BXL PLANT II

DÉFIS ET CHANGEMENTS DANS LA PLANIFICATION

foto : Stadsbiografen

CITIZENS ACTION BRUSSELS

Dit is de derde BRALpublicatie van 2018.
V.U. Tom Lootens, Zaterdagplein 13, 1000 Brussel
Wettelijk depot: D/2018/1969/04
Redactie: Toha De Brant, Marie Coûteaux , Steyn Van Assche
Hoofdredactie: Piet Van Meerbeek, Steyn Van Assche
Eindredactie: Christiaan Vansteenkiste, Ingrid Dujardin, Florence Lepoudre
Vertaling: Stephanie Lesaffer, Stéphanie Loute
Alle foto's worden gepubliceerd onder de creative commons (tenzij anders vermeld)
Licentie nr: CC BY-NC-SA 4.0
Grafische vormgeving: Nordic Material
Met de steun van:

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

brussel

BRAL vzw
Zaterdagplein 13 Place du Samedi
Bruxelles 1000 Brussel
T 02 217 56 33
info@bral.brussels
www.bral.brussels

STADSBEWEGING VOOR BRUSSEL
URBAN MOVEMENT FOR BRUSSELS
MOUVEMENT URBAIN POUR BRUXELLES

BRUSSEL PLANT II

DÉFIS ET CHANGEMENTS DANS LA PLANIFICATION

Voorwoord ..... p 4

Meesters en de Bouwmeester, opiniestuk Kristiaan Borret ..... p 7

À Bruxelles, l'aménagement du territoire reste difficile à gérer ..... p 12

Un petit nouveau sur la scène: urban.brussels ..... p 16

Tussentijds rapport ..... p 17

Tijdelijk gebruik: een nieuwe speelzaal voor de marketeer of dé uitgelezen plek voor zorgeloos experimenteren? ..... p 18

La saga Poincaré - Interview avec Green Connections ..... p 24

Koning PAD dicteert de toekomst ..... p 28

BRALS voorstel voor een gefaseerd planproces per pad ..... p 32

Planbaten for dummies - Interview met Griet Lievois ..... p 33

A la recherche d'un Urbanisme Biosphérique avec Bas Smets ..... p 36

Je vindt de Franstalige artikels in het Nederlands op **bral.brussels**.
Les versions françaises des articles en néerlandais sont disponibles sur **bral.brussels**.

VOORWOORD

BRAL zit met publicaties als 'Selfcity BXL', 'Burgers in de keuken' en ' De Josaphatsite, zegt je dat iets?' al jaren dicht op de huid van de Brusselse burgerinitiatieven die Brussel mee vorm geven. We verwachten dat de overheid zich open stelt voor samenwerking met burgerbewegingen. Maar veel overheidsdiensten vinden het al erg moeilijk om samen te werken met andere administraties, laat staan met die vreemde eenden van bewonerscollectieven. Zolang de publiek-publieke samenwerking niet beter verloopt, is het voor burgers nog altijd een waagstuk om mee te spelen met hun overheden. De kans is te groot dat het spel halfweg wordt afgebroken.

Nu vond er in 2016 een aardverschuiving plaats in de manier waarop de Brusselse overheid onze stad plant. Instellingen werden grondig door elkaar geschud en de nieuwe administraties die daaruit voortkwamen kregen nieuwe tools waarmee ze aan de slag konden. Het doel? Efficiëntere overheidsplannen maken en die plannen ook uitvoeren. Jawel, 't moest eindelijk eens gedaan zijn met dat eeuwig aanslepende getouwtrek tussen diensten die naast elkaar werken. Gedaan met die eindeloze processie van dure plannen die in de schuif belanden omdat een andere administratie er bij het verlenen van vergunningen, geen rekening mee houdt.

Weinig Brusselaars liggen wakker van zo'n administratieve hervorming maar het belang ervan voor de stad valt moeilijk te overschatten. De overheid speelt nog altijd de eerste viool als het erom gaat genoeg groen en betaalbare woningen te voorzien en de fietsinfrastructuur en het openbaar vervoer te verbeteren. Daarom schreef BRAL in 2016 de publicatie 'BXL Plant' waarin we alle hervormingen en beloftes op een rijtje zetten. In die publicatie gaven onder meer de directeurs van het toen pas opgerichte perspective.brussels en de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI) tekst en uitleg bij al deze hervormingen. Nu ze twee jaar warm gelopen hebben, vinden wij het tijd voor een eerste evaluatie . We nemen ook hun belangrijkste nieuwe speeltje onder de loep: de richtplannen van aanleg - PAD's voor de Franstaligen. En we richten de schijnwerpers op URBAN.BRUSSELS, de gloednieuwe Gewestelijke Overheidsdienst voor Stedenbouw en Erfgoed.

Kwamen al die hervormingen de transparantie en de openheid ten goede? Kristiaan Borret, de Brusselse Bouwmeester, geeft in zijn carte blanche alvast een schot voor de boeg en houdt een radicaal pleidooi voor meer openheid en debat.

> **“Bruxelles est vraiment une jungle d’acteurs de plans et de législations, il faut s’accrocher pour trouver son chemin. Paris par exemple est plus grand mais les choses y sont beaucoup plus simples : l’administration de l’urbanisme de tout Paris se concentre au sein d’un seul acteur, l’APUR.”**
>
> **- Het burgercollectief Green Connections in een gesprek met BRAL, zie p. 25**

Is de lasagne van nieuwe instanties (gewestelijk én gemeentelijk) en instrumenten (wijkcontracten, stadsvernieuwingscontracten, PAD’s...) verteerbaar voor de Brusselaar? Check daarvoor zeker het interview met Green Connections. De mensen van dit burgercollectief klopten op zowat alle deuren met vragen over hùn laan, de Poincaré, en kregen al doende meer zicht op de plannen. Effectief maar verdomd vermoeiend.

Terwijl veel projecten al jaren aanslepen, omarmen verschillende administraties het tijdelijk gebruik van bepaalde plekken, in afwachting van definitieve herbestemming. Wat moeten we daarvan denken? Zeggen we “Tant mieux, steeds meer mensen en initiatieven hebben het graag tijdelijk”? Of zitten er adders onder den beton? Een bilan door onze reporter ter plaatse.

Als stadsbeweging voor Brussel kloppen we nu een tweede keer op dezelfde nagel omdat Brussel het verdient goed gepland te worden. Dat is nu eenmaal nodig als we de stad willen worden waar we van dromen: een stad waar de mensen betaalbaar wonen, op plaatsen die ontsloten zijn met goed openbaar vervoer en goede fietspaden. Een stad waar naast wonen nog plaats is voor productieactiviteiten én natuur. We sluiten dan ook graag af met Bas Smets. Samen met ons droomt hij ervan het landschap, het water en de ondergrond terug de plaats te geven die ze verdienen in de Brusselse Planning.

Veel leesplezier,

BRAL, herfst 2018

De plannen voor het Rijksadministratief Centrum zitten in de laatste fase. Het is jammer dat de juridisch geïnspireerde schrik een open communicatie naar buiten toe in de weg staat. Het gaat vooral over het deel tussen de esplanade van de Congreskolom en de Nationale Bank aan de Pachecolaan.

foto: © M.Tamm

MEESTERS EN DE BOUWMEESTER

Kristiaan Borret, Bouwmeester Maître Architecte aan het woord

VOORBIJ DE JURIDISERING VAN STEDENBOUW IN BRUSSEL, NAAR EEN OPEN GESPREK?

Meer dan 150 wedstrijden zonder beroep. Meer dan 150 aanbestedingen voor ruimtelijke projecten, hoofdzakelijk volgens de wet op de overheidsopdrachten. Meer dan 150: zowel voor architecten, studiebureaus, projectontwikkelaars, als aannemers. Van een winkelinterieur over de verkoop van een grond voor 100 appartementen tot een nieuw ziekenhuis van 250.000.000 € via Design & Build.
Meer dan 150 wedstrijden had ik als bouwmeester van Antwerpen op mijn actief en nooit heeft dat tot een rechtszaak geleid. Meer nog, de juridische kanten van stedenbouw waren nooit een druk gespreksthema.

Tot ik in Brussel begon te werken.

STEDENBOUW ALS JURIDISCHE AANGELEGENHEID

Ik begon als Brusselse bouwmeester in 2015 en al snel ontdekte ik dat er hier ook andere meesters actief waren in het domein van stadsontwikkeling. Meester X, meester Y en meester Z, het zijn Brusselse advocaten die gespecialiseerd zijn in de wetgeving ruimtelijke ordening of overheidsopdrachten en die bouwheren bijstaan in hun projecten. Ook in de regeringskabinetten wordt stedenbouw in aanzienlijke mate als een juridische aangelegenheid beschouwd. En nagenoeg alle directeurs van overheidsdiensten, agentschappen en publieke vastgoedmaatschappijen zijn jurist van opleiding. Kortom, in Brussel blijkt stadsontwikkeling bijzonder gejuridiseerd te zijn.

Hoe dat zo gekomen is, weet ik niet. Wat ik wel weet, is dat elders waar ik werkervaring heb, het niet zo is. Noch in Vlaanderen, noch in Nantes of Amsterdam kwam ik in aanraking met een dergelijk hoge mate van juridisering van de praktijk van stadsontwikkeling.

foto: ©Frederik Hamelynck

> **Mocht alles meer professioneel en transparant verlopen zijn, was het nooit tot een rechtszaak gekomen.**

Wat een nieuwigheid was het voor mij in Brussel dat bij de bespreking van een immobiliënproject niet alleen de architect en de ontwikkelaar aan tafel zitten, maar ook de juridische adviseur. Wat een treurnis wanneer een architect in zo'n kader niet over architectuur praat (Licht! Lucht! Ruimte! Stedelijkheid!) maar de taal hanteert van de geldschieter ("met uw ambitie is ons project niet rendabel") of de rol van de advocaat incorporeert door nauwgezet de juridische marges te ontleden bij een late ontwerpwijziging. Dit haalt dan wel de kwaliteit van mijn gebouw naar beneden maar op die manier vergt het toch geen nieuw openbaar onderzoek?

Helaas is men ook aan de andere kant van de tafel bij de publieke instanties of de burgerverenigingen niet schuw van een juridische spitsvondigheid om zijn punt te maken, in plaats van het bij inhoud te houden. Gelukkig zijn er meer en meer overheden, organisaties, opdrachtgevers, architecten en juristen die geïnteresseerd blijken in *new school* en voor een optimistische benadering gaan waarbij de interesse in kwaliteit en de lange termijnvisie primeren.

Terug naar dat maagdelijke *track record* van 150. Sinds 2015 zijn er meer dan 100 wedstrijden bijgekomen, dus dat maakt nu in het totaal een slordige 250 die op een of andere manier begeleid zijn door

een bouwmeesterteam waarvan ik deel uit maak. Op enkele randgevallen na, is de reputatie nog steeds vlekkeloos. Zo was er een architect die meende dat een andere architect ten onrechte geselecteerd was, maar hij kreeg ongelijk van de rechtbank. En er was onlangs iemand die vond dat zijn quotering niet overeenkwam met de teneur van de tekst van de motivering voor die quotering.

