perspective .brussels

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

MILIEUEFFECTENRAPPORT VAN HET RICHTPLAN VAN AANLEG "NINOOFSEPOORT"

November 2018

Hoofdstuk 1: Voorstelling van het RPA en het MER







Werkten mee aan de redactie van dit rapport:

- **Serge Peeters**
- **Michel Van Deun**
- **Delphine Gilson**
- **Pauline Dumartin**
- **Clément Bogaert**
- **Simon Vaneberg**

agora -urba.eu

Rue Montagne aux Anges, 26 - 1081 Bruxelles
Engelenbergstraat, 26 - 1081 Brussel
T. +32 2 779 13 55 - F. +32 2 779 22 75
agora@agora-urba.be - www.agora-urba.eu

INHOUDSOPGAVE

1 BESCHRIJVING VAN DE STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN VAN HET RPA .. 7

2 INHOUD VAN HET PLAN 9

2.1 BEGRENZING VAN DE PERIMETER 9
2.1 BEGRENZING VAN DE PERIMETER 9
2.2 AANSLUITING BIJ DE ORIËNTATIES VAN HET GEWESTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN & HET MINISTERIEEL BESLUIT VAN HET RPA 11
2.3 CONTEXTUALISERING VAN HET RPA 15
2.4 GEBRUIKTE DOCUMENTEN 16

3 VOORWERP EN VERANTWOORDING VAN HET MILIEUEFFECTENRAPPORT (MER) 17

3.1 WETTELIJK REFERENTIEKADER 17
3.2 VERANTWOORDING VAN HET MER 20
3.3 DE INTERVENIËRENDE PARTIJEN 21
3.3.1 De aanbestedende macht 21
3.3.2 De auteur van het RPA 21
3.3.3 Auteur het MER 21
3.3.4 Begeleidingscomité 21
3.4 DOELSTELLINGEN VAN HET RPA NINOOFSEPOORT EN HET MER 23
3.4.1 RPA Ninoofsepoort 23
3.4.1.1 De belangrijkste doelstellingen 23
3.4.1.2 Structuur van RVA als instrument 24
3.4.1.2.1 Strategisch luik : Algemeen overzicht 24
3.4.1.2.2 Strategisch luik: strategische opties per sector 27
3.4.2 MER 29
3.5 HISTORIEK VAN HET RPA 29
3.6 ANALYSE VAN DE SAMENHANG VAN HET PROJECT MET ANDERE TOEPASSELIJKE RELEVANTE PLANNEN 31
3.6.1 Betreffende de intenties zoals geformuleerd in het regeerakkoord 2014-2019 31
3.6.2 Betreffende het Plan voor Internationale Ontwikkeling (PIO) - 2007 31
3.6.3 Betreffende het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) 31
3.6.4 Betreffende het GBP 35
3.6.4.1 GBP 2001 35
3.6.4.2 GBP 2013 36
3.6.4.3 GBP versus ontwerp van richtplan van aanleg "Ninoofsepoort" 39
3.6.5 Betreffende de intenties zoals geformuleerd in het regeerakkoord 2014-2019 41
3.6.6 Betreffende de betrokken GemOP's 41
3.6.6.1 Het GemOP van de Stad Brussel - 2004 41
3.6.6.2 Het GemOP van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek - 2004 42
3.6.6.3 Het GemOP van de gemeente Anderlecht - 2015 43
3.6.7 Betreffende andere plannen van aanleg 43
3.6.7.1 Ten opzichte van het Plan Iris 2 – 2015-2018/2020 43
3.6.7.2 Het Kanaalplan – 2013 44
3.6.7.3 Het Masterplan voor de Kanaaloevers van Sint-Jans-Molenbeek - 2010 45
3.6.7.4 De duurzame wijkcontracten (DWC) / en stadsvernieuwingscontracten 46

3.6.7.4.1 De duurzame wijkcontracten (DWC) 46
3.6.7.4.2 Het stadsvernieuwingscontract (SVC) Heyvaert-Poincaré – 2017-2024 48
3.6.8 Betreffende het Gewestelijk Parkeerbeleidsplan (GPBP) en de Gemeentelijke Parkeeractieplannen (GPAP) 49
3.6.9 Betreffende de Gemeentelijke Mobiliteitsplannen (GMP) 50
3.6.9.1 GMP van Anderlecht - 2005 50
3.6.9.2 GMP van de Stad Brussel - 2011 50
3.6.10 Betreffende de bedrijfsvervoerplannen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest – sinds 2004 51
3.6.11 Ten opzichte van de zonale veiligheidsplannen 51
3.6.12 Betreffende de pertinente doelstellingen betreffende milieubescherming 52
3.6.12.1 Wat betreft lawaaihinder – plan voor bestrijding van lawaaihinder – 2008-2013 52
3.6.12.2 Op het niveau van het Lucht-Klimaat-Energieplan (LKEP) - 2016 . 53
3.6.12.3 BWLKE: Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing - 2013 53
3.6.12.4 Wat betreft het afvalbeheer 54
3.6.12.4.1 Europese richtlijn - 2008 54
3.6.12.4.2 Vierde afvalplan - 2010 55
3.6.12.4.3 Netheidsplan– 2012-2017 55
3.6.12.5 Wat betreft het groene netwerk – sinds 2016 56
3.6.12.6 Het Regenplan - 2008 57
3.6.12.7 Het ontwerp van Waterbeheerplan (WBP) – 2016-2021 57
3.6.13 Betreffende andere plannen buiten het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 58
3.7 INFORMATIEVERGADERING VOOR HET PUBLIEK 59
3.7.1 Verslag van de vergadering van 4 juni 2018 60
3.7.1 Verslag van de vergadering van 6 juni 2018 66

Perspective.brussels
Departement territoriale strategie
Tel 02/345.42.00

VERSLAG VAN DE GESPREKKEN VAN DE PUBLIEKE PARTICIPATIE- EN INFOSESSIE 6 JUNI 2018 OVER HET ONTWERP VAN RICHTPLAN VAN AANLEG «NINOOFSEPOORT »

Context van het verslag : Conform het artikel 2§ 1 al. 2 van het BESLUIT van 3 mei 2018 betreffende het informatie- en participatieproces voor het publiek[1], heeft de administratie, die instaat voor de territoriale planning (perspective.brussels), volgend op de goedkeuring van het Ministerieel Besluit van 8 mei 2018, dat opdraagt om over te gaan tot de opmaak van een ontwerp van richtplan van aanleg voor de zone « Ninoofsepoort », op datum van «6 juni 2018» een informatie- en publieke participatievergadering georganiseerd over het ontwerp van het voorgenomen richtplan van aanleg (RPA) «Ninoofsepoort ».

Voor het gemak van de lezer, zijn de gesprekken van deze vergadering in chronologische volgorde volgens het verloop van de vergadering opgemaakt.

Het is daarenboven beslist geweest om te beantwoorden aan het geheel van de gemaakte observaties, suggesties en gestelde vragen ondanks het feit dat een aantal ervan buiten het kader van het vermelde besluit werden gemaakt.

Dit document zal beschikbaar worden gesteld op de site van perspective.brussels tot aan het einde van de goedkeuringsprocedure van het RPA.

Wijkbewoner: er is een pijl afgebeeld tussen Molenbeek en de Ninoofsepoort ter hoogte van de bestaande moestuinen. Overweegt men een doorgang naar die groene corridor? Kunnen we een exemplaar van de vergunning van de bouwpromotor krijgen? Zal er echt een fietsers- en voetgangersbrug worden gebouwd?

Verenigingssector: er waren sociale woningen gepland in het parkgedeelte. Sindsdien vond er een grondruil plaats tussen de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en de Stad Brussel. Worden die woningen opnieuw opgenomen in de perimeter van het RPA?

Wijkbewoner: nogmaals, kunnen we toegang krijgen tot het project van de bouwpromotor? Wat verstaat u onder 'herschikking van de bouwlijn'? Hoe zult u technisch gezien zorgen voor deze herschikking?

Perspective: wat de doorgang ter hoogte van de moestuinen betreft, gaat het om een schematische voorstelling. Het is niet de bedoeling om de moestuinen open te stellen.

---

[1] **3 MEI 2018. - Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende het informatie en participatieproces voor het publiek voorafgaand aan de uitwerking van de ontwerpen van richtplan van aanleg. B.S. van 9 juni 2018, p. 39070.**

Conform aan het artikel 3§4 van het besluit van 3 mei 2018 betreffende het informatie en participatieproces voor het publiek voorafgaand aan de uitwerking van een ontwerp van richtplan van aanleg, is het verslag van de gehouden gesprekken tijdens de vergadering ten laatste 15 dagen na de vermelde vergadering gepubliceerd op de website van perspective.brussels.

LIJST MET AFBEELDINGEN

FIGUREN

FIGUUR 1: LIGGING VAN HET RICHTPLAN VAN AANLEG "NINOOFSEPOORT" OP GEWESTELIJKE SCHAAL....9
FIGUUR 2: PERIMETER VAN HET RPA - BRON: UITTREKSEL VAN HET RPA VAN OKTOBER 2017 – MSA - NOG NIET VASTGELEGDE PERIMETER....10
FIGUUR 3: VOORGESTELDE PERIMETER VAN HET RPA – BRON: UITTREKSEL UIT HET MINISTERIEEL BESLUIT VAN 8 MEI 2018 HOUDENDE INSTRUCTIE OM OVER TE GAAN TOT DE UITWERKING VAN HET RICHTPLAN VAN AANLEG VOOR DE ZONE "NINOOFSEPOORT". 14
FIGUUR 4: DE STRUCTUUR VAN HET RPA - BRON: UITTREKSEL VAN HET RPA VAN OKTOBER 2017 – MSA....15
FIGUUR 5: RPA: STRUCTUUR VAN INSTRUMENT - BRON: UITTREKSEL UIT HET RPA VAN OKTOBER 2017 – MSA....24
FIGUUR 6: PRINCIPESTRATEGIE VOOR HET RPA – BRON: UITTREKSEL UIT DE RPA VAN OKTOBER 2017 - MSA....25
FIGUUR 7: PLAATSBEPALING VAN DE VERSCHILLENDE SECTOREN VAN HET RPA –BRON: UITTREKSEL UIT HET RPA VAN OKTOBER 2017 – MSA....27
FIGUUR 8: DE BESTEMMINGEN VAN DE VERSCHILLENDE SECTOREN VAN HET RPA – BRON: UITTREKSEL UIT HET RPA VAN OKTOBER 2017 – MSA....29
FIGUUR 9: DE VOOR DIT GRONDGEBIED VOORGESTELDE VERSCHILLENDE INSTRUMENTEN – BRON: UITTREKSEL VAN HET RPA VAN OKTOBER 2017 – MSA....30
FIGUUR 10: KAART VAN DE BESTEMMINGEN VAN HET GBP – 03/05/2001....36
FIGUUR 11: KAART MET DE BESTEMMINGEN VAN HET DEMOGRAFISCH GBP....37
FIGUUR 12: WIJZIGINGEN VAN BESTEMMINGEN GBP-RPA....39
FIGUUR 13: UITTREKSEL VAN HET GBP - BRON: UITTREKSEL VAN HET RPA VAN OKTOBER 2017 – MSA....40
FIGUUR 14: BESTEMMINGEN RPA - BRON: UITTREKSEL VAN HET RPA VAN OKTOBER 2017 – MSA....40
FIGUUR 15: DE DUURZAME WIJKCONTRACTEN (DWC) / SVC IN UITVOERING – BRON: BRUGIS 2018....46
FIGUUR 17: LIGGING VAN DE PERIMETER IN DE CONTEXT VAN HET GROENE NETWERK VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST (BRON: LEEFMILIEU BRUSSEL)....56

1 Beschrijving van de strategische doelstellingen van het RPA

Het ontwerp van richtplan van aanleg sluit aan bij de oriëntaties van het gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling (GPDO) dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 12 juli 2018 heeft goedgekeurd[1]. Het beschrijft de grote principes van (her)aanleg die het tot doelstellingen verheft; het betreft bijvoorbeeld de programmering van de bestemmingen, de structurering van de wegen, openbare ruimten en het landschap, de kenmerken van constructies, de bescherming van het erfgoed, mobiliteit en parkeren langs en buiten de openbare weg.

Een van de doelstellingen van het richtplan voor aanleg "Ninoofsepoort" bestaat erin de diversificatie van het woonaanbod te ontwikkelen om de aantrekkingskracht van het betrokken gebied te vergroten. Deze diversificatie zal ook toelaten om het gemengd karakter en de sociale cohesie te bevorderen om de levensomstandigheden van de inwoners te verbeteren, in overeenstemming met de doelstellingen van het GPDO.

Om tegemoet te komen aan de behoeften die in de wijk zijn geïdentificeerd, wil het richtplan voor aanleg "Ninoofsepoort" ook uitrustingen creëren, of het nu gaat om uitrustingen van collectief belang of van openbare dienstverlening, naast ook openbare ruimten, inzonderheid groene ruimten.

De heraanleg van de Ninoofsepoort vormt dus een **antwoord** op de **uitdagingen die werden aangekaart** door het **Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling** (GPDO)[2] en het **Kanaalplan**[3], met name voor:

- het **kanaalgebied**:

  - "*de schotten tussen de stedelijke subgehelen neerhalen en de samenleving tussen die subgehelen bevorderen in een globale territoriale dynamiek*;

  - *de woonfunctie en de voorzieningen versterken ten voordele van allen*;

  - *garanties bieden voor een betere stedelijke integratie van de economische activiteit en voor de tewerkstelling van de Brusselaars, meer bepaald van hen die in het kanaalgebied wonen*;

  - *de levenskwaliteit van de bewoners van de wijk verbeteren, in een context van gewestelijke bevolkingsgroei, en tegelijk zorgen voor stedelijke ontwikkeling op verschillende niveaus (waaronder het grootstedelijk niveau)*;

  - *het potentieel en de aantrekkingskracht vergroten van de gebieden die deel uitmaken van het kanaalgebied*[4]."

[1] B.S.,05/11/2018. www.gpdo.be
[2] Link: http://perspective.brussels/sites/default/files/documents/gpdo_2018_nl.pdf, p. 41
[3] Link: http://canal.brussels/nl/kanaalplan
[4] Elementen uit het RPA van oktober 2017 – MSA.

- de **Ninoofsepoort**:

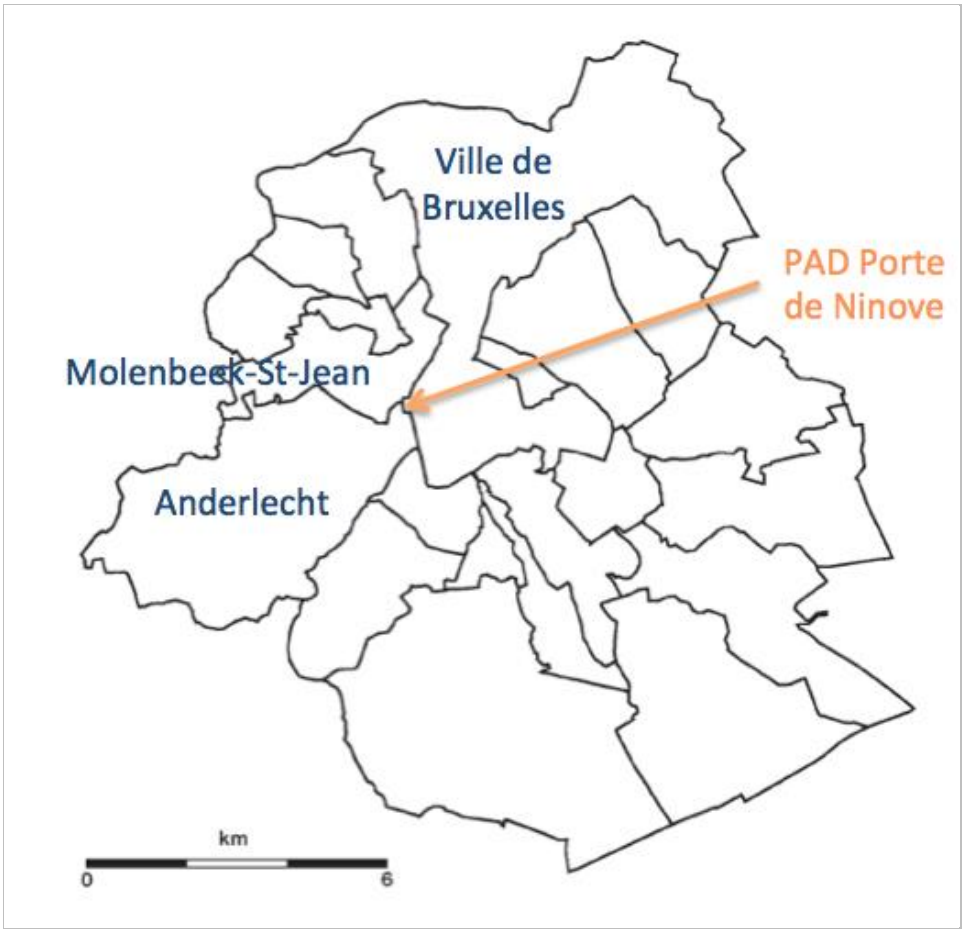
een "*richtplan van aanleg (RPA) zal plaats bieden aan zo'n 370 nieuwe woningen van verschillende types, diverse sport- en andere voorzieningen, een groot park en een nieuwe doorgang naar het kanaal voor fietsers en voetgangers*"[5]. Het gaat er ook om "*tegemoet te komen aan meerdere grote uitdagingen ter herwaardering van een ruimte die tegelijk aan de rand ligt van het stedelijk epicentrum en op de krans van "poorten" die de kleine ring vormen*"[6].

[5] Link: http://perspective.brussels/sites/default/files/documents/prdd_total_fr_2018.pdf, p. 41
[6] Ibidem

2 Inhoud van het Plan

2.1 Begrenzing van de perimeter

Het richtplan van aanleg "Ninoofsepoort" bevindt zich op het grondgebied van zowel de Stad Brussel (1000) als de gemeenten Sint-Jans-Molenbeek (1080) en Anderlecht (1070).



Figuur 1: Ligging van het richtplan van aanleg "Ninoofsepoort" op gewestelijke schaal

2.1 Begrenzing van de perimeter

De operationele perimeter[7] (RPA-referentieperimeter) wordt begrensd door de Koolmijnenkaai, de Henegouwenkaai, de Kleine ring, het Ninoofseplein, het *Institut des Arts et Métiers*, de Nijverheidskaai, de

[7] De operationele referentieperimeter mag niet worden verward met de grotere territoriale observatieperimeter (TOP) (8 statistische sectoren) die wordt gebruikt voor de algemene analyse van de wijk in hoofdstuk II - Diagnose van de bestaande situatie.

Ninoofsesteenweg, de Ransfortstraat en de Delaunoystraat. Het gaat daarbij om een oppervlakte van 12 hectare.

Die perimeter valt samen met het gebied stricto sensu waarop het toekomstige RPA toepasselijk zal zijn. Vandaag ligt deze perimeter nog niet vast en is hij nog niet definitief.



Figuur 2: Perimeter van het RPA - Bron: Uittreksel van het RPA van oktober 2017 – MSA - Nog niet vastgelegde perimeter

2.2 Aansluiting bij de oriëntaties van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan & het ministerieel besluit van het RPA

Zoals bepaald door:

- **artikel 30/2** (hoofdstuk III bis) van de ordonnantie tot hervorming van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
- en de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen en tot wijziging van aanverwante wetgevingen: " *het **richtplan van aanleg** gaat uit van de **richtsnoeren** van het **gewestelijk ontwikkelingsplan** dat van kracht is op de dag dat het wordt goedgekeurd en geeft de grote principes aan voor de inrichting of herinrichting van het grondgebied waarop het betrekking heeft, met name op het vlak van:*
*- de **programmering** van de **bestemmingen**;*
*- de **structurering** van de **wegen**, de **openbare ruimten** en het **landschap**;*
*- de **kenmerken** van de **constructies**;*
*- de **bescherming** van het **erfgoed**;*
*- **mobiliteit** en **parkeren**"*[8]*.*

We nemen het ***ministerieel besluit*** *houdende instructie om over te gaan tot de **uitwerking** van een **ontwerp van richtplan van aanleg** voor de zone "**Ninoofsepoort**" over.* Het kan worden geraadpleegd via de volgende link*:*

http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi/article_body.pl?language=nl&caller=summary&pub_date=18-05-14&numac=2018031023

8 MEI 2018. - Ministerieel besluit houdende instructie om over te gaan tot de uitwerking van het Richtplan van Aanleg voor de zone "Ninoofse Poort"

De Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met ruimtelijke ordening, Gelet op artikel 39 van de Grondwet;

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, meer bepaald artikels 6, § 1, I, 1°, en 20; Gelet op de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse Instellingen, meer bepaald artikel 8;

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), laatst gewijzigd door de ordonnantie van 30 november 2017 tot hervorming van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening en de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen en tot wijziging van bepaalde daarmee verband houdende wetgevingen, in het bijzonder artikel 30/3;

Overwegende dat de wijziging van het BWRO in de wetgeving op het vlak van ruimtelijke ordening in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een

[8] Link: http://www.etaamb.be/nl/beschikking-van-30-november-2017_n2017031697.html

nieuw gewestelijk planningsinstrument introduceert, het Richtplan van Aanleg (RPA);

Overwegende dat het Brussels Gewest een aanhoudende bevolkingsgroei kent;

Dat volgens de statistieken en de prognoses van de Federale Overheidsdienst (Planbureau) en het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA) deze groei zal voortduren tot het midden van de 21ste eeuw;

Dat bouwgrond mobiliseren en een antwoord bieden aan de huidige en toekomstige behoeften op het gebied van huisvesting, voorzieningen en aanverwante diensten noodzakelijk is;

Overwegende het programma Alliantie Wonen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Overwegende het Gewestelijk Ontwikkelingsplan dat is goedgekeurd op 12 september 2002;

Dat de Europese wijk gedeeltelijk in het hefboomgebied nr. 3 "Zuid" en gedeeltelijk in het hefboomgebied nr. 4 "Kanaal" van het GewOP is opgenomen;

Dat de stratenblokken die grenzen aan het kanaal in het GewOP zijn opgenomen in een gebied van gewestelijk belang "Kanaalzone";

Overwegende het Stadsvernieuwingscontract "Heyvaert-Poincaré", geïnitieerd en gestuurd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Overwegende het Duurzaam Wijkcontract "Zinneke" en "Passer";

Overwegende dat de perimeter die wordt gedefinieerd in de bijlage van dit besluit, gekenmerkt wordt door een tekort aan kwalitatieve openbare ruimten, groene ruimten en voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten;

Overwegende dat deze perimeter bestaat uit een intermodaal knooppunt tussen de Vijfhoek en de eerste kroon, dat dit een lang veronachtzaamd gebied is waar grote projecten voor de inrichting van de openbare ruimte en vastgoedontwikkelingen plaatsvinden of zullen plaatsvinden;

Overwegende dat het gemiddelde inkomen per inwoner in de perimeter een van de laagste is van het Gewest en dat het werkloosheidspercentage er hoog is;

Overwegende het vastgestelde tekort aan sociale diensten;
Overwegende dat het kanaalgebied een strategisch gebied is voor het Gewest en dat er een visie bestaat die in drie hoofddoelstellingen is onderverdeeld:
1. het versterken van de woonfunctie en voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten ten behoeve van een ieder;
2. het versterken van de werkgelegenheid en de economie door te werken aan een betere stedelijke integratie van de economische activiteiten en de tewerkstelling van de Brusselaars, in het bijzonder van de bewoners van deze zone;

3. het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte, met name ten voordele van de actieve vervoersmodi, zodat de wijken die het kanaal vandaag nog steeds verdeelt, met elkaar worden verbonden;

Overwegende dat het "Masterplan Kanaal" dat de gemeente Molenbeek in 2010 heeft gerealiseerd voor de Kanaalzone de volgende doelstellingen omvat: variatie brengen in de straatgevels, uniforme en uitgebreide inrichting van de ruimte, versterking van de bestaande dynamiek, verbetering van de toegankelijkheid, diversificatie van de productieactiviteiten diversifiëren en creëren van commerciële continuïteiten;

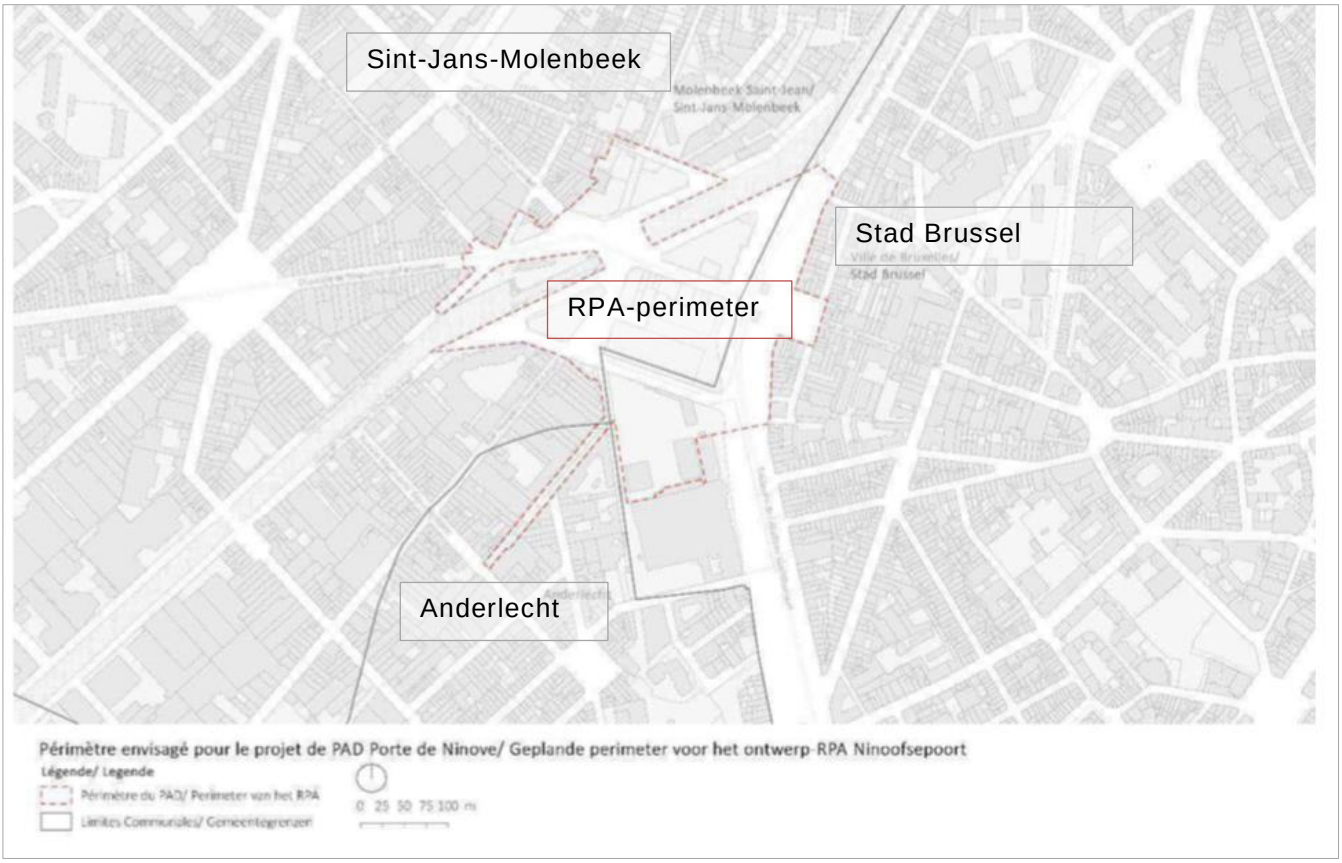
Overwegende dat de gewestelijke beleidsverklaring van 2017-2019 de realisatie van een toonaangevend project in de openbare ruimte aan de Ninoofse Poort bevestigt;

Overwegende dat het noodzakelijk lijkt om voor deze perimeter, die eveneens de bijzonderheid heeft om intergemeentelijk te zijn, een algemene visie op de strategische en verordenende regionale ontwikkeling te formuleren en dat het richtplan van aanleg hiervoor het meest geschikte instrument lijkt te zijn,
Besluit :

Artikel 1. De administratie belast met territoriale planning wordt uitgenodigd om te starten met de uitwerking van een ontwerp van richtplan van aanleg voor de perimeter die is aangeduid op de bijgevoegde kaart.

