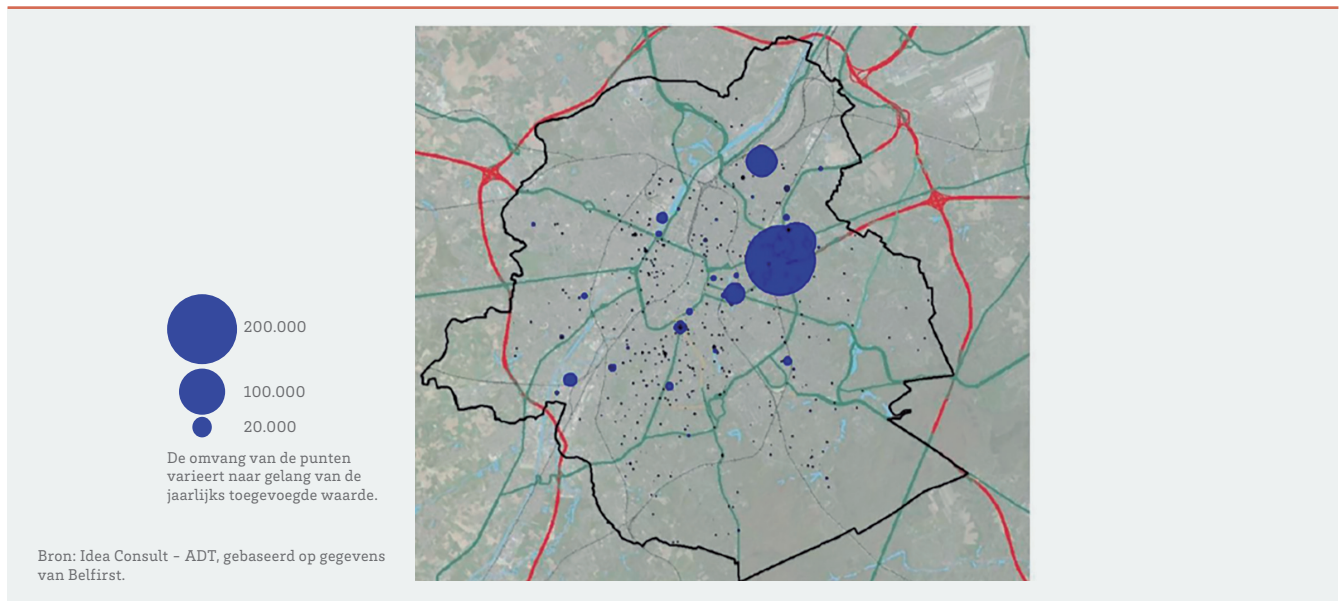
Sinds de tijd dat het werd gebruikt als Nationale Schietbaan, is het terrein ontoegankelijk voor de bewoners van de wijk. Het dichtbeboste gebied ten oosten van het terrein is alleen toegankelijk voor medewerkers van de televisie. Het complex functioneert momenteel als een enclave en een barrière voor omwonenden.

Bovendien maakt de situering van de radio- en televisie-infrastructuur aan de Reyerslaan het terrein onevenwichtig. Met een "voorkant" waarvan het prestigieuze adres in heel België bekend is, en een "achterkant" bestaande uit een groene ruimte, ontoegankelijk voor het publiek, die grenst aan het terrein van de technische keuring.

Een venster van kansen - naar meer stedelijke intensiteit



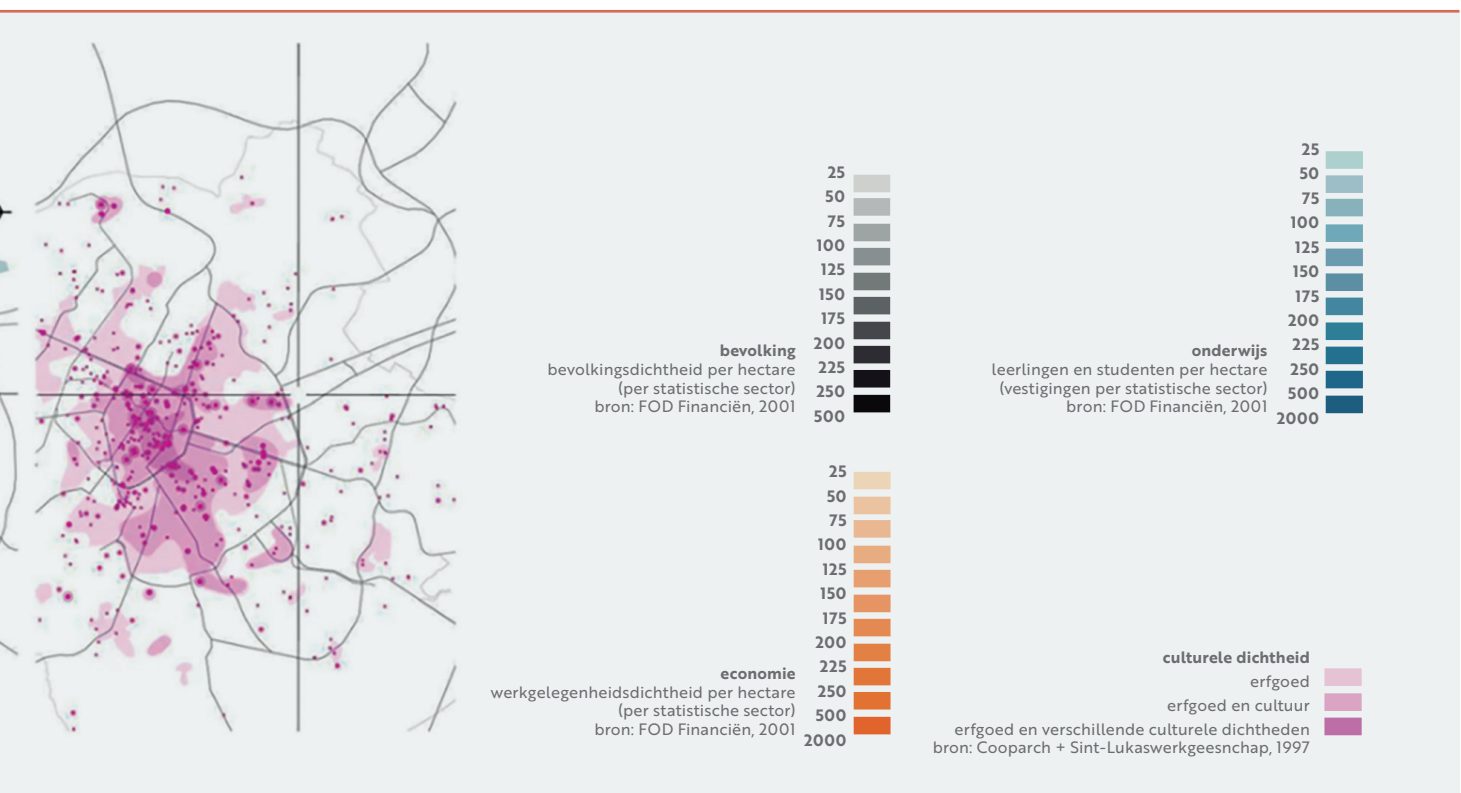
Locatie van mediabedrijven in Brussel.