> **Ook de publieke instanties of de burgerverenigingen zijn niet schuw van een juridische spitsvondigheid om hun punt te maken, in plaats van het bij inhoud te houden.**

En dan waren er in 2018 de procedures voor het Kaaitheater en de Silver Tower, waarin de Brusselse bouwmeester niet betrokken was. Voor de verbouwing van het Kaaitheater en de keuze van de Silver Tower als huisvesting van het ministerie van het Gewest, heeft de Raad van State het verloop van beide procedures afgekeurd. In beide gevallen was het feitelijke struikelblok een of andere bijkomstigheid die door de zegevierende advocaten als juridische slimmigheid uitgespeeld was. Wat in mijn ogen de echte drijfveer van deze rechtszaken is, is een soort verongelijkte achterdocht bij de verliezers omdat ze het gevoel hebben dat het spel niet fair was gespeeld. Mocht alles meer professioneel en transparant verlopen zijn, dan was het nooit tot een rechtszaak gekomen, zo maak ik me sterk.

OPEN DE GESLOTEN DEUREN

Daarom pleit ik voor een paradigmawissel inzake governance: van een gesloten regime van de angst-voor-een-beroep naar een open aanpak vol transparantie; van “l’amour du secret” naar “rien à cacher”. Nergens ken ik een beleid dat zo ingesteld is op de schrik voor een rechtszaak, en toch maak ik nergens zoveel rechtszaken mee als in Brussel. Is het dan te stoutmoedig om te stellen dat vermits de huidige methode mislukt, we net zo goed een gans andere aanpak kunnen proberen?

> **Vermits de huidige methode mislukt, kunnen we net zo goed een gans andere aanpak proberen.**

Zelf proberen we die aanpak uit. Met het team bouwmeester maître architecte hebben we aanbevelingen uitgewerkt voor wat wij een fair verloop van aanbestedingen vinden. Sinds enkele maanden plaatsen we na afloop van elke wedstrijd een *fact sheet* op onze website, met afbeeldingen van het winnende én van de verliezende projecten, zodat we onszelf blootstellen aan uw oordeel of de jury het goed gedaan heeft. We pleiten ook voor toegankelijke jurypresentaties, zodat alle finalisten kennis hebben van de wedstrijdvoorstellen van hun concurrenten. Dikwijls helpt dat om te accepteren dat de winnaar beter was, maar in ieder geval demonstreert het dat de jury geen schrik heeft van de openbaarheid. We geloven niet dat zo’n ‘stoutmoedige’ transparantie allerhande risico’s op gerechtelijke betwistingen betekent -waarvoor juristen ons blijven waarschuwen- maar juist het omgekeerde bewerkstelligt: een relax klimaat van openheid waardoor iedereen overtuigd is van de integriteit van de aanpak van een wedstrijd en door een gebrek aan achterdocht zelfs niet aan rechtszaken zal denken.

Idem dito voor andere aspecten van de praktijk van stadsontwikkeling. In Brussel zijn er gebruikelijk talloze besprekingen over een project dat in de aanloop van een vergunningsaanvraag zit. Meestal zijn die besprekingen bilateraal en soms in achterkamertjes. Opdrachtgever, ontwikkelaar, architect, gemeente, kabinet ruimtelijke ordening, gemachtigd ambtenaar, bouwmeester, ze spreken elkaar in

wisselende combinaties over een nakende bouwaanvraag met het oog op een vlotte passage van die aanvraag.

Om die reden heb ik in 2015 de kwaliteitskamer ingevoerd als een instrument om een collectief gesprek over kwaliteit behoorlijk te organiseren. Deze gecoördineerde voorbespreking van een bouwaanvraag is nu veralgemeend in de nieuwe wetgeving (BWRO) en helpt om op een gestructureerde manier tot een éénvormig standpunt van alle betrokken overheidsinstanties te komen.

VOLGENDE STAPPEN

Wat zie ik als de volgende stappen in een meer transparante aanpak van stadsontwikkeling in Brussel? Er zijn technische maar ambitieuze verfijningen mogelijk. Zo zou naar het Nederlandse model de kwaliteitskamer haar agenda's, adviezen en verslagen online kunnen publiceren. Of de idee van een verplicht register voor alle contacten met immo-lobbyisten? Het lijkt een draconische maatregel maar waarom niet als dat een indruk van geheimdoenerij kan wegnemen?

> **De idee van een verplicht register voor alle contacten met immo-lobbyisten lijkt een draconische maatregel, maar waarom niet als dat een indruk van geheimdoenerij kan wegnemen?**

De grootste stap is in mijn ogen echter de verbreding van het debat buiten de interne wereld van overleg tussen de diverse overheidsactoren en de projectdragers. Als bouwmeester werk ik aan de stroomlijning tussen publiek en privé omdat dit de kwaliteit van de projecten ten goede komt. Maar een goed project moet ook draagvlak vinden bij Brusselaars in het breed. Zo is het jammer dat voor een strategisch stedenbouwkundig project zoals de laatste fase op de site van het Rijksadministratief Centrum de juridisch geïnspireerde schrik opnieuw in de weg zit voor een open communicatie naar buiten toe. Jammer want het nieuwe plan heeft veel kwaliteit, maar sneuvelt straks misschien omwille van een (al dan niet) juridische bagatel, die mogelijk vooral de uiting van protest is omdat er zo lang binnenskamers is gewerkt.

> **De grootste stap is in mijn ogen echter de verbreding van het debat buiten de interne wereld van overleg tussen de diverse overheidsactoren en de projectdragers.**

Het is vanzelfsprekend voor de *governance* van complexe stedelijke projecten: wie in het begin tijd maakt voor vroeg overleg, wint tijd op het einde van de rit. Transparantie heeft baat bij open communicatie, doorgaans leidt dat tot meer vertrouwen en draagvlak, en zo neemt de snelheid en efficiëntie van stadsontwikkeling toe. Openheid doet vooruitgaan.

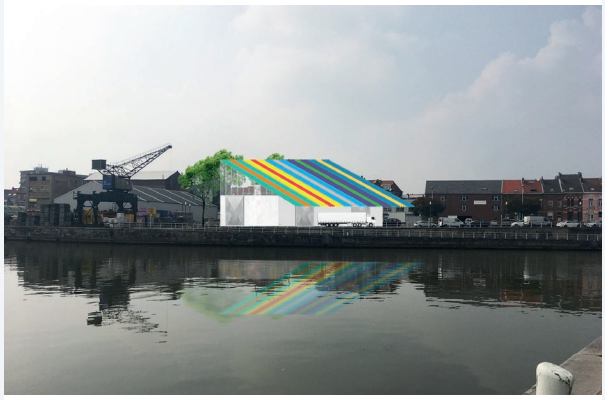
Kristiaan Borret

[FACTSHEET B M A]

PAD **HERRMANN-DEBROUX** RVA

[FACTSHEET B M A]

BRUSSELS BEER PROJECT



[FACTSHEET B M A]

MAISON **MEDIA** HUIS

[FACTSHEET B M A]

CITYGATE

Een selectie van *fact sheets* die het team bouwmeester maître architect publiceert op bma.brussels.
Je vindt er afbeeldingen van het winnend project én van diegenen die het niet haalden.

À BRUXELLES, L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE RESTE DIFFICILE À GÉRER

Ces dernières années, le gouvernement régional bruxellois donne un sérieux coup de balai dans le dédale d'agences et de ministères qui se marchent mutuellement sur les pieds. Des institutions ont été remaniées et de grandes ambitions ont vu le jour : des plans améliorés, une mise en œuvre efficace… Malheureusement, la collaboration reste difficile, même après cette réforme.

Cet article fait suite à une précédente publication du BRAL, « La planification à Bruxelles : nouvelle approche », parue dans BXLPlant, BRAL, 2016.

En 2016, une série d'organismes publics chargés des études et de la planification ont fusionné, donnant naissance à un nouvel et ambitieux Bureau bruxellois de la planification. L'enfant a été baptisé « perspective.brussels », « Perspective » en abrégé. Cette toute jeune administration a reçu entre autres missions celle de préparer des plans destinés à piloter le développement des zones stratégiques (voir carte page 31).

Le Gouvernement a, par ailleurs, constitué la Société d'aménagement urbain (SAU). Celle-ci est chargée de la mise en œuvre opérationnelle d'un grand nombre de ces plans. Ensemble, ces deux entités forment la Plateforme Territoriale. Pour symboliser cette collaboration, elles devaient occuper un même bâtiment, mais ce projet est tombé à l'eau. Dommage, car une proximité physique améliore les contacts. Heureusement, elles ont finalement été installées dans la même rue. Leur personnel ne doit donc plus courir trop loin.

ON DEMANDE UN INTENDANT

L'expérience acquise au fil des ans nous enseigne que Perspective et la SAU restent deux univers séparés. Le passage d'un dossier d'un service à l'autre

La Friche Josaphat se trouve sur la limite entre Schaerbeek et Evere. Son développement est dans les mains de la SAU.

foto: © Paula Bouffioux

ne se fait pas toujours sans heurt. Il y a un énorme bagage de connaissances à transmettre et il arrive qu'un savoir-faire se perde. Nous voyons également - sans surprise - que la logique opérationnelle l'emporte une fois qu'un dossier arrive à la SAU. Or, tant la planification que la mise en œuvre exigent une régie de projet forte. L'un des prédécesseurs de Perspective, l'Agence de Développement Territorial, avait déjà acquis une certaine habitude dans le regroupement de partenaires autour d'une initiative. La SAU a des antécédents totalement différents et se situe davantage dans l'approche « parler moins et agir plus». Mais la réalisation de projets urbains complexes - et à Bruxelles, ils le sont presque tous - exige, elle aussi, des compétences qui ont trait principalement à la régie et à la coordination. Le choix du vocabulaire en dit déjà long : à l'heure actuelle, Perspective et la SAU parlent de « responsables de projet ». Or, le terme « régisseur » recouvre mieux la réalité de terrain.

Mais il y a moyen d'aller plus loin encore : dans l'idéal, le régisseur d'un projet chez Perspective passerait simplement à la SAU pour garantir la continuité. Dans l'idée que le responsable assure le suivi du projet de A à Z, nous pensons que cette personne pourrait porter le titre d'« intendant ». Cette description de la fonction et la méthode de travail correspondante placeraient les intendants dans la position de l'araignée au centre de la toile. Une toile qui englobe non seulement Perspective et la SAU, mais aussi la totalité des services et structures nécessaires pour développer une ville (ou un quartier). Dont Bruxelles Environnement et Bruxelles Mobilité. C'est ensemble qu'ils pourront former une véritable équipe de projet.