Art. 2. Dit besluit treedt in werking op de dag nadat het in het Belgisch Staatsblad wordt bekendgemaakt.
Brussel, 8 mei 2018.

De Minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, Belast met Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ontwikkeling, Stedelijk Beleid, Monumenten en Landschappen, Studentenzaken, Toerisme, Openbaar Ambt, Wetenschappelijk Onderzoek en Openbare Netheid,
R. VERVOORT



Figuur 3: Voorgestelde perimeter van het RPA – Bron: Uittreksel uit het ministerieel besluit van 8 mei 2018 houdende instructie om over te gaan tot de uitwerking van het Richtplan van Aanleg voor de zone "Ninoofsepoort".

2.3 Contextualisering van het RPA

Het RPA is het **nieuwe instrument** voor **planning van het gewest** dat het resultaat is van de hervorming van het BWRO die werd goedgekeurd krachtens een ordonnantie van 30 november 2017.

Het is ontworpen als een integrerend instrument dat de synthese maakt van de **al bestaande instrumenten**:

- het integreert de **strategische bestemming van de richtschema's** (die in gebruik werden genomen als gevolg van het GOP - Gewestelijk ontwikkelingsplan - van 2001);

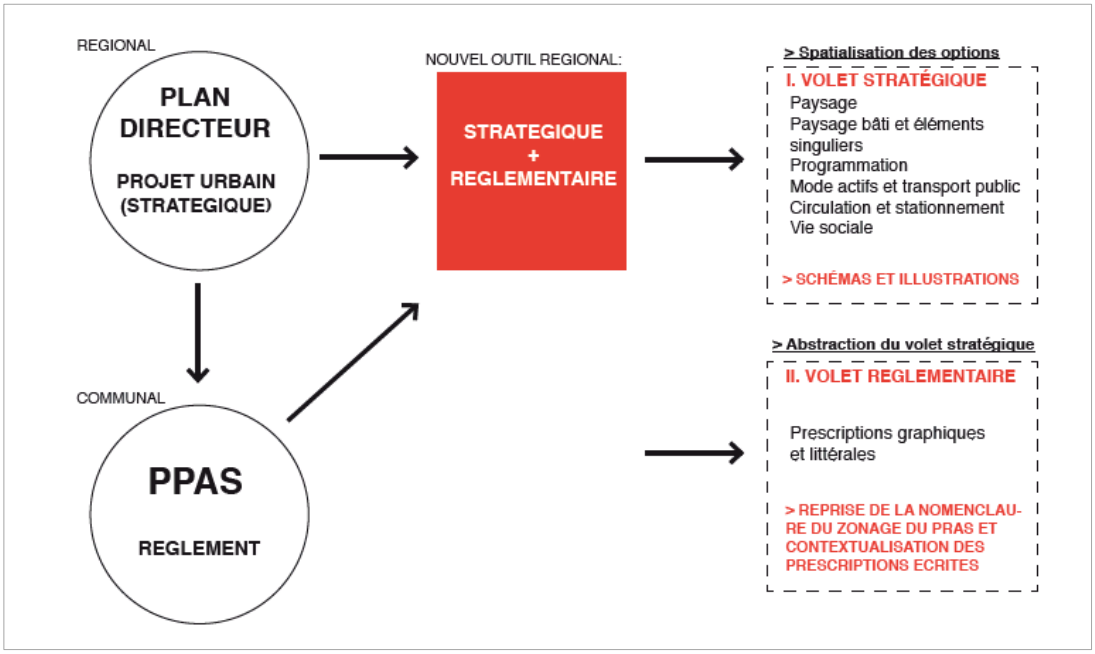
- en omvat ook een **luik "regelgeving"** dat de uitvoering van de strategische aspecten mogelijk maakt.

Zijn uitwerking is echter vereenvoudigd in vergelijking met de gemeentelijke BBP (bijzondere bestemmingsplannen). Het **stelt strategische doelstellingen** vast en **vertaalt** ze in **voorschriften in beeld** en **tekst**.

Het instrument zelf is:

- **flexibel**: het bezit indicatieve waarde, maar kan reglementaire bepalingen bevatten met betrekking tot het geheel of delen van het gebied dat het voorwerp is van het plan;

- **hooggeplaatst** in de **hiërarchie** van de Brusselse plannen, gelet op de gewestelijke ambitie die het verdedigt. Zijn reglementaire bepalingen "vervangen het BBP" en zijn bindend voor de stedenbouwkundige documenten in het betrokken gebied.



Figuur 4: De structuur van het RPA - Bron: Uittreksel van het RPA van oktober 2017 – MSA

Het RPA omvat:

- de **beschrijving** van de **bestaande situatie** die voornamelijk steunt op de lopende projecten en initiatieven;

- een **strategisch luik**: voor het strategisch luik wordt een beperkt aantal strategische doelstellingen verwacht die ruimtelijk worden omgezet door, enerzijds, didactische kaarten met tekst en, anderzijds, voor de niet te lokaliseren strategische elementen;

- een **luik "regelgeving"**: er dient aandacht te worden besteed aan de essentiële elementen en er wordt een beperkt aantal schriftelijke en grafische voorschriften verwacht. Het RPA dient de voorschriften en de grafische documenten te bevatten die op gepaste schaal de details weergeven van de onveranderlijke elementen waaraan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een verplicht karakter wil geven om de strategische samenhang van de ontwikkeling te garanderen.

2.4 Gebruikte documenten

Om het huidige effectenverslag op te stellen heeft Perspective.Brussels eerder al een ontwerp van RPA bekendgemaakt (in zijn versie van oktober 2017) dat de studiebureaus MSA, IDEA Consult en O.Chenu hebben uitgewerkt.

3 Voorwerp en verantwoording van het milieueffectenrapport (MER)

3.1 Wettelijk referentiekader

Het richtplan van aanleg (RPA) wordt gedefinieerd door artikel 30/2 van het BWRO:

> *"Het richtplan van aanleg gaat uit van de richtsnoeren van het gewestelijk ontwikkelingsplan dat van kracht is op de dag dat het wordt goedgekeurd en geeft de grote principes aan voor de inrichting of herinrichting van het grondgebied waarop het betrekking heeft, met name op het vlak van:*
> *- de programmering van de bestemmingen;*
> *- de structurering van de wegen, de openbare ruimten en het landschap;*
> *- de kenmerken van de constructies;*
> *- de bescherming van het erfgoed;*
> *- mobiliteit en parkeren."*

Het bezit indicatieve waarde, maar kan een deel bevatten met bindende kracht en verordenende waarde (artikel 30/9 van het BWRO).

Het RPA is een plan in de betekenis van richtlijn 2001/42/EG van het Europees Parlement en de Raad van 27 juni 2001 betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's. Artikel 30/3 van het BWRO bepaalt met name dat:

> *"§ 1. De Regering maakt het ontwerp van richtplan van aanleg op, evenals, onder voorbehoud van §2, het milieueffectenrapport.*
> *Vooraleer de Regering het ontwerp van richtplan van aanleg goedkeurt, organiseert het bestuur dat belast is met territoriale planning voor het betreffende publiek de nodige voorlichtings- en participatiemomenten. De Regering legt de regels voor de toepassing van dit artikel vast.*
> *§ 2. Onder voorbehoud van het hierna volgende lid kan de Regering, indien zij op basis van de criteria genoemd in bijlage D van onderhavig Wetboek meent dat het ontwerp van richtplan van aanleg niet van die aard is dat het noemenswaardige gevolgen kan hebben voor het leefmilieu, overeenkomstig de procedure bepaald in artikel 30/4 beslissen dat het ontwerp van richtplan van aanleg niet moet worden onderworpen aan een milieueffectenrapport."*

Bijgevolg moet er voorafgaand aan het RPA in principe een milieueffectenrapport worden opgemaakt.

De bijlage D van het BWRO stelt de criteria vast die toelaten de vermoedelijke draagwijdte van de effecten van de plannen te bepalen.

" 1. De kenmerken van plannen, in het bijzonder:
- de mate waarin het plan een kader vormt voor projecten en andere activiteiten met betrekking tot de ligging, aard, omvang en gebruiksvoorwaarden alsmede wat betreft de toewijzing van hulpbronnen,
- de mate waarin het plan andere plannen en programma's, met inbegrip van die welke deel zijn van een hiërarchisch geheel, beïnvloedt,
- de relevantie van het plan voor de integratie van milieuoverwegingen, vooral met het oog op de bevordering van duurzame ontwikkeling,
- milieuproblemen die relevant zijn voor het plan,
- de relevantie van het plan voor de toepassing van de milieuwetgeving van de Gemeenschap betreffende milieu (bijvoorbeeld de plannen en de programma's die verbonden zijn aan het beheer van afval en waterbescherming).

2. Kenmerken van de effecten en van de gebieden die kunnen worden beïnvloed, in het bijzonder:
- de waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van de effecten,
- de cumulatieve aard van de effecten,
-de grensoverschrijdende aard van de effecten,
- de risico's voor de menselijke gezondheid of het milieu (omwille van bv. ongevallen),
- de orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden),
- de waarde en kwetsbaarheid van het gebied dat kan worden beïnvloed gelet op (…)"

Tot op heden is het MER-besluit betreffende de opmaak van de RPA's nog niet aangenomen. De opdrachthouder heeft zich dus gebaseerd op de richtlijn 2001/42/EG die bepaalt dat een evaluatie van de effecten van een plan de volgende informatie moet bevatten:

- *de inhoud van het plan of programma en de belangrijkste doelstellingen ervan evenals zijn banden met andere pertinente plannen en programma's;*
- *de bestaande situatie van het milieu en de mogelijke ontwikkeling daarvan als het plan of programma niet wordt uitgevoerd;*
- *de milieukenmerken van het gebied dat waarschijnlijk aanzienlijke gevolgen van het plan of programma zal ondervinden;*
- *alle bestaande milieuproblemen die relevant zijn voor het plan of programma, met name die welke betrekking hebben op de gebieden van het Natura 2000-netwerk;*

- *de nationale, communautaire of internationale milieubeschermingsdoelstellingen die relevant zijn voor het plan of programma in kwestie;*
- *de waarschijnlijke aanzienlijke effecten die er uit de uitvoering van het plan of programma kunnen voortvloeien;*
- *eender welke te overwegen maatregel om de negatieve milieueffecten te voorkomen, te beperken en te compenseren;*
- *een samenvatting van de redenen waarom voor de onderzochte alternatieve oplossingen is gekozen;*
- *een beschrijving van de wijze waarop de evaluatie is uitgevoerd;*
- *de voorgenomen monitoringsmaatregelen;*
- *een niet-technische samenvatting van deze informatie.*

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werd deze richtlijn omgezet in de bijlage C van het BWRO dat de minimale inhoud van het MER als volgt opsomt:

1° *een samenvatting van de inhoud, een beschrijving van de doelstellingen van het plan evenals zijn banden met andere pertinente plannen en programma's;*

2° de pertinente aspecten van de milieutoestand en zijn waarschijnlijke evolutie als het plan niet in werking treedt;

3° de milieukenmerken van de gebieden die waarschijnlijk aanzienlijk getroffen zullen worden;

4° de aan het plan verbonden milieuproblemen, meer bepaald deze die betrekking hebben op de gebieden die bijzonder belangrijk zijn voor het milieu zoals de gebieden die werden aangeduid overeenkomstig de richtlijnen 79/409/EEG van de Raad van 2 april 1979 betreffende het behoud van de in het wild levende vogels en 92/43/EEG van de Raad van 21 mei 1992 betreffende het behoud van de natuurlijke habitat evenals van de ongerepte fauna en flora. [1 In dat opzicht heeft het milieueffectrapport eveneens betrekking op de gegevens en elementen vermeld in bijlage VIII van de ordonnantie van 1 maart 2012 betreffende het natuurbehoud];

5° de milieuproblemen die verbonden zijn aan de inschrijving op het plan, van de gebieden waarbinnen vestigingen toegelaten zijn die een risico van zware ongevallen inhouden waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken in de zin van de richtlijn 96/82/EEG van de Raad van 9 december 1996 betreffende de beheersing van de gevaren verbonden aan de zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, of, indien het plan geen dergelijke gebieden omvat, de milieuproblemen die verbonden zijn aan de inschrijving op het plan van gebieden die voor huisvesting zijn bestemd of door het publiek bezocht worden of een bijzondere natuurlijke waarde hebben, of die verbindingswegen bevatten en die gelegen zijn in de nabijheid van dergelijke etablissementen of gebieden waarin deze toegelaten zijn;

6° de inzake milieubescherming relevante doelstellingen en de manier waarop ze overwogen worden in het kader van de uitwerking van het plan;

7° de waarschijnlijk aanzienlijke effecten, te weten met name de bijkomstige, cumulatieve, synergetische effecten, de effecten op korte, middellange en lange termijn, permanent en tijdelijk, zowel positief als negatief, op het milieu evenals op de biodiversiteit, de bevolking, de volksgezondheid, de fauna en flora, de bodem, het water, de lucht, de klimatologische factoren, de mobiliteit, de materiële goederen, het cultureel erfgoed met inbegrip van het architecturaal en archeologisch erfgoed, de landschappen en de wisselwerkingen tussen deze factoren;

8° de te nemen maatregelen om elk aanzienlijk negatief effect van de tenuitvoerlegging van het plan op het milieu te vermijden, te beperken en, in de mate van het mogelijke, te compenseren;

9° de voorstelling van de mogelijke alternatieven, hun rechtvaardiging en de redenen voor de weerhouden keuzen;

10° een beschrijving van de weerhouden evaluatiemethode en van de ontmoete moeilijkheden bij de inzameling van de vereiste informatie;

11° de overwogen maatregelen om de follow-up van inwerkingtreding van het plan te verzekeren;

12° een niet-technische samenvatting van de hogerop bedoelde informatie.

Wat betreft de inhoud zoals gedefinieerd in de bijlage C moet het huidige MER ook een evaluatie bevatten van de gevolgen van het project op de netheid en het afvalbeheer alsook op de geluids- en trillingsomgeving.

3.2 Verantwoording van het MER

Naast artikel 30/3, §1, lid 1 van het BWRO, dat het ontwerp van een RPA ondergeschikt maakt aan de opmaak van een **MER**, vindt het huidige verslag ook zijn verantwoording in:

- de **bijlage D[9] van het BWRO die** verwijst naar de criteria die toelaten de **mogelijke aanzienlijke effecten** van de **plannen** vast te stellen;

- de **richtlijn 2001/42/EG van het Europees Parlement** en de **Raad van 27 juni 2001** betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's.

[9] Link: https://stedenbouw.irisnet.be/pdf/cobat/22bis-officieuze-gecoord-bwro-december-2016.pdf

3.3 De interveniërende partijen

3.3.1 De aanbestedende macht

De **aanbestedende overheid** is het **Brussels Planningsbureau**, Perspective.brussels genaamd.

De aanbestedende overheid heeft volgende personen aangesteld voor de administratieve en technische coördinatie van onderhavige opdracht:

- De heer Tom SANDERS, directeur van de Territoriale Strategie (BPB) - tel.: 02/435.43.47 - e-mail: tsanders@sprb.brussels
- De heer Yves ROUYET, projectverantwoordelijke – tel.: 02/435.43.46 - e-mail: yrouyet@adt.irisnet.be
- Mevrouw Charlotte DEMULDER, projectverantwoordelijke – tel.: 02/435.43.36 - e-mail: cdemulder@sprb.brussels

3.3.2 De auteur van het RPA

De auteur van het Richtplan van Aanleg is:

MSA sprl - E. Flageyplein 7 te 1050 Brussel, vertegenwoordigd door de heer Benoit MORITZ. Tel.: 02.502.81.07 - e-mail: ms@ms-a.be

MSA wordt omkaderd door volgende onderaannemers:

- **De heer Olivier CHENU** sprl, Stedenbouw - Leefmilieu - Planning - Mobiliteit - tel.: 02/733.14.73 - e-mail: chenu.olivier@skynet.be - Verordenend luik: schrijfaspecten/opstellen van de grafische en geschreven voorschriften.
- IDEA consult nv - tel.: 02.282.17.10 - e-mail: info@ideaconsult.be - economische haalbaarheid voor bepaalde percelen/assistentie bij het opstellen van het strategisch luik.

3.3.3 Auteur het MER

- **AGORA sa**
  De heer Serge PEETERS, projectdirecteur
  Tel.: 02 779 13 55 - e-mail: spe@gora-urba.be

3.3.4 Begeleidingscomité

Het Begeleidingscomité van het **MER** is samengesteld uit:

- de Minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw, voorzitter
- de Minister bevoegd voor het Leefmilieu;
- de Minister bevoegd voor Mobiliteit;
- Brussel Stedelijke Ontwikkeling (BSO) - Directie Stedenbouw (BSO-DS);

- het Brussels Planningsbureau (BPB);
- de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI);
- de Gemeente Molenbeek en de Stad Brussel;
- Mobiel Brussel;
- Leefmilieu Brussel;
- de bouwmeester (bMa) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- MSA sprl.

Het comité speelt volgende rol:

- adviseren bij de benaderingsfilosofie van de opdracht;
- deelnemen aan het definiëren van de inhoud van de documenten;
- uitbrengen van adviezen bij het uitvoeren van de opdracht.

3.4 Doelstellingen van het RPA Ninoofsepoort en het MER

3.4.1 RPA Ninoofsepoort

3.4.1.1 De belangrijkste doelstellingen

Dit zijn de belangrijkste doelstellingen die de ambities van het RPA hebben geleid:

- « *het ontwerpen van een algemeen stedenbouwkundig geheel om van de Ninoofsepoort een gewestelijke openbare convergentieruimte te maken voor de verschillende mobiliteitsvormen en gebruiken;*

- *het organiseren van een een uitgestrekte open ruimte, met een cluster aan hoge iconische gebouwen;*

- *het optrekken van actieve straatgevels rond deze open ruimte om aldus het Kanaal op te nemen in een openbare ruimte van bovenlokale draagwijdte;*

- *het plannen van een gewestelijke openbare ruimte programmeren die aan sociale mix en een divers gebruik bevordert;*

- *het benadrukken van verbanden tussen de Ninoofsepoort en de bestaande en toekomstige netwerken (promenade langs het Kanaal, Sennettepark);*

- *Het reduceren de oost-westelijk fysieke breuk van het Kanaal door de waterloop te integreren in een openbare ruimte, die een eenheid vormt en die wordt bepaald door de inrichting van haar centrum en haar perifere delen »*[10].

Concreet wordt de gewestelijke ambitie op verschillende manieren vertaald:

- *« de omvang van de uitgestrekte open ruimte van gewestelijke niveau en de aansluiting ervan met het Kanaal;*

- *de aard van de openbare programma’s, zowel in de open ruimte als in de sokkel van de cluster iconische hoge gebouwen;*

- *de articulatie tussen een bebouwd kader, dat aan de basis staat van de enscenering van de cluster hoge iconische gebouwen;*

- *de bovenlokale opleving van het Vander Puttenstadion en zijn aansluiting met de open ruimte van het nieuwe gewestelijke Park;*

het tot stand brengen van openbare en betaalbare woningen;

[10] Elementen afkomstig uit het RPA van Oktober 2017 – MSA.

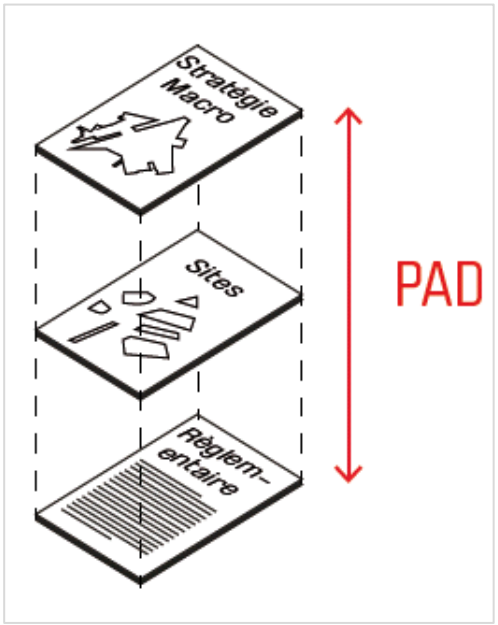
- de Ninoofsepoort als kruis- en aansluitingspunt tussen verschillende mobiliteitswijzen »[11].

3.4.1.2 Structuur van RVA als instrument

Het RPA is een instrument dat bestaat uit **twee componenten**: een **strategisch luik** en een **reglementair luik.**

In beide componenten worden de **opties** binnen in de perimeter van het RPA **verruimtelijkt**

Dit RPA is gekenmerkt door een specifieke wisselwerking tussen de **strategische opties** voor de volledige perimeter en de strategische opties voor de **specifiek geïdentificeerde** locaties. Om de exacte bestemming van een locatie binnen de perimeter te bepalen dient te worden begrepen door een transversale lezing van de strategische opties op het niveau van de perimeter, op het niveau de locaties en het reglementaire gedeelte.



Figuur 5: RPA: Structuur van instrument - Bron: uittreksel uit het RPA van oktober 2017 – MSA

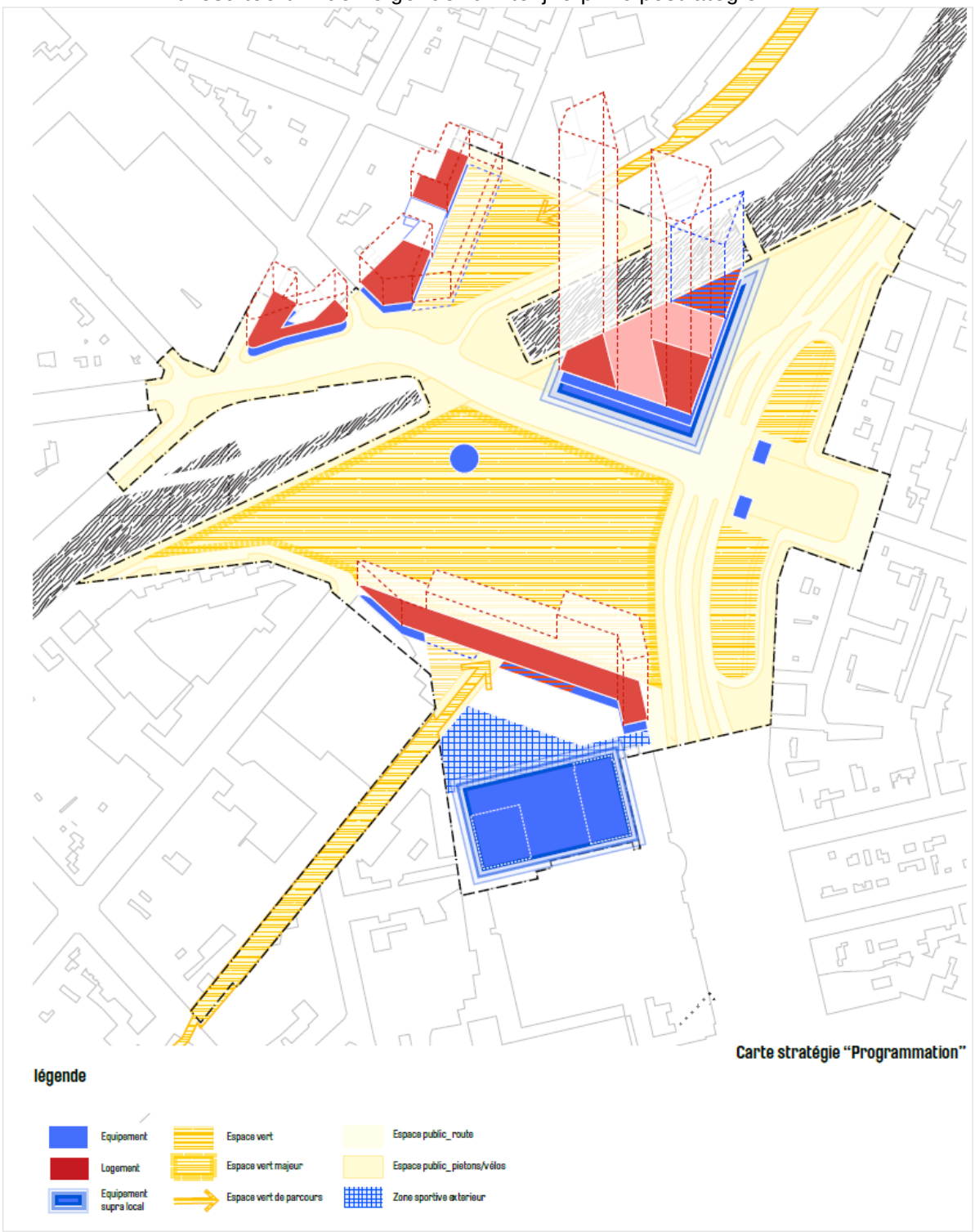
3.4.1.2.1 Strategisch luik : Algemeen overzicht

De ontwerper van het RPA omschrijft 6 strategische lijnen die de herinrichting van de Ninoofsepoort regelen :

- ***Natuurlijk landschap*** *;*
- ***Bebouwd landschap en de afzonderlijke elementen*** *;*
- ***Programmering*** *;*
- Actieve vervoersmodi *en* ***openbaar vervoer*** *;*
- ***Verkeer*** *en* ***parkeerbeleid*** *;*
- ***Sociaal leven****.*

[11] Ibidem

Hierna wordt de inhoud van de 6 strategische assen samengevat.
Dit resulteert in de volgende ruimtelijke principestrategie:



Figuur 6: Principestrategie voor het RPA – Bron: Uittreksel uit de RPA van oktober 2017 - MSA

Het gaat om een principeschets. Hierna volgt de inhoud van de 6 strategische lijnen.