EEN TE VALORISEREN BESTAANDE MEDIAWIJK

De aanwezigheid van de zetels van de twee belangrijkste publieke media van het land heeft in de loop der jaren geleid tot een toename van de media-activiteiten in de omgeving: in de Reyerswijk is een zeer hoge concentratie van medewerkers uit de sector gevestigd. In termen van toegevoegde

waarde en werkgelegenheidsdichtheid is de wijk al een belangrijk centrum voor de audiovisuele sector, met de aanwezigheid van grote "stuwende" bedrijven (VRT, RTBF, RTL, de Rossel-groep, Be TV) en meer dan 70 kleine en middelgrote ondernemingen in mediagerelateerde sectoren.

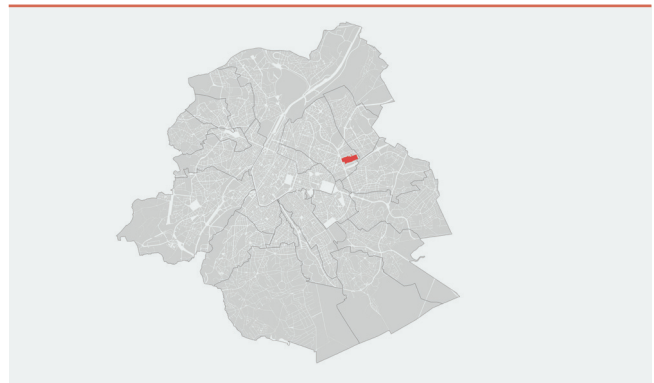


VOORSTELLING VAN DE SITE

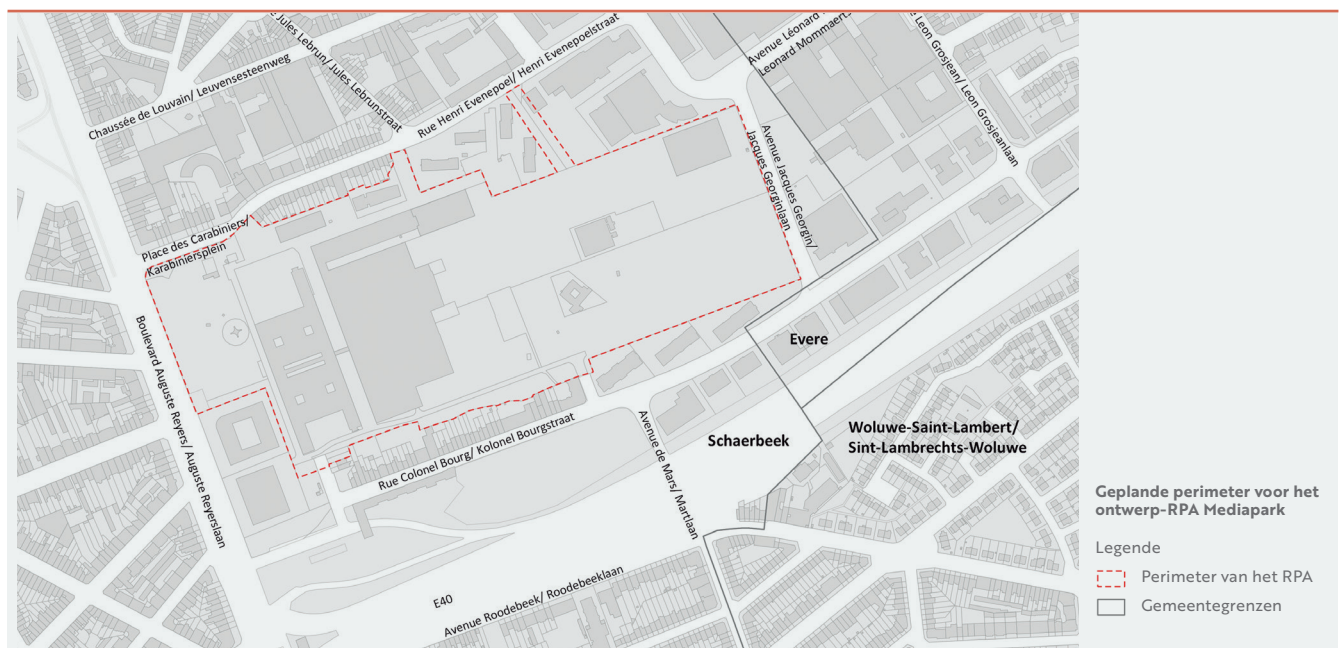
PERIMETER

De perimeter van het beoogde ontwerp van RPA Mediapark komt overeen met de huidige site van de openbare Belgische radio- en televisiezenders. Hij strekt zich uit van de Reyerslaan in het westen tot de Georganlaan in het oosten. In het noorden wordt hij begrensd door de grenslijn van het eigendom van de VRT, ofwel door de achterkant van de percelen vanaf nr. 18 tot 74, 90 tot 100 en 102 van de Evenepoelstraat, ofwel door een verkeersweg (het Karabiniersplein en de Evenepoelstraat). In het zuiden strekt de perimeter zich uit tot de grenslijn van het eigendom van de RTBF en de achterkant van de percelen vanaf nr. 3 tot 100B, 104 tot 116 van de Kolonel Bourgstraat.