UN MANDAT CLAIR, S'IL VOUS PLAÎT

Au début des réformes, les cellules chargées de la planification territoriale stratégique au sein de Bruxelles Mobilité et de Bruxelles Environnement

ainsi que de la STIB, la société de transport public, devaient elles aussi faire partie de Perspective. Cette dernière aurait alors disposé d'une belle force de frappe pour ses plans ! Mais les choses ont tourné autrement. Probablement parce que si, à l'origine, Perspective devait « être au service de *tous les membres du Gouvernement* et entretenir des rapports directs avec les ministres fonctionnellement compétents »[1] , dans la réalité, elle est soumise uniquement « à l'autorité hiérarchique du ministre en charge de l'aménagement du territoire et de la statistique »[2] . Dans le cas présent, il est aussi le ministre-président. Bref, une seule et même personne va concentrer énormément de pouvoir. Ce qui met un frein à l'idée que Perspective constitue le service de planification centralisée de tout le gouvernement. À titre de comparaison, sachez qu'au conseil d'administration de l'ex-Agence de Développement Territorial siégeaient des représentants de tous les ministres. Ces Excellences étaient donc tenues au courant dès le début, ce qui permettait de perdre moins de temps sur des projets qui ne bénéficiaient d'aucun soutien politique.

> **L'exception est la règle dans la politique d'octroi des permis**

Dans la nouvelle constellation aussi, Perspective et les services de planification d'autres ministères ou agences sont condamnés à collaborer. Ils y mettent assurément de la bonne volonté. Dans le cadre de l'élaboration d'un Plan directeur pour une zone stratégique, Perspective convoque un comité d'accompagnement élargi dans lequel sont représentés les autres services publics concernés. Mais ceux-ci doivent évidemment pouvoir y consacrer du temps et avoir un mandat clair pour s'engager dans un projet. C'est là que le bât blesse.

NOUVEAU DÈS 2016 :

LA PLATEFORME TERRITORIALE

PERSPECTIVE BRUSSELS

Construction de la connaissance et planification. Élaboration des Plans d'Aménagement Directeurs pour les grandes zones stratégiques.

RASSEMBLE :

- L'Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse (IBSA)
- La Direction Études et Planification + des observatoires thématiques
- L'équipe du bouwmeester – maître architecte
- Le service du Facilitateur Écoles

SAU

SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT URBAIN

Exécution opérationnelle, maîtrise d'ouvrage, acquisition de terrains, réalisation de projets.

Aujourd'hui, il arrive trop souvent que le processus démarre chez Perspective et le ministre compétent. Les autres n'ont plus qu'à prendre le train en marche, pour un projet qui n'est pas nécessairement le leur.

LA SOLUTION PRAGMATIQUE EXISTE DÉJÀ

Et la bête a même un nom : « Comité régional pour le développement territorial » (CRDT). Ce comité devrait veiller à une bonne collaboration entre les administrations en matière de planification territoriale. Il se compose de Perspective, de Bruxelles Environnement et de Bruxelles Mobilité, de la STIB, de Bruxelles Propreté et de Urban.brussels. Mais à l'instar de la plateforme de concertation entre la Flandre, Bruxelles et la Wallonie, il s'agit d'une coquille vide. Voici notre avis : activez ce levier ! Il permet de discuter au niveau le plus élevé des dossiers qui exigent une collaboration. Ce comité est en mesure de mettre sur pied de véritables équipes de projet, qui transcendent les administrations. Il pourrait à tout le moins estimer l'investissement en temps, tandis que les personnes chargées d'effectuer le travail recevraient un mandat clair de leurs supérieurs administratifs et politiques. En d'autres termes, il devrait fonctionner de manière proactive et anticiper les problèmes. Histoire de ne pas gaspiller trop de temps à éteindre les incendies.

Steyn Van Assche

---

1 Extrait de la déclaration du gouvernement

2 Extrait de l'acte de fondation de Perspective tel qu'il est paru au Moniteur Belge

NOUVEAU DÈS 2017 :

BRUXELLES DÉVELOPPEMENT URBAIN EST REMPLACÉ PAR

URBAN BRUSSELS

- **Urbanisme:** permis, études d'incidence,…
- **Protection du patrimoine**
- **Rénovation urbaine :** Contrats de Quartiers Durables, Contrats de Rénovation Urbaine

BRUXELLES LOGEMENT

Permettre l'accès à un logement de qualité pour tous:

- Allocations logement
- Lutte contre les logements inoccupés

UN PETIT NOUVEAU SUR LA SCÈNE : URBAN.BRUSSELS

Tel est le nouveau nom, plutôt flashy, de « Bruxelles Urbanisme et Patrimoine ». Depuis le 1er avril 2017 (n'y voyez aucune blague), cette administration exerce les compétences relatives à l'urbanisme, au patrimoine et à la rénovation urbaine anciennement dévolues à « Bruxelles Développement urbain » (voir infographie). Tout comme Perspective, elle est placée sous la tutelle directe du ministre-président.
L'autre successeur de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, l'administration « Bruxelles Logement », doit se contenter des compétences en matière de logement. Contrairement aux précédentes réformes, il n'y a pas eu de fusion entre services au prétexte d'une meilleure gouvernance, c'est en fait une institution supplémentaire qui a vu le jour. Avec un petit relent de politique de force à l'ancienne.

Urban.brussels constitue clairement la troisième grosse branche de notre nouvel arbre de planification, après Perspective et la Société d'Aménagement Urbain. Elle est peut-être moins sexy mais tout aussi importante. Elle délivre en effet des permis et intervient dans le choix des affectations des charges d'urbanisme, une sorte de taxe sur les nuisances qu'un projet occasionne à un quartier (d'autres détails a ce sujet page 33).

Les compétences de Perspective.Brussels et de Urban.Brussels sont étroitement imbriquées. Lorsque Perspective élabore des plans pour piloter le développement d'une zone, Urban.brussels doit participer à leur mise en pratique. Ce qui suppose que les permis et les charges d'urbanisme proprement dits suivent la vision de ce plan. La politique de rénovation urbaine, et donc les contrats correspondants, ainsi que les Plans d'aménagement directeurs pour les zones stratégiques (voir page …) sont eux aussi étroitement liés. Une bonne collaboration entre Perspective et Urban.Brussels revêt dès lors une grande importance. Mais vous l'avez deviné : cette collaboration ne va pas toujours comme sur des roulettes. Il faut préciser que rien n'est dit sur la manière dont ces services doivent coopérer. En tant que successeur de l'administration qui délivrait les permis, Urban.brussels a l'habitude de travailler en toute indépendance et de négocier de son côté avec les promoteurs qui en demandent un. Ce point se révèle crucial, car un très grand nombre de promoteurs dérogent aux règles et sollicitent une exception suivant le procédé bruxellois bien connu : il faut réclamer plus que ce qui est autorisé et négocier avec l'administration pour arriver dans la plupart des cas à un résultat qui se situe quelque part entre les deux. Dans le domaine des charges d'urbanisme, pour lesquelles des décisions sont souvent prises en concertation avec Urban.brussels, nous observons le même mécanisme : des règles floues et du marchandage.

Un exemple douloureux de ce qu'il ne faut pas faire nous a été donné à Tour et Taxis. Le schéma directeur de cette zone emblématique prévoyait des logements abordables, dont la construction devrait être financée par les charges d'urbanisme. Quod non. Ces charges sont maintenant destinées à aménager entre autres des rues et un escalier. Des équipements utiles, cela va sans dire, mais réalisés aux dépens de la diversité du parc de logements à Tour et Taxis.

Il y a donc une certaine tension entre la logique pragmatique, fonctionnant au cas par cas, qu'applique Urban.brussels pour délivrer les permis et l'approche méthodique, zone par zone, de Perspective.Brussels

SVA

foto: © SAU

TUSSENTIJDS RAPPORT

Deze heren zijn de directeurs van Perspective.Brussels en de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting. We interviewden hen bij de opstart van 'hun' diensten en noteerden onderstaande goede voornemens. Twee jaar is wat kort om hen er op af te rekenen maar we doen toch al een poging om smileys uit te delen bij elk van de voornemens. Eén ding is duidelijk: er is nog werk aan de winkel! (Zie bijbehorend artikel.)

- Efficiënter plannen en uitvoeren :-I
- Met verschillende administraties samenwerken; zorgen voor continuïteit tussen plannen en uitvoeren. :-I
- Voorafgaand overleg. En niet alleen met andere overheidsinstanties en ontwikkelaars maar ook met bewoners. :- (
- Publieke gronden publiek houden :-I
- Aandacht voor het behoud van productieactiviteiten. :-)

Voor de oprichting van deze twee instanties liep het niet vlot bij de Brusselse Ruimtelijke Ordening, helaas zien we weinig of geen verbetering. En we zijn nog mild. Vroeger was er om te beginnen een grotere openheid om de Brusselaars te betrekken bij de opmaak van plannen. En we twijfelen of er geen lichte achteruitgang is op vlak van samenwerking. Het Agentschap voor Territoriale Ontwikkeling bracht het er soms iets beter van af als orkestmeester van de overheidsdiensten. Positief is wel dat er nu meer aandacht gaat naar het behoud van productieactiviteiten in de stad.

Wij kijken ook uit naar de evolutie van Urban.Brussels en haar rol in het geheel. Het is nog te vroeg voor een eerste bilan van hun werking.

We houden er echt wel rekening mee dat zo'n hervormingen altijd kampen met kinderziekten maar het is duidelijk dat alle diensten een tand moeten bijsteken om de ambities en doelstellingen te halen die aan de grondslag lagen van al deze hervormingen. Zo niet stevenen ze af op een ferme buis. En daar dient een tussentijds rapport voor: zo'n stevige buis vermijden!

SVA

foto: Toha De Brant

TIJDELIJK GEBRUIK: EEN NIEUWE SPEELZAAL VOOR DE MARKETEER OF DÉ UITGELEZEN PLEK VOOR ZORGELOOS EXPERIMENTEREN?

Overal in de stad kan je couscous gaan eten of concerten bijwonen in panden waar de verf van de muren bladdert en er geen centrale verwarming is. Gemeenten en Gewest gooien de deuren van allerlei leegstaande gebouwen en terreinen open voor actoren die er een tijdelijke invulling aan geven. Wat zijn de kansen en de uitdagingen van tijdelijk gebruik als planningsinstrument?

Oktober 2018. Enkele tientallen Brusselaars struinen door de verlaten rijkswachtkazernes van Elsene. Een stap terug in de tijd. De bureaus en dossiers van het korps liggen nog voor het oprapen. Schietschijven in menselijke vorm hangen aan de muur, vol kogelgaten. Maar binnenkort strijken hier misschien allerlei hippe, trendy startups neer.

Het bezoek kadert in een reeks rondleidingen, georganiseerd door BRAL en Brussels Academy, aan sites die tijdelijk opnieuw in gebruik genomen worden in afwachting van een herbestemmingsproject.