Landschap	Bebouwd landschap en uitzonderlijke elementen	Programma	Actieve modi en openbaar vervoer	Verkeer en parkeren	Maatschappelijk leven
- Een grote gewestelijke open ruimte bieden die verschillende openbare ruimten omvat: - Het nieuwe park; - De esplanade van de sector Driehoek, die rechtstreeks toegang geeft tot de oevers van het Kanaal; - Het lineair Kleine Zenne park; - Behoud van de ruimte Pierron.	- Actieve gevels voorstellen in de omtrek van de Ninoofsepoort; - Bepaalde bouwfronten en bebouwde huizenblokken opnieuw configureren en samenstellen; - De aanbevolen volumes sluiten aan bij wat al bestaat en leggen de nadruk op enkele opmerkelijke elementen; - Het volgt daarmee de logica zoals die wordt aanbevolen door het richtschema voor de Ninoofsepoort van 2013 en het GPDO dat erin voorziet om langs het Kanaal hoge gebouwen op te trekken; - De opwaardering van de erfgoedelementen (tolhuisjes of het oude tracé van de Zenne).	- Creatie en terbeschikkingstelling van openbare ruimten; - Beschikken over een gewestelijke pool die een gemengde en intense programmering biedt; - Openbare/private woningen aanbieden; - Twee oppervlakten met belangrijke openbare voorzieningen markeren de perimeter: 1. de sokkel van de hoge gebouwen (sector Driehoek); 2. het Vander Puttenstadion dat wordt heraangelegd als een sportpark (met bovenlokale bestemming).	- Een kwaliteitsvol kader bieden dat bevorderlijk is voor de ontwikkeling van actieve vormen van mobiliteit; - Positieve maatregelen nemen met betrekking tot de efficiëntie van het openbaar vervoer door dat openbaar vervoer stelselmatig in eigen bedding te laten rijden.	- Het verkeer concentreren en zo ruimte vrij maken voor de actieve modi; - Voorrang geven aan ondergrondse parkings om de openbare ruimte vrij te maken.	- Plaatsen van gezelligheid van verschillende aard (open ruimten, faciliteiten, enzovoort) bevorderen.

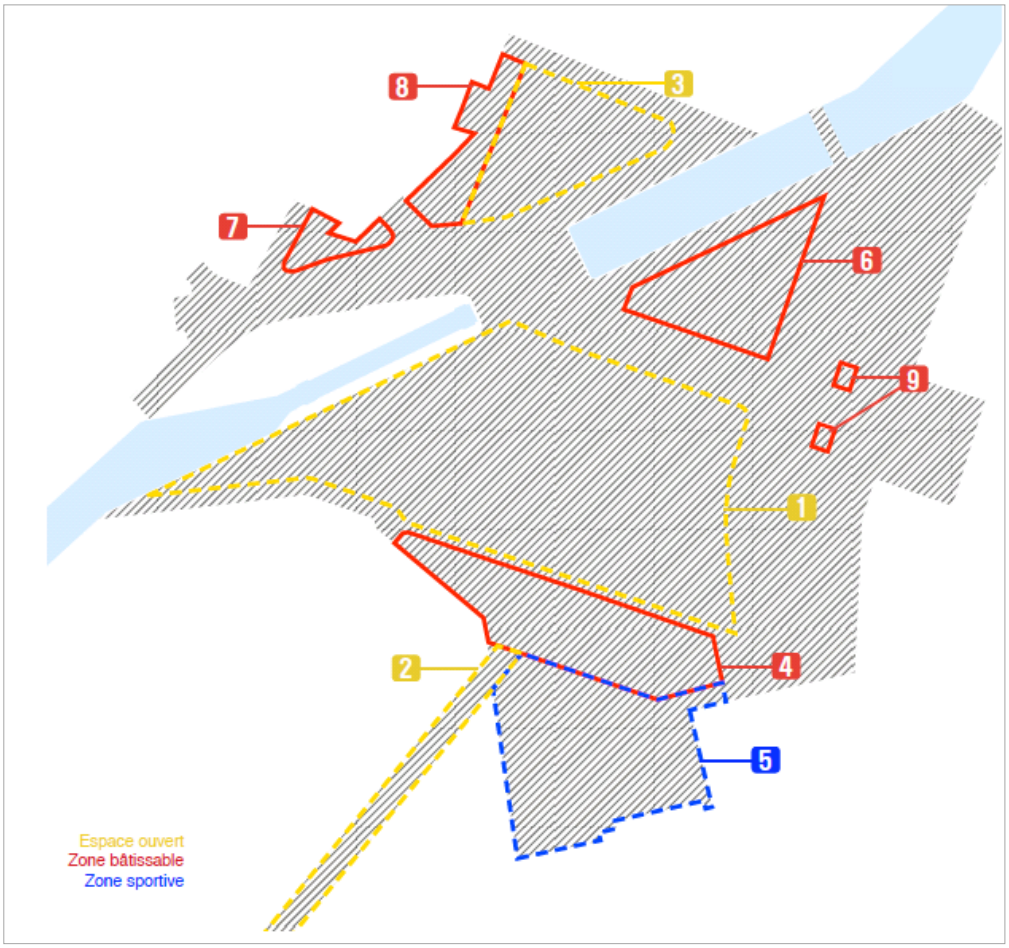
3.4.1.2.2 Strategisch luik: strategische opties per sector

De auteur van het RPA gaf een overzicht per sector om het toekomstbeeld over de verschillende sectoren van het project te kunnen preciseren.

De auteur van het RPA gaf een overzicht per sector om het toekomstbeeld over de verschillende sectoren van het project te kunnen preciseren.

Volgens hem "*wordt het op deze manier mogelijk om de strategische aspecten voor elke sector nauwkeuriger te gaan beschrijven. Aldus wordt het toekomstbeeld sector per sector voorgesteld, wat betreft zowel de aspecten in verband met de openbare ruimten als de aspecten die betrekking hebben op de constructie van nieuwe gebouwen*".

Aldus worden **9 sectoren geïdentificeerd**:



Figuur 7: Plaatsbepaling van de verschillende sectoren van het RPA –Bron: Uittreksel uit het RPA van oktober 2017 – MSA

We geven een beknopte samenvatting van de **verwachte bestemmingen** per sector. Voor nadere informatie verwijzen we de lezer naar het **strategisch luik** van het RPA:

Nr.	sectoren	Bestemming van de sectoren
1	Ninoofsepoortpark	*“het is een van de hoofdzaken van het RPA. Het betreft een park met gewestelijke roeping en verbonden is met het Kanaal en de aangrenzende bewoonde wijken. Het park wordt ontworpen rondom een centrale ruimte uit een stuk en dat middenin de perimeter vrijkomt”*[12]*.*
2	Kleine Zennepark	*“Dit deel van het toekomstige Park van de Kleine Zenne is onderdeel van een groter project dat het Ninoofsepoortpark met de toekomstige grote Stedelijke vlakte van de Slachthuizen. Het komt te liggen op de bedding op het tracé van de voormalige Kleine Zenne”,*
3	Pierronplein « Park »	*“De bestemming van dit Park blijft behouden en wordt bevestigd als aanvulling op de bestemming van het gewestelijke Ninoofsepoortpark. Afhankelijk van de mogelijkheid om een gemeentelijke voorziening te bouwen ter afronding van het huizenblok en ter versterking van de bewoonbaarheid ervan, kunnen op termijn incidenteel aanpassingen worden aangebracht in de bestaande inrichting”.*
4	BGHM/Vander Putten	*« Verwezenlijking van een nieuw woongebouw, waarvan de hoofdgevel op het noorden georiënteerd ligt en waarvan de secundaire zuidgevel gedraaid is naar de binnenkant van een huizenblok, waarin een sportvoorziening wordt gevestigd met een bovenlokale uitstraling (heringerichte infrastructuur van het Vander Puttenstadion) ».*
5	Vander Putten	*« Het Vander Puttenstadion is voorbestemd om in zijn uiterlijke verschijning en de indeling van de infrastructuren aan de binnen- en de buitenkant ervan te evolueren.* *In het RPA wordt uitspraak gedaan over de stedenbouwkundige voorwaarden van deze reorganisatie om aldus de mogelijkheid open te stellen om het Vander Puttenstadion te doen evolueren van een plaatselijke infrastructuur tot een bovenlokale infrastructuur ».*
6	Driehoek	*« De principes, die voor deze locatie voorgelegd werden, berusten op de aanbevelingen zoals die voortvloeien uit het Oriëntatieschema voor de Ninoofsepoort uit mei 2013, en in het bijzonder het idee om niet één enkele toren tot stand te brengen, maar een cluster van drie torens te bouwen ».*
7	Tankstation	In het RPA wordt voorgesteld om dit huizenblok opnieuw aan te leggen door het af te sluiten. Dit resulteert in afschaffing van het tankstation.
8	Pierronplein	In het RPA wordt voorgesteld de mogelijkheid te bieden

[12] Bron: Strategische opties per locatie, oktober 2017 – MSA.

		tot het heropbouwen van een bebouwd front, waarmee het huizenblok kan worden afgesloten, terwijl er tegelijk een hoofdgevel wordt verstrekt die wordt bezet door een/meer voorziening(en), die uitziet/uitzien op de groene ruimte.
9	Tolhuisjes	*« In het RPA wordt overwogen de gemeenschappelijke bestemming van deze twee kleine gebouwtjes te bevestigen door de herbestemming ervan als gemeenschappelijke voorziening of kleine handelszaak te vergemakkelijken ».*

Figuur 8: De bestemmingen van de verschillende sectoren van het RPA – Bron: Uittreksel uit het RPA van oktober 2017 – MSA

3.4.2 MER

Het MER heeft tot doel **de voornaamste effecten te identificeren** en te **evalueren** die de uitvoering van het RPA kan hebben op de **menselijke**, **de bebouwde** en de **natuurlijke** omgeving van de perimeter en in voorkomend geval verbeterings-en/of compenserende maatregelen voor te stellen om de in het kader van de milieuanalyse ontdekte negatieve effecten te verminderen of zelfs te elimineren.

→ Het **uiteindelijke doel** van het MER bestaat erin alle **noodzakelijke informatie** te verstrekken om het **RPA** te **stofferen**, en aldus rekening te houden met de eventuele geproduceerde effecten.

De bestudeerde elementen worden voorgesteld in het bestek dat de inhoud van het MER vastlegt.

NB: het valt ook niet uit te sluiten dat de **studieschalen moeten worden aangepast** (de perimeter verbreden of versmallen), in functie van de wisselwerking met de aangrenzende gebieden.

3.5 Historiek van het RPA

Door zijn strategische ligging en functie als toegangspoort tot de stad kende de Ninoofsepoort in de loop van de geschiedenis heel wat veranderingen, maar de impact als gevolg van het rechttrekken van het **tracé** van het **kanaal** in de jaren 30 heeft het stadsweefsel op duurzame wijze beperkt. Sindsdien is zijn **heraanleg** voer voor debat.

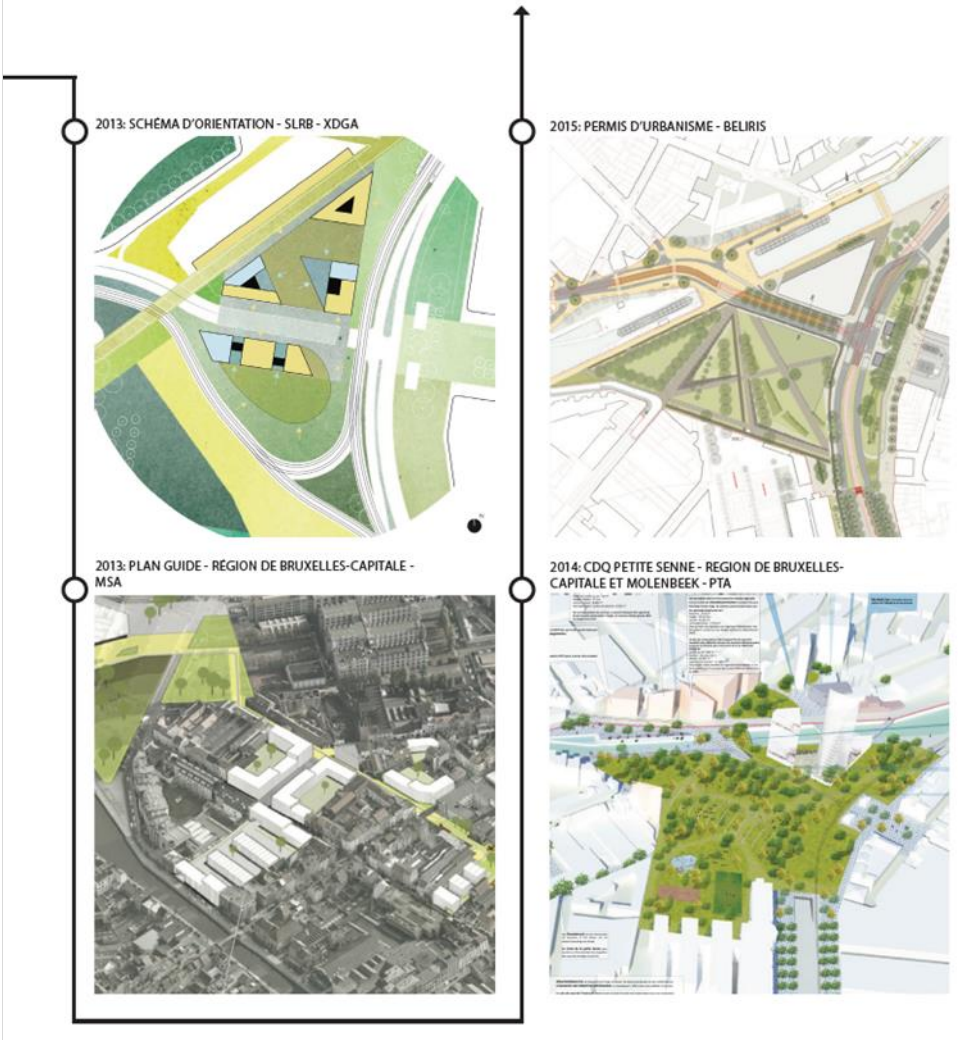
Pas sinds de oprichting van het Brussels gewest in 1989 vinden er beetje bij beetje **denkoefeningen** plaats die tot doel hebben **dit deel van het grondgebied opnieuw aan te leggen** , in het kader van planningsinstrumenten (eerste richtschema "Kanaal" van 1989-1992, GBP 2001), strategische denkoefeningen (Brussel 2040), projecten voor de heraanleg van openbare ruimten (Beliris, Buur) of in de vorm van richtschema's (Richtschema BGHM, Gidsplan) enzovoort.

Elk instrument geeft een **extra dimensie** aan het debat. Het is interessant om vast te stellen dat de creatie van een **groene openbare ruimte** een **vast element** is in het debat. In het eerste

inrichtingsschema van het richtschema "Kanaal" ligt deze openbare ruimte rond de sluizen.

In de door Secchi-Vigano voorgestelde ontwikkeling vormt het geheel van de Ninoofsepoort één **groot interfacepark**.

We mogen dan ook vaststellen dat de door het RPA voorgestelde inrichting een **synthese** vormt van **meer dan 30 jaren van ideeën** en **debat**.



Figuur 9: De voor dit grondgebied voorgestelde verschillende instrumenten – Bron: Uittreksel van het RPA van oktober 2017 – MSA

3.6 Analyse van de samenhang van het project met andere toepasselijke relevante plannen

3.6.1 Betreffende de intenties zoals geformuleerd in het regeerakkoord 2014-2019

De **gewestelijke beleidsverklaring** legt de **grote acties** vast voor de **komende vijf jaar**. De onderstaande verbintenissen hebben rechtstreeks betrekking op de Ninoofsepoort:

- De regering zal **nieuwe groene en openbare ruimten** creëren in de prioritaire wijken, waartoe de Ninoofsepoort behoort;

- De regering zal ten minste 5 pilootprojecten realiseren in de openbare ruimte tijdens deze legislatuur, met meer bepaald de creatie van een **kwaliteitsvolle openbare ruimte bij de Ninoofsepoort**.

→ Het ontwerp van RPA houdt rekening met de intenties zoals geformuleerd in het regeerakkoord 2014-2019. Naast de heraanleg van de openbare ruimte is er immers ook sprake van om nieuwe openbare ruimten aan te leggen (park van de Ninoofsepoort, het Kleine Zennepark enzovoort).

3.6.2 Betreffende het Plan voor Internationale Ontwikkeling (PIO) - 2007

Het Plan voor Internationale Ontwikkeling[13] (PIO) is een project voor de **ontwikkeling van Brussel** dat is gebaseerd op een van de voornaamste kenmerken van de stad: zijn "**internationale**" **roeping**. Het plan bakent 10 prioritaire gebieden af. De Ninoofsepoort behoort niet tot die 10 gebieden.

→ Het ontwerp van RPA moet niet aansluiten bij de doelstellingen van dit document.

3.6.3 Betreffende het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO)[14]

Wat betreft zijn integratie in het stedelijk weefsel:

De Ninoofsepoort is een **plek die het voorwerp is** van een **groot stadsproject**.

In het GPDO lezen we dat de "*Ninoofsepoort gelegen is op het scharnierpunt tussen het westen en het oosten van de stad, op de plaats*

[13] Augustus 2007
[14] Link: http://perspective.brussels/sites/default/files/documents/gpdo_2018_nl.pdf

waar het kanaal een knik maakt en er een sluis staat. Het komt erop aan een antwoord te bieden op meerdere grote uitdagingen om de ruimte die zich bevindt aan de rand van het stadsepicentrum en in het rijtje "Poorten" langs de Kleine Ring te herwaarderen.
Een richtplan van aanleg (RPA) zal de ontwikkeling mogelijk maken van zo'n 370 nieuwe woningen van verschillende types, diverse sport- en andere voorzieningen, een groot park en een nieuwe doorgang naar het kanaal voor fietsers en voetgangers. Dat richtplan van aanleg wordt evenals de ontwikkeling van de Heyvaertwijk begeleid door een stadsvernieuwingscontract voor de zone Heyvaert/Poincaré"[15].

Het GPDO neemt een standpunt in met betrekking tot de integratie van hoogbouw. Aldus kan "*hoogbouw [...] in bepaalde omstandigheden een kwaliteitsvolle oplossing zijn om te voorzien in huisvesting en/of om het metropolitane karakter van sommige open ruimten die de stad structureren, te versterken*" (...) "*Hoogbouw is geen absoluut begrip. Het hangt samen met de hoogte van de omgevingscontext van het gebouw. We onderscheiden twee soorten hoge gebouwen, die oprijzen in hun omgeving:*
(1) gebouwen die de grootstedelijke skyline bepalen (Zuidtoren, Madoutoren, ...) en het gemiddelde gevelprofiel op stedelijke schaal doorbreken en (2) lagere gebouwen, die een lokale schaalbreuk vormen in hun directe context, maar geen invloed hebben op de skyline (residentie Leopold op de Meeûssquare in Brussel, de Franse paviljoens, de Notelaarsstraat in Schaarbeek ...)" [16].

In verband met erfgoed wil het GPDO "*het stedelijk erfgoed beschermen en in de kijker plaatsen als drager van identiteit en aantrekkelijkheid"[17].*

Op het vlak van mobiliteit:

In het GPDO lezen we: "*De mobiliteitsvisie die wordt uiteengezet in het GPDO stelt zich tot doel om een antwoord te bieden op deze uitdagingen en te zorgen voor een duurzaam evenwicht tussen de mobiliteitsbehoeften (activiteiten, inwoners, gebruikers) en milieubescherming en gezondheid.*

Het Gewest wil dus ambitieus optreden binnen zijn eigen bevoegdheden:

- Het aantal verplaatsingen met de personenwagen verminderen en tegen 2030 het modale aandeel van de personenwagen verlagen tot 25% (tegenover 32% vandaag), rekening houdend met de toekomstige toename van het aantal verplaatsingen. Deze eerste doelstelling, waarvan de belangrijkste hefbomen zijn beschreven in het GPDO, zal worden gepreciseerd in het "Gewestelijke Mobiliteitsplan";

- Tegen 2030 het snelwegnet omvormen tot een netwerk van stadsboulevards en mobiliteitscorridors;

- Van de actieve vervoerswijzen de belangrijkste verplaatsingswijze maken voor trajecten van minder dan 5 km[18]."

[15]Link: http://perspective.brussels/sites/default/files/documents/gpdo_2018_nl.pdf , p. 43.
[16] Ibidem, p. 71.
[17] Ibidem, p. 95.

Wat betreft leefmilieu in het algemeen:

Wat betreft de **geluidsomgeving** zal "*het Gewest [...] de geluidsoverlast verminderen. Geluidsoverlast is een omgevingshinder waar de Brusselaars het meeste last van hebben. De belangrijkste bronnen van geluidshinder hebben te maken met het verkeer, via de weg, het spoor of de lucht. De kaart van de geluidsniveaus in het Brussels Gewest laat zien dat in het noorden en het noordwesten de niveaus het hoogste zijn."* Het GPDO wil verschillende doelstellingen nastreven. *"Wat de algemene overlast betreft, wil het Gewest tegen 2040 het Lden-niveau met 5 dB(A) verlagen voor alle bewoners die aan een hogere geluidsbelasting zijn blootgesteld dan die door de WHO aanbevolen. Deze doelstelling zou ervoor zorgen dat de bevolking onder het niveau van 65 dB(A) toeneemt van 85 naar 97 procent, volgens de atlas van de geluidshinder door het verkeer."*(...) "*Wat de nachtelijke geluidsoverlast betreft, wil het Gewest de bevolking die is blootgesteld aan een nachtelijk Ln-niveau hoger dan de aanbevelingen van de WHO tegen 2040 verminderen. Om dit te bereiken, blijft de strijd tegen het verkeerslawaai prioritair. Het is daarom van primair belang om alle algemene mobiliteitsbeheersingsdoelstellingen in werking te stellen en om het overvliegen van het gewest door vliegtuigen in te perken*."[19]

Wat betreft de **luchtkwaliteit** beschrijft het GPDO de specifieke ambities inzake **verbetering van de luchtkwaliteit** in het gewest. Uitgaande van de vaststelling dat onvoldoende luchtkwaliteit ernstige gevolgen kan hebben voor de gezondheid van de inwoners en de bezoekers van het gewest, zullen multisectorale acties worden opgezet *(ruimtelijke ordening op basis van het principe van de buurtstad en korte afstanden, verkeersheffingen, organisatie van het werk, energiebeleid ...) om de luchtkwaliteit te verbeteren*[20].

In verband met **energie en lucht** heeft het gewest zich ertoe verbonden om de uitstoot van broeikasgassen (BKG), in vergelijking met 1990, te verminderen met 20% in 2020 en met 30% in 2025. Er zal voorrang worden gegeven aan de energieprestatie van gebouwen (EPB) en aan rationeel energiegebruik (REG) en tegelijk zal ernaar worden gestreefd om het verkeer te verminderen.

Er bestaat dus een strategie van energierenovatie van bestaande gebouwen om tegen 2050 een energieverbruik van 100 kWh/m² voor het hele woningenbestand te bereiken, met het einde van het gebruik van fossiele brandstoffen voor verwarmingsdoeleinden en het gebruik van 100% hernieuwbare energie.

Overigens heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een projectoproep gelanceerd (be.exemplary) "*waarbij begeleiding, subsidie en ondersteuning wordt gegeven aan voorbeeldige projecten die de waarden en doelstellingen van het Gewest zo veel mogelijk integreren: behoud van de hulpbronnen, sociale criteria, architecturale kwaliteit, verdichting, sociale/ functionele mix, mobiliteit, benutting van de lokale*

[18] Ibidem, p. 148.
[19] Ibidem, p. 111-112.
[20] Link: http://perspective.brussels/sites/default/files/documents/gpdo_2018_nl.pdf, p. 109.

werkgelegenheid en vaardigheden, benutting van het erfgoed, reconversie of gefaseerde operaties …" [21].
In verband met **fauna en flora** bepaalt het GPDO: "*De aanwezigheid van natuur in de stad is van fundamenteel belang voor de kwaliteit van de leefomgeving. De strategieën van het Gewest zijn gericht op het behoud, de versterking en de betere verspreiding van de groenvoorzieningen van het gewest over het grondgebied*" (…) "*Het groene netwerk en het blauwe netwerk zijn geïntegreerde strategieën voor de kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkeling van de groenvoorzieningen, het leefmilieu en de stedelijke leefomgeving in het algemeen. Ze dragen er eveneens toe bij dat het stedelijke systeem het vermogen behoudt om een antwoord te bieden op de fenomenen van de klimaatopwarming*."[22]

Wat betreft het **blauwe netwerk** bepaalt het GPDO "*Dit netwerk bestaat uit de verbindingen van het oppervlaktewater zoals rivieren, vijvers en vochtige gebieden. Het heeft in de eerste plaats een hydraulische functie aangezien het ervoor zorgt dat het water in het Gewest kan wegvloeien. Ook de ecologische functie van dit netwerk is aanzienlijk en moet worden hersteld. Het blauwe netwerk moet ook de sociale, landschappelijke en recreatieve functies van rivieren, vijvers en vochtige gebieden benutten en de ecologische rijkdom van deze milieus ontwikkelen."*[23]

Het GPDO bepaalt dat "*water een gemeenschappelijk goed [is], waarvan de toegang gegarandeerd moet zijn voor alle Brusselaars. Daarom neemt het Gewest de hele watercyclus (winning, distributie, afvoer en zuivering*) in openbaar beheer. (…) *Het Gewest doet de volgende aanbevelingen om het duurzaam waterbeheer te blijven bevorderen*: *waterbronnen beheren ; grondwaterlagen beschermen; duurzaam waterverbruik promoten.* (…).