Locatie in de regio



Perimeter van het RPA Mediapark



Evolutie van de mediaparksite doorheen de tijd



Kaart van Ferraris, 1777, brugis.be



Luchtfoto, Nationale Schietbaan: 1950

ONTSTAANSGESCHIEDENIS VAN HET PROJECT

In 2011 kondigden de publieke omroepen RTBF en VRT aan dat dat ze tegen 2020 hun gebouwen zouden verlaten en twee nieuwe hoofdzetels zouden bouwen achter de huidige gebouwen.

In 2008 besloot het Gewest een masterplan op te stellen voor de voor de strategische zone "Reyers", met medewerking van de RTBF en de VRT.

De consolidatie van de RTBF-VRT-site aan de Reyerslaan, waartoe in 2013 werd besloten, stelt de Brusselse gemeentelijke en regionale autoriteiten, in samenwerking met de RTBF en de VRT, in staat om een nieuwe impuls geven aan deze wijk, via het project mediapark.brussels.

In 2014 hebben de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de gemeente Schaarbeek, de VRT en de RTBF de opdracht gegeven aan ADT-ATO (dat in 2015 perspective.brussels is geworden) om het masterplan mediapark.brussels op te stellen.

In 2017 werd dit project voortgezet in de vorm van een Richtplan van Aanleg (RPA) 'Mediapark'.

Bij de ontwikkeling van het project Masterplan Mediapark werd rekening gehouden met verschillende belangrijke planningsinstrumenten:

- de Gewestelijke Beleidsverklaring 2014-2019;
- het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPD0);

- verscheidene studies over de verstedelijking van de site, waaronder de studie van het Natuurpunt over de eikelmuis (2022) en de studie voor de verbouwing van de Reyerstoren, die bepalend zijn voor de in de te volgen oriëntaties voor de ontwikkeling van deze site.

Al in de reactie op de wedstrijd van 2014 werden de gezochte kwaliteiten voor mediapark.brussels vastgelegd:

- › de kwaliteit van een leesbare en stralende programmering, gefedereerd door de media-activiteiten;
- › het ontwerp van een ambitieuze nieuwe wijk, zowel wat betreft de kwaliteit van de openbare ruimte als de architectuur van de gebouwen

Het RPA is het referentiedocument voor dit streven: het belichaamt de visie, de grondbeginselen, en biedt tegelijkertijd de nodige en realistische flexibiliteit voor de uitvoering van het project in de tijd.

Het hoofdidee van het masterplan, dat voortkomt uit een nauw raakvlak tussen de vormgeving van de gebouwde vormen en de landschappelijke sequenties, was ten tijde van de wedstrijd dat van een "geïnfiltreerd" park waarin verschillende gebouwen zijn ingeplant, ondergedompeld in een dichte plantenwereld.

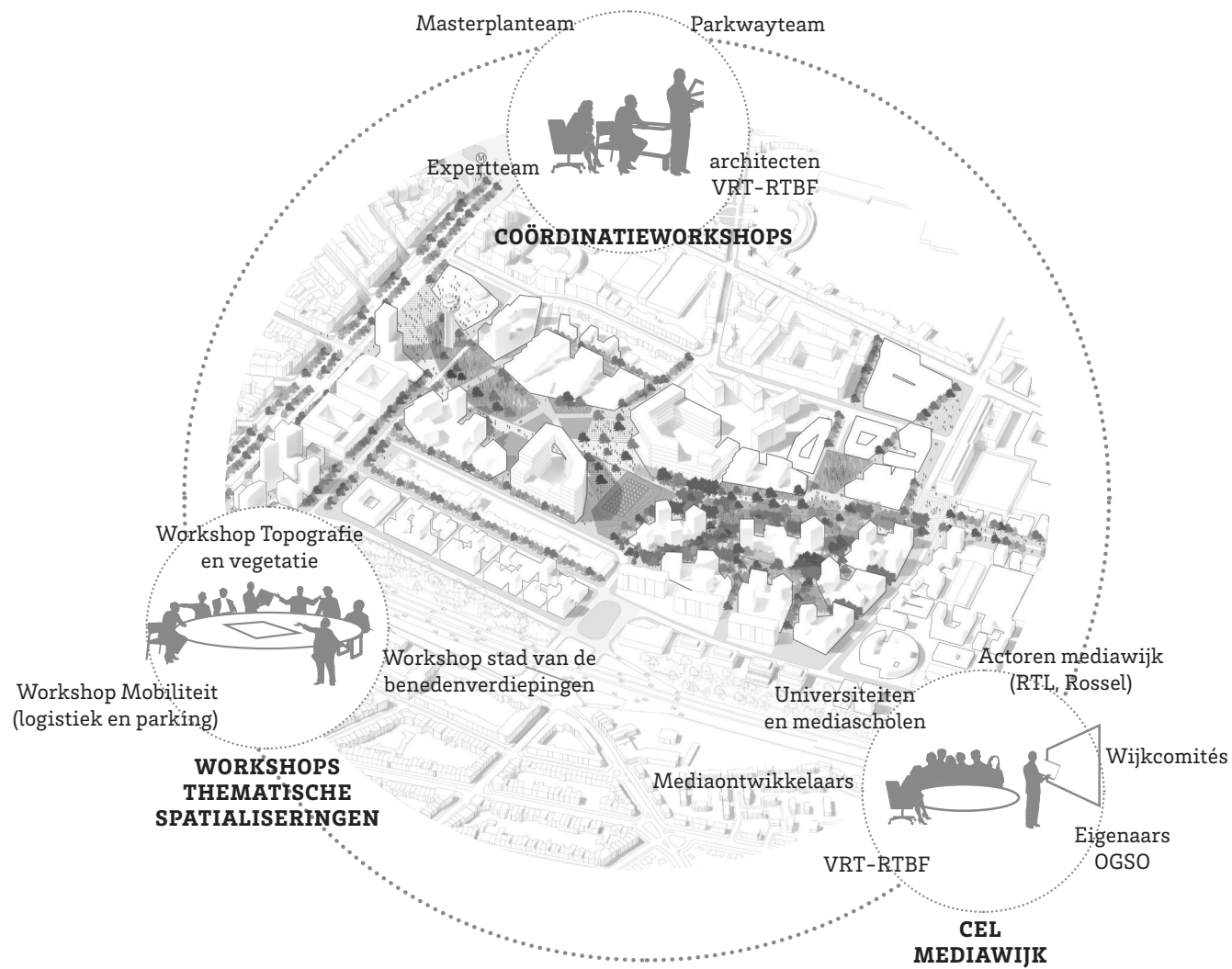
Buiten de 20 ha van het 'VRT RTBF'-terrein breidt het park zich uit en verbindt de voormalige enclave met de omliggende wijken. Vanaf de Reyerslaan richting het OGSO doorkruist een grote doorlopende ruimte van bijna 9,80 ha de site, waardoor een nieuwe toegankelijke centraliteit en plaats van bestemming ontstaat.