OVERHEID OMARMT TIJDELIJK GEBRUIK

BRAL voelt al even dat het beleid steeds meer overtuigd raakt van de mogelijkheden die tijdelijk gebruik biedt voor de stad. Na hun ervaring met Allee du Kaai, plannen Gewest en Leefmilieu Brussel nu een evolutief park en tijdelijke woningen rond het Weststation. Dat alles moet de basis leggen voor de uiteindelijke bestemming van de site.

Ook de gemeenten ontdekken de meerwaarde van tijdelijk gebruik. Zo lopen er al in verschillende wijkcontracten tijdelijke projecten met een sociaal-culturele invulling. Ons bezoek aan het Studio City Gate project in Anderlecht toont bijvoorbeeld dat deze aanpak een oplossing kan bieden voor het tekort aan betaalbare ateliers voor artiesten in de stad. De week nadien gaan we langs bij La Serre in Elsene, een project van de vzw Communa in het kader van wijkcontract 'Maalbeek'. Ursula Adelsdorfer (projectleider bij de gemeente Elsene) verantwoordelijk voor La Serre, bevestigt in dialoog te zijn met andere Brusselse gemeenten. Ook daar is er belangstelling om met tijdelijk gebruik aan de slag te gaan.

> **Gaat het over projecten voor kunstenaars en ambachtslieden of over projecten waar thuislozen een onderdak kunnen vinden?**

Maar afgelopen zomer werd de strategie om tijdelijk gebruik te integreren in de Brusselse stadsplanning pas echt goed zichtbaar. In een interview met Le Soir benadrukten Benjamin Cadranel, directeur van Citydev en Gilles Delforche, directeur van de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting, het nut van "dit soort projecten" voor de grote sites van Brussel, in afwachting van hun herbestemming[1]. Maar wat ze precies bedoelen met "dit soort projecten" is niet duidelijk. Gaat het over projecten voor kunstenaars en ambachtslieden of over projecten waar thuislozen

foto: Toha De Brant

een onderdak kunnen vinden? Heeft iemand die pizzadozen plooit evenveel kans om een ruimte tijdelijk te gebruiken als een startup die rond voedseloverschotten werkt, en wat met een modeontwerper? Trouwens, omarmen de administraties het tijdelijk gebruik als evolutief planningsinstrument, waarbij de tijdelijke invulling een test is voor het uiteindelijke herbestemmingsplan, of is het eerder een vorm van marketing? Als de ene overheid de intentie heeft om het als planningsinstrument te gebruiken, wil de vergunningsgevende overheid dan ook meewerken?

HIPPE, TRENDY UITSLUITING

Stilaan komen er bedrijven op de markt die zich specialiseren in tijdelijk beheer van vastgoed. De coördinatie voor het tijdelijk gebruik van de kazernes van Elsene werd door middel van een openbare aanbesteding (MSI) toegewezen aan Creatis; een incubator voor bedrijven in de culturele en creatieve sector. Kort daarvoor ging de invulling voor het tijdelijk gebruik voor het voormalig Actirisgebouw aan het Beursplein naar Entrakt, een bedrijf gespecialiseerd in interim vastgoedbeheer. Eerder kreeg deze eerder commerciële actor ook al het City Gate Project toegewezen uit de hand van de gewestelijke administratie Citydev.

Illustreren bovenstaande situaties de visie van het gewest en de gemeenten op tijdelijk gebruik en de Brusselse stadsplanning van de toekomst? Op het debat 'dilemma's voor de democratie'[2] dat BRAL in mei organiseerde samen met Crosstalks, waarschuwde Thomas Dawance, ex-voorzitter van de vzw Woningen123Logements, al voor het risico van een top-down planning van tijdelijk gebruik. De com-

mercialisering en de bestuurlijke logica zijn moeilijk te combineren met de inclusie en empowerment, die gepaard gaan met bezettingen door burgercollectieven. Verschillende groepen komen niet aan bod in de nieuwe lichting projecten. Ook de vrijheid om te experimenteren, hetgeen juist zo typerend is voor tijdelijke projecten, dreigt te verminderen bij teveel institutionalisering. Geïnstitutionaliseerd tijdelijk gebruik tast het divers karakter ervan aan. Als de overheid tijdelijk gebruik als planningsinstrument dan toch omarmt, wordt het hun verantwoordelijkheid om het op een evenwichtige en inclusieve manier in te vullen.

De commercialisering en de bestuurlijke logica zijn moeilijk te combineren met de inclusie en empowerment die gepaard gaan met bezettingen door burgercollectieven.

Voor het collectief woonproject in de Koningstraat 123 komt deze aanbeveling alvast te laat. Dit pand, een begrip in Brussel, moest dicht. Na tien jaar moesten een zestigtal bewoners op zoek naar een nieuwe woonst. Een zorgvuldig opgebouwd samenwoonproject met vaste relaties in de buurt, valt zo uit elkaar.

DE MOSTERD HALEN IN ITALIË

"Een gezamenlijk visie, ja graag" klinkt het instemmend tijdens het slotdebat van onze samenwerking met Brussels Academy in Allee du Kaai. Maar hoe dan? Dit voorjaar kwam "Leegstond" uit, een boek van de vzw Toestand. Het boek is een handleiding voor gebruik van leegstaande ruimte gebaseerd op praktijkervaring en opzoekingswerk rond leegstand in heel België. In het najaar lanceerden de Brusselse Bouwmeester en Perspective.brussels een website die een beter zicht moet geven op de stedenbouwkundige wetgeving en het planologisch kader rond tijdelijk gebruik in Brussel. Vanuit het onderzoeksveld horen we sinds even de ambitie om gezamenlijk een database aan te leggen van pauzelandschappen en een 'loket van de tussentijd' dat de eigenaars van leegstaande panden/terreinen gemakkelijk zou koppelen aan een hele serie mogelijke tijdelijk gebruikers of organisaties.

De ambitie om meer duidelijkheid te scheppen, zowel voor de overheid als voor de burger, is er blijkbaar wel. Een nauwe samenwerking tussen administraties, geprofessionaliseerde terreinwerkers en burgers is dan ook nodig om het potentieel van tijdelijk gebruik in stadsplanning volledig tot zijn recht te laten komen. Ter inspiratie kijken we naar Italië waar de overheid, het maatschappelijk middenveld en de burgers de laatste jaren samen mooie dingen doen.

Wanneer krijgt Brussel een regelgevende tekst die de weg baant voor een soepelere samenwerking tussen overheid, verenigingen en bewonersgroepen?

Zo keurde de stad Bologna (Italië) in 2014 een verordening goed die fungeert als een algemeen kader voor de commons. Binnen dat kader kunnen burgers, zowel individuen als groepen, voorstellen indienen voor projecten die op spontane basis en met vrijwillige inzet van de betrokken partijen worden ontwikkeld. De verordening staat ook toe om bevoegdheden, middelen en energie ter beschikking te stellen van de projecten, in functie van het collectief goed. Dergelijke projecten worden door de verordening omkaderd door middel van een reeks specifieke overeenkomsten, *Collaborations Pacts* genaamd, waarin zowel de burgers als het openbaar bestuur instemmen met de voorwaarden van hun samenwerking voor de bescherming van de commons.

NAAR EEN BRUSSELSE ORDONNANTIE VOOR DE COMMONS?

De waarde van de 'Bologna Regulation' is het streven naar een juridisch kader voor de activiteiten en projecten die in het verleden spontaan in de stad plaatsvonden, vaak buiten het stadsbestuur om en soms zelfs in conflict met de bestaande regelgeving. Deze aanpak maakt school in Italië. De ene na de andere Italiaanse stad neemt de regelgeving over. In Turijn willen ze zelfs een stuk verder gaan. Er loopt nu een zoektocht naar een manier om ook gebouwen en terreinen met grotere belangen in termen van eigendom, beheer en economische waarde als stedelijke commons te behandelen.

Wanneer krijgt Brussel een regelgevende tekst die de weg baant voor een soepelere samenwerking tussen overheid, verenigingen en bewonersgroepen? Het is tijd voor een kader dat de democratische controle over het stedelijke gemeengoed versterkt en dat economische, sociale en culturele activiteiten van onderuit vergemakkelijkt, zonder ze te onderwerpen aan een commerciële logica. Een kader dat niet alleen kansen geeft aan mensen die gemakkelijk hun weg vinden in aanbestedingsdossiers maar ook aan mensen die een andere aanpak vereisen.

Toha De Brant

---

1. *Les Occupations temporaires s'inscrivent dans la durée',* Le Soir, dinsdag 24 juli 2018

2. https://bral.brussels/nl/artikel/conflict-consensus-een-dilemma-voor-de-democratie

Een betalende *street art*-tentoonstelling als vorm van tijdelijk gebruik in de leegstaande Delhaize van Elsene.

foto: Florence Lepoudre

LA SAGA POINCARÉ

Green Connections est un collectif d'habitants qui se bat pour des connections vertes entre les communes de Bruxelles et d'Anderlecht. Leur chemin au travers de la jungle des projets et acteurs bruxellois illustre bien à quel point Bruxelles est Absurdistan. Goedele, Astrid et Steven nous racontent comment les autorités elles-mêmes ont finalement choisi d'appliquer de l'urbanisme guérilla pour remédier à l'échec du Contrat de Rénovation Urbaine, prévue pour relier des quartiers ensemble.

L'histoire de Green Connections commence en 2013. Le quartier Poincaré-Aviation à Anderlecht n'est alors pas tout à fait connu pour ces espaces habitables et de qualité ou pour ces espaces vert.

Goedele : Il n'y avait aucune piste cyclable sur le boulevard. Le cabinet Grouwels souhaitait en créer une à partir d'une des trois bandes de circulation alors qu' Els Ampe s'y opposait et les travaux n'obtenaient pas l'accord de la police. Au final, nous avons eu l'impression que Grouwels elle-même est venue peindre la piste cyclable pendant la nuit : soudain, un beau matin elle était peinte (rire) ! Bruxelles est une grande jungle, mais elle est aussi pleine de surprises, et parfois ce sont des opportunités qui surgissent inopinément. Ici ce sont les autorités elles-mêmes qui se sont adonnées à de l'urbanisme guérilla[1] !

MAIS LE VRAI DÉBUT DE GREEN CONNECTIONS, C'ÉTAIT EN 2017...

Goedele : Oui. La Région avait décidé de faire un Contrat de Rénovation Urbaine (CRU) autour du quartier Heyvaert et jusqu'au boulevard Poincaré. Vu l'ambition de ces nouveaux contrats de créer des liens entre les quartiers, nous étions contents. Mais nous avons vite déchanté en voyant l'absence quasi-totale d'ambitions pour là où justement le périmètre du CRU se dessine comme une fracture : le boulevard Poincaré. Il s'agissait tout au plus d'y créer des puits de lumière pour la petite Senne en souterrain, et de confirmer la vocation de la berme centrale comme parking pour la ville de Bruxelles ! À la commission de concertation, des habitants et des hôteliers se sont alors exprimés pour demander plus d'espaces publics de qualité et de vert, moins ou

Goedele, Astrid et Steven de Green Connections

foto: Steyn Van Assche

pas de parkings sur la berme centrale et une meilleure connexion piétonne transversale entre les quartiers et vers des pôles comme la Porte de Halle, le futur parc Porte de Ninove et le musée MIMA.
Astrid : Leur projet ne reflétait donc en rien les attentes des riverains. C'est à ce moment que notre groupe est né, autour d'un projet alternatif rassemblant nos connaissances et nos idées et qui tombait sous le sens : « green connections ».