De doelstelling van het Gewest is de re-integratie van "water" als onderdeel van de Brusselse identiteit en cultuur, via de ondersteuning van grootschalige projecten op het gebied van herwaardering van het water in de openbare ruimte.

→ Het RPA en de verwachte ontwikkelingen/functies houden rechtstreeks verband met de doelstellingen van het GPDO; namelijk:
- de ontwikkeling van nieuwe woningen;
- de ontwikkeling van diverse sportuitrustingen;
- de ontwikkeling van een uitgestrekte groene ruimte;
- ruimte vrij maken voor de actieve modi;
- rekening houden met de milieu-uitdagingen (beheer van geluidshinder, voornamelijk in verband met vervoer, vermindering van de uitstoot van broeikasgassen enzovoort);
- behoud, versterking en lokalisatie van groene hulpbronnen (in verband met het toekomstige gewestelijk park);
- ontwikkeling van de groene en blauwe netwerken.

[21] Ibidem
[22] Ibidem, p. 101.
[23] Ibidem, p. 103.

3.6.4 Betreffende het GBP

3.6.4.1 GBP 2001

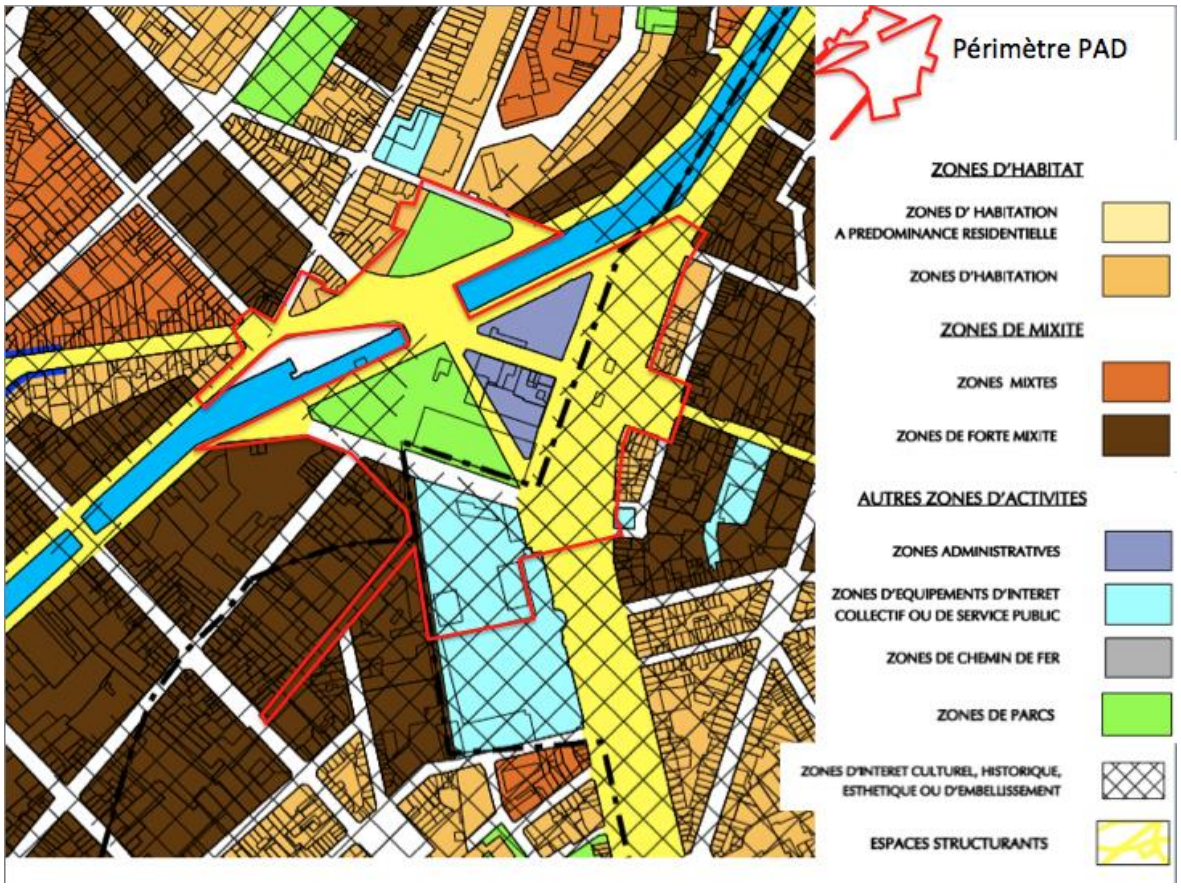
Ter inleiding van haar besluit van 3 mei 2001 tot goedkeuring van het gewestelijk bestemmingsplan verklaart de Brusselse regering wat volgt:

> "*Overwegende dat het Gewestelijk Ontwikkelingsplan van 3 maart 1995 een stadsproject heeft ontworpen dat is gebaseerd op de volgende principes:*
> *- de verhoogde bescherming van de huisvesting;*
> *- de modernisering van de economische structuur door de vrijwaring van de gemengde structuur die is vastgelegd door het gewestplan en door een herstructurering van de industrie-, haven- en vervoergebieden;*
> *- de ondersteuning van de wijzigingen in de industriële structuur;*
> *- de versterking van de uitstraling van het grootstedelijk centrum en van de oude centra met een plaatselijke identiteit;*
> *- het tegenhouden van de verspreiding van kantoorfunctie in de hele stad door prioritaire gebieden voor de vestiging van kantoren af te bakenen;*
> *- de herstructurering van de ruimte van het Gewest en daarbij de kanaalas een katalyserende rol doen spelen voor de totstandkoming van belangrijke stedelijke projecten;*
> *- de opwaardering van de voorzieningen die een rechtstreekse invloed hebben op het economisch leven;*
> *- het beheer van de mobiliteit naar gewestelijke maatstaven;*
> *- de versterking van de stedelijke identiteit door de valorisatie van ruimtelijke structuurelementen die bijdragen tot de schoonheid van de stad (structurerende ruimten, groen netwerk, bescherming van het erfgoed);*
> *- de ondersteuning van dynamische cultuur-projecten;*
> *Overwegende dat dit gewestelijk bestemmingsplan berust op de tien principes van het gewestelijk ontwikkelingsplan, zodat een duurzaam en evenwichtig beleid inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening is gewaarborgd."*

Een van de doelstellingen van het GBP dat de Brusselse regering op 3 mei 2001 heeft aangenomen, bestaat erin "het gemengd karakter te verduidelijken aan de hand van vier gebieden met een verschillend gemengd karakter (het woongebied met residentieel karakter, het typisch woongebied, het gemengd gebied en het sterk gemengd gebied)", met inbegrip van de economische diversiteit (hiertoe werden

linten voor handelskernen gecreëerd en werd de handelsfunctie in drie subcategorieën verdeeld: handel, groothandel en grote speciaalzaken).

Binnen de betrokken perimeter geeft het GBP de volgende bestemming aan de verschillende gebieden die werden geïdentificeerd:
- woongebieden;
- parkgebieden;
- administratiegebieden;
- een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten;
- een sterk gemengd gebied;
- structurerende ruimten;
- een groot deel van de perimeter wordt ingenomen door een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing.



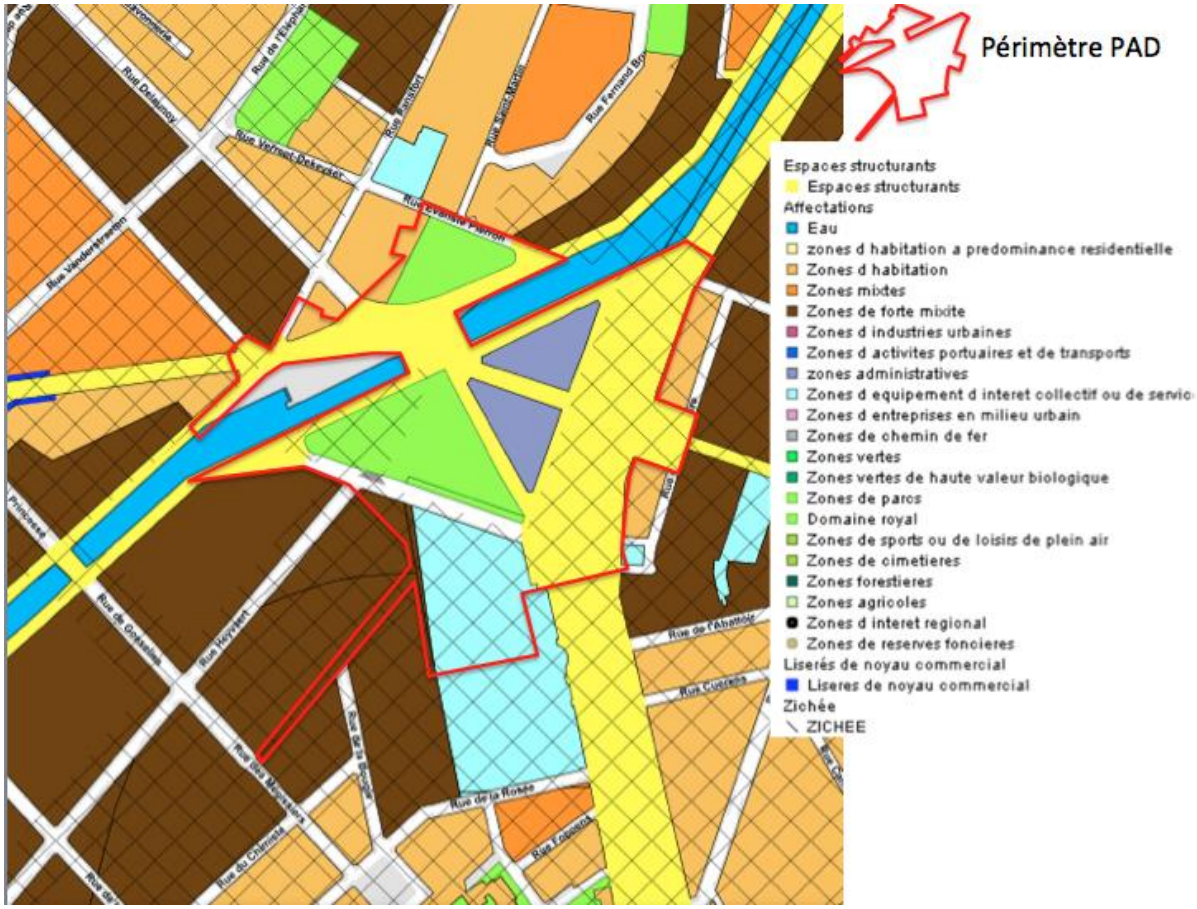
Figuur 10: Kaart van de bestemmingen van het GBP – 03/05/2001

3.6.4.2 GBP 2013

In 2013 heeft de regering het GBP gewijzigd om de huisvestingsfunctie in het plan te versterken, omwille van de demografische groei in het Brussels gewest en de noodzaak om het grondpotentieel bestemd voor huisvesting te vergroten. Naar aanleiding van deze eerste vaststelling, op basis waarvan de regering besloot het GBP 2001 te wijzigen, werd deze gewijzigde versie het "Demografisch GBP" genoemd

Wat betreft de bestemmingen leidde het demografisch GBP tot een wijziging van de geplande bestemmingen, met name in sterk gemengde gebieden (SGG), in gebieden met voorzieningen van collectief belang of

van openbare dienst (GVCBOD) en in administratiegebieden (AG). Het creëerde ook een nieuw bestemmingsgebied, i.e. het ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving (OGSO).



Figuur 11: Kaart met de bestemmingen van het demografisch GBP

Binnen de operationele perimeter had het demografisch GBP dus een niet te veronachtzamen impact, daar de bestemmingen van de gebieden in de betrokken perimeter stuk voor stuk zijn geëvolueerd.

In een SGG kan er voortaan worden afgeweken van de bepaling 4.4 in de veronderstelling van "de aanwezigheid voor 1 januari 2011 van een of meerdere vervallen en verlaten gebouwen of van een of meerdere braakliggende terreinen, die samen minstens 15% van de oppervlakte van het betrokken huizenblok vertegenwoordigen, of 3.500 m² van de grondoppervlakte".

Bovendien werd, in het geval van een totaalproject, de verdeling van de functies als volgt herzien: minimaal 50% (GBP 2001: 35%) huisvesting, minimaal 5% voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten (waarin het GBP 2001 niet voorzag), maximaal 40% (GBP 2001: 60%) kantoren, activiteiten toegelaten in gebied voor stedelijke industrie en voor handelszaken met maximaal 15% kantoren (GBP 2001: 25%) en minimaal 20% (GBP 2001: 10%) grondoppervlakte voor groene ruimte.

In gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare dienst wordt de huisvestingsfunctie ingevoegd als een volwaardige functie en niet meer uitsluitend als bijkomstig ten opzichte van de functie van voorziening, op voorwaarde echter dat er speciale regelen van openbaarmaking worden toegepast. Ze is echter toegestaan zonder beperking van vloeroppervlakte.

In administratiegebied (AG) wordt de huisvestingsfunctie opgenomen als tweede hoofdfunctie, zonder beperking van vloeroppervlakte, zoals het kantoor. Het is de bedoeling om te evolueren in de richting van gemengde gebouwen, meer bepaald wat betreft de bestemming.

In een ondernemingsgebied in de stedelijke omgeving (OGSO) is de huisvestingsfunctie een bijkomstige functie. De gebieden met een bestemming als OGSO kregen in het GBP 2001 echter niet allemaal de mogelijkheid van huisvestingsfunctie. Aldus heeft het OGSO huisvesting opgenomen in gebieden die daar voorheen niet toe waren bestemd.

Het is duidelijk dat het demografisch GBP in de eerste plaats tot doel had om de huisvestingsfunctie te bevorderen.

3.6.4.3 GBP versus ontwerp van richtplan van aanleg "Ninoofsepoort"

Het BWRO bepaalt: "*De verordenende bepalingen van het RPA heffen, binnen de perimeter waar ze van toepassing zijn, de bepalingen op van het GBP en de stedenbouwkundige verordening die ermee in tegenspraak zijn*."[24].

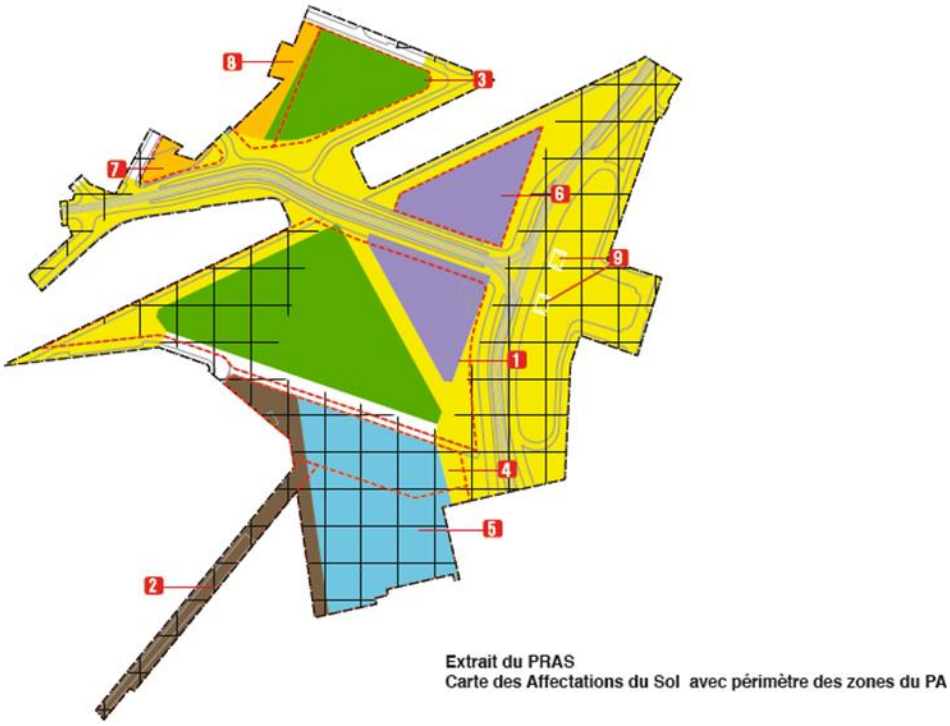
Nr.	Sectoren	Bestemmingen in het GBP	Wijziging RPA	Bestemmingen in het RPA
	Park van de Ninoofsepoort	Parkgebied Administratiegebied Structurerende ruimte	Bestemming	Parkgebied
2	Kleine Zennepark	Sterk gemengd gebied Gebied voor voorzieningen	Bestemming	Parkgebied
3	Pierronplein "park"	Parkgebied Structurerende ruimte	Bestemming	Parkgebied
4	BGHM/Vander Putten	Sterk gemengd gebied Gebied voor voorzieningen Structurerende ruimte	Bestemming	Sterk gemengd gebied Woongebied Groen gebied met overdruk Woongebied
5	Vander Putten	Gebied voor voorzieningen	Bestemming	Gebied voor voorzieningen Sport- of recreatiegebied in open lucht
6	Driehoek	Administratiegebied	Bestemming	Woongebied
7	Tankstation	Woongebied Structurerende ruimte	Grondinname van de bestemming	Woongebied
8	Pierronplein	Woongebied Groen gebied Structurerende ruimte	Bestemming Grondinname van de bestemming	Woongebied
9	Tolhuisjes	Structurerende ruimte	Bestemming	Gebied voor voorzieningen

Figuur 12: Wijzigingen van bestemmingen GBP-RPA

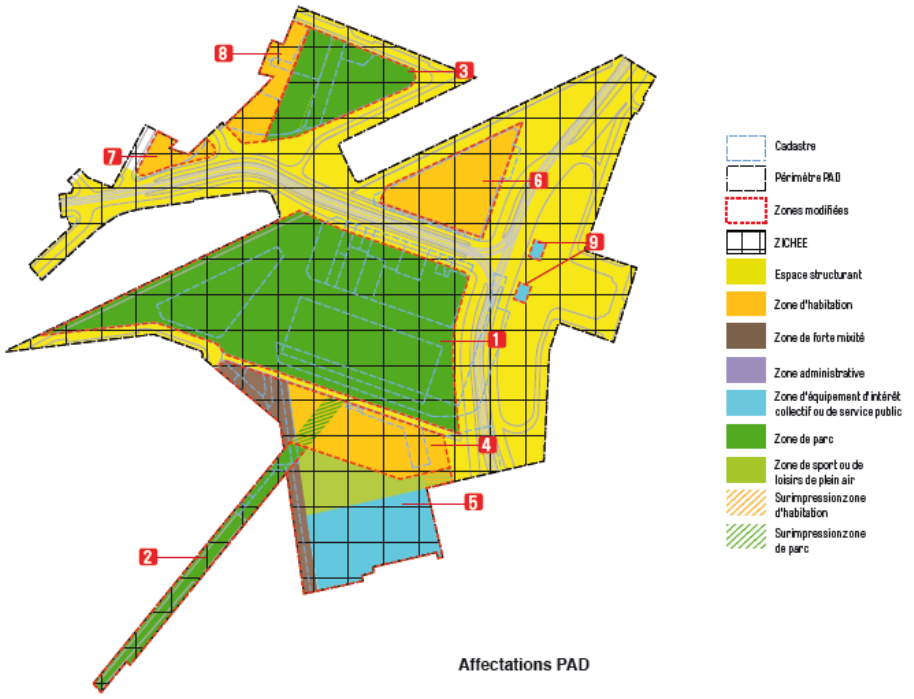
Het verband tussen de verordenende bepalingen van het RPA en die van het GBP wordt gedefinieerd in artikel 30/9, §2, van het BWRO en is gebaseerd op het principe van de impliciete opheffing. Daaruit volgt dat het GBP toepasselijk blijft en dat alleen de bepalingen die in tegenspraak zijn met het RPA impliciet worden opgeheven en, bijgevolg, niet van toepassing zijn binnen de perimeter van het RPA.

Zonder al te zeer in detail te treden zijn dit de nieuwe bestemmingen, overeenkomstig het ontwerp van RPA, op de verschillende sectoren.

[24] Bron: RPA, oktober 2017 – MSA.



Figuur 13: Uittreksel van het GBP - Bron: Uittreksel van het RPA van oktober 2017 – MSA



Figuur 14: Bestemmingen RPA - Bron: Uittreksel van het RPA van oktober 2017 – MSA

3.6.5 Betreffende de intenties zoals geformuleerd in het regeerakkoord 2014-2019

De **algemene beleidsverklaring van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering**[25] stelt de **grote acties** vast die tijdens de periode 2014-2019 moeten worden ondernomen.

We lezen er dat de "*regering nieuwe groene en openbare ruimten zal creëren in de **prioritaire wijken**, zoals het 10 hectare grote park bij Tour & Taxis, een openbaar stadspark op de Reyerssite, een groene- en recreatieruimte aan Beco West, en **groene ruimten aan de Ninoofsepoort**, Josaphat, het Weststation …*"[26].

→ Het RPA houdt rekening met de intenties zoals geformuleerd in het regeerakkoord 2014-2019. Er is meer bepaald sprake van de aanleg van het park van de Ninoofsepoort en het Kleine Zennepark.

3.6.6 Betreffende de betrokken GemOP's

3.6.6.1 Het GemOP van de Stad Brussel[27] - 2004

Het GemOP van de Stad Brussel wordt ingedeeld volgens **drie doelstellingen**:
- de **herwaardering van de woonfunctie**;
- de ondersteuning van een **geïntegreerde economische ontwikkeling**;
- de **bevordering** van een **duurzame omgeving**.

De Ninoofsepoort vormt *"**een van de voornaamste poorten van de Kleine Ring**". Het GemOP heeft als ambitie om **specifieke functies** aan deze " **knooppunten**" toe te wijzen: ofwel door een functie als 'toegangspoort' te bevestigen, ofwel door een functie als 'toegangspoort' te beperken." Dit gegeven vloeit daarbij rechtstreeks voort uit het verkeersplan voor de Vijfhoek.*

Een voorbeeld van "toegangspoort" is de Louizapoort, terwijl de Ninoofsepoort een voorbeeld vormt waar de toegang tot de stad wordt ontmoedigd.

Wat betreft het erfgoed beoogt het GemOP de **herinrichting** van de **tolhuisjes** (deze tolhuisjes liggen binnen de perimeter).

Dit project koestert de ambitie dit gebied opnieuw in te richten. Dit leidt tot een herwaardering van een deel van het woongebied in het bijzonder en van de perimeter in het algemeen. Deze herwaardering beantwoordt aan de doelstellingen van het GemOP.

[25] Link: https://be.brussels/files-nl/over-het-gewest/de-gewestelijke-bevoegdheden/algemene-beleidsverklaring-regering-bhr.pdf/view?set_language=nl
[26] Uittreksel Algemene beleidsverklaring van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, 20 juli 2014, p. 10.
[27] Goedgekeurd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 13/12/2004

De Ninoofsepoort moet kruisingen van de verschillende mobiliteitswijzen mogelijk maken. Er is meer bepaald sprake van om "*een allesomvattend stedenbouwkundig kader te ontwerpen dat van de Ninoofsepoort een gewestelijke openbare ruimte maakt waar verschillende vormen van mobiliteit en gebruiken samenvloeien*"[28].

Wat betreft de tolhuisjes koestert het RPA de ambitie "*de collectieve bestemming van deze twee kleine gebouwen te bevestigen door hun herbestemming als collectieve voorziening of kleine handelszaak te bevorderen*"[29].

De nieuwe bestemmingen zouden de ontwikkeling van economische activiteiten of van uitrusting mogelijk moeten maken. Wat betreft de nieuwe programma's is het zo dat ze zouden moeten voldoen aan de geldende milieunormen. Deze elementen sluiten aan bij de doelstellingen van het GemOP van de Stad Brussel.

3.6.6.2 Het GemOP van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek[30] - 2004

De Ninoofsepoort wordt **benaderd langs het kanaal** (hefboomgebied) als:
- een **site van gewestelijke vernieuwing**;
- een site waar een van de **twee toekomstige gewestelijke parken** wordt aangelegd.

De Ninoofsepoort vormt een belangrijk element in het kader van de **heraanleg** van de **kleine ring** en zijn **openstelling voor de zachte verplaatsingswijzen** in de richting van de Vijfhoek.

→ Het RPA zoekt aansluiting bij de doelstellingen van het GemOP van de gemeente Molenbeek (vernieuwing van een gebied van gewestelijk belang, inplanting van een gewestelijk park en aanleg van de Ninoofsepoort). Het GemOP bepaalt dat het nodig is "*het geheel dat door de Ninoofsepoort wordt gevormd te herstructureren*"[31].
Het GemOP maakt voorbehoud bij de mogelijkheid om nieuwe kantoren te bouwen op het gemeentelijk grondgebied; ze "*moeten beperkt blijven tot Molenbeek*"[32]. Een inplanting "*bij de Ninoofsepoort waar het GBP een administratiegebied heeft*"[33] moet in overweging worden genomen. De opdrachthouder dient de kwestie van de bestemmingen te behandelen in het kader van de analyse van de milieueffecten.

[28] Uittreksel uit het RPA van oktober 2017 – MSA – ambities van het RPA.
[29] Uittreksel uit het RPA van oktober 2017 – MSA – bestemmingen van de verschillende sites van het RPA.
[30] Goedgekeurd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 06/05/2004
[31] Link: http://urbanisme-bruxelles.hsp.be/sites/urbanisme-bruxelles.hsp.be/files/PCD%20Molenbeek.pdf –p.37.
[32] Ibidem – p. 24.
[33] Ibidem

3.6.6.3 Het GemOP van de gemeente Anderlecht[34] - 2015

Het Kleine park is de enige site op het grondgebied van de gemeente Anderlecht. In dit verband heeft het GemOP de ambitie de groene vermazing te versterken "*rekening houdend met de sporen van de park en de Kleine Zenne*"[35].

Ter indicatie koestert het GemOP van Anderlecht de volgende ambities:
- de openbare ruimte verbeteren;
- efficiënte en aangename zachte vervoermiddelen invoeren voor de volledige industriezone;
- geïntegreerde en duurzame hedendaagse bouwkundige vormen promoten;
- of deelnemen aan nieuwe openbare voorzieningen bij grote vastgoedprojecten.

Dit zijn ook elementen die worden ontwikkeld in het RPA.

→ Het RPA strekt ertoe rekening te houden met deze gemeentelijke ambitie, daar het beoogt "*de klemtoon te leggen op de links tussen de Ninoofsepoort en de bestaande en toekomstige netwerken (promenade langs het kanaal, Kleine Zennepark)"*[36].

3.6.7 Betreffende andere plannen van aanleg

3.6.7.1 Ten opzichte van het Plan Iris 2 – 2015-2018/2020

Het **plan IRIS II**[37] is het **verplaatsingsplan** van de BHG. Het stelt een visie vast voor de mobiliteit van de Brusselaars tegen de periode **2015-2018/2020**.