Luchtfoto van de installatie van de televisiezetels en de aanleg van de E40: 1970



Luchtfoto 2022, luchtfoto, Google Earth



↑ Voorstel van werkmethode, wedstrijd maart 2014

GOVERNANCE EN BEGELEIDING VAN HET PROJECT

GEKRUISTE BLIKKEN

Dit masterplan is het resultaat van multidisciplinair werk waarbij alle expertise van de groep wordt geïntegreerd in een samenhangend ontwerp: programmering, stadsvormen, landschap en openbare ruimte, hydrologie, infrastructuur, mobiliteit en milieu.

GEDEELDE VISIES

Deze werkzaamheden werden uitgevoerd in verschillende opeenvolgende fasen met als doel de voor elke partij relevante uitdagingen te delen en zo goed mogelijk te integreren:

- › een intensieve fase van uitwisselingen (januari > maart 2015) met alle institutionele partners en operatoren in de vorm van thematische workshops rond 'martelaars'-modellen die hebben geleid tot een versie 0 van het masterplan.
- › een buurtcomité in juli 2015 en opnieuw in april 2018 op basis van de eerste kwesties van het project, waardoor informatie en identificatie van gevoelige kwesties met buurtbewoners mogelijk werd.
- › een 'programmatische maieutiek' uitgevoerd met ontwikkelaars van mediaprojecten die zich op de site willen vestigen.
- › interfacewerk en een stedelijke inpassing uitgevoerd met de projectontwerpers van de twee zetels van de VRT en de RTBF.

Uit dit overleg is gebleken dat er over bepaalde onderwerpen convergenties en soms uiteenlopende oriëntaties bestaan. In deze synthese wordt getracht een versie van het masterplan te presenteren die in al zijn aspecten, met name technisch, coherent en gedocumenteerd is, door de gemaakte keuzes te beargumenteren.

EEN CONTINUE MILIEUBEOORDELING

De gekozen methodologie beval een masterplan aan dat nauw verweven was met de milieueffectbeoordeling en zo bijna in real time bijdroeg tot de evolutie van het project. Deze milieueffectbeoordeling, gecoördineerd door SWECO-BUUR en aangestuurd door het begeleidingscomité, maakt het mogelijk om tijdens de realisatie van het project alle milieueffecten ervan te bekijken.

In deze milieubeoordeling zijn verschillende programmatische scenario's getest op basis van een beginscenario van 425.000 m² en verschillende ruimtelijke scenario's.

Overeenkomstig de aanbevelingen van het begeleidingscomité is de oorspronkelijke programmering van het masterplan gereduceerd en is de stedelijke vorm geëvolueerd om de milieuprestaties van het project te verbeteren en de effecten ervan te verkleinen.

FOLLOW-UP VAN DE AMBITIE

Het bijzondere van het masterplan is dat de eerste projecten worden bedacht en uitgevoerd tijdens de stedelijke studies. Deze beperking is ook een troef, omdat daardoor vooraf een zeer hoog niveau van architecturale ambitie kon worden vastgesteld. Vervolgens is het zaak dit niveau te handhaven. De follow-up van deze ambitie speelt zich volgens ons af op twee belangrijke momenten van de projecten:

- › Begeleiding van de keuze van de projectontwerpers door bijzondere aandacht te schenken aan de programmatische kwaliteiten, met name voor de sokkels van de gebouwen.
- › Voortdurende interactie met de projectontwerpers tijdens de kwaliteitskamers, een fundamenteel instrument van de begeleiding om de vooraf vastgestelde stedelijke doeltellingen te waarborgen.



↑ Workshop ruimtelijke vormgeving van de mobiliteit bij de VRT. 5 februari 2015.



↑ Workshop met het Parkwayteam over het raakvlak tussen de projecten 5 februari 2015.



↑ Workshop wonen in het park bij de VRT. 13 februari 2015.



↑ Syntheseworkshop van de workshops van 2015 met de BMA's.



↑ Workshop Buurtcomité met de bewoners 2 juli 2015.