Steven : Depuis l'époque des murs d'enceinte du XIVème siècle, le boulevard qui les remplace est une frontière qui empêche tout lien avec les quartiers autours, mais aussi avec le canal. Depuis les choses avançaient ailleurs sur la petite ceinture, comme à la porte de Hal, celle de Ninove, ou à Yser avec le Centre Pompidou - KANAL, mais ici, tout restait encore à faire. Malgré le potentiel immense, malgré l'attente des riverains et malgré ce nouveau CRU, rien n'avait été prévu ! Notre projet et nos idées veulent tout simplement répondre à ce manque en proposant tout un climat autour de connexions vertes, où plein de gens viendraient pour jouer, profiter, traverser,...

Nous avions commencé par faire un diagnostic, avec notamment un inventaire des espaces verts à deux kilomètres à la ronde. Il n'y en avait aucun, excepté quelques toutes petites zones, mais ces petites zones sont elles-mêmes actuellement compromises.

ET QU'EST-IL ARRIVÉ ENSUITE ?

Astrid : C'est là que nous avons commencé à bouger. Des fêtes de quartier ont été organisées sur la berme avec le comité de la Porte d'Anderlecht en face sur le Boulevard, qui a aussi réalisé une enquête pour collecter les attentes des riverains. Le comité Triangle 1070 au niveau du square de l'Aviation a aussi réalisé une enquête pour connaître l'avis des riverains. Et Bye Bye Petite Ceinture a organisé des ateliers pour

imaginer ce que donnerait un avenir qui détrônerait la voiture.

Goedele : Entretemps, il était clair que dans le cadre du CRU il n'y aurait pas l'attention et les moyens à la hauteur du défi pour la berme centrale.
(note de la rédaction) : En effet il s'est entretemps avéré qu'il n'y avait plus de poste prévu pour Poincaré dans les budgets officiels du CRU approuvé en décembre 2017. Le gouvernement semble du coup avoir choisi de simplement retirer du programme du CRU cette fracture importante du paysage et d'aborder son réaménagement d'une autre manière.

Geodele : Pascal Smet a donc annoncé qu'il y aurait d'abord des aménagements temporaires participatifs, puis qu'il lancerait un concours avant les élections pour concevoir un aménagement définitif. Quel échec pour les CRU dont l'ambition est justement de relier des quartiers ensemble ! Bruxelles est vraiment une jungle d'acteurs de plans et de législations. Il faut s'accrocher pour trouver son chemin. Paris par exemple est plus grand mais les choses y sont beaucoup plus simples : l'administration de l'urbanisme de tout Paris se concentre au sein d'un seul acteur, l'APUR (Atelier Parisien d'URbanisme).

Astrid/Goedele/Steven : C'est vrai, on ne sait jamais à qui s'adresser. Opérateurs et cabinets régionaux, communes de Bruxelles-Ville et Anderlecht …Nous avons décidé de frapper à TOUTES les portes, et encore fallait-il savoir où elles étaient ! Pas à pas, par bouche à oreille, il nous a fallu faire notre chemin pour tomber sur les personnes compétentes. Maintenant, nous savons enfin plus ou moins qui se trouve derrière ces portes. Mais comment font ceux qui n'ont pas ce réseau ?

Goedele : Le contact n'était pas toujours facile auprès des acteurs : Bruxelles Environnement et la STIB n'ont par exemple pas répondu à nos demandes. Au final nous avions dépensé beaucoup d'énergie, le groupe s'est essoufflé. Et cet été les bruits de la foire du Midi aux allures de parc d'attraction n'ont pas aidé ! Nous ne sommes pas contre l'idée d'une foire, mais alors une foire à échelle humaine, qui s'ouvre mieux aux quartiers environnants plutôt que de leur tourner le dos avec une façade aveugle, et compatible avec un meilleur aménagement de la berme centrale.

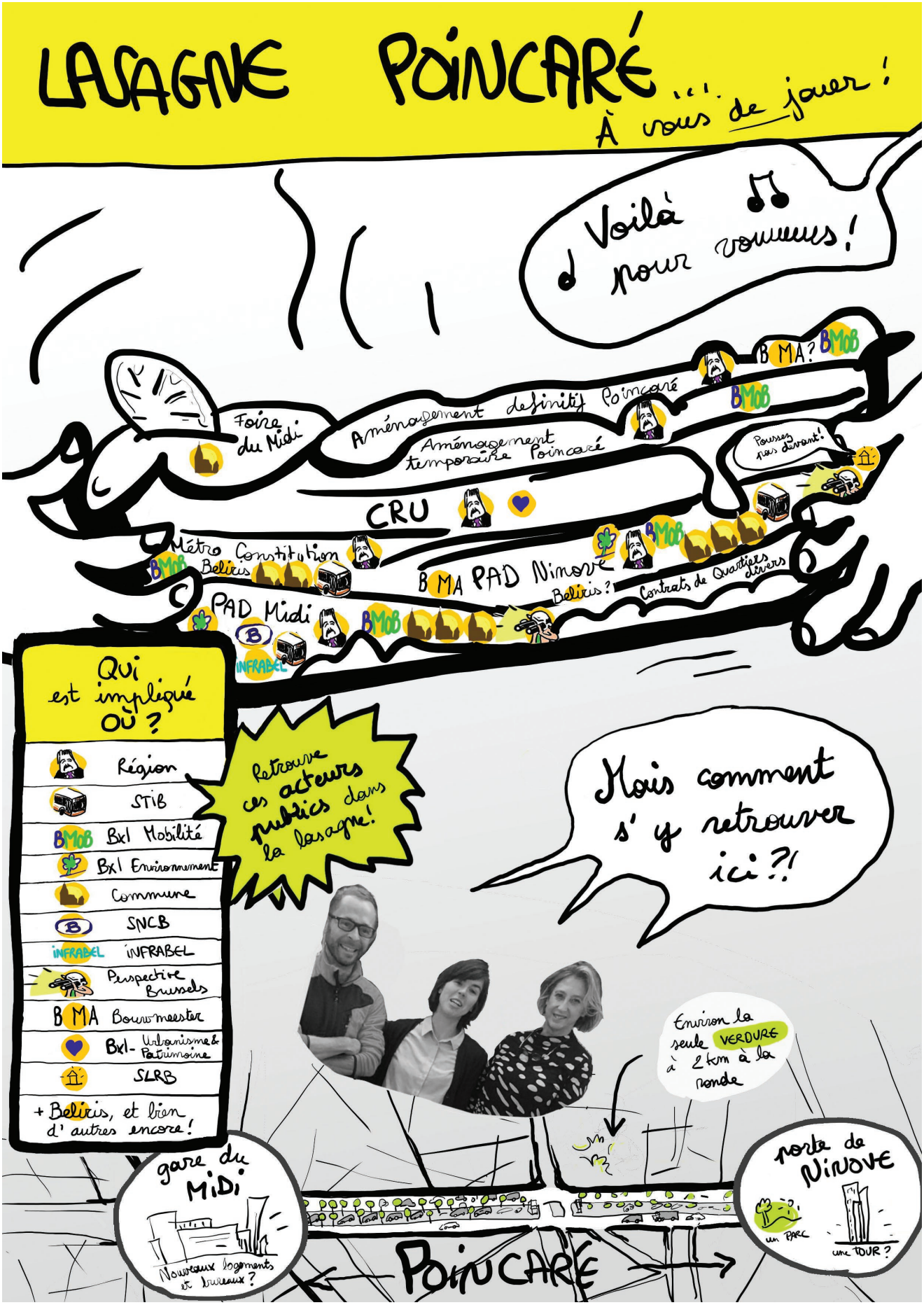
MAIS AUJOURD'HUI, VOUS SEMBLEZ AVOIR UN REGAIN D'ÉNERGIE?

Goedele : Oui, depuis cette fin d'été, les choses bougent enfin. Le bureau WAUW (Workshops d'Architectu(u)r(e) & Urbanisme Workshops), désigné par Bruxelles Mobilité pour faire de la participation autour d'aménagements temporaires, a organisé des ateliers, où sans surprise, l'on voit que les participants veulent un aménagement avec moins de voitures et plus de vert ou de récréatif. Puis le ministre de la mobilité a improvisé un aménagement, cette fois-ci deux jours avant le dimanche sans voitures, 40% des parkings ont été enlevés pour y installer une « promenade du peuple » ! Si l'on doit passer par du temporaire, soit, au moins ça avance !

Marie Couteaux

---

1. L'urbanisme guérilla, ou urbanisme tactique, est une tendance récente en urbanisme qui propose des aménagements temporaires dans des espaces publics avec du mobilier ou des accessoires faciles à monter et démonter -plantation en pots, balançoires, fauteuils en palettes, marquage au sol … pour comprendre par l'expérience ce qu'un espace, un lieu nécessite… C'est aussi un moyen pour des citoyens de se l'approprier lorsqu'il est délaissé.


LASAGNE POINCARÉ
À vous de jouer !
Voilà pour vous !
Foire du Midi
Aménagement definitif Poincaré
Aménagement temporaire Poincaré
B MA ? BMoB
BMoB
Poussez vous devant !
CRU
Métro Constitution
BMoB Belicis
B MA PAD Ninove
BMoB
Belicis ?
Contrats de Quartiers divers
PAD Midi
BMoB
INFRABEL
Qui est impliqué OÙ ?
Région
STIB
BMoB Bxl Mobilité
Bxl Environnement
Commune
SNCB
INFRABEL INFRABEL
Perspective Brussels
B MA Bouwmeester
Bxl- Urbanisme & Patrimoine
SLRB
+ Belicis, et bien d'autres encore !
Retrouve ces acteurs publics dans la lasagne !
Mais comment s'y retrouver ici ?!
Environ la seule VERDURE à 2 km à la ronde
gare du MiDi
Nouveaux logements et bureaux ?
porte de NINOVE
un PARC
une TOUR ?
POINCARÉ

Op stap in de strategische zone Weststation, een nog groen hart midden in Molenbeek. De grond is nog in handen van de spoorwegen maar Perspective maakt er alvast een PAD voor op.

foto: Toha De Brant

KONING PAD DICTEERT DE TOEKOMST

Zonder voorafgaande inspraak en zonder afgewerkte visie op de ontwikkeling en de mobiliteit van Brussel, lanceerde de overheid deze zomer 10 PAD's, met duizenden woningen, collectieve voorzieningen en werkplekken op het menu. Een kennismaking met deze gloednieuwe superplannen die 't uitzicht van grote stadsdelen voor decennia zal bepalen.