Het **voorziet in** een **reeks acties** die tot doel hebben de mobiliteit van de Brusselaars, de pendelaars en de toeristen te verbeteren.

Het RPA strekt ertoe mobiliteit binnen de perimeter te beschouwen in het licht van de **volgende twee strategische pijlers**:

- **De actieve modi en het openbaar vervoer:**

  - Een kwalitatief kader bieden dat bevorderlijk is voor de ontwikkeling van actieve vormen van mobiliteit. Het gaat om een van de 9 prioriteiten van het Plan Iris 2 ➔ "*de actieve vervoerswijzen, zoals fietsen en wandelen, bevorderen als alternatief voor de wagen, vooral op korte afstanden"*[38] ;

[34] Goedgekeurd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 08/04/2015
[35] Link: https://www.anderlecht.be/sites/default/files/medias/Files/developpement-urbain/NL/04-GemOP/04-01.pdf –p.48.
[36] Uittreksel uit het RPA van oktober 2017 – MSA – de ambities van het RPA.
[37] Goedgekeurd in 2010;
[38] Uittreksel uit het rapport IRIS 2, Mobiliteitsplan – Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Brussel Mobiliteit-BUV van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en
(note de bas de page - suite)

- Op positieve wijze ingrijpen in de doeltreffendheid van het openbaar vervoer door het rijden in eigen bedding te systematiseren. Het gaat om een van de 9 prioriteiten van het Plan Iris 2 ➔ "*voor iedereen een eersteklas openbaar vervoer ontwikkelen als spil van de mobiliteit in Brussel, dankzij een modern en gediversifieerd aanbod*"[39].

- **Verkeer en parkeren:**

- Het verkeer concentreren en zo ruimte vrij maken voor de actieve modi. Dit kan worden beschouwd als een prioriteit van dit plan "*mobiliteit en ruimtelijke ordening gezamenlijk plannen, aangezien beide aspecten heel nauw met elkaar verbonden zijn*"[40];

- Voorrang geven aan ondergrondse parkings om de openbare ruimte vrij te maken. Het Plan Iris II gaat ook in deze richting met "*de creatie van parkings buiten de openbare weg*"[41].

→ In zijn mobiliteitsluik houdt het RPA rekening met het Plan Iris 2. Het strekt ertoe "*een kwaliteitsvol kader te bieden dat bevorderlijk is voor de ontwikkeling van actieve vormen van mobiliteit*" en "*positief in te grijpen in de doeltreffendheid van het openbaar vervoer door het rijden in eigen bedding te systematiseren*"[42]. Er is ook sprake van om belangstelling te tonen voor de aspecten "verkeer" en "parkeren".

3.6.7.2 Het Kanaalplan – 2013

Op 26 september 2013 keurde de Brusselse regering het eindrapport en de selectie van de voorbeeldprojecten van het Kanaalplan goed.

Het Kanaalplan is opgevat als een middel om een operationeel antwoord te bieden op de noden die voortvloeien uit de bevolkingsgroei.
Op strategisch vlak komt het Kanaalplan tegemoet aan **drie doelstellingen**:

- de versterking van de **woongebieden** en de **voorzieningen** ten **behoeve** van **allen**;
- de **versterking** van de **werkgelegenheid** en de **economie**, door te werken aan een betere stedelijke integratie van de economische activiteit en het tewerkstellen van de Brusselaars, met name zij die in dit gebied leven;
- de **versterking** van de **kwaliteit** van de **openbare ruimten**, met name ten behoeve van de **actieve modi**, door er op toe te zien dat wijken die heden door het kanaal gescheiden zijn, verbonden worden.

door de tijdelijke vereniging Atanor / Yuluka / Speculoos – strategische samenvatting, p.6.
[39] Ibidem
[40] Ibidem.
[41] Uittreksel uit het rapport IRIS 2, Mobiliteitsplan – Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Brussel Mobiliteit-BUV van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en door de tijdelijke vereniging Atanor / Yuluka / Speculoos – strategische samenvatting, § 5.1 "Een gewestelijk parkeerbeleid", p. 112.
[42] Uittreksel uit het RPA van oktober 2017 – MSA – strategische assen.

De herinrichting van de Ninoofsepoort dient gekaderd te worden in de **uitdagingen** die door het **Kanaalplan aangehaald** werden, namelijk:

- het **centrale gedeelte** van de **perimeter** van de Ninoofsepoort wordt geïdentificeerd als een **potentiële sector** voor **hoogbouw**;

- door de **inplanting** van een **nieuw park** en **verschillende groene snoeren** kan er tegemoetgekomen worden aan een gebrek aan groene ruimten in het gebied van de Ninoofsepoort en zal de leefomgeving van de bewoners verbeteren;

- de **herontwikkeling** van een **stuk** van de **kleine ring** zal toelaten de **doorstroming** van het **autoverkeer te verbeteren**;

- de **reorganisatie** van de **wegeninfrastructuur** zal de veiligheid van voetgangers en fietsers verbeteren;

- de studie van **nieuwe voetgangers- en fietsverbindingen**.

→ Het RPA zoekt aansluiting bij de **uitdagingen die worden aangehaald** door het Kanaalplan via een versterking van de **woongebieden**, de ontwikkeling van nieuwe groene ruimten of de herwaardering van de **openbare ruimten**.

3.6.7.3 Het Masterplan voor de Kanaaloevers van Sint-Jans-Molenbeek - 2010

Dit Masterplan werd opgesteld in 2010 en heeft als doel aan het kanaal, voor het deel op het grondgebied van Molenbeek, opnieuw een **meer stedelijk karakter** te geven en **een betere integratie ervan te verzekeren**.

De globale uitdaging van het Masterplan berust op de **verwevenheid** van een **transversale visie** met een **visie per wijk** voor het gemeentelijk grondgebied. Het komt er onder andere op aan om nuances aan te brengen in de bouwlijn, de ruimte in te richten op eenvormige en verbrede wijze, de bestaande dynamieken te versterken, de bereikbaarheid te optimaliseren of ook om de productieactiviteiten te diversifiëren.

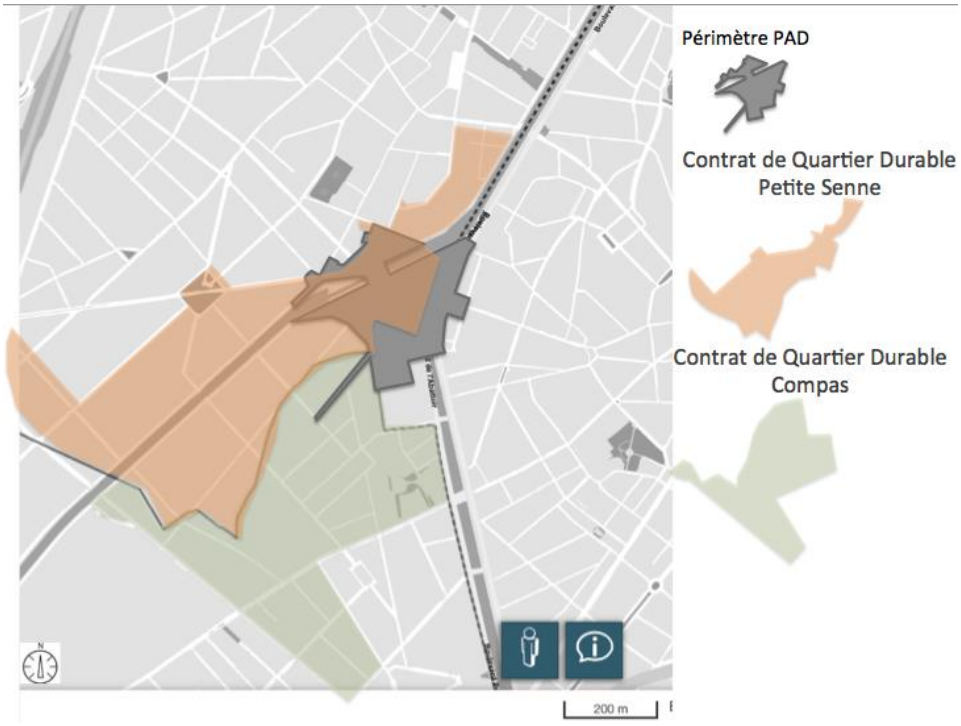
→ Het RPA zoekt aansluiting bij de doelstellingen van dit Masterplan, rekening gehouden met de **herinrichting** van de **Ninoofsepoort** ➔ aan het kanaal, voor het deel op het grondgebied van Molenbeek, opnieuw een **stedelijker karakter** geven. Er is meer bepaald sprake van om "*de fysieke breuklijn van oost naar west van het kanaal tot een minimum te beperken door het op te nemen in een eenvormige openbare ruimte die wordt gedefinieerd door de inrichting van zijn centrum en haar perifere wanden*"[43].

[43] Uittreksel uit het RPA van oktober 2017 – MSA – de ambities van het RPA.

3.6.7.4 De duurzame wijkcontracten (DWC) / en stadsvernieuwingscontracten

3.6.7.4.1 De duurzame wijkcontracten (DWC)

Verschillende operaties en **opdrachten** worden geïdentificeerd binnen en rond de perimeter.



Figuur 15: De duurzame wijkcontracten (DWC) / SVC in uitvoering – Bron: Brugis 2018

NB: TOG = territoriaal observatiegebied. Het omvat 8 statistische sectoren en komt ter sprake in hoofdstuk 2 "Diagnose van de bestaande situatie".

1. **<u>Het DWC "Kleine Zenne", Molenbeek (2014-2018)</u>**

De perimeter "Kleine Zenne" - **oranje deel** - ligt rond de zone van het kanaal ter hoogte van de Heyvaertwijk. We stellen vast dat het **RPA** grotendeels **binnen de perimeter ligt**.

Dit DWC stelt interessante mogelijkheden voor op het vlak van:
- **reconversie van voormalige industrieterreinen**;
- creatie van woningen, voorzieningen en groene ruimten.

De oude Zennebedding die de wijk doorkruist, vertegenwoordigt een grote troef om deze dynamiek van stedelijke herconfiguratie te ondersteunen.

→ Het **RPA zoekt aansluiting** bij het DWC "Kleine Zenne".

Er vonden **verschillende operaties** plaats **in de directe omgeving van onze perimeter**; het gaat onder andere om:
- de renovatie in 2013 van het industrieel gebouw van de voormalige brouwerij van Belle-Vue. Dit is vandaag een multifunctioneel complex (hotel, culturele, toeristische of economische ruimte);
- het huisvestingsprogramma "Les Terrasses de l’Ecluse" (109 woningen);
- de sporthal en het buurthuis Heyvaert;
- de heraanleg van de westelijke kleine ring. Dit heeft betrekking op de openbare ruimte. De werken met betrekking tot de openbare ruimte zijn vandaag nog niet volledig afgerond. Er is immers ook voorzien in de bouw van een brug voor fietsers en voetgangers.

2. Het DWC "Passer" Anderlecht (2013 - 2017)

Gelegen langs de kleine ring en in de buurt van het kanaal heeft het wijkcontract Passer - het **groene stuk** op bovenstaande figuur - tot doel de sociale ontwikkeling van de wijk aan te moedigen door verschillende maatregelen te nemen:
- **herkwalificatie** van een **oude drukkerij** via de creatie van een voorziening voor jongeren en van een huis voor sociale cohesie;
- **verbetering van de levenskwaliteit** van de stedelingen door de aanleg van een groen tracé voor voetgangers langs de Zenne;
- **versterking van het huisvestingsaanbod** via projecten van solidair wonen;
- **ontwikkeling van een project voor een platform** van actoren op het vlak van socioprofessionele inschakeling;
- enzovoort.

→ Het RPA strekt ertoe rekening te houden met de projecten die in het kader van dit DWC worden gerealiseerd. Die projecten vormen voortaan **elementen** van de **bestaande situatie**.

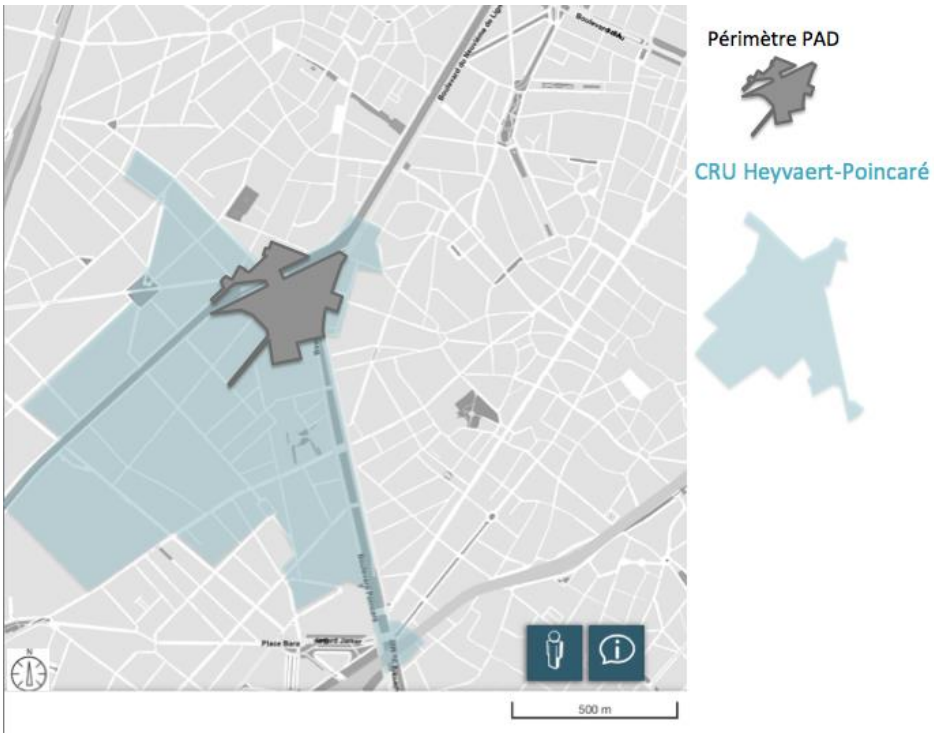
Het RPA koestert de ambitie de **woonfunctie** te versterken, nieuwe groene ruimten te ontwikkelen of ook de **openbare ruimte** te herwaarderen. Wat betreft het groene tracé strekt het RPA ertoe "*de links tussen de Ninoofsepoort en de bestaande en toekomstige netwerken te versterken (wandeling langs het Kanaal, park van de Kleine Zenne)"*[44].

[44] Uittreksel uit het RPA van oktober 2017 – MSA – de ambities van het RPA.

3.6.7.4.2 Het stadsvernieuwingscontract (SVC) Heyvaert-Poincaré[45] – 2017-2024

De perimeter van het RPA ligt binnen het **SVC Heyvaert-Poincaré** (cf. afbeelding infra).

Het SVC-programma heeft betrekking op de **transformatiedynamiek van de residentiële kwaliteit van de wijken** (aangepaste woningen, terbeschikkingstelling van nabijgelegen publieke ruimten, nieuwe wijkvoorzieningen) en op een **betere aansluiting** van de wijken onderling, zowel in termen van programmatie als qua inrichting van openbare ruimten. **De herwaardering van de oude Zennebedding** is een grote uitdaging.



Figuur 16: Perimeter SVC - Bron: Brugis

→ Het RPA **zoekt aansluiting** bij de **doelstellingen** van het **SVC**, meer bepaald rekening gehouden met de **beoogde programmering**: creëren en ter beschikking stellen van openbare ruimten, beschikken over een gewestelijke pool met een gemengde en intensieve programmering of ook aanbod van openbare/particuliere woningen.

[45] Goedgekeurd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 14/12/2017

3.6.8 Betreffende het Gewestelijk Parkeerbeleidsplan (GPBP) en de Gemeentelijke Parkeeractieplannen (GPAP)

Het **GPBP** beoogt de **harmonisatie** en de **vereenvoudiging** van de **parkeervoorschriften** in het hele gewest.

Naast de kwestie van het parkeeraanbod voor personenwagens houdt dit plan ook rekening met de **parkeerbehoeften** van fietsers, motorfietsers, taxi's, vrachtwagens, bestelwagens of autocars.

Dit **plan** werd **nog niet aangenomen door de regering**.

Het **Gemeentelijk Parkeeractieplan**[46] laat het aan de gemeenten over in te staan voor de toepassing van de **principes** en de **normen zoals vastgesteld** door het GPBP, door passende keuzes te maken op het niveau van **elke weg** op **hun grondgebied**. Hierdoor stellen de gemeenten een document op met de specifieke maatregelen die op hun grondgebied van toepassing zullen zijn. In verband hiermee:

- sinds 1 januari 2015 is het **parkeerbeheer** in **Sint-Jans-Molenbeek** toevertrouwd aan parking.brussels;

- sinds **1 januari 2017** is het **parkeerbeheer** eveneens toevertrouwd aan parking.brussels voor de gemeente **Anderlecht**.

Bij ons weten bestaat er geen gemeentelijk parkeeractieplan voor de Stad Brussel.

→ Het RPA strekt ertoe aandacht te hebben voor de **parkeerproblematiek**. Een van de strategische assen van het RPA kreeg immers de titel "**verkeer en parkeren**". Het is de bedoeling om:
- *het verkeer te concentreren en zo ruimte vrij te maken voor de actieve modi*;
- *voorrang te geven aan ondergrondse parkings om de openbare ruimte vrij te maken*[47].

Het RPA koestert de ambitie "*een kwaliteitsvol kader te bieden dat bevorderlijk is voor de ontwikkeling van actieve vormen van mobiliteit*" of ook "*positief in te grijpen in de doeltreffendheid van het openbaar vervoer door het rijden in eigen bedding te systematiseren*"[48]. Als gevolg daarvan is het nodig een analyse te maken van de gevolgen op het vlak van de modale verschuiving.

[46] Cf. ordonnantie van 22 januari 2009 houdende de organisatie van het parkeerbeleid en de oprichting van het Brussels Hoofdstedelijk Parkeeragentschap.
[47] Uittreksel uit het RPA van oktober 2017 – MSA – strategische assen.
[48] Ibidem.

3.6.9 Betreffende de Gemeentelijke Mobiliteitsplannen (GMP)

3.6.9.1 GMP van Anderlecht[49] - 2005

Dit plan werd goedgekeurd in mei 2005. Het zorgt voor **toenadering**, op gecoördineerde wijze**, van de zeer uiteenlopende aspecten** van het **mobiliteitsbeheer** met als doel **het voor elke burger mogelijk te maken zich te verplaatsen in functie van de eigen behoeften en middelen** en tegelijk de impact van het autoverkeer op de verkeersveiligheid en de kwaliteit van de omgeving te verminderen; het gaat om aspecten als de aanleg van de wegen, de bevordering van verplaatsingen te voet, met de fiets of met het openbaar vervoer, de verbetering van de verplaatsingen van alle gebruikers (voetgangers, fietsers, PBM) (...) of nog oplossingen op het vlak van het parkeren.

Verschillende maatregelen om dit te bereiken worden vaak vermeld voor **meerdere verplaatsingswijzen tegelijk**.

→ Hier strekt het RPA ertoe aandacht te hebben voor de **problematiek** van de actieve mobiliteit. Zo beoogt het RPA de creatie van tracés langs het Kleine Zennepark. De actieve verplaatsingswijzen, het openbaar vervoer, het verkeer en het parkeren regelen de heraanleg van de Ninoofsepoort.

3.6.9.2 GMP van de Stad Brussel - 2011

Dit plan is van kracht sinds 2011. Naast de algemene benadering in drie fasen (diagnose, scenario, actieplan) die het mogelijk heeft gemaakt de **strategische oriëntaties** en de voorwaarden voor actie van de verschillende actoren inzake mobiliteit op het grondgebied te definiëren.

De uitgewerkte strategie heeft betrekking op **alle vervoerswijzen**. Ze omvat **thematische maatregelen** (organisatie van de netwerken en van het parkeren) maar ook nabijheidsacties op het niveau van de wijken (voorzieningen, diensten).

Sinds 29 juni 2015 beschikt de Stad Brussel over een **nieuw verkeersplan** [50] voor de Vijfhoek.

→ Het RPA en de verwachte voorzieningen/functies houden rechtstreeks verband met het **mobiliteitsvraagstuk** (voor het betrokken deel van de perimeter en de toegangswegen naar die perimeter).

[49] Goedgekeurd door de gemeenteraad van Anderlecht op 26/05/2005.
[50] Link: http://www.bruxelles.be/artdet.cfm/8227

3.6.10 Betreffende de bedrijfsvervoerplannen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest – sinds 2004

Het BWRO (titel 3, hoofdstuk 1) legt aan de openbare of private ondernemingen **die meer dan 100 werknemers tewerkstellen** op eenzelfde vestiging in het BHG de verplichting op**:**
- om de 3 jaar een BVP op te stellen;
- **meerdere verplichte maatregelen uit te voeren**.

Het BVP heeft een **dubbel** doel: **een vermindering van de milieu-impact** van het verkeer dat wordt gegenereerd door de ondernemingen (verbetering van de luchtkwaliteit) en **een vermindering van de verkeersopstoppingen op de wegen in het Brussels gewest** (verbetering van de mobiliteit). Concreet gezien moeten de genomen maatregelen een verschuiving bewerkstelligen van gemotoriseerde verplaatsingen naar meer duurzame vervoerswijzen.

De bedrijfsvervoerplannen zijn verplicht in het Brussels gewest sinds 2004.

→ De ondernemingen die voldoen aan de normen van het BWRO en die zich binnen de perimeter vestigen, moeten beschikken over een BVP en dienen meerdere verplichte maatregelen te treffen. Er zal een milieubeoordeling moeten worden gemaakt.

3.6.11 Ten opzichte van de zonale veiligheidsplannen

De perimeter van het RPA overlapt:

- de **politiezone 5339**: "Stad Brussel en Elsene";
- de politiezone **Brussel-West 5340**: "Sint-Jans-Molenbeek, Koekelberg, Jette, Ganshoren en Sint-Agatha-Berchem";
- de politiezone **Zuid 5341**: "Anderlecht, Sint-Gillis en Vorst".

In het zonaal veiligheidsplan worden de **strategische doelstellingen** van de **politiezone** over een periode van vier jaar **belicht**, zowel wat betreft de veiligheidsverschijnselen als de interne werking ervan.

De opdracht van elke **lokale politiemacht** bestaat erin **bij te dragen tot de veiligheid** en de **levenskwaliteit van de burgers**, maar ook om de fenomenen en gebeurtenissen in verband met haar grondgebied te beheren.

→ De perimeter van het RPA ligt binnen de **verschillende politiezones: 5339, 5340 en 5341**. Het thema "menselijk zijn" van hoofdstuk 2 onderzoekt het **veiligheids- of onveiligheidsgevoel** dat een voorbijganger kan krijgen binnen het RPA.

3.6.12 Betreffende de pertinente doelstellingen betreffende milieubescherming

3.6.12.1 Wat betreft lawaaihinder – plan voor bestrijding van lawaaihinder – 2008-2013

Het **beheer van lawaaihinder** in de omgeving is een **gewestelijke bevoegdheid**. Het Brussels wettelijk kader **inzake lawaaihinder** wordt echter gestuurd door een reeks referentiedocumenten op verschillende bevoegdheidsniveaus.

De elementen zijn afkomstig uit het document "Geluid – Basisgegevens voor het plan" van Leefmilieu Brussel[51].

We lezen er: "*Voor een agglomeratie zoals het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beoogt de **richtlijn 2002/49/EG** inzake de evaluatie en de beheersing van omgevingslawaai de bestrijding van omgevingslawaai waaraan mensen in bebouwde gebieden, in openbare parken en andere stille gebieden nabij scholen, ziekenhuizen en andere voor lawaai gevoelige gebouwen worden blootgesteld* (...) In het Brussels gewest werd de federale kaderwet van 18 juli 1973 opgeheven door de ordonnantie van 17 juli 1997 betreffende de strijd tegen geluidshinder in een stedelijke omgeving, onder andere gewijzigd op 1 april 2004 en 19 april 2018.

Er bestaat een **plan voor bestrijding van lawaaihinder**[52]. Het herneemt de **strategie** en de **acties** die ondernomen zullen worden over een tijdspanne van meerdere jaren en dat in naleving van de geluidsordonnantie.

Dit plan voor bestrijding van lawaaihinder "*heeft het gemunt op alle **bronnen van lawaai**, of ze nu **structureel** zijn, i.e. veroorzaakt door het weg-, spoor- en luchtverkeer (zoals opgelegd door de richtlijn 2002/49/EG) dan wel conjunctureel, i.e. veroorzaakt door installaties (bouwplaatsen, airconditioning, machines, HORECA), de buurt en de activiteiten op de openbare weg (alarmen, sirenes, kermissen, animatie)".*

→ Het RPA en de verwachte voorzieningen/functies houden rechtstreeks verband met de productie en verspreiding van geluid. Geluidshinder en trillingen kunnen immers worden veroorzaakt door het gegenereerde verkeer of door de geplande technische installaties. We herhalen nog even dat het RPA de ambitie heeft "*een kwalitatief kader te bieden dat bevorderlijk is voor de ontwikkeling van actieve vormen van mobiliteit*"[53]. De milieudiagnose zou het mogelijk moeten maken een raming te maken van het achtergrondgeluid binnen de perimeter van het RPA.

[51] Link: http://document.leefmilieu.brussels/opac_css/elecfile/Geluid_41.PDF?langtype=2067

[52] Tweede plan voor bestrijding van het stadslawaai van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 2008-2013, goedgekeurd door de Brusselse Regering op 2 april 2009. In afwachting van een nieuw geluidsplan blijft het geluidsplan 2008-2013 van kracht.

[53] Uittreksel uit het RPA van oktober 2017 – MSA – strategische assen.

3.6.12.2 Op het niveau van het Lucht-Klimaat-Energieplan (LKEP) - 2016

Het gewest neemt zich wel degelijk voor de luchtkwaliteit op duurzame wijze te verbeteren en de verontreiniging te beperken, via zijn LKEP. De Brusselse regering keurde het LKEP goed in **juni 2016.**

In het plan[54] worden **64 maatregelen** en **144 acties**[55] voorgesteld die als doelstelling hebben het gewest in staat te stellen om zijn **uitstoot met 30%** te verminderen tegen **2025** (ten opzichte van 1990). Tevens moet het plan het gewest helpen zijn doelstellingen inzake **lucht en energie** te bereiken.