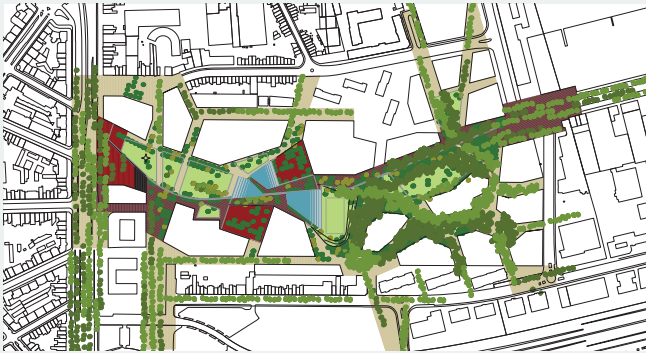
↑ Workshop hervatting van opdracht 2, 27 januari 2016.



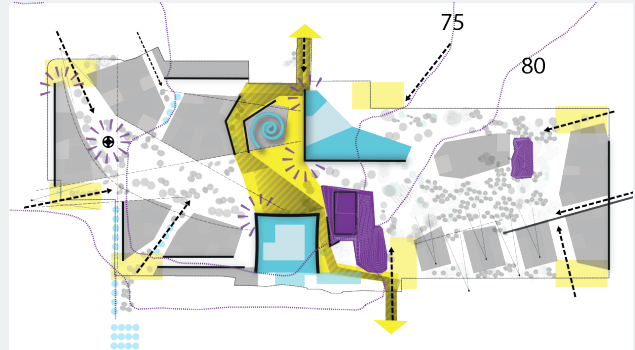
↑ Gemeenschappelijke sturing terugkoppeling 13 september 2016.



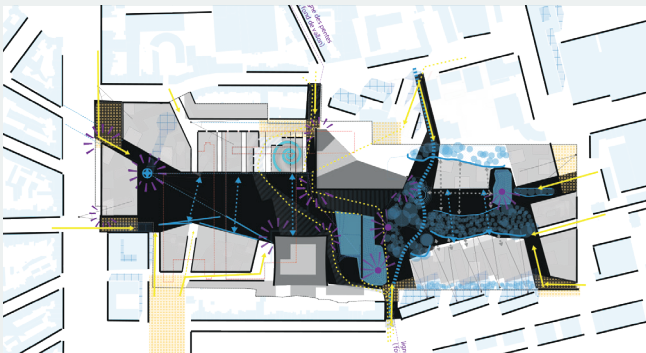
↑ Informatievergadering mediapark 05 juni 2018.



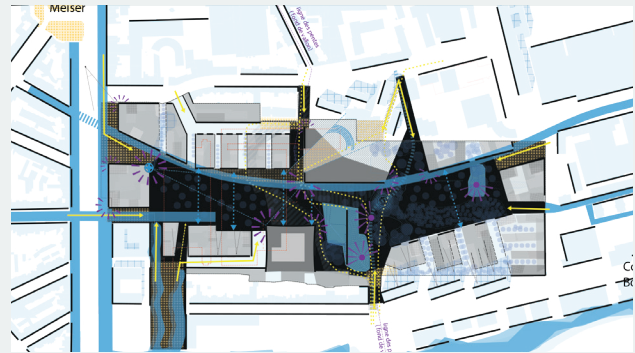
↑ Overzichtsplan, wedstrijdinzending, april 2014.



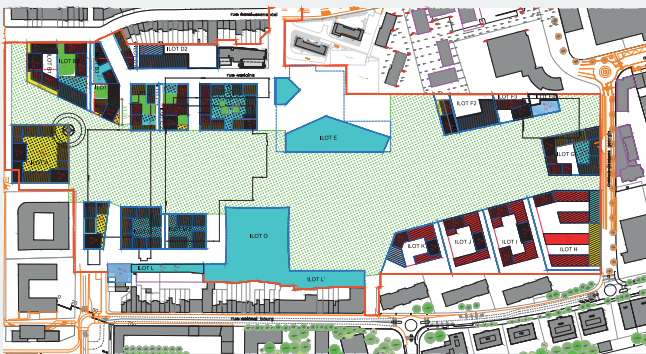
↑ Overzichtsplan, opdracht 2, maart 2015.



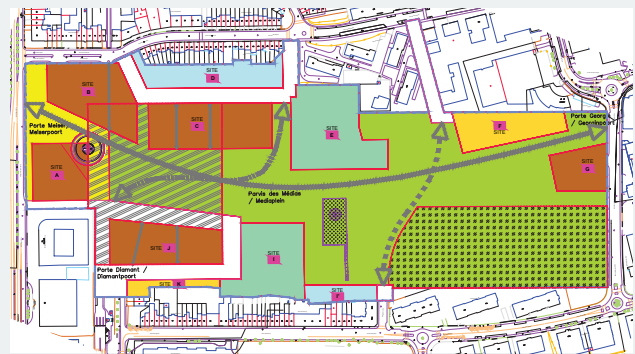
↑ Overzichtsplan, opdracht 2, mei 2016.



↑ Overzichtsplan, juli 2016.



↑ Voorkeursscenario RPA, februari 2018.



↑ Grafisch reglementair luik, maart 2024

UITDAGINGEN VAN HET GEBIED

AMBITIES

Dit stukje stad heeft duidelijk alle ingrediënten om een iconische wijk in de identiteit van Brussel uit te vinden. De aanwezigheid van de twee grote zetels van VRT en de RTBF vormt een unieke situatie om twee instellingen te presenteren waar de voorstellingen van het land vorm krijgen. Deze site zal, via het prisma van de media, een deel belichamen van het beeld dat België zichzelf geeft.

Om de ambitie waar te maken, zijn de nieuwe zetels een gelegenheid om een aanvullende programmering rond de media te initiëren die de plaatsen waar informatie en beelden worden bedacht, geproduceerd en verspreid, samenbrengt.

Deze activiteiten zullen worden gebundeld in een openbare ruimte van bijna 10,1 hectare die de stad een lang verwaarloosde ruimte teruggeeft, een landschappelijke ruimte die gebruik en biodiversiteit met elkaar verzoent, met een grootstedelijke programmering, afmetingen en openbare voorzieningen.