Het bleef de laatste jaren niet enkel bij grote hervormingen van de organisaties die onze stad plannen. Ook de manier waarop werd grondig aangepast. Het meest in het oog springend is de intrede van het Richtplan van Aanleg (RPA). Plan d'Aménagement Directeur (PAD) in het Frans. Wij gebruiken vanaf nu die term, ook al omdat de afkorting PAD goed bekt.
De PAD moest de nieuwe powertool worden om de grote strategische zones (de Europawijk! Weststation! Josaphat en tutti quanti) te ontwikkelen. De motor sputtert echter. Of: ze ging te snel in productie.

VALSE START

In juni 2018 organiseert Perspective.brussels de week van de Richtplannen van Aanleg. Op allerlei infomomenten stelt ze de visienota's voor van zomaar even tien PAD's. Die plotse waterval aan PAD's komt er omdat de goedkeuring van de vernieuwde stedenbouwkundige wetgeving (COBAT in het Frans) lange tijd op zich liet wachten. Hierdoor stonden er al 10 PAD's min of meer klaar. De ontwikkeling van de visie van de PAD's (en vaak ook het effectenrapport) was eigenlijk al achter de rug op het moment dat de wetgever het licht op groen zette voor de PAD's.

> **De PAD moest de nieuwe powertool worden om alle grote stadsprojecten te ontwikkelen.**

In hun voortvarendheid - het mag ook wel eens vooruitgaan in Brussel! - wacht Perspective ook de voltooiing van een aantal belangrijke, transversale plannen niet af. Ze baseren zich dus niet op een Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO), noch op het Gewestelijke Mobiliteitsplan. Achteraf probeert men alles dan maar aan elkaar te breien in het uiteindelijk goedgekeurde GPDO. Een logische volgorde is dat zeker niet want regionale mobiliteit en duurzame ontwikkeling zijn sleutelelementen in de ontwikkeling van al de PAD-zones. Men is dus omgekeerd te werk gegaan.

Om het geheel nog ingewikkelder te maken, zijn er ondertussen ook al veel stadsvernieuwingscontracten goedgekeurd, een ander relatief nieuw beleidsinstrument. Die contracten vallen onder de verantwoordelijkheid van Urban.brussels en ze pompen stevige budgetten in de stadsvernieuwing. En een deel daarvan loopt midden in de zones waarvoor nu PAD's gelanceerd worden.

Het gebrek aan participatie en transparantie valt op. In (de keuze van) de stadsvernieuwingscontracten was er geen enkele vorm van consultatie. En sinds de infomomenten in juni blijft het ook volkomen stil rond de PAD's. Toen al werd op schrijnende manier duidelijk dat men ook bij Perspective niet wist hoe het verder moest. Dat heeft vooral te maken met de belangrijkste vernieuwing: het wettelijk luik.

KONING VAN DE REGELS

PAD's tekenen namelijk niet enkel de toekomstvisie uit voor een bepaald gebied - het strategische luik - maar hebben ook een wettelijk bindend luik. En 't is duidelijk dat er op voorhand niet goed is nagedacht wat zo'n wettelijk luik dan wel moet inhouden. Nochtans niet onbelangrijk want een PAD is de koning van de plannen en de regels. Het overruled, binnen zijn werkingsgebied, andere regelgeving over hoe en wat je mag bouwen. Zo zou men niet eens het Gewestelijk Bestemmingsplan moeten veranderen om een vergunning te kunnen geven voor een groot winkelparadijs op de Heizel. Maak een PAD voor het gebied, steek de shopping in je wettelijk luik en klaar is kees.

Met zo'n verregaand instrument moet je dus omzichtig omspringen. We begrijpen dat een stad moet kunnen evolueren maar dan wel met een duidelijk doel voor ogen en goed gepland. Regelgeving overboord gooien kan alleen na grondig overleg en debat en enkel als er nieuwe heldere regels in de plaats komen. Kwestie van advocatenbureaus niet onnodig rijk te maken en eeuwigdurende discussies en gemarchandeer over specifieke vergunningen te vermijden.

> **Eens te meer wordt de toekomst van Brussel *as we speak* geschreven, op een typmachine die zijn deugdelijkheid nog moet bewijzen**

Voorzichtigheid is dus geboden. BRAL zal zeer aandachtig toekijken op wat er in de regelgevende luiken van de PAD's staat. En we geven de regering meteen een pak goede raad mee.

VERSLIK JE NIET

Vergaloppeer je niet door alle zones in één keer te ontwikkelen! Verschillende regeringen verslikten zich al in hun ambitie om zowat alle grote stadsprojecten tegelijkertijd aan te pakken. Altijd min of meer dezelfde projecten trouwens. Eens te meer wordt de toekomst van Brussel as we speak geschreven, op een typmachine die zijn deugdelijkheid nog moet bewijzen. Wij stellen voor een paar zones uit te kiezen en te proberen die tot een goed einde te brengen.

OVERLEG ASJEBLIEFT

Duizenden woningen, collectieve voorzieningen en werkplekken plannen zonder te kunnen steunen op een visietekst over waar we naartoe willen en hoe we onze mobiliteit willen organiseren? Ook dat is heel gewaagd. Een doorgedreven overleg tussen administraties en kabinetten is geboden, zodat op z'n minst het Gewestelijk Mobiliteitsplan en de PAD's op elkaar worden afgestemd.

Overleg met de bewoners en verenigingen van deze stad moet er natuurlijk ook zijn. En op tijd! Nu wordt het programma van de PAD 'en petit comité' opgemaakt en bestudeerd. Wanneer het in openbaar onderzoek gaat, is het te laat voor een écht debat.

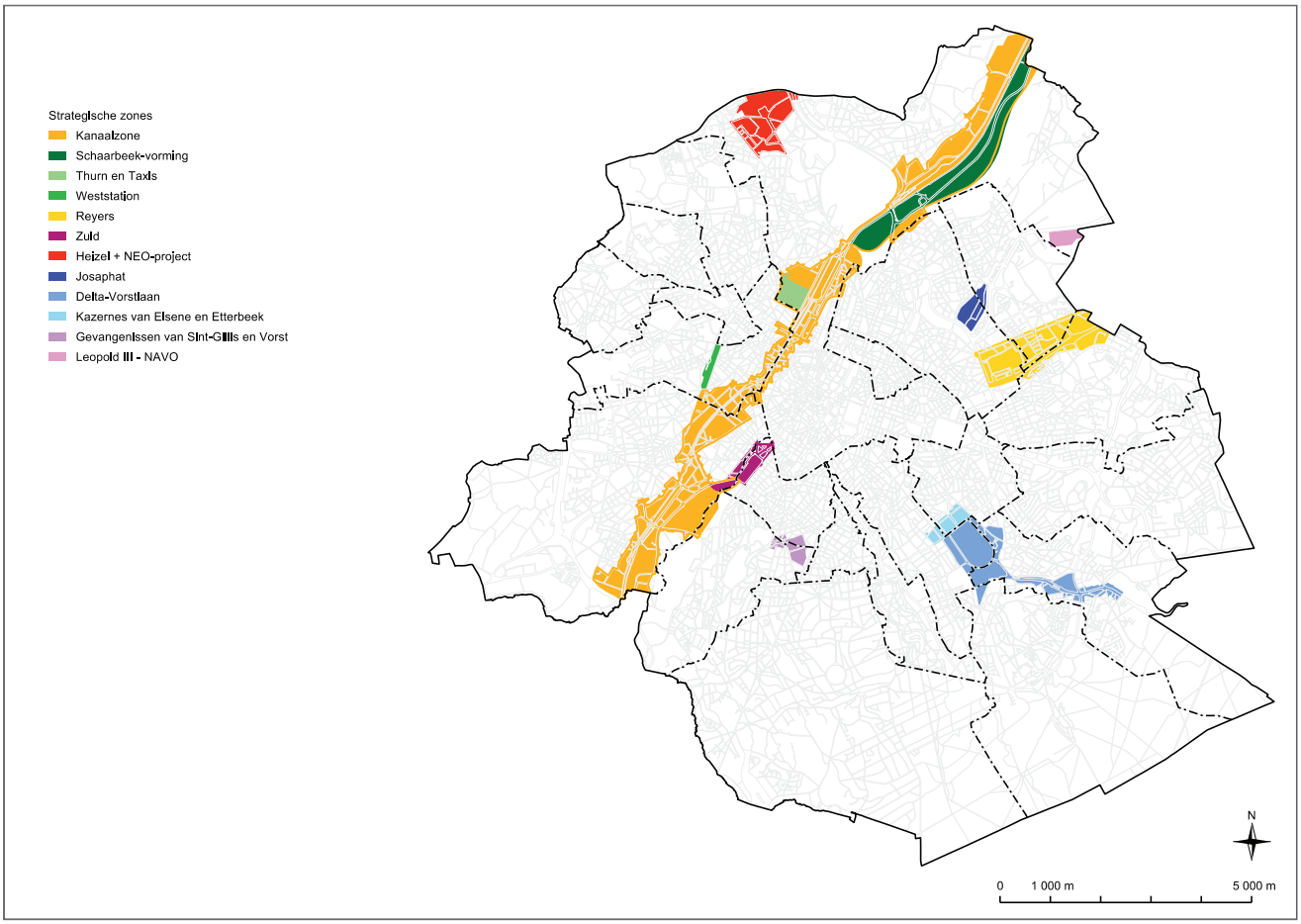
SOCIALE WONINGEN

Minder ambitieus is de regering op vlak van betaalbaar wonen. Wij zouden graag een vast percentage sociale woningen per PAD zien. Privé-projecten met meer dan 1000 m² woningen kunnen makkelijk 15% sociale woningen bevatten. Bouwen ze meer dan 10.000 m², dan vinden we dat de lat op 25% mag liggen.

PLANBATEN EN PLANSCHADE

Ook op vlak van fiscaliteit mag de regering best wat ambitieuzer zijn. Brussel moet dringend werk maken van een plan om planbaten te belasten. Een planbatenheffing is een belasting op de meerwaarde die een perceel krijgt door een bestemmingswijziging. Dat is bijvoorbeeld het geval bij bestemmingswijzigingen waarbij onbebouwbare gronden herbestemd worden tot woonzone of wanneer er een woontoren mag gebouwd worden in een kantoorzone.

Met een PAD kan dat allemaal. Een PAD kan bestemmingen wijzigen en kan bijvoorbeeld toestaan dat er een toren wordt gezet waar nu een huis staat. Als de eigenaar van dat huis z'n grond vervolgens verkoopt, is hij plots schatrijk, zonder dat hij enige verdienste heeft aan die waardestijging. De winst komt enkel voort uit een actie van de overheid en komt



dan ook toe aan de gemeenschap. Het is dan ook niet meer dan logisch dat de overheid minstens een deel van die kapitaalstoename opeist. Eeuwen geleden al pleitten voortrekkers van het liberalisme als Adam Smith en John Stuart Mill voor een stevige belasting om dat soort onverdiende rijkdom af te romen.