Een van de belangrijkste maatregelen van dit plan bestaat uit de invoering van een "**lage-emissiezone**" in het hele Brusselse gewest (met uitzondering van de ring), naar het voorbeeld van wat er in veel Europese steden bestaat. Het doel van deze zone, door de meest vervuilende voertuigen (zij het uit Brussel of afkomstig van elders) van de wegen te weren, is de luchtkwaliteit voor alle inwoners van Brussel structureel te verbeteren.

Het LKEP stelde vast dat de sectoren van de fotovoltaïsche energie en de biomethanisering in Brussel een interessant ontwikkelingspotentieel hebben op het vlak van hernieuwbare energie.

Voorts lezen we in het Lucht-Klimaat-Energieplan: "*Men stelt nochtans vast dat de binnenluchtkwaliteit in het algemeen slechter is dan de buitenluchtkwaliteit. Deze vaststelling is vooral zorgwekkend aangezien we gemiddeld 80% van onze tijd in gebouwen doorbrengen*."

→ Het RPA en de verwachte ontwikkelingen/functies houden rechtstreeks verband met lucht, energie en klimaat in het algemeen. **Woningen** en **handelszaken geven aanleiding tot de uitstoot van verontreinigende stoffen** of genereren behoeften aan verwarming, verluchting enzovoort. In de huidige fase stelt het RPA nog geen enkele doelstelling vast wat betreft de isolatie van gebouwen, het gebruik van hernieuwbare energiebronnen enzovoort.

3.6.12.3 BWLKE: Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing - 2013

Het BWLKE werd aangenomen op 2 mei 2013. Het bevat tal van maatregelen inzake energie-efficiëntie, ontwikkeling van hernieuwbare energiebronnen, transport, luchtkwaliteit en klimaat en heeft tot doel de uitstoot van broeikasgassen te verminderen en het energieverbruik te beheersen.

[54] Link: https://leefmilieu.brussels/themas/lucht-klimaat/acties-van-het-gewest/lucht-klimaat-en-energie-een-geintegreerde-visie

[55] Link naar het rapport: http://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/PLAN_AIR_CLIMAT_ENERGIE_NL_DEF.pdf

→ Het RPA en de verwachte ontwikkelingen/functies houden rechtstreeks verband met lucht, energie en klimaat in het algemeen. Zoals hierboven gezegd stelt het RPA in de huidige fase nog geen enkele doelstelling vast wat betreft de isolatie van gebouwen, het gebruik van hernieuwbare energiebronnen enzovoort. Het strekt ertoe actieve vervoerswijzen te bevorderen.

3.6.12.4 Wat betreft het afvalbeheer

3.6.12.4.1 Europese richtlijn - 2008

De meeste regels en richtsnoeren inzake **afvalpreventie** en **-beheer** worden op Europees niveau vastgesteld.

Dit "**optimaliseringsproces**" in het afvaldomein ging eind 2005 van start met de publicatie door de Europese Commissie van een thematische strategie voor de preventie en het beheer van afval en de goedkeuring van een nieuwe kaderrichtlijn (Richtlijn 2008/98/EG van het Europees Parlement en van de Raad van 19 november 2008 betreffende afvalstoffen en tot intrekking van een aantal richtlijnen).

De **belangrijkste lijnen** van de nieuwe kaderrichtlijn inzake afval en haar **belang** voor het BHG zijn:

- de **invoering** van een **procedure voor de herindeling** van afval;

- de **versterking** van **bepalingen inzake afvalpreventie** via een uitdrukkelijke verplichting voor de Lidstaten om programmaplannen voor afvalpreventie uit te werken;

- een **hiërarchie voor afvalbeheer** van **5 niveaus**: 1° preventie, 2° voorbereiding met het oog op hergebruik, 3° recyclage, 4° andere herwaardering, vooral met betrekking tot de terugwinning van energie, 5° eliminatie;

- een aansporing voor de Lidstaten om voor een bepaald aantal stromen (papier, glas, plastic, metalen, biologisch afbreekbaar afval enz.) **systemen** van **gescheiden inzameling in te voeren**;

- enzovoort.

→ Het RPA en de verwachte ontwikkelingen/functies houden rechtstreeks verband met de richtsnoeren van deze Europese richtlijn (afvalbeheer, opzetten van geschikte inzamelingssystemen enzovoort). In deze fase geven de ambities van het RPA geen informatie met betrekking tot afvalbeheer.

3.6.12.4.2 Vierde afvalplan[56] - 2010

Het **vierde afvalplan** sluit aan bij de context van de richtlijn 2008/98/EG die meer bepaald een hiërarchie van de wijzen van afvalbeheer met **5 niveaus** invoert.

Dit vierde plan werd, in tegenstelling tot de vorige plannen, voor onbepaalde tijd aangenomen op 11 maart 2010 en wordt ten minste om de vijf jaar geëvalueerd door Leefmilieu Brussel, met een eerste evaluatie in 2013.

Het betreft alle **vaste afvalstoffen** die in Brussel worden geproduceerd door **gezinnen**, **handelszaken**, industrieën en andere economische activiteiten. Het heeft geen betrekking op afval dat op de openbare weg werd achtergelaten of voortspruit uit het schoonvegen en reinigen van de straten, aangezien deze vallen onder het Netheidsplan.

→ Het RPA en de verwachte ontwikkelingen/functies houden rechtstreeks verband met dit vierde afvalplan. Er zullen immers verschillende soorten afval worden uitgestoten en moeten worden verwerkt. In deze fase geven de ambities van het RPA geen informatie met betrekking tot afvalbeheer.

NB: dit 4de plan wordt binnenkort vervangen door een nieuw Hulpbronnen- en afvalbeheerplan, dat op 16 november 2017 werd goedgekeurd door de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en dat op het moment van schrijven onderworpen is aan een openbaar onderzoek[57].

3.6.12.4.3 Netheidsplan– 2012-2017

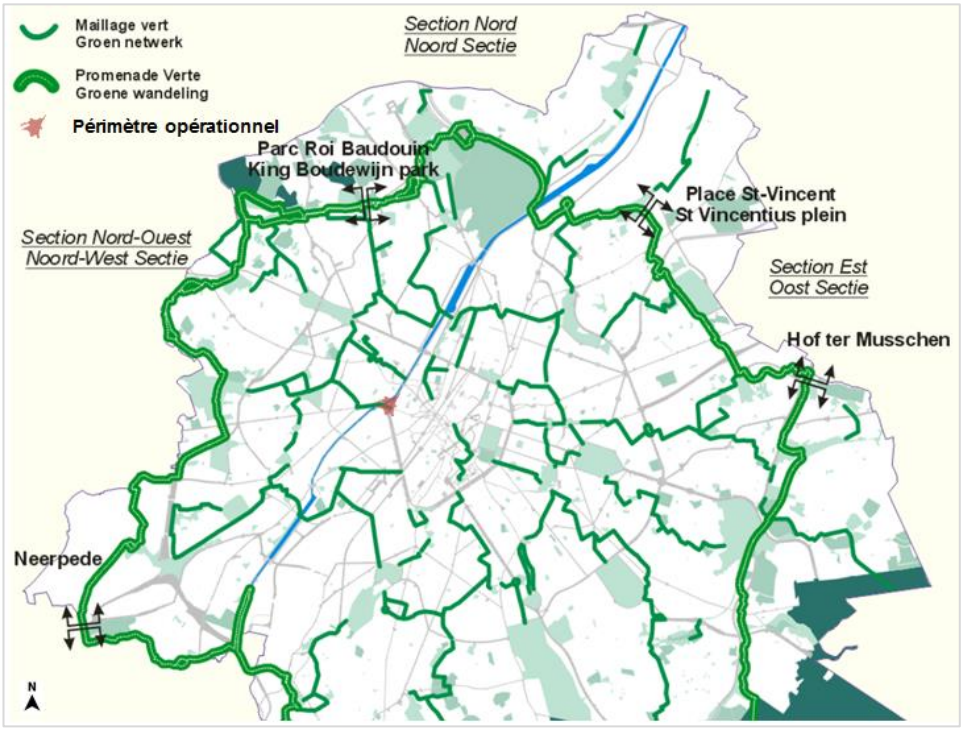
De **levenskwaliteit** in de **stad** verbeteren en het percentage recyclage en hergebruik van huishoudelijk afval **aanzienlijk verhogen**. Dat zijn de **twee hoofddoelstellingen** van het netheidsplan 2012-2017 van de Brusselse regering. De regering heeft geen ander netheidsplan aangenomen, zodat het plan 2012-2017 van toepassing is.

→ Het RPA en de verwachte ontwikkelingen/functies houden rechtstreeks verband met dit plan (beheer en onderhoud van openbare ruimte, groene ruimten enzovoort). In deze fase geven de ambities van het RPA geen informatie met betrekking tot afvalbeheer.

[56] Goedgekeurd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 11/03/2010.
[57] Link: https://leefmilieu.brussels/themas/afval-grondstof/strategie-en-acties-van-het-gewest/hulpbronnen-en-afvalbeheerplan

3.6.12.5 Wat betreft het groene netwerk[58] – sinds 2016

De doelstellingen van het groene netwerk zijn eenvoudig: **groene ruimten creëren** waar ze ontbreken, ze **met elkaar verbinden** door middel van beplante assen en **verscheiden groene sferen** aanbieden aan de stedelingen. Het groene netwerk heeft **meerdere functies**: een **ecologische**, een **landschappelijke** en een **sociaal-recreatieve functie**.
Het onderzoek van de kaart van het groene netwerk van Leefmilieu Brussel vestigt onze aandacht op de groene ruimten die de perimeter verbinden met de parken Marie-José en Albert in het westen van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek.



Figuur 17: Ligging van de perimeter in de context van het groene netwerk van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (Bron: Leefmilieu Brussel)

→ Het RPA en de verwachte ontwikkelingen/functies houden rechtstreeks verband met dit plan (creatie van groene ruimten enzovoort). Het RPA heeft de ambitie "*een grote gewestelijke open ruimte aan te bieden die verschillende openbare ruimten omvat*"[59], het lineair Kleine Zennepark te creëren of ook de groene ruimte Pierron te behouden. Het Kleine Zenneparak zou het mogelijk moeten maken om de perimeter te verbinden met de gemeente Anderlecht.

[58] Het groene netwerk werd in het leven geroepen in 1996 en werd in 1999 opgenomen in het gewestelijk bestemmingsplan (GBP).
[59] Uittreksel uit het RPA van oktober 2017 – MSA – strategische assen RPA.

3.6.12.6 Het Regenplan - 2008

Om het hoofd te bieden aan de toename van de **frequentie** en het **belang van overstromingen** stelde Leefmilieu Brussel in 2008 een overstromingsbeheerplan op dat ook "regenplan" (RP) wordt genoemd.

Het plan heeft betrekking op de **oorzaken van de overstromingen** die zich voordoen in het Brussels gewest en op het **beperken van hun voorkomen**. Het stelt gemengde structurele oplossingen voor, namelijk een combinatie van grote infrastructuur, oppervlaktewaterherstel en compensatietechnieken op verschillende schalen; deze oplossingen zouden gepaard moeten gaan met een meer globale benadering van ruimtelijke ordening en stedelijk beheer. Het ontwerp van het plan om overstromingen te bestrijden heeft dus ook betrekking op het blauwe netwerk.

Het regenplan had zich **vier hoofddoelstellingen gesteld** die nauw verbonden zijn met de 4 oorzaken van overstromingen in het Brussels gewest:

- ***de impact beperken*** *en de* ***toename stoppen*** *van de* ***ondoordringbaarheid*** *van de* ***bodem****;*

- ***het grijs netwerk aanpassen****, i.e. het rioleringsnetwerk van het gewest, meer bepaald door middel van collectoren en stormbekkens;*

- ***het blauwe netwerk beklemtonen*** *om een zo verstandig mogelijke afvoer van regenwater te bevorderen;*

- ***voorkomen dat er nog wordt gebouwd*** *in* ***risicogebieden****.*

→ Het RPA en de verwachte ontwikkelingen/functies houden rechtstreeks verband met dit plan (toename van de ondoordringbaarheid, rekening gehouden met de verstedelijking van nieuwe gebieden binnen de perimeter, ligging langs het kanaal enzovoort). Het RPA is van plan om nieuwe groene ruimten te behouden en te ontwikkelen.

In deze fase echter geven de ambities van het RPA geen informatie met betrekking tot het beheer, de opvang of de verwerking van water.

3.6.12.7 Het ontwerp van Waterbeheerplan (WBP) – 2016-2021

Dit plan wil een geïntegreerd en globaal antwoord bieden op alle uitdagingen in verband met **waterbeheer** (rivieren, vijvers, drinkbaar water, ondergronds water, overstromingen enzovoort) in het Brussels gewest.

Het probeert te **antwoorden** op de **grote uitdagingen** in verband met **waterbeheer** met als doel te komen tot een goede staat van de watermassa's en de aquatische milieus en tot een beter beheer van de overstromingsrisico's.

Dit plan is toepasselijk voor de **periode 2016-2021** en telt **8 pijlers**. Elk van de 8 pijlers komt overeen met een belangrijk thema dat bij voorrang moet worden behandeld.

- Pijler 1. Toezien op een kwalitatief beheer van de oppervlaktewaterlichamen, de grondwaterlichamen en de beschermde gebieden;
- Pijler 2. Het hydrografische net kwantitatief herstellen;
- Pijler 3. Het beginsel van terugwinning van de kosten van waterdiensten toepassen;
- Pijler 4. Het duurzame gebruik van water promoten;
- Pijler 5. Overstromingsrisico’s voorkomen en beheren;
- Pijler 6. Het water opnieuw integreren in de leefomgeving;
- Pijler 7. De productie van hernieuwbare energie op basis van water en ondergrond begeleiden;
- Pijler 8. Bijdragen aan de uitvoering van een gecoördineerd waterbeleid en deelnemen aan de uitwisseling van kennis.

→ Het RPA en de verwachte ontwikkelingen/functies houden rechtstreeks verband met dit plan (bevordering van duurzaam watergebruik, herintegratie van water in de leefomgeving enzovoort). Zoals hierboven gezegd verstrekken de ambities van het RPA geen informatie in verband met waterbeheer➔ gebruik van het kanaal, creatie van een of meerdere bekkens enzovoort.

3.6.13 Betreffende andere plannen buiten het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

De verschillende Europese richtlijnen zijn hierboven toegelicht. Ze hebben betrekking op thema's als afval en energie.

3.7 Informatievergadering voor het publiek

Overeenkomstig artikel 3. §4. van het besluit van 3 mei 2018 betreffende het informatie- en participatieproces voor het publiek[60] voorafgaand aan de uitwerking van de ontwerpen van richtplan van aanleg werden de verslagen van de debatten die werden gehouden tijdens de vergaderingen van 4 juni en 6 juni gepubliceerd op de website van perspective.brussels (binnen de 15 dagen na de datum van de bewuste vergadering).

[60] Link: Besluit van 3 mei 2018 betreffende het informatie- en participatieproces voor het publiek voorafgaand aan de uitwerking van de ontwerpen van richtplan van aanleg, B.S. van 9 juni 2018, p. 39070.

3.7.1 Verslag van de vergadering van 4 juni 2018

Perspective.brussels
Departement territoriale strategie
Tel 02/345.42.00

VERSLAG VAN DE GESPREKKEN VAN DE PUBLIEKE PARTICIPATIE- EN INFOSESSIE 4 JUNI 2018 OVER HET ONTWERP VAN RICHTPLAN VAN AANLEG « NINOOFSEPOORT »

Context van het verslag : Conform het artikel 2§ 1 al. 2 van het BESLUIT van 3 mei 2018 betreffende het informatie- en participatieproces voor het publiek[1], heeft de administratie, die instaat voor de territoriale planning (perspective.brussels), volgend op de goedkeuring van het Ministerieel Besluit van 8 mei 2018, dat opdraagt om over te gaan tot de opmaak van een ontwerp van richtplan van aanleg voor de zone « Ninoofsepoort », op datum van « 4 juni 2018 » een informatie- en publieke participatievergadering georganiseerd over het ontwerp van het voorgenomen richtplan van aanleg (RPA) « Ninoofsepoort ».

Voor het gemak van de lezer, zijn de gesprekken van deze vergadering in chronologische volgorde volgens het verloop van de vergadering opgemaakt.

Het is daarenboven beslist geweest om te beantwoorden aan het geheel van de gemaakte observaties, suggesties en gestelde vragen ondanks het feit dat een aantal ervan buiten het kader van het vermelde besluit werden gemaakt.

Dit document zal beschikbaar worden gesteld op de site van perspective.brussels tot aan het einde van de goedkeuringsprocedure van het RPA.

Bewoonster

- We wachten al lang op het park.
- Helaas wordt deze wijk beschouwd als een wijk waar de bewoners het woord niet nemen, zich niet mobiliseren. In de rijkere gemeenten nemen mensen advocaten en gaan de dingen vooruit. Bij ons gaat alles langzaam.
- De regering zou zich moeten inspannen om het perceel terug te kopen en er een groot park van te maken, om deze wijk een échte plus te geven, geen toren. Ja, Brussel heeft inderdaad huisvesting nodig, maar waarom moet dat per se in deze wijk die al erg dichtbevolkt is? Een gemiste kans.
- Ik ben voorstander van het vestigen van horecazaken in de wijk, maar we moeten wel goed nadenken over welk type en hoeveel, om niet te veel geluidsoverlast te creëren 's nachts, en zodat we nog steeds in de openbare ruimte kunnen zitten, zonder te moeten consumeren.

---

[1] 3 MEI 2018. - Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende het informatie en participatieproces voor het publiek voorafgaand aan de uitwerking van de ontwerpen van richtplan van aanleg, B.S. van 9 juni 2018, p. 39070.

Conform aan het artikel 3§4 van het besluit van 3 mei 2018 betreffende het informatie en participatieproces voor het publiek voorafgaand aan de uitwerking van een ontwerp van richtplan van aanleg, is het verslag van de gehouden gesprekken tijdens de vergadering ten laatste 15 dagen na de vermelde vergadering gepubliceerd op de website van perspective.brussels.

Bewoonster:

- Wat betreft de driehoek bezet door een particuliere eigenaar, zijn we bang dat het torenproject en de hoogte van de toren verstikkend zal werken, dat de uitzichten op het kanaal zullen weggenomen worden, het Mima-museum ... dat we vandaag hebben met de bouwplaats van het park. De wijk is echt niet bevoorrecht wat betreft bevolkingsdichtheid en werkloosheid. Waarom hebben we geen mooie ruimte waar we even tot rust kunnen komen, met een mooi uitzicht op het kanaal?

Perspective:

- De overheid heeft al aangekondigd voorstander te zijn van de belangrijkste principes dit project. Het staat daarom in de diagnostiek als startpunt van het ontwerp van RPA. We zijn ons bewust van de context waarbinnen het project zal uitgevoerd worden, en het is onze doel om te proberen dit torenproject zo goed mogelijk in te passen in de wijk en haar omgeving (wind, schaduw, mobiliteit ...). Het ontwerp van RPA gaat met name vergezeld van een MER (Milieueffectenrapporten van de plannen en programma's), dat eveneens aan een openbaar onderzoek is onderworpen en waarin de effecten van dit project op het milieu worden onderzocht. We werken er ook aan dat de basis van de toren openbaar en open is en dat er voorzieningen voor de wijk zullen zitten (eventueel voor opleiding). Ook aan de openbare ruimte langs het water en in de rest van de perimeter zullen we bijzondere aandacht besteden.

  Er dient te worden opgemerkt dat het ontwerp van RPA slechts het kader is voor mogelijke projecten. Elk project zal ook op een later tijdstip aan een openbaar onderzoek moeten worden onderworpen. Het ontwerpontwikkelingsplan is dus slechts één van de stappen in de goede richting. Bij dit soort projecten is het onze taak om de verschillende, vaak legitieme belangen samen te vatten.

  Toch moeten we opmerken dat het park dankzij het ontwerp van RPA in 5 jaar tijd verdubbeld is in omvang, dat er investeringen gedaan zullen worden om het Vander Puttenstadion te restaureren en meer open te stellen voor de wijk, dat er plannen zijn voor sociale woningbouw ... We proberen een evenwicht te vinden tussen al deze elementen en wij horen graag van jullie wat jullie ervan denken.

- Betreffende burgerparticipatie in de buurt. We willen steeds meer mensen in de wijken stimuleren om hun ideeën en meningen te delen. We zijn hier op de eerste dag van dit festival van de RPA's. Om praktische redenen moesten we de sessies van de 10 RPA's hier in onze kantoren organiseren, maar we staan open voor andere bijeenkomsten in de wijk.

Bewoner:

- Bedankt voor de uitleg.
- Ik begrijp de perimeter van dit RPA niet zo goed, met in het bijzonder de Kleine Zenne, die in het Heyvaert-RPA zou moeten opgenomen zijn. Hoe wordt dit gerechtvaardigd?

- We spreken over een "wijk", maar in werkelijkheid worden we geconfronteerd met een ruimte in ontbinding en met een volledige stedelijke afbrokkeling in elke zin van het woord. Welk antwoord brengt u daarbij naar voren?
- U noemde het belang van de relatie tussen de nieuwe benedenverdieping en de openbare ruimte, en dat is een goede zaak. Hoe zal dit verband tussen de openbare en de privéruimte worden ontwikkeld om verschillende gebruiksmogelijkheden en bevolkingen ten goede te komen? Hoe kan deze relatie in het plan worden geconcretiseerd op vlak van toewijzing en reconstructie van het gebouwde front?
- Het hier voorgestelde park lijkt weinig inhoud te hebben op dit moment. Hoe kunnen de bewoners het zich toe-eigenen? Welke activiteiten en faciliteiten zijn er gepland?
- Wat betreft de elementen van de samenstelling: het project voor het Park van de Kleine Zenne heeft een volstrekt legitieme rol. Anderzijds speelt de Heyvaertstraat een bijzondere, verbindende rol met de slachthuizen in de samenstelling van de wijk, en zou ze meer moeten worden voorgesteld als een structurerend element, een schakel, een plek voor activiteiten en uitwisselingen.

'oormalig bewoner en handelaren

- Ik verheug me in het project toe en ben blij dat er eindelijk investeringen worden gedaan in de wijk.
- U noemde het voornemen om bedrijven te steunen. Maar wat houdt dat in? Steun bij het verkrijgen van vergunningen? Als handelaar hebben we moeite om een zaak te openen, en hetzelfde geldt ook voor de horeca. Wat bent u van plan te doen om dit te ondersteunen?

ewoner ?

- U stelt hier een visie voor de buurt voor. Update van de plannen. Waarom een plan, terwijl er al veel gebeurt?
- Er ligt niets nieuws op tafel.

erspective:

- Wat betreft de perimeter, leek het ons belangrijk om de verbinding tussen het park aan de Ninoofsepoort en het park van de Kleine Zenne te garanderen, om een visuele relatie te creëren, een verbinding op het vlak van mobiliteit, biodiversiteit ... Om er zeker van te zijn dat de projecten samen goed werken en dat het park van de Kleine Zenne zo snel mogelijk beveiligd is (tijdsbestek van het Stadsvernieuwingscontract), hebben we beslist om de perimeter uit te breiden tot het eerste deel van de Kleine Zenne in dit ontwerp van RPA.
- Om het begrip "wijk" te verduidelijken, wordt de Ninoofsepoort niet beschouwd als een wijk als zodanig, maar als een verbindingspunt tussen de omliggende wijken. Dat is een van de doelstellingen van het ontwerp van RPA.
- Wat betreft de manier waarop we de verbinding tussen de openbare ruimte en de begane grond kunnen garanderen, kunnen we stedenbouwkundige voorschriften opstellen, die zullen worden geïntegreerd in het reglementaire luik van het RPA, en die bijvoorbeeld

garanderen dat de openbare ruimten open zijn of dat er directe verbindingen door de gebouwen zijn.

- Wat het parkproject betreft, verwijzen wij naar het project Suède 36 van het BIM (Brussels Instituut voor Milieubeheer), waarvoor ook participatieworkshops en openbare raadplegingen zijn gehouden en waarvoor een parallelle vergunning is afgegeven. Het project van het Park van de Kleine Zenne heeft nog geen kantoor, maar dit is lopende.
- Wat de Heyvaertstraat betreft, verwijzen wij naar het ontwerp van Heyvaert-RPA, dat deze week ook het onderwerp uitmaakt van openbare raadplegingen.
- Wat de kwestie van de handelszaken betreft, kan het RPA de handel stimuleren door middel van toewijzingen. Het RPA kan een gunstig kader (van kwaliteit) creëren voor de ontwikkeling van handelsprojecten, zonder te beslissen over de aard van de handelszaken, omdat dat buiten het bereik van de planning valt.
- Wat betreft het belang van het maken van een RPA tijdens de ontwikkelingsfase van projecten, zou het ideaal zijn geweest om het plan te maken vóór de projecten, maar het RPA houdt toch een zeker belang in de sanering van het park dankzij de verandering van toewijzing (in niet-bebouwbare groene zone), in de verandering van toewijzing van de driehoek van administratieve zone naar woonzone, in het installeren van voorwaarden die gunstig zijn voor de sociale huisvesting van de kwaliteit (uitzicht op het park ...), ... Het is waar dat er al beslissingen zijn genomen, maar het RPA wil bepaalde noodzakelijke elementen beschermen en heeft ook een coördinerende rol

Eigenaar in Anderlecht

- De Wijkcontracten zijn waardeloos. Het is weggesmeten geld, ik zie niets dat anders is.
- We zien een groot aantal grote gezinnen in de wijk en een groot aantal nieuwkomers die naar deze buurt komen omdat ze qua taal op elkaar lijken. Deze mix levert een dichtheidsprobleem op.
- Sociale huisvesting is niet goed voor de buurt. Dit staat de ontwikkeling in de weg. Er moet een nieuwe bevolking in de buurt komen om de ontwikkeling te stimuleren.
- Ik heb een vergunning aangevraagd voor een project in de buurt, maar het is al enige tijd geblokkeerd door het Gewest vanwege het toekomstige RPA.
- Wat is er gepland voor de groene route tussen Kunst-Wet en het Dauwpark?

Perspective:

- We verwijzen u naar de Directie Stedenbouw voor de vraag van uw vergunning.
- Wat de aanwezigheid van sociale huisvesting betreft: het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft een grote behoefte aan sociale huisvesting de planning moet het mogelijk maken om aan deze behoeften te beantwoorden op basis van de kansen. Anderzijds vinden anderen dat er te veel private ontwikkelingen zijn. Daarom moeten we hier geconfronteerd worden met verschillende belangen, die allemaal legitiem zijn en waarvoor we een evenwicht proberen te vinden.
- Wat betreft het Wijkcontract: er zijn projecten uitgevoerd dankzij de financiering van het Wijkcontract, maar het is waar dat deze financiering is niet voldoende om alle zorgen op te

lossen die zich in de betreffende buurt voordoen. Tegelijkertijd vereist het soms een extra dimensie, een bijdrage van de actoren in het veld.