Ze maakt gebruik van de reeds aanwezige natuur en biodiversiteit op de site, verscherpt de topografie en doet meerdere verbindingen ontstaan: ze is grootstedelijk aan de Reyerslaan, creëert een buurtpolariteit aan de Georganlaan, door een geschikte ruimte te definiëren die ook een evenementenprogramma kan herbergen.

AANDACHTSPUNTEN EN DOELSTELLINGEN

In economische termen is de Reyerswijk qua omvang vergelijkbaar met mediahubs zoals het "Media Park" van 22@Barcelona en MediaCityUK in Manchester, die veel bekender zijn in de wereld, maar ook goed zijn voor 5.000 tot 15.000 banen. Voor het Brussels Gewest als geheel werd het aantal banen in de mediasector in 2010 geraamd op 53.598 (waarvan 7.000 in de audiovisuele sector, 4.464 in de geschreven pers, 4.955 in de amusementssector, 9.783 in de reclamewereld, 701 in de hardware-industrie, 953 in de uitgeverijsector en 23.758 in de ICT-sector).

De eerste doelstelling bestaat er dus in dit centrum zichtbaar te maken, met name via een communicatie-, imago- en animatiestrategie die specifiek op deze zone gericht is. De tweede uitdaging is het mobiliseren van de actoren in de sector rond het project, met name de reeds in het gebied aanwezige bedrijven, en het aantrekken van nieuwe vestigingen (bedrijven maar ook gespecialiseerde scholen en culturele organisaties).

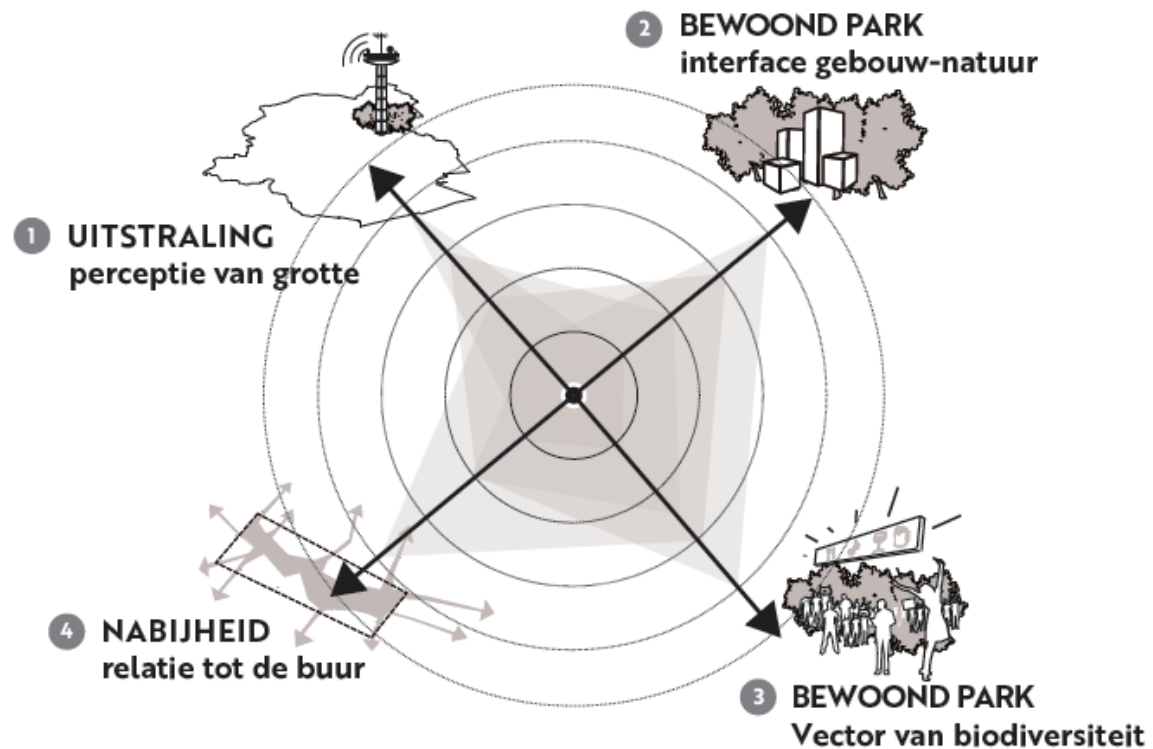
In het licht van bovenstaande elementen heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de ambitie om de site als een wijk gewijd aan de mediasector in de ruime zin, zij het niet alleen, te bevestigen. Dat komt omdat mediabedrijven en scholen gevestigd willen zijn in het hart van gemengde en dynamische stedelijke wijken.

Een van de doelstellingen van het RPA zou dus zijn een stuk open stad te creëren dat uiteraard de zetel van de openbare radio- en televisiestations en andere media-activiteiten (met inbegrip van starters en gespecialiseerde scholen) omvat, maar ook woningen, voorzieningen van collectief belang en/of openbare dienstverlening en handel.

Naast de vastgoedprogramma's zouden een groot gewestelijk park en nieuwe openbare ruimten kunnen worden ontwikkeld. De tweeledige doelstelling van dit nieuwe park is de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten te bieden die nodig zijn om de bewoners van de toekomstige wijk en de omgeving tot bloei te laten komen, en tevens een ruimte te bieden voor het behoud van de bestaande biodiversiteit.