“

Via een PAD afwijken van de regels kan enkel als de nieuwe regels helder zijn. Kwestie van advocatenbureaus niet onnodig rijk te maken en gemarchandeer te vermijden.

Als een grond minder waard wordt door een wijziging van de regelgeving - we spreken dan over planschade - moet de overheid de eigenaar van die grond trouwens altijd vergoeden. Nog een argument om het ook in de andere richting toe te passen. Het geld dat de overheid verzamelt via planbatenbelasting kan dan bijvoorbeeld gebruikt worden om eigenaars te compenseren die elders niet of minder mogen bouwen.

Deze belasting op planbaten is niet te verwarren met de stedenbouwkundige lasten die we nu al kennen in Brussel. Dat is een tussenkomst van de projectontwikkelaar in de investeringen die de overheid moet doen om de komst van het private vastgoedproject op te vangen. Denk bijvoorbeeld aan crèches die moeten gebouwd worden omdat er veel nieuwe kinderen in een buurt gaan wonen.

Je leest meer over planbaten en -schade en over stedenbouwkundige lasten in het interview hierna.

REGELGEVING FASEREN

Voor erg grote gebieden als Josaphat kan het nuttig zijn om het regelgevende luik gefaseerd op te maken en in te voeren. Dat wil zeggen: eerst voor een deelgebied waar de werken in de nabije toekomst zullen starten en pas later voor de andere terreinen die pas jaren later aangepakt zullen worden. We willen vermijden dat projectontwikkelaars bouwrechten te snel als 'acquis' zien. Als achteraf blijkt dat het misschien toch geen goed idee is om op plaats X een woontoren te bouwen en de eigenaar had die toren al in z'n boekhouding ingepland, wordt het moeilijk voor de vergunningsgevende overheid om die toren nog te weigeren. Mogelijk claimt de promotor dan dat hij planschade oploopt en jaagt hij zo de overheid op kosten. De situatie rond het zuidstation toont aan dat dit geen hersenschim is. Onder meer de NMBS gaat er namelijk al klakkeloos van uit extra te kunnen bouwen dankzij de PAD,.

BRALS VOORSTEL VOOR EEN GEFASEERD PLANPROCES PER PAD

1. Zes maanden participatie en visievorming.
2. Een openbaar onderzoek over de eerste visienota, over de effecten die verder moeten bestudeerd worden en over de alternatieven.
3. Het bureau dat de visie ontwikkelt en het bureau dat de effecten bestudeert, werken samen het document af.
4. Publieke voorstelling van de meer uitgewerkte en definitieve visie + het bijbehorende regelgevende luik (zeer belangrijk!) net voor het openbaar onderzoek, zodat mensen goed geïnformeerd zijn.
5. Openbaar onderzoek van het ontwerp van de PAD.
6. Een gefaseerde uitvoering van de PAD waarbij na verloop van tijd de eerste stappen geëvalueerd worden en eventueel het wetgevend luik voor een 2de deelgebied gelanceerd wordt.

MEER LEZEN:
Informatie over de plannen per zone vind je op de website van perspective.brussels. Een uitgebreide analyse van die plannen wacht je dan weer op op de websites van BRAL, IEB en ARAU.

PLANBATEN VOOR DUMMIES

Planbatenbelasting, wij zijn er volledig voor! Maar wat is het juist en hoe kan je het ook effectief toepassen? Griet Lievois licht ons bij. Ze is teamverantwoordelijke instrumentarium bij Omgeving Vlaanderen. En dat team werkt aan een update van de regeling rond planbaten in Vlaanderen. Inspiratie voor Brussel?

Planbatenheffing: wat is het?

Griet: De planbatenheffing bestaat in Vlaanderen al en wordt geïnd via de belastingen. Het is een belasting op de meerwaarde die een perceel krijgt door een bestemmingswijziging. Dat is het geval bij bestemmingswijzigingen waarbij onbebouwbare gronden herbestemd worden tot woonzone, zone voor bedrijvigheid of recreatiezone. Afhankelijk van de aard van de bestemmingswijziging wordt een vermoede meerwaarde ingeschat. De vermoede meerwaarde is per bestemmingswijziging vastgelegd en wordt op tijd en stond geactualiseerd. Het totale bedrag wordt opgedeeld in een aantal schijven, waarop telkens een tarief wordt toegepast, gaande van 1 % op de eerste schijf van 12.500 euro tot 30 % op de schijf boven 500.000 euro. De som van alle te betalen bedragen per schijf, vormt samen de te betalen planbatenheffing.

De planbaten worden pas geïnd zodra zich een 'startfeit' voordoet. Dit is een moment waarop er effectief sprake is van waardevermeerdering. Dat kan een verkoop zijn of de inbreng in een vennootschap of het verkrijgen van een vergunning.

De Vlaamse Regering voorzag deze regeling, vanuit de logica dat, als de overheid een schadevergoeding moet betalen naar aanleiding van een ruimtelijk uitvoeringsplan (planschade) zij ook een deel van de baten kan vorderen, indien door een bepaalde herbestemming via een ruimtelijk uitvoeringsplan een goed een aanzienlijke waardeverhoging verkrijgt.

1 tot 30% van de meerwaarde. Dat is niet veel. Levert dat genoeg geld op om de planschade te dekken? Hoe verhouden planbaten en planschade zich tot elkaar?

Griet: Planbaten en planschade zijn aan elkaar gelinkt omdat ze beiden het gevolg zijn van een bestemmingswijziging. Toch zijn beide instrumenten fundamenteel verschillend.

Planschade is een vergoeding voor een toekomstig waardeverlies. Planbaten belast slechts een klein deel van de meerwaarde en is dus maar een 'gedeeltelijke' recuperatie van die meerwaarde. De verhouding tussen geïnde planbaten en uitbetaalde planschade is dus zeer verschillend. Dat wordt vaak gezien als onevenwichtig, wat ook blijkt uit diverse parlementaire vragen. Nochtans zijn beide instrumenten nooit zodanig geconcipieerd dat er sprake moet zijn van een budgettair evenwicht.

Ook de procedures voor planschade en planbaten zijn zeer verschillend. Vandaag verloopt de aanvraag voor een planschadevergoeding via een gerechtelijke procedure (via de Rechtbank van Eerste aanleg). De planbaten worden vrij automatisch via de Vlaamse Belastingdienst geïnd via administratieve weg.

Maar het huidige systeem staat dus op punt te veranderen.

Wat zijn de belangrijkste veranderingen die er aankomen met het nieuwe 'instrumentdecreet' betreffende de planbaten? Wat is de timing?

Griet: Via het instrumentendecreet worden essentiele wijzigingen aangebracht aan het bestaand planbatensysteem. Onder andere een uitbreiding van de grondslag, met name door planbaten ook te innen bij welbepaalde wijzigingen in stedenbouwkundige voorschriften die een meerwaarde (kunnen) genereren. Verder komt er een onafhankelijke landcommissie die de vermoede meerwaarde zal berekenen in plaats van de huidige decretaal bepaalde bedragen van vermoede meerwaarden per type herbestemming. Tenslotte wordt het maximale heffingspercentage voor planbaten opgetrokken van 30% naar 50%.

De bekrachtiging van het decreet gebeurt pas nadat het Vlaams Parlement het decreet heeft aangenomen.

Kan je met dit systeem ook gaan handelen in rechten om dingen te bouwen of te ontwikkelen?

Griet: Het verschil in toepassingsvoorwaarden en procedures voor planbaten en planschade maakt dat men deze instrumenten niet echt kan aanwenden voor een handel in wat we noemen 'ontwikkelingsrechten'. Maar: het voorontwerp van het instrumentendecreet voorziet een nieuw instrument voor het verhandelen van ontwikkelingsrechten.

Daarbij worden beperkingen van ontwikkelingsmogelijkheden vergoed uit meerwaarden van winstgevende ontwikkelingen elders. We spreken dan van een 'regionaal project met overdracht van ontwikkelingsrechten' .

Bij de inzet ervan in een concreet gebied, wordt het planbaten-planschade-systeem uitgeschakeld.

Wat is het verschil met het systeem dat we in Brussel goed kennen: de stedenbouwkundige lasten? Kan een planbatenheffing en 'stedenbouwkundige last' naast elkaar bestaan?

Griet: De stedenbouwkundige last is een tussenkomst van de projectontwikkelaar in de investeringen die de overheid moet doen om de komst van het private vastgoedproject op te vangen. Het instrumentendecreet wil daar ook een duidelijk(er) kader voor scheppen. We hebben ons hier in grote mate laten inspireren door de Brusselse praktijk!

Hoewel beide instrumenten inderdaad zeer verschillend zijn, zien we dat de decreetgever planbaten en stedenbouwkundige lasten toch sterker en sterker aan elkaar begint te verbinden. Dit heeft bijvoorbeeld te maken met de koppeling van de planbaten aan een startfeit, wat vaak bestaat uit het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning. Het loslaten van dit startfeit - en komen tot een onmiddellijke inning bij de inwerkingtreding van het RUP - was politiek niet wenselijk.

Hierdoor komen we wel tot een situatie waarbij een eigenaar bij het verkrijgen van zijn vergunning een meerwaardeheffing betaalt ten gevolge van de planwijziging die zijn vergunningsaanvraag mogelijk maakt, en diezelfde eigenaar kan onderworpen worden aan een (al dan niet financiële) stedenbouwkundige last bij diezelfde vergunning.

De interferentie van beide instrumenten wordt daar-

om verder geregeld via het instrumentendecreet, met name door expliciet te vermelden dat er bij de bepaling van de aard en omvang van de last rekening dient gehouden te worden met verschuldigde planbaten.

Bedankt Griet!

Nu je dummy af bent wacht je op onze website een echte masterclass met Griet. Allen daarheen.

Steyn Van Assche

---

1. Check de memorie van toelichting van het voorontwerp instrumentendecreet, pp. 35-40.

ACHTERGRONDINFO

- Regelgeving: Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (titel II, hoofdstuk 6, afdeling 2) en Besluit van de Vlaamse Regering betreffende sommige aspecten van de planbatenheffing
- Website departement Omgeving: Achtergrondinformatie en FAQ's
- Website Vlaamse Belastingdienst: planbatenheffing
- Instrumentendecreet (2de principiële goedkeuring) > wijzigingen aan planbatenregeling via artikels 133 tem 147

O.a. de NMBS rekent zich al rijk op basis van dit niet bindend plan uit 2015. Nu het vervelt tot een PAD dringt een planbatenregeling zich ook hier op

PAYSAGES AUGMENTÉS

A la recherche d'un Urbanisme Biosphérique avec Bas Smets

BRUXELLES ET SES EAUX

Au cours des deux dernières siècles le système naturel de ruisseaux et de marais du territoire Bruxellois a graduellement été transformé en un système technique de canalisations et de bassins d'orage. Le fleuve central, la Senne, fut enterré sous le centre-ville, tandis que la majorité des huit affluents a été canalisée. Les fluctuations annuelles du fleuve entre le lit mineur et le lit majeur ont été remplacées par une emprise minimale et constante de l'eau, vers une évacuation toujours plus accélérée. Si la canalisation de l'eau a permis la maîtrise technique de son passage, sa capacité à recharger les nappes phréatiques a largement été perdue. Les eaux de pluies et de ruissellements ne sont plus une source de vie, mais sont devenues un problème d'inondations. L'étalement urbain ne cesse de réduire les surfaces perméables, augmentant le volume d'eau à évacuer. Un autre model d'habiter le territoire doit être développé, capable de réduire les risques liés à l'eau, tout en exploitant ses ressources.