Bewoner:

- Wat de toren betreft, zouden we een goed evenwicht kunnen voorstellen op het vlak van private/publieke huisvesting? Dit zou de bestaande spanningen met betrekking tot het project kunnen verminderen.
- We bevinden ons inderdaad in een zeer dichtbevolkte zone en het zou ideaal zijn om een park te hebben. Momenteel is dat er niet in de wijk.
- Om meer bewoners te betrekken, is het beter om de vergaderingen in de wijken zelf te houden, ter plekke.

Omwonende, Ninoofseplein

- Wat is het juridische kader van het Ninoofseplein? Is het een groene ruimte of een plein?
- Bovendien, wat is het nut van de driehoek van de Pierronruimte? Is het gedefinieerd als een park dat kan worden gebruikt als een speelplein ...?

Perspective:

- Het Ninoofseplein heeft op dit moment de functie van structurerende ruimte (wegennet) toegekend gekregen, maar we kunnen het voorstel bestuderen om dit te wijzigen in groene ruimte.
- Om praktische redenen hebben we het festival van de RPA’s in onze kantoren georganiseerd, maar we hebben de gemeentes voorgesteld om de projecten bij hen, in de buren, te presenteren. Wij blijven openstaan voor eventuele presentaties of aanwezigheid in de wijk.
- Wat de toren betreft, is de rol van Perspective hier om, dankzij het MER, de impact en hinder van dit project op zijn omgeving te identificeren en bekend te maken en aanbevelingen doen om ze te elimineren of te verminderen. Het RPA heeft geen controle over de verdeling tussen openbare en particuliere huisvesting. Het is aan de regering om hierover een besluit te nemen.

Bewoonster:

- Het lijkt erop dat er al veel RPA-vergunningen zijn afgegeven, behalve de torenvergunning. Hebben we onder deze omstandigheden nog steeds een RPA nodig? Of waarom zijn er twee RPA’s en niet één gecombineerd RPA met het Heyvaert-RPA? En is het mogelijk om het bouwprofiel te beperken?

Bewonersvereniging:

- Is de studie van de verdichtingsscenario’s van Xavier De Geyter beschikbaar?
- Welk bouwprofiel is voorzien op de hoek van het sociale huisvestingsproject?
- Ik betwijfel het nut van een toren in deze buurt, zowel op sociaal vlak als wat betreft het zicht. Bovendien, als het doel is om de ruimte van de Ninoofsepoort te herstructureren,

heeft het implementeren van een opvallend kenmerk net een zeer verwoestend effect in de ruimte.
- Is het mogelijk om een minimum aan sociale woningen in het project te vrijwaren?
- Het probleem van de wijk is niet de aanwezigheid van een fragiele bevolking, maar dat deze bewoners niet de middelen hebben om zichzelf op te leiden, voor huisvesting ... Er is dus meer sociale huisvesting nodig in de wijk, om deze bevolking te ondersteunen.

Bewoner:
- Waarom zijn er twee RPA’s en niet slechts één?
- Met betrekking tot het visuele aspect, zal de Brunfaut-toren al 6 verdiepingen tellen. Waarom nog een landmerk?
- De sluiswand is erfgoed, en moet geïntegreerd en benadrukt worden. Waarom zouden we het niet Sluispark noemen in plaats van Park van de Ninoofsepoort?

Bewoner:
- Brussel heeft huisvesting nodig en daarom moet elke wijk inspelen op deze demografische uitdaging voor zover mogelijk. De grootte van de toren is bespreekbaar en hoe lager hij is, hoe beter, maar het lijkt moeilijk om simpelweg nieuwe woningen in de buurt te weigeren.
- Voorstel om mensen in deze wijk met elkaar in contact te brengen: parkeerplaatsen moeten worden beperkt tot 10% voor deze woningen, om mensen te dwingen om het openbaar vervoer te nemen en andere wijkbewoners te ontmoeten.
- De werkzaamheden die aan de gang zijn in de Slachthuislaan hebben tot gevolg dat afvalinzamelaars niet meer langskomen en dat de vuilnisbakken overvol zitten. Zou u deze informatie kunnen doorgeven?

Antwoord:
- Dit plan zal worden opgenomen in een MER over de impact, en u kunt uw mening geven over dit document tijdens het openbaar onderzoek.
- Wat parkeren betreft, we werken samen met Brussel Mobiliteit aan dit thema.
- Wat de voorstellen voor sociale rechtvaardigheid op het gebied van huisvesting betreft, is het aan de regering om te beslissen, vooral op basis van uw opmerkingen.
- We zullen de informatie over de vuilnisbakken doorsturen naar Net Brussel (Bruxelles Propreté).

Bewoonster:
- Welke bomen dreigen te verdwijnen?
- Is het mogelijk om de basis open te maken voor voetgangersverkeer, om het zicht zo min mogelijk te beperken?

Bewoner:
- Het is belangrijk om aan de ene kant voor continue vegetatie te zorgen en aan de andere kant de geplande voetgangerspassage.
- Hoe is het mogelijk dat het park nog steeds niet is opgenomen in het gewestelijk bestemmingsplan (GBP), terwijl er toch al zoveel is over nagedacht?

Bewoner:

- Kan het RPA ook de bouwprofielen beperken?

Perspective :
- Het wijzigen van het GBP duurt twee jaar. Het ontwerp RPA kan hier sneller zijn.
- Er zijn geen plannen om bestaande bomen te kappen, maar eerder om de groene zones te beschermen.
- Ja, we werken aan het openen van de begane grond van de toren, zodat voetgangers er door kunnen en er zoveel mogelijk interactie is met de wijk.
- Een RPA kan inderdaad beslissen over de bouwprofielen.
-

19 juni 2018

3.7.1 Verslag van de vergadering van 6 juni 2018

Perspective.brussels
Departement territoriale strategie
Tel 02/345.42.00

VERSLAG VAN DE GESPREKKEN VAN DE PUBLIEKE PARTICIPATIE- EN INFOSESSIE 6 JUNI 2018 OVER HET ONTWERP VAN RICHTPLAN VAN AANLEG «NINOOFSEPOORT »

Context van het verslag : Conform het artikel 2§ 1 al. 2 van het BESLUIT van 3 mei 2018 betreffende het informatie- en participatieproces voor het publiek[1], heeft de administratie, die instaat voor de territoriale planning (perspective.brussels), volgend op de goedkeuring van het Ministerieel Besluit van 8 mei 2018, dat opdraagt om over te gaan tot de opmaak van een ontwerp van richtplan van aanleg voor de zone « Ninoofsepoort », op datum van «6 juni 2018» een informatie- en publieke participatievergadering georganiseerd over het ontwerp van het voorgenomen richtplan van aanleg (RPA) «Ninoofsepoort ».

Voor het gemak van de lezer, zijn de gesprekken van deze vergadering in chronologische volgorde volgens het verloop van de vergadering opgemaakt.

Het is daarenboven beslist geweest om te beantwoorden aan het geheel van de gemaakte observaties, suggesties en gestelde vragen ondanks het feit dat een aantal ervan buiten het kader van het vermelde besluit werden gemaakt.

Dit document zal beschikbaar worden gesteld op de site van perspective.brussels tot aan het einde van de goedkeuringsprocedure van het RPA.

Wijkbewoner: er is een pijl afgebeeld tussen Molenbeek en de Ninoofsepoort ter hoogte van de bestaande moestuinen. Overweegt men een doorgang naar die groene corridor? Kunnen we een exemplaar van de vergunning van de bouwpromotor krijgen? Zal er echt een fietsers- en voetgangersbrug worden gebouwd?

Verenigingssector: er waren sociale woningen gepland in het parkgedeelte. Sindsdien vond er een grondruil plaats tussen de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en de Stad Brussel. Worden die woningen opnieuw opgenomen in de perimeter van het RPA?

Wijkbewoner: nogmaals, kunnen we toegang krijgen tot het project van de bouwpromotor? Wat verstaat u onder 'herschikking van de bouwlijn'? Hoe zult u technisch gezien zorgen voor deze herschikking?

Perspective: wat de doorgang ter hoogte van de moestuinen betreft, gaat het om een schematische voorstelling. Het is niet de bedoeling om de moestuinen open te stellen.

---

[1] 3 MEI 2018. - Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende het informatie en participatieproces voor het publiek voorafgaand aan de uitwerking van de ontwerpen van richtplan van aanleg, B.S. van 9 juni 2018, p. 39070.

Conform aan het artikel 3§4 van het besluit van 3 mei 2018 betreffende het informatie en participatieproces voor het publiek voorafgaand aan de uitwerking van een ontwerp van richtplan van aanleg, is het verslag van de gehouden gesprekken tijdens de vergadering ten laatste 15 dagen na de vermelde vergadering gepubliceerd op de website van perspective.brussels.

Wat de vraag over de vergunning van de vastgoedontwikkelaar betreft: er is in deze fase geen vergunning. Het is bekend dat er een hoogbouwproject is, maar in deze fase werd er nog geen vergunning aangevraagd.

De fietsers- en voetgangersbrug zal worden gebouwd. Er werd een stedenbouwkundige vergunning voor dit project afgeleverd.

De sociale woningen zijn opgenomen in de perimeter van het ontwerp van richtplan van aanleg (RPA). Deze ontwikkeling bevindt zich ook in de onderzoeksfase.

Voor de herschikking van de bouwlijn kan men gebruikmaken van verschillende mechanismen. Het eerste mechanisme is een van die mechanismen die rechtstreeks te maken hebben met het ontwerp van RPA. Een RPA heeft het recht om te zorgen voor de omkadering van de stedenbouwkundige ontwikkeling. Een RPA is bevoegd om regels in te voeren die bepaalde zaken toestaan of verbieden, met name wat de bouwprofielen, bestemmingen en inplantingen betreft. Dit is het reglementaire middel. Wat van belang is, is de strategie erachter. Wanneer ik het heb over 'herschikking van de bouwlijn', bedoel ik dat er hier, bijvoorbeeld, een onvolledig bouwfront is, dit wil zeggen een onbebouwd perceel. Als men dus het verwachte resultaat wil bereiken, zal men op dit perceel moeten bouwen. Het ontwerp van RPA kan voorstellen om een huizenblok zo opnieuw in te richten dat er bijvoorbeeld een interessant stadsgezicht met de aanpalende straat tot stand komt. De manier waarop deze herschikking wordt voorgesteld langs de Slachthuislaan, is anders. Waar er reeds gebouwen staan, bevestigt men enkel de gevelgrens. Op de afbeelding moet men een onderscheid maken tussen de bouwlijn (ononderbroken blauwe lijn) en de mogelijkheden tot herbouwen (volledig blauw).

Wijkbewoner: wat de woningen betreft, was er in 2014 een herinrichtingsovereenkomst tussen een vastgoedontwikkelaar en de huisvestingsmaatschappij van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij). Deze overeenkomst is achterhaald. Hoe zit dat vandaag? Wat bevat ze? Wat zijn de toegelaten oppervlaktes voor de bouwpromotor? Gaat het om de opwaardering van een privé-eigendom? Hoe zit het met het openbaar onderzoek? Wanneer vindt het plaats?

Verenigingssector: waarom zou men een RPA maken voor deze perimeter wanneer er reeds een stadsvernieuwingscontract (SVC) bestaat? Wat is de meerwaarde van een RPA? Wat is het hoogbouwprogramma van de vastgoedontwikkelaar?

Wijkbewoner: wat het project van de vastgoedontwikkelaar betreft, spreekt men van aanzienlijke hoogtes. Op welke basis wijzigt men de regels inzake de bouwprofielen? Is er geen openbaar onderzoek? We hebben geen hoge elementen nodig als stadssignaal. Wat zijn de onderliggende bedoelingen van deze beslissing?

Perspective: ik begrijp dat er verwarring is ontstaan. Er worden veel stedenbouwkundige instrumenten tegelijk uitgewerkt. Het stadsvernieuwingscontract is een investeringsprogramma, een budgettaire enveloppe om concrete projecten te realiseren (openbare ruimten, infrastructuur ...). Dat is niet hetzelfde als een RPA, dat de bestemmingen, bouwprofielen en rooilijnen vastlegt. De aanleg van de infrastructuur in het Vander Puttenstadion en het Park Kleine Zenne zijn, bijvoorbeeld, opgenomen in het SVC nr. 5.
Het RPA is een nieuwe gewestelijke tool met strategische en reglementaire gevolgen. Men kan dus nieuwe regels voor bouwprofielen creëren. Het RPA kan ook de bestemmingen wijzigen. Hier zijn er nu bijvoorbeeld meer groene ruimten dan in de actuele situatie.

Wat de procedure betreft, worden er informatie- en participatievergaderingen georganiseerd om advies in te winnen. Vervolgens volgt er een openbaar onderzoek. Dit vormt een nieuwe gelegenheid om te reageren op de projecten van de RPA's.

Page 2

Wat de vergunningsaanvragen betreft (bouwpromotor, Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, Vander Puttenstadion ...): deze aanvragen zijn slechts ontvankelijk na de goedkeuring van het RPA.

Perspective: de herinrichtingsovereenkomst is vervallen, maar in 2014 heeft een regeerakkoord een bepaald programma goedgekeurd, waaronder ook een bepaalde woningdichtheid. Het is onze opdracht om alle lopende dynamieken, het geheel van de plannen en de intenties met betrekking tot deze site samen te brengen. We stellen ons de vraag over de inplanting van een woontoren op deze plaats en dit wordt onderzocht in een Milieueffectenrapport. We werken ook aan de juiste manier om een woontoren in deze wijk te integreren. Wat we willen aanhalen, is het belang van de relatie met de wijk, het belang van de integratie van voorzieningen van collectief belang en van openbare diensten op het gelijkvloers. "Als er een toren komt, pleiten we ervoor dat die als volgt wordt gerealiseerd", zo denken we daarover. We willen een sokkel die een open deur vormt op de wijk, op de publieke ruimte. We willen dat die sokkel kan worden doorkruist. Welke rol komt toe aan het gewestelijke niveau, en welke aan het lokale niveau? De benedenverdieping vraagt veel werk.

Wat het openbaar onderzoek betreft, lijkt het erop dat het eind 2018 zal plaatsvinden.

Lokale overheden: wat is de onderlinge samenhang tussen het rooiplan en het RPA?

Wijkbewoner: waarom koppelt men de drie RPA's (Weststation, Ninoofsepoort en Heyvaert) niet aan elkaar? Is het zeker dat er een groen netwerk tussen die drie zones komt?

Wijkbewoner: wat zijn de inhoudelijke argumenten om een woontoren op te richten op die plek?

Wijkbewoner: de RPA's worden uitgewerkt op gewestniveau. De Stad Brussel lijkt niet op de hoogte te zijn van de elementen die zijn opgenomen in de RPA's. Wat is de dynamiek waarmee wordt vormgegeven aan de projecten?

Perspective: de gemeenten worden uitgenodigd op de begeleidingscomités om in overleg met ons aan de RPA's te werken, maar het is inderdaad de regering die de eindbeslissing neemt.

Perspective: het ontwerp van het richtplan van aanleg kan worden aangevuld met een rooiplan, dat ook onderworpen wordt aan een openbaar onderzoek. De verschillende RPA's worden opgemaakt door Perspective en we zorgen er hoe dan ook voor dat er een verband tussen die RPA's bestaat. Het ontwerp van Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling verleent gewestelijke ambities. Leefmilieu Brussel en Brussel Mobiliteit volgen de ontwerpen van RPA's ook op en zijn aanwezig in de begeleidingscomités. Deze administraties waarborgen dus dat er verbanden tot stand komen. Maar nu meteen de stap zetten naar een vraag om een unieke perimeter voor Heyvaert, Ninoofsepoort en Weststation, ligt niet voor de hand, omdat elk van die polen toch andere bijzondere kenmerken heeft. Het lijkt ons essentieel om bijzondere aandacht te schenken aan elk van die bijzondere kenmerken.

Perspective: er zijn veel studies verricht in verband met de vraag omtrent de landschapsinrichting. We bevinden ons daar op een kruispunt van meerdere wegen die van externe netwerken naar het gewest leiden. Lijn 28 is ook een element dat moet worden versterkt in het groene netwerk.

Perspective: weet ook dat we, dankzij dit ontwerp van het RPA, de realisatie kunnen garanderen van een grote groene ruimte, omdat we de bestemming van momenteel bebouwbare terreinen tot groene ruimte kunnen bekrachtigen in het reglementaire luik.

Perspective: wat de inhoudelijke argumenten voor de woontoren betreft, worden we geïnspireerd door het ontwerp van Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling. In het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling stelt men vast dat de goede plek voor de ontwikkeling van hoogbouw zich op het eerste gezicht in de Kanaalzone bevindt.

Wijkbewoner: waarom op die plaats, die toch helemaal omringd is door laagbouw?

Page 3

Perspective: kwesties in verband met wind en schaduw liggen aan de basis van het onderzoek. Het Gewest moet ook een antwoord bieden op een demografische boom in dat hele gebied. We bevinden ons hier op het kruispunt van verschillende belangrijke verbindingen, die met een signaalgebouw kunnen worden versterkt. Het milieueffectenrapport zal de milieueffecten (uitzicht, wind, zon, programma ...) van het plan analyseren. Dit document zal ook worden voorgelegd bij het openbaar onderzoek.

Enkele jaren geleden lag een project op tafel van niet erg kwalitatieve kantoren, met weinig verbinding met de wijk en de openbare ruimte. Gelukkig hebben we dit vermeden.

Wijkbewoner: onbegrijpelijk dat men deze plaats uitkiest voor een woontoren. Alleen al die sokkel van twee verdiepingen dreigt het hele zicht op het Kanaal te belemmeren.

Wijkbewoner: wat is het programma van die torens? Overweegt men enkel wooneenheden?

Wijkbewoner: hoe kan men de inplanting van hoge bouwprofielen op deze plaats rechtvaardigen? Is de bevolkingsexplosie de enige reden? Het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse toont aan dat die bevolkingsgroei vooral te maken heeft met grote gezinnen, grote families, en dat zijn niet degene die in de toren gaan wonen.

Wijkbewoner: het schijnt dat er drie torens komen, van 90, 70 en 50 m hoog. Blijkbaar is dat het resultaat van onderhandelingen tussen de private promotor en de regering.

Wijkbewoner: moet er echt nog meer woonruimte worden gebouwd terwijl dit al een extreem dichtbebouwde wijk is? We vragen ons af waarom en voor wie. Er zijn al zoveel lopende projecten, en nu komt er nog een bij!

Wijkbewoner: er wordt gesproken over een kiosk in het park. Welk type kiosk? Wie zal de kiosk uitbaten?

Wijkbewoner: er wordt een RPA opgesteld louter om de bouwprofielen in de driehoek te wijzigen, dus de enige echte bedoeling is het bouwen van die torens. Ik ga niet akkoord. De hoge toren zal de verbinding tussen oost en west, die u nochtans wil versterken, kapotmaken. Kunnen we het bouwprofiel aanpassen?

Perspective: een van de antwoorden is dat we niet op alles een antwoord hebben. We staan aan het begin van het proces. Het project van RPA is niet enkel voor de torens bedoeld. Er is eveneens een belangrijke bestemmingswijziging die ons toelaat om het Park van de Kleine Zenne veilig te stellen.

Wat de kiosk betreft: die is opgenomen in het project van Leefmilieu Brussel. Voor dit park is er een fasering gepland.

U hebt nog dertig dagen om ons uw opmerkingen door te sturen.

Lokale overheden: wordt het bestek onderworpen aan een openbaar onderzoek?

Wijkbewoner: ik meen te begrijpen dat men in het project van GPDO aanwijzingen vindt over de inplanting van torens in het Brussels Gewest, meer bepaald in de Kanaalzone. Volgens mij is het Kanaal niet de goede plaats voor hoogbouw, aangezien we ons al in een lage kom bevinden, en de torens zullen het uitzicht ontnemen. Hoe wordt tijdens de procedure de verbinding gemaakt met een kader dat ruimer is dan dat van het GPDO? En wat is de link tussen alle RPA's? Wat de termijn betreft, wanneer zullen al die RPA's gerealiseerd zijn?

Wijkbewoner: hoe zult u de bouwlijn van de Pierron-ruimte aanpakken, gezien het feit dat er momenteel al een infrastructuur is op die plek? De rooilijn-bouwlijn dreigt de verbinding tussen de infrastructuur en de openbare ruimte te verbreken. Er moet een grondigere denkoefening komen over het type ruimte. De kwestie van de bouwlijn op deze plek mag niet te snel worden afgehandeld.

Verenigingssector: wat de bouwwerken in uitvoering betreft, worden er vreemde zaken gerealiseerd. Kan het RPA voorzien in wijzigingen aan wat net werd gerealiseerd?

Verenigingssector: maakt Brussel Mobiliteit deel uit van het begeleidingscomité?

Perspective: Brussel Mobiliteit maakt wel degelijk deel uit van het begeleidingscomité.

Verenigingssector: is er een reglementair luik in het milieueffectenrapport (MER)?

Perspective: nee, zo'n luik is niet opgenomen in het MER. Wat het bestek van het milieueffectenrapport betreft: dit wordt niet onderworpen aan het openbaar onderzoek. In een MER worden meerdere scenario's bestudeerd, minimalistische en maximalistische, om goed te begrijpen wat de effecten zijn van een scenario ten opzichte van de andere scenario's, en de effecten van een scenario ten opzichte van een 'nulscenario' (ontwikkelingsscenario). Er bestaat een bestek dat helemaal openbaar is, namelijk de Europese richtlijn 2001/42. Deze richtlijn heeft geleid tot de verplichting om MER's uit te voeren met betrekking tot plannen en programma's. We zijn verplicht om deze richtlijn om te zetten in de Brusselse reglementering en in deze reglementering (bijlage C van het BWRO) zijn er heel diverse zaken waar men rekening mee moet houden: stedenbouw, mobiliteit, fauna, flora, biodiversiteit, socio-economische domeinen enz. Dit is erg omvangrijk. De bestemming, de bouwprofielen, de inplantingen worden er bestudeerd. De opdracht van het studiebureau belast met het MER bestaat uit de verfijning van dit algemene bestek ten opzichte van de context en van het ontwerpplan.

In verband met de vraag over het GPDO nemen we nota van uw bezorgdheid over de lokalisering van een toren langs het Kanaal. De vraag over het verband tussen de plannen en het verband met hogere plannen is inherent aan het proces van opmaak van een RPA. De uitwerking van een RPA is een lang proces, waarbij veel soorten administraties zijn betrokken en waarbij veel actoren worden geraadpleegd. Hierdoor komt er een natuurlijke coördinatie tussen de plannen tot stand. Het is onze taak om deze koppeling tussen de plannen tot stand te brengen, om een verbinding te maken met de verschillende beleidslijnen op het vlak van milieu en mobiliteit. Dat is de basis van ons werk. Op het vlak van woongelegenheid moeten we meer bepaald doelstellingen bereiken op gemeentelijk vlak inzake sociale woningen.

Wijkbewoner: zal het RPA Ninoofsepoort als eerste worden goedgekeurd?

Perspective: het behoort tot de verst gevorderde RPA's. We weten nog niet wanneer het zal kunnen worden goedgekeurd. We plannen een openbaar onderzoek eind 2018, maar dit is nog niet helemaal zeker, want elke keer moeten er nieuwe stappen in de procedure worden gezet.

Perspective: wat de vraag over de Pierron-ruimte betreft, moet u beseffen dat een RPA een kans biedt, maar geen verplichting is. De grond behoort toe aan de gemeente Molenbeek, en het komt toe aan de gemeente om te oordelen of het passend is om daar te bouwen of niet. Wij zeggen enkel dat het, wanneer het doorgaat, beter zo of zo zou worden uitgevoerd. We hebben aan infrastructuur gedacht omdat we denken dat dit meerwaarde kan bieden, want het is een vorm van sociale controle.

Wijkbewoner: kan de verbinding tussen de Brunfauttoren en de Ninoofsepoort, ter hoogte van de Evariste Pierronstraat, worden onderzocht binnen het kader van dit plan?

Perspective: helaas behoort dit niet tot de perimeter, maar nu over naar de vraag over de lopende werkzaamheden. U vraagt of we wat reeds is gerealiseerd, kunnen wijzigen. In het onderzoek over de Ninoofsepoort beschouwen we de bouwwerken in uitvoering als een feitelijke toestand die we bekrachtigen in het richtplan van aanleg. Het is niet de bedoeling om reeds te wijzigen wat er is gerealiseerd, en dit om redenen van duurzaamheid. Ik nodig u wel uit om te reageren via het openbaar onderzoek.

Wat de vragen over de inrichting betreft, hebben we bovendien te maken met vragen die niet overeenstemmen met de schaal van het RPA. Het RPA zegt waar een weg zich bevindt of waar men een weg schrapt, maar deze vraag heeft te maken met een te fijne schaal van inrichting.