Het voorgestelde ontwerp van RPA moet aan de volgende doelstellingen voldoen:

- › **Bestaande stedelijke barrières opheffen.** Het project moet functies en voorzieningen voorstellen die toelaten de site verbinden met de rest van de stad.
- › **De site verdichten en een nieuwe dynamische en structurerende wijk** op grootstedelijke schaal creëren.
- › Voorzien in de behoeften van de huidige en toekomstige bewoners door **het creëren van openbare voorzieningen.**



- › Gebruikmaken van de aanwezigheid van een grote groene ruimte binnen de VRT- en RTBF-site om **een groot park op gewestelijke schaal te creëren** dat de structuur van de grote open ruimtes in Brussel zal versterken.
- › **Een stadsproject ontwerpen om de bestaande biodiversiteit op het terrein te beschermen** en in stand te houden door hun habitat te beschermen en instandhoudingsmaatregelen toe te passen
- › **Het atypische reliëf van de site gebruiken** om het stadsproject te definiëren (hoogteverschillen van meer dan 7 m).
- › **Zorgen voor de gepaste functies en faciliteiten om de media-afdeling te ontwikkelen.**
- › **De plaats van de auto zo veel mogelijk beperken**, met inachtneming van de beperkingen van elk van de programma's.
- › **Anticiperen op de evolutie van de behoeften inzake het openbaar vervoersaanbod.**
- › Toegangen tot de site organiseren die **een optimale toegankelijkheid garanderen** met respect voor het residentiële karakter van sommige omliggende wegen.
- › **Een ontwikkelingsproject voorstellen met milieuambities** en bijzondere aandacht voor de volgende punten:
 - bestrijding van de klimaatsverandering,
 - behoud van natuurlijke hulpbronnen (inclusief verbetering van het lokale waterbeheer),
 - beperking van de ondoorlaatbaarheid van de bodem en verbetering van de infiltratiemogelijkheden
 - om de afvoer naar de riolering tot een minimum te beperken,
 - gebruik van water als onderdeel van de ruimtelijke ordening van de stad,
 - optimalisering van het gebruik van de ruimte.
- › **Een redelijk stadsproject ontwerpen** dat een evenwicht biedt tussen kwaliteit en de kostprijs van de openbare werken.

WIJZIGING VAN HET RPA MEDIAPARK NA HET EERSTE OPENBAAR ONDERZOEK

Na de eerste openbare enquête in de tweede helft van 2019 is het ontwerp van RPA mediapark aangepast om de opmerkingen van de deelnemers te integreren.

Het sterk gevolgde openbaar onderzoek leverde 400 reacties op. Naast de reacties van particulieren waren er ook adviezen van talrijke verenigingen, waaruit blijkt dat de inwoners van het Brusselse Gewest oprecht belangstelling hebben voor het project.

Terwijl veel opmerkingen betrekking hebben op algemene, procedurele of randkwesities, werd het stadsproject in sommige opmerkingen in twijfel getrokken en gewijzigd.

Luisteren naar deze opmerkingen en er rekening mee houden in deze nieuwe versie van het RPA mediapark heeft geleid tot wijzigingen die het groene karakter van het stadsproject versterken.

Naast de opmerkingen over het richtplan heeft het stadsproject ook wijzigingen ondergaan in verband met de ontwikkeling van de operationele projecten zelf.

De belangrijkste ontwikkelingen van het stadsproject zijn dus als volgt:

1. **Het park vergroten** : de oppervlakte van het park neemt toe van 8 ha tot 9,80 ha.
2. **Het bosrijke en natuurlijke karakter van het park bevestigen** door de bestaande natuur zoveel mogelijk te integreren.
3. **Grotere beschermingszones voor de biodiversiteit creëren** van ten minste 2 ha met ten minste één enkel gebied van ten minste 1 ha, een toevluchtsoord voor de bestaande biodiversiteit en ontoegankelijk voor het publiek.
4. **De voormalige locaties H, I, J en K verwijderen** om de oppervlakte van het park te maximaliseren ten gunste van het behoud van de biodiversiteit binnen de perimeter.
5. **De zuidwestelijke ingang van het mediapark richting Diamant verbreden** om ervoor te zorgen dat de tram door het hart van de wijk loopt.
6. **De Reyerstoren openstellen voor het publiek** door een ontwikkelingspotentieel aan de voet en boven de toren toe te staan.

- 7. De globale dichtheid van de site verkleinen** en de totale bebouwbare oppervlakte terugbrengen van 370.000 m² tot 310.000 m².
- 7a.** De bebouwbaarheid van de sites ten zuidwesten van het mediapark van 5.000 m² (site J) verminderen om de hoogte van de gebouwen in het park te beperken.
- 7b.** De bebouwbaarheid van site A gelegen ten westen van het mediapark van 1.000 m² verminderen om de hoogte van de bouwprofielen die uitgeven op het park te beperken.
- 7c.** De bebouwbaarheid van site B gelegen ten noordwesten van het mediapark van 1.000 m² verminderen om de hoogte van de bouwprofielen die uitgeven op het Karabiniersplein te beperken.
- 7d.** De bebouwbaarheid van site F gelegen ten noordoosten van het mediapark van 2.000 m² verminderen en tegelijkertijd een ecologische verbinding maken met de achterzijde van deze site om de hoogte van de bouwprofielen tegenover de naburige gebouwen te beperken.
- 7e.** De bebouwbaarheid van site G gelegen ten westen van het mediapark van 1.000 m² verminderen om de hoogte van de bouwprofielen die uitgeven op het park te beperken.
- 8. Het grondoppervlak van de toekomstige VRT-hoofdzetel verkleinen** om het park met ongeveer 500 m² uit te breiden.
- 9. Onbebouwde ruimten op bebouwbare sites vergroenen** om de geest van het park uit te breiden tot op de sites.

↓ RPA versie 2019
Mogelijke bouwvolumes voor de verschillende sites
Volumehypothese op langere termijn schaal 1:5.000



↓ RPA versie 2023
Mogelijke bouwvolumes voor de verschillende sites
Volumehypothese op langere termijn schaal 1:5.000



VISIE

« City needs media, media needs city, Brussels needs mediapark! »

CITY NEEDS MEDIA...

Het nationale en internationale aanzien van Brussel en zijn politieke en diplomatieke rol hebben een nauwe band gesmeed tussen de hoofdstad en de mediasector. Als symbolische metropool met een internationale bestemming is Brussel uitgegroeid tot een toonaangevende stad voor de organisatie van internationale evenementen. Deze omstandigheid versterkt de aanwezigheid van internationale journalisten in de stad en de plaats van de media in de hoofdstad.