> **Les eaux de pluies et de ruissellements ne sont plus une source de vie, mais sont devenues un problème d'inondations.**

GÉOLOGIE ET MÉTÉOROLOGIE

En 1926 Vladimir Vernadski développe la notion de « biosphère » comme la couche extérieure de la planète, créée par les végétaux. Grâce à la gravité de la terre, la biosphère fonctionne comme un système fermé, alimenté par les radiations solaires que les plantes transforment en énergie terrestre par la photosynthèse. La biosphère se distingue de la masse de la terre, et représente une force géologique, capable de transformer la planète.

L'espace habité par les hommes se limite à une fine couche dans la biosphère, qui se trouve entre le substrat et l'atmosphère. Trop souvent l'urbanisation n'a pris en compte, ni le dessous ni le dessus de la couche construite. L'urbanisation est à redéfinir comme l'interface intelligente entre les réalités géologiques et les effets météorologiques. A l'image d'une plante qui s'enracine dans le sol pour mieux capter l'énergie solaire, l'homme devrait être capable de s'installer intelligemment dans le sous-sol de son territoire pour mieux profiter des éléments météorologiques tels que le soleil, la pluie et le vent.

> **Trop souvent l'urbanisation n'a pris en compte, ni le dessous ni le dessus de la couche construite.**

URBANISME BIOSPHÉRIQUE

Bruxelles, comme tant d'autres villes, s'est installée à proximité d'un cours d'eau, sur un territoire que ce dernier avait modelé. Les sols fertiles nourrissaient les habitants, tandis que l'eau les reliait au territoire. La transformation de ville en métropole a demandé un agrandissement de l'emprise constructible. L'eau a été refoulée, et le sol a été imperméabilisé. Aujourd'hui la conception de la métropole doit repenser la cohabitation avec l'eau et son substrat.

> **Nous ne sommes pas des habitants de la terre ; nous habitons l'atmosphère.**
> - Emanuele Coccia

Un nouvel « Urbanisme Biosphérique » doit se positionner entre la géologie et la météorologie. Le projet du bassin versant du Molenbeek illustre cet urbanisme entre ciel et terre, améliorant les performances écosystémiques du paysage tout en augmentant les surfaces habitables.

TESTCASE MOLENBEEK

Le Molenbeek, un des huit affluents de la Senne, prend source en Flandre et traverse quatre communes de Bruxelles avant de se verser dans la Senne. Défini par le relief, le bassin versant consiste en la zone géographique qui recueille l'ensemble des eaux pluviales qui y tombe.

L'étude de la composition géologique de son sous-sol révèle trois couches très différentes. Dans la vallée, un lit argileux accueille le cours d'eau central vers lequel gravite l'ensemble des eaux pluviales du bassin. Autour de celui-ci, une bande d'alluvions forme un sol très fertile. Et en montant vers les crêtes, une couche sablonneuse permet l'infiltration des eaux sur les coteaux.

Une approche spécifique pour chacune des bandes assurerait la qualité de son écosystème tout en permettant de concevoir un projet urbain répondant à l'augmentation démographique. Nous proposons une transformation à long terme pour un changement radical en 2100. Les actions concentrées sur ces trois bandes, traversant le bassin versant comme trois horizons, feront émerger un nouvel urbanisme qui s'ancre dans la couche géologique pour mieux répondre au climat.

Le Lit Argileux

L'ancien lit majeur se caractérise par une couverture argileuse imperméable, formée par le dépôt de sédiments. Cette bande devrait être dédiée au stockage et à l'épuration naturelle des eaux. Toute nouvelle construction devrait être interdite et le bâti existant non renouvelé. La création de forêts humides, de marais et de prairies humides permettrait de restaurer un écosystème humide et de lutter contre les inondations. Une agriculture hydroponique pourrait optimiser le stockage des eaux. Les parcs existants le long du Molenbeek seraient intégrés dans un grand système de parc linéaire, reliés entre eux par des itinéraires pédestres et cyclables.

Les Rives Alluviales

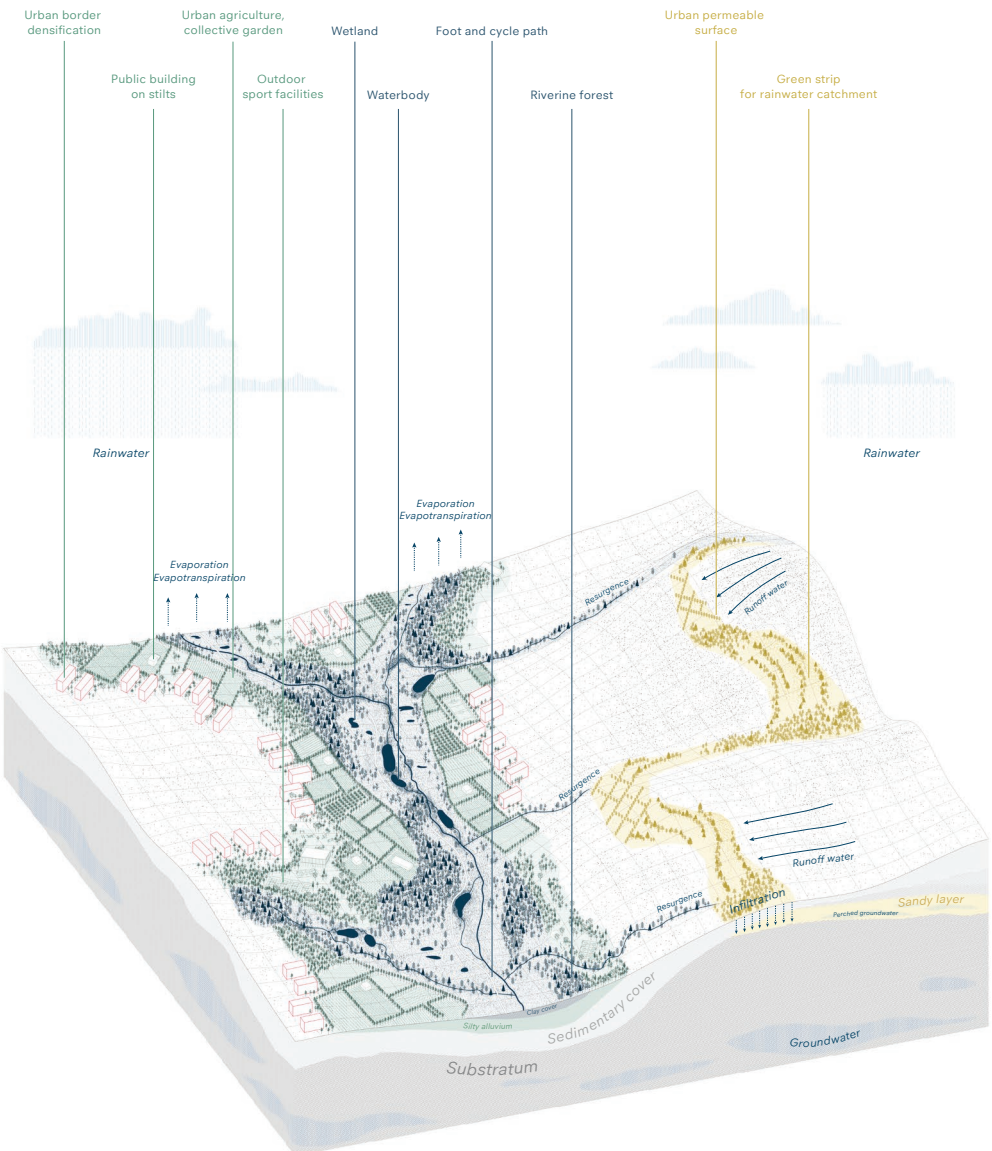
Cette bande est caractérisée par les alluvions limoneux déposés par le cours d'eau au fil du temps. Ces alluvions confèrent aux sols une grande fertilité et offre l'opportunité de développer l'agriculture urbaine. Espace de transition entre l'espace vital du cours d'eau et le milieu urbain, cette bande pourrait avoir une réelle dimension communautaire et sociale. Des équipements sportifs en plein-air ainsi que de nouveaux bâtiments publics sur pilotis pourraient y être construits, répondant aux risques d'inondations.

Les Coteaux Sablonneux

Située sur les coteaux, cette bande correspond à l'affleurement d'une couche géologique composée de sables fins et de graviers. Très perméable elle constitue une zone de recharge de la nappe phréatique et d'alimentation du Molenbeek. Aujourd'hui, l'urbanisation s'est faite sans prendre en compte la capacité d'infiltration de cette bande. Un nouveau programme de construction pourrait être conçu permettant d'augmenter la surface habitée tout en diminuant l'emprise du bâti.

Cette bande peut devenir une zone privilégiée pour la construction de bâtiments plus hauts, libérant au sol des surfaces perméables. La plantation de bandes végétalisées suivant le relief permettrait de capter les eaux pluviales et de les infiltrer dans le sol. La végétation filtre ces eaux de ruissellement et capture les agents polluants. Ce système aura également pour effet de limiter l'érosion du sol et la surcharge du réseau d'assainissement.

Bas Smets



EXPO : BRUSSELS URBAN LANDSCAPE BIENNIAL (BULB) — RISING WATERS

Le Bureau Bas Smets est l'une des cinq équipes qui examinent la question de plus en plus préoccupante des inondations dans les territoires urbanisés dans le cadre du Brussels Urban Landscape Biennial (BULB).

Comment gérer l'évacuation des eaux de pluies de manière intégrée ? L'architecture paysagère peut-elle apporter une réponse à de tels défis et comment ?

Ce titre renvoie aussi à une Expo à BOZAR avec les résultats du travail des cinq équipes. L'exposition est encore ouverte jusqu'au 6 janvier. Et gratuitement !

Plus d'info sur Bas Smets, son équipe et leur projets sur bassmets.be

LEES OOK / LISEZ AUSSI:

BRAL steunen of lid worden kan via www.bral.brussels

.

Envie de soutenir BRAL ou devenir membre? Plus d'info sur notre site www.bral.brussels .