21 juin 2018

perspective .brussels

Brussels Hoofdstedelijk Gewest

MILIEUEFFECTENRAPPORT VAN HET RICHTPLAN VAN AANLEG

"NINOOFSEPOORT"

November 2018

Hoofdstuk II

Diagnose van de bestaande toestand







agora

Werkten mee aan de redactie van dit rapport:

- **Serge Peeters**
- **Michel Van Deun**
- **Delphine Gilson**
- **Pauline Dumartin**
- **Clément Bogaert**
- **Simon Vaneberg**

agora -urba.eu

Rue Montagne aux Anges, 26 - 1081 Bruxelles
Engelenbergstraat, 26 - 1081 Brussel
T. +32 2 779 13 55 - F. +32 2 779 22 75
agora@agora-urba.be - www.agora-urba.eu

INHOUDSOPGAVE

1 METHODOLOGIE VOOR DE VASTSTELLING VAN DE BESTAANDE TOESTAND 10

1.1 METHODOLOGISCH KADER 10
1.1.1 Contextualisering 10
1.1.2 Structuur van het hoofdstuk aangepast aan het wetgevende en normatieve kader 10
1.1.3 Begrip van de milieutoestand: de projecten 12
1.1.4 Verbanden en coherentie met andere plannen en programma's 16
1.1.4.1 Onderzoek van de coherentie van het project ten aanzien van andere geldende plannen en programma's 16
1.1.4.2 Onderzoek van de coherentie van het project ten aanzien van aangrenzende plannen en programma's 17
1.1.5 Presentatie van het plan 20
1.1.5.1 De operationele perimeter (perimeter van het RPA) 20
1.1.5.2 De territoriale observatieperimeter (TOP) 21
1.1.5.3 De geografische gebieden 22
1.1.5.3.1 Op het gebied van de bebouwde omgeving 22
1.1.5.3.2 Op het gebied van menselijke omgeving 23
1.1.5.3.3 Op het gebied van de natuurlijke omgeving 24
1.2 DE VASTGESTELDE MOEILIJKHEDEN 25

2 VOORSTELLING VAN DE BESTAANDE RECHTSTOESTAND 26

2.1 BEBOUWDE OMGEVING 26
2.1.1 Stedenbouw/Ruimtelijke ordening 26
2.1.1.1 De verordenende documenten 26
2.1.1.2 De beschermde of op de bewaarlijst ingeschreven monumenten 32
2.1.1.2.1 De erfgoedelementen binnen en in de naaste omgeving van de perimeter 33
2.1.1.2.2 Goederen ingeschreven op de bewaarlijst van het onroerende erfgoed 33
2.1.1.2.3 Archeologie 34
2.1.1.3 Richtinggevende documenten 35
2.2 MENSELIJKE OMGEVING 40
2.2.1 Mobiliteit 40
2.2.1.1 De verordenende documenten 40
2.2.1.2 Richtinggevende documenten 40
2.2.2 Omgevingsgeluiden en trillingen 41
2.2.2.1 De verordenende documenten 41
2.2.2.2 De richtinggevende documenten 41
2.2.3 Afvalstoffen 43
2.2.3.1 De verordenende documenten 43
2.2.3.2 De richtinggevende documenten 43
2.2.4 Energie 44
2.2.4.1 De verordenende documenten 44
2.2.4.2 De richtinggevende documenten 45
2.3 NATUURLIJKE OMGEVING 46
2.3.1 Fauna en Flora 46
2.3.1.1 De verordenende documenten 46
2.3.1.1.1 Demografisch GBP 46
2.3.1.1.2 Natura 2000 47
2.3.1.2 De richtinggevende documenten 47
2.3.1.2.1 Het GPDO 47

2.3.1.2.2 Groen netwerk 48
2.3.2 Bodem/ondergrond, grond- en oppervlaktewater 49
2.3.2.1 De verordenende documenten 49
2.3.2.2 De richtinggevende documenten 51
2.3.3 Afvalwater, regenwater en leidingwater 51
2.3.3.1 De verordenende documenten 51
2.3.3.2 De richtinggevende documenten 51

3 VOORSTELLING VAN DE FEITELIJKE TOESTAND 53

3.1 DE BEBOUWDE OMGEVING 53
3.1.1 Stedenbouw/Ruimtelijke ordening 53
3.1.1.1 Stadsmorfologie 53
3.1.1.2 Staat van de gebouwen 55
3.1.1.3 SWOT-tabel van de bestaande feitelijke en rechtstoestand 56
3.1.2 Stedelijk landschap 57
3.1.2.1 Toelaatbare hoogten volgens het Gewestplan van 1972 57
3.1.2.2 Grote vergezichten en leesbaarheidsassen 60
3.1.2.3 De openbare ruimte 67
3.1.2.4 SWOT-tabel van de bestaande feitelijke en rechtstoestand 69
3.1.3 Erfgoed 70
3.1.3.1 Geschiedenis van het opmerkelijk bouwgoed van de site 70
3.1.3.2 Andere interssante gebouwen/elementen 71
3.1.3.3 SWOT-tabel van de bestaande feitelijke en rechtstoestand 71
3.1.4 Microklimaat 72
3.1.4.1 De lokale kenmerken 72
3.1.4.2 SWOT-tabel van de bestaande feitelijke en rechtstoestand 76
3.2 MENSELIJKE OMGEVING 77
3.2.1 Mobiliteit 77
3.2.1.1 Grootschalige projecten 77
3.2.1.2 Ninoofsepoort: communicatieknooppunt 77
3.2.1.3 Toegankelijkheid van de operationele parameter voor motorvoertuigen en verkeersomstandigheden 78
3.2.1.4 Openbaar vervoer 80
3.2.1.5 Het parkeren 82
3.2.1.6 Actieve modi: voetgangers/personen met beperkte mobiliteit en fietsers 84
3.2.1.7 SWOT-analyse 86
3.2.2 Sociaal en economisch domein 87
3.2.2.1 De pijlers van het Brusselse territoriale beleid 87
3.2.2.2 Socio-economisch portret van de operationele en observatieperimeters 87
3.2.2.3 Voorzieningen en diensten aan de bevolking 91
3.2.2.4 Economische activiteiten 94
3.2.2.5 De kantoren 97
3.2.2.6 De noden en uitdagingen van het grondgebied 98
3.2.2.7 SWOT-tabel van de bestaande feitelijke en rechtstoestand 99
3.2.3 Omgevingsgeluiden en -trillingen 100
3.2.3.1 De huidige context 100
3.2.3.2 SWOT-tabel van de bestaande feitelijke en rechtstoestand 102
3.2.4 Luchtkwaliteit 102
3.2.4.1 Algemene context van de perimeter 102
3.2.4.2 SWOT-tabel van de bestaande feitelijke en rechtstoestand 104
3.2.5 Afvalstoffen 105
3.2.5.1 Huidige vaststelling 105
3.2.5.2 SWOT-tabel van de bestaande feitelijke en rechtstoestand 105
3.2.6 Energie 106
3.2.6.1 Potentieel van hernieuwbare energie op de site 109
3.2.6.2 SWOT-tabel van de bestaande feitelijke en rechtstoestand 113

3.2.7 De Mens 114
3.2.7.1 Voorafgaande overweging: Veiligheid 114
3.2.7.2 Leefomgeving 118
3.2.7.3 SWOT-tabel van de bestaande feitelijke en rechtstoestand 118
3.3 NATUURLIJKE OMGEVING 119
3.3.1 Fauna en Flora 119
3.3.1.1 Ecologische waarde en beschrijving van de milieus 119
3.3.1.2 Flora 122
3.3.1.3 Fauna 122
3.3.1.4 De natuur- en bosreservaten 122
3.3.1.5 SWOT-tabel van de bestaande feitelijke en rechtstoestand 122
3.3.2 Bodem/ondergrond, grond- en oppervlaktewater 123
3.3.2.1 Bodem en ondergrond 123
3.3.2.2 Archeologische overblijfselen 126
3.3.2.3 Ondergrondse leidingen 126
3.3.2.4 Andere ondergrondse structuren 126
3.3.2.5 SWOT-tabel van de bestaande feitelijke en rechtstoestand 129
3.3.3 Afval-, regen-, en leidingwater 130
3.3.3.1 Net voor afvoer van afvalwater 130
3.3.3.2 Net voor de afvoer van afvloeiend water 131
3.3.3.3 Saturatiegraad van de netten 132
3.3.3.4 Inventarisering van de overstromingsproblemen 132
3.3.3.5 Netwerk voor drinkwatervoorziening 133
3.3.3.6 SWOT-tabel van de bestaande feitelijke en rechtstoestand 134

4 MILIEUKENMERKEN VAN DE GEBIEDEN DIE MOGELIJK EEN AANZIENLIJKE INVLOED ZULLEN ONDERGAAN 135

4.1 BEBOUWDE OMGEVING 135
4.2 MENSELIJKE OMGEVING 137
4.3 NATUURLIJKE OMGEVING 138

5 WAARSCHIJNLIJKE EVOLUTIE VAN DE PERIMETER BIJ ONGEWIJZIGDE PLANOLOGISCHE TOESTAND EN ZONDER UITVOERING VAN HET GEËVALUEERDE PLAN 140

5.1 VERWACHTE TOESTAND BIJ ONGEWIJZIGD BELEID "ZONDER INTERVENTIE BINNEN DE PERIMETER" 140
5.2 TEN AANZIEN VAN DE PROJECTEN 141
5.3 DE LOPENDE PROJECTEN 141
5.3.1 Herinrichting van de wegen - Beliris 141
5.3.2 Het gewestelijk park van de Ninoofsepoort 141
5.4 DE PROJECTINTENTIES: BEOOGDE PROJECTEN 142

6 DE GROTE UITDAGINGEN VOOR HET GEBIED VAN DE NINOOFSEPOORT 143

LIJST MET AFBEELDINGEN

FIGUREN

FIGUUR 1: PROJECT VOOR DE INRICHTING VAN HET PARK VAN DE NINOOFSEPOORT – (BRON: WEBSITE VAN BELIRIS)....13
FIGUUR 2: LOKALISATIE VAN DE PROJECTEN DIE WORDEN GEÏNTEGREERD IN DE BESTAANDE TOESTAND – (BRON: UITTREKSEL VAN HET RPA VAN OKTOBER 2017 – MSA & AGORA) 13
FIGUUR 3: LOKALISATIE VAN DE GEPLANDE PROJECTEN – (BRON: UITTREKSEL VAN HET RPA VAN OKTOBER 2017 – MSA & AGORA) 14
FIGUUR 4: DE RPA'S "NINOOFSEPOORT" - "HEYVAERT-POINCARÉ" & HET TOEKOMSTIGE PARK VAN DE KLEINE ZENNE – (BRON: AGORA) 17
FIGUUR 5 : DE STRATEGIEËN, UITDAGINGEN EN DOELSTELLINGEN VAN HET RPA HEYVAERT EN VAN HET RPA NINOOFSEPOORT (BRON: PERSPECTIVE.BRUSSELS - STUDIES EN PROGRAMMA''S)....18
FIGUUR 6 : PERIMETER VAN HET RPA – (BRON : UITTREKSEL UIT HET RPA VAN OKTOBER 2017 - MSA)....20
FIGUUR 7: BEOOGDE PERIMETER VOOR HET ONTWERP VAN RPA – (BRON: BELGISCH STAATSBLAD, MINISTERIEEL BESLUIT-2018/31023 – 8 MEI 2018) 21
FIGUUR 8: TERRITORIALE OBSERVATIEPERIMETER - (UITTREKSEL UIT DE BRUGIS-SITE)....21
FIGUUR 9: KAART VAN DE BESTEMMINGEN VAN HET GBP - (BRON: UITTREKSEL VAN DE BRUGIS-SITE)....27
FIGUUR 10: KAART VAN DE BESTEMMINGEN VAN HET GBP- (BRON: UITTREKSEL VAN DE BRUGIS-SITE)....28
FIGUUR 11: DE ROOILIJNPLANNEN BINNEN DE PERIMETER - (BRON: STAD BRUSSEL) 31
FIGUUR 12: DE INTERESSANTE ELEMENTEN - UITTREKSEL MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN - (BRON: BRUGIS)....32
FIGUUR 13 : UITTREKSEL UIT DE ARCHEOLOGISCHE ATLAS - (BRON: BRUGIS) 34
FIGUUR 14: UITTREKSEL UIT KAART 3 "GROEN EN BLAUW NETWERK" VAN HET GPDO – (BRON: WEBSITE VAN PERSPECTIVE.BRUSSELS) 48
FIGUUR 15: LOKALISATIE VAN HET PROJECT BINNEN DE CONTEXT VAN HET GROENE NETWERK VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST (BRON: LEEFMILIEU BRUSSEL) 49
FIGURE 16: UITTREKSEL UIT DE KAARTEN VAN DE....58
FIGURE 17: UITTREKSEL UIT DE KAARTEN VAN DE TOELAATBARE HOOGTEN 31/3/ C-3 31/3 C-5: ZICHT OP HET STADHUIS GEWESTPLAN VAN DE BRUSSELSE AGGLOMERATIE VAN 1972 58
FIGUUR 18: UITTREKSEL UIT DE KAARTEN VAN DE TOELAATBARE HOOGTEN 31/3/ C-4: ZICHT OP HET STADHUIS VANAF DE NINOOFSEPOORT - GEWESTPLAN VAN DE BRUSSELSE AGGLOMERATIE VAN 1972 58
FIGUUR 19 : UITTREKSEL UIT DE KAARTEN VAN DE TOELAATBARE HOOGTEN 31/3/ C-6: ZICHT OP HET VOORPLEIN VAN HET RIJKSADMINISTRATIEF CENTRUM - GEWESTPLAN VAN DE BRUSSELSE AGGLOMERATIE VAN 1972 59
FIGUUR 20 : UITTREKSEL UIT DE KAARTEN VAN DE TOELAATBARE HOOGTEN 31/3/ C-11: ZICHT OP DE BOGEN VAN HET JUBELPARK VANAF DE TERVURENLAAN - GEWESTPLAN VAN DE BRUSSELSE AGGLOMERATIE VAN 1972 59
FIGUUR 21 : ZICHTLIJNEN VAN DE SITE NAAR BUITEN TOE – (BRON: AGORA) 61
FIGUUR 22 : ZICHTLIJNEN NAAR DE SITE – (BRON: AGORA)....64
FIGUUR 23 : KAARTEN VAN DE OPENBARE GROENE RUIMTEN - (BRON: BRUGIS - UITTREKSEL UIT HET RAPPORT NINOOFSEPOORT, DIAGNOSE, NOVEMBER 2016, PERSPECTIVE.BRUSSELS & AGORA) 69

FIGUUR 24: STAND VAN DE ZON IN DE HEMEL - (BRON: HTTP://WWW.ENERGIEPLUS-LESITE.BE)....72
FIGUUR 25 : CILINDRISCH ZONNEDIAGRAM VOOR UKKEL IN UTC - (BRON : HTTP://WWW.ENERGIEPLUS-LESITE.BE)....73
FIGUUR 26 : WINDSTROOM RONDOM EEN HOOG GEBOUW DAT LOODRECHT OP DE WIND STAAT - (BRON: B ;BLOCKEN ET J.CARMÉLIET)....74
FIGUUR 27 : WINDSTROOM RONDOM EEN HOOG GEBOUW DAT EVENWIJDIG MET DE WIND STAAT (BRON: B ;BLOCKEN ET J.CARMÉLIET)....75
FIGUUR 28 : DE NINOOFSEPOORT OP GEWESTNIVEAU – (BRON: AGORA)....78
FIGUUR 29 : HET OPENBAARVERVOERNET (BRON: MIVB)....80
FIGURE30: HET OPENBAAR VERVOER BINNEN DE TERRITORIALE ORIËNTATIEPERIMETER (BRON: PERSPECTIVE.BRUSSELS)....81
FIGUUR 31 : HET OPENBAAR VERVOER BINNEN DE TERRITORIALE OBSERVATIEPERIMETER (BRON: PERSPECTIVE.BRUSSELS)....81
FIGUUR 32 : PARKEERAANBOD BINNEN DE PERIMETER VAN HET RPA - (BRON: MOBIRIS)....83
FIGUUR 33 : PARKEERAANBOD IN DE NAASTE OMGEVING VAN DE PERIMETER VAN HET RPA EN LOKALISATIE VAN DE OPENBARE PARKINGS - (BRON: MOBIGIS)....83
FIGUUR 34 : FIETSROUTES IN EN LANGS DE OPERATIONELE PERIMETER - (BRON: BRUSSEL MOBILITEIT & AGORA)....84
FIGUUR 35 : DYNAMIEK VAN DE BUURTEN IN MOEILIJKHEDEN - (BRON: IGEAT, KUL, SPP INTÉGRATION SOCIALE, 2010 - UITTREKSEL UIT HET RAPPORT NINOOFSEPOORT, DIAGNOSE, NOVEMBER 2016, PERSPECTIVE.BRUSSELS)....90
FIGUUR 36 : VOORZIENINGEN EN DIENSTEN AAN DE BEVOLKING (BRON: INVENTARIS VAN PUBLIEKE VOORZIENINGEN EN DIENSTEN, ATO 2010 EN PEPS SPORT, - UITTREKSEL UIT HET VERSLAG NINOOFSEPOORT, DIAGNOSE, NOVEMBER 2016, PERSPECTIVE.BRUSSELS)....91
FIGUUR 37: AANDEEL VAN DE VERSCHILLENDE ACTIVITEITENSECTOREN (BRON : BNB, 2013)....94
FIGUUR 38 : HANDELSSTRUCTUUR - (BRON: BAROMETER, ATRIUM 2016 - UITTREKSEL UIT HET RAPPORT NINOOFSEPOORT, DIAGNOSE, NOVEMBER 2016, PERSPECTIVE.BRUSSELS)....95
FIGUUR 39 : ZOOM KAART 4 VAN HET GBP, TOELAATBAAR KANTOORSALDO PER MAAS EN PER GEBIEDTYPE – BASISKAART - (BRON: BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, 2001)....97
FIGUUR 40: MULTIBLOOTSTELLING – GELUIDSNIVEAUS, LDEN, 2006 (BRON: LEEFMILIEU BRUSSEL)....100
FIGUUR 41 : MULTIBLOOTSTELLING – GELUIDSNIVEAUS ‘S NACHTS – LNIGHT, 2006 (BRON: LEEFMILIEU BRUSSEL)....101
FIGUUR 42 : EVOLUTIE VAN DE GEMIDDELDE NO_2 -CONCENTRATIE OP JAARBASIS TEN OPZICHTE VAN DE EUROPESE NORM IN HET STATION VAN SINT-JANS-MOLENBEEK, 1968-2014 (BRON: LEEFMILIEU BRUSSEL)....103
FIGUUR 43: EVOLUTIE VAN HET PM2.5-GEMIDDELDE OP JAARBASIS IN µG/M³ GEMETEN DOOR DE STATIONS VAN SINT-JANS-MOLENBEEK EN UKKEL, VAN 2006 TOT 2014 (BRON: LEEFMILIEU BRUSSEL, LABORATORIUM VOOR MILIEUONDERZOEK–LUCHT)....104
FIGUUR 44 : SCHEMA VAN HET ELEKTRICITEITS- EN GASVOORZIENINGSNETWERK (BRON: ELIA – SIBELGA)....107
FIGUUR 45 : THERMOGRAFISCH BEELD – VERLIESINDEX (BRON: LEEFMILIEU BRUSSEL)....108
FIGUUR 46 : KAART VAN HET GEOTHERMISCH POTENTIEEL IN HET BRUSSELS GEWEST (VITO-STUDIE UIT 2007 VOOR LEEFMILIEU BRUSSEL)....111
FIGUUR 47:DE POLITIEZONES (BRON: BASISKAART URBIS2 & AGORA)....115
FIGUUR 48 : DE EVOLUTIE VAN DE CRIMINALITEIT GEREGISTREERD DOOR DE POLITIE TUSSEN 2009 EN 2015 (BRON: POLITIEZONE BRUSSEL WEST)....115
FIGUUR 49 : LOKALISATIE VAN DE SEVESO-BEDRIJVEN IN HET BRUSSELS GEWEST - (BRON: BRUGIS.IRISNET.BE, SEVESO-BEDRIJVEN,GERAADPLEEGD IN OKTOBER 2018)....117

Figuur 50 : Bestaande openbare groene ruimten, parken en squares (Bron: Brugis – uittreksel uit het rapport Ninoofsepoort, diagnose, november 2016, Perspective.brussels & Agora) 119
Figuur 51 : Gevelde, behouden of potentieel verplaatste bomen (Bron: uittreksel uit SV nr. 04/PFD/285327) 120
Figure 52: Inventaris van de bodemtoestand voor de perimeter (Bron: Leefmilieu Brussel) 124
Figuur 53 : Lokalisatie van de waterlopen – (Bruxelles Leefmilieu) 128
Figuur 54: Rioolstelsel van het afvalwater (Bron: Vivaqua) 130
Figuur 55 : Overstromingsgevaarkaart (Bron: Leefmilieu Brussel) 133
Figuur 56 : Distributienetwerk (Bron: Vivaqua) 134
Figuur 57 : De gebieden waar de bebouwde omgeving mogelijk een aanzienlijke invloed zal ondergaan – (BruGis) 135
Figuur 58 : De zichtlijnen van de perimeter naar buiten toe – (Bron: Agora) ... 136
Figuur 59 : Zichtlijnen in de richting van de perimeter – (Bron: Agora) 137
Figuur 60 : De gebieden waar de natuurlijke omgeving mogelijk een aanzienlijke invloed zal ondergaan – (BruGis) 139
Figuur 61 : Lopende projecten binnen de perimeter – (Bron: Uittreksel uit het RPA, MSA, oktober 2017 & Agora) 141

FOTO’S

Foto 1: Zicht op de zone Barthélemylaan (Bron: Agora februari 2017) 55
Foto 2: Zicht op de zone Barthélemylaan (Bron: Agora februari 2017) 55
Foto 3: Leesbaarheidsas kanaal - (Bron: Agora februari 2017) 60
Foto 4; Foto 5: Zicht op de kantoortorens in de Noordwijk, de toren van het Stadhuis van Brussel, de Loodtoren, The Hotel (Bron: Agora februari 2017) 62
Foto 6; Foto 7 : Zicht op het kanaal (Bron: Agora februari 2017) 63
Foto 8: Zicht vanaf het midden van het Saincteletteplein (Bron: Google Earth - februari 2017) 64
Foto 9: Zicht vanaf de Kunstberg (Bron: Google Earth - februari 2017) 66
Foto 10: Zicht vanaf het Justitiepaleis richting basiliek (Bron: Google Earth - februari 2017) 66
Foto 11: : Zicht vanaf de Kruidtuin (Bron: Google Earth 66
Foto 12: Zicht vanaf de Ninoofsesteenweg (Bron: Google Earth - februari 2017) 67
Foto 13: Zicht vanaf de Slachthuislaan (Bron: Google Earth - februari 2017) .. 67
Foto 14: Canal District – Fabriekstraat, Zennestraat en Onze-Lieve-Vrouw van Vaakstraat – (Bron : Agora) 89
Foto 15: Sportinfrastructuur van het Vander Puttenstadion - (Bron : Agora) . 92
Foto 16: Speelplein aan de Nijverheidskaai – (Bron: Agora) 92
Foto 17: Autohandel Nijverheidskaai – (Bron: Agora) 96
Foto 18: Vrachtwagen op de site Nijverheid – (Bron: Agora) 101
Foto 19: Vuilstortplaatsen (Bron: Agora februari 2017 105

TABELLEN

TABEL 1: OVERZICHT VAN DE PROJECTEN IN HET KADER VAN DE WIJKCONTRACTEN “KLEINE ZENNE” EN “KOMPAS” (BRON: UITTREKSEL UIT HET RAPPORT NINOOFSEPOORT, NOVEMBER 2016, PERSPECTIVE.BRUSSELS) 38
TABEL 2: LEEFTIJD VAN DE BEVOLKING (BRON: IBSA 2014) 88
TABEL 3: PLAATSENTEKORT IN HET BASISONDERWIJS TEGEN 2022 (BRON: MONITORING VAN HET SCHOOLAANBOD, UITTREKSEL UIT HET RAPPORT NINOOFSEPOORT , DIAGNOSE 2016PERSPECTIVE.BRUSSELS) 93
TABEL 4: LIJST VAN DE SEVESO-BEDRIJVEN IN HET BRUSSELS GEWEST - (BRON: HTTP://WWW.WERK.BELGIE.BE/SEVESOCOMPANY.ASPX?PROVINCE=11 117
TABEL 5: GEVELDE, BEHOUDEN OF POTENTIEEL VERPLAATSTE BOMEN (SV NR. 04/PFD/285327) 120
TABEL 6: PERCELEN VAN HET RPA OPGENOMEN IN DE INVENTARIS VAN DE BODEMTOESTAND (BRON : LEEFMILIEU BRUSSEL) 125
TABEL 7: VOORNAAMSTE AFMETINGEN VAN HET RIOLERINGSNET BINNEN DE PERIMETER (BRON: VIVAQUA) 131

1 Methodologie voor de vaststelling van de bestaande toestand

1.1 Methodologisch kader

1.1.1 Contextualisering

Behalve de **analyse** van de **bestaande toestand** bevat dit hoofdstuk:

1. een beschrijving van het **RPA** (onderscheid tussen de perimeters);

2. een beschrijving van de **verschillende lopende en toekomstige projecten** ➔, afhankelijk van de vorderingsstaat,

1.1.2 Structuur van het hoofdstuk aangepast aan het wetgevende en normatieve kader

A : Het onderzoek van de **bestaande rechtstoestand** (1) en van de **feitelijke toestand** (2) helpt ons om:

- de **diagnose te stellen van het leefmilieu**;

- een **samenvatting te maken**[1] van de sterke en zwakke punten en van de opportuniteiten en bedreigingen (3) ten aanzien van alle **milieuthema's**; namelijk:

- stedenbouw/ruimtelijke ordening – landschap – erfgoed en microklimaat ➔ **bebouwde omgevin**g;

- mobiliteit – sociaal en economisch domein – geluids- en trilingsomgeving – luchtkwaliteit – afvalstoffen en energie➔ **menselijke omgeving**;

- fauna & flora – water en bodem/ondergrond ➔**natuurlijke omgeving**.

Bij de beschrijving van de **bestaande rechtstoestand** (**1**) analyseren we de relevante plannen, verordeningen en programma's, de relevante toegelaten projecten (stedenbouwkundige of milieuvergunning) en de juridische elementen (erfdienstbaarheden, rooilijnen, enz.).

NB: er zal een **onderscheid** worden gemaakt tussen de **verordenende documenten** en de **richtinggevende documenten.**

[1] SWOT-tabellen

Voor de bestaande feitelijke toestand (2) schetsen we de huidige milieutoestand, zowel de positieve als de negatieve relevante aspecten. Agora zal daarvoor gebruik maken van de statistieken (onvolledige lijst) van het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA), de diagnose van de Ninoofsepoort - rapport opgemaakt door perspective.brussels in november 2016, de gegevens van de MIVB, de gegevens van BruGis of Leefmilieu Brussel, enz.

Ook van de expertise van het studiebureau zullen we ruimschoots gebruik maken (technische en territoriale kennis).

De **verschillende bronnen, documenten** of **plannen** zullen worden behandeld bij de verschillende milieuthema's[2].

B : De **milieukenmerken van de gebieden die de aanzienlijke impact kunnen ondergaan** (4) van de uitvoering van het RPA. Deze analyse wordt uitgevoerd ten aanzien van de bebouwde, menselijke en natuurlijke omgeving.

C : **De waarschijnlijke evolutie van de perimeter** bij ongewijzigde planologische toestand en zonder uitvoering van het RPA (5).

D : De bepaling van de **belangrijkste milieu-uitdagingen** (6).

[2] Bebouwde, menselijke en natuurlijke omgeving

1.1.3 Begrip van de milieutoestand: de projecten

Volgens de auteur van het RPA[3] "*stemt deze perimeter overeen met het intermodale knooppunt en met het ruimtelijke knooppunt dat de Vijfhoek verbindt met zijn eerste kroon"*[4]. In dit verlaten gebied zijn een aantal **projecten inzake de inrichting van de openbare ruimte