De steeds snellere verspreiding van informatiestromen en het proces van digitale convergentie ondermijnen deze traditionele media en stellen de hele sector voor nieuwe uitdagingen. "Content" is nu het gemeenschappelijke sleutelwoord geworden voor alle spelers in de media-industrie. De oude grenzen van de traditionele communicatiemiddelen verdwijnen. De ontwikkelde producten en diensten muteren en hybridiseren, waardoor nieuwe mogelijkheden ontstaan. Inhoud speelt een steeds belangrijker rol in de economie en is een bron van nieuwe transversale kwesties in aanverwante sectoren (cultuur, kunst, enz.). De vitaliteit van de Brusselse creatieve en culturele sector en het aanbod van sport- en vrijetijdsevenementen bevestigen de leidende rol die de stad zal spelen.

Vanaf dat moment bestaat de uitdaging erin creatieve energieën te bundelen die bijdragen tot de bevestiging van de Brusselse handtekening. In deze sector worden, meer dan in andere sectoren, "goudklompjes" geboren, kleine, tamelijk kwetsbare ondernemingen met een ambachtelijke dimensie, maar waarvan de activiteiten of de onderzoeken aanleiding kunnen geven tot een aanzienlijke ontwikkeling.

mediapark.brussels stelt voor om rond de Reyerssite een plaats voor te stellen die zowel de ontwikkeling van deze mediabedrijven van morgen kan aanmoedigen als de plaats van de media in de stad kan onthullen.

Deze groepsdynamiek bestaat al, zoals blijkt uit de concentratie van bedrijven die in deze wijk aanwezig zijn: het is de bedoeling dat deze wijk een stedelijke kwaliteit krijgt en een uitstraling die de hele sector kan stimuleren.

... MEDIA NEEDS CITY

Als de stad de media nodig heeft, is het omgekeerde ook waar. Het ontstaan van een creatief economisch weefsel is onlosmakelijk verbonden met het bestaan van een stedelijke kwaliteit die de meest creatieve mensen aantrekt. Deze synthese van stedelijk leven, economie en cultuur zal gunstige voorwaarden helpen scheppen voor de ontwikkeling van een hele sector.

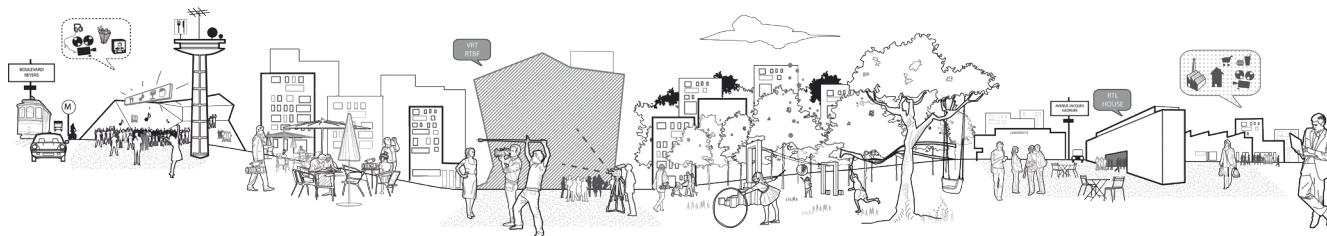
Het ontstaan van een mediawijk bevorderen betekent de middelen bieden om gemakkelijker te produceren en een mutualiseringseconomie opzetten om kleine structuren - ook de kleinste - in staat te stellen onder goede omstandigheden te werken en deze inhoud te produceren.

Het is de bedoeling de bestaande activiteiten te consolideren en de oprichting van ondernemingen te stimuleren en niet alleen te vertrouwen op een overdracht, hetgeen een organisatie en een strategie voor de structurering van de sector impliceert, gericht op het begrip "drievoudige helix": overheid-sinvesterings in essentiële infrastructuren in samenhang met de ontwikkeling van banden tussen de universitaire productie van kennis op het gebied van onderzoek/onderwijs en ondernemingen moeten het mogelijk maken de dynamiek van de gehele sector daadwerkelijk te stimuleren.

"mediapark.brussels wil tegelijkertijd een stadspark zijn dat de biodiversiteit bevordert, een bewoond park met kwalitatief hoogstaande woningen en een geïntegreerd park dat de wijk grotendeels irrigiert."



GLOSSARIUM



- › **RPA** - het Richtplan van Aanleg (RPA) is het gewestelijke instrument voor ruimtelijke ordening, dat het mogelijk maakt om in één document de strategische en reglementaire aspecten van een stedenbouwkundige strategie te definiëren.
- › **PARKWAY** - naam van het door de regering goedgekeurde masterplan voor de E40, dat tot doel had de toegang tot de stad verkeersluwer te maken, het openbaar vervoer en de actieve vervoerswijzen te integreren en de op de snelweg teruggewonnen ruimte te bestemmen voor groene ruimten en de verdichting van de wijk. De Parkway- en Mediapark-masterplannen werden weliswaar door verschillende studiebureaus gemaakt, maar werden parallel georkestreerd door Perspective Brussels. De twee studies moesten in real time hun diagnoses, programmeringsprojecten, mobiliteitsstrategie en ruimtelijke continuïteit delen.

- › **EXPERT TEAM** - een groep in opdracht van ADT (nu perspective.brussels), onder leiding van Egis Conseil, belast met een expertiseopdracht inzake de financiële, juridische en operationele aspecten. Naast Egis Conseil, dat gespecialiseerd is in de organisatie en het beheer van stadsprojecten, omvat het team nog twee andere studiebureaus: Ernst&Young België (financiële aspecten) en Publius (juridische aspecten).
- › **OGSO** - Ondernemingsgebieden in een Stedelijke Omgeving, bestemd voor productieve activiteiten en de in de ondernemingen geïntegreerde diensten; zij kunnen ook onderdak bieden aan huisvesting, handelszaken en voorzieningen. Het gebied ten oosten van het mediapark is een OGSO, hetgeen de geleidelijke invoering van woningen in dit momenteel monofunctionele gebied impliceert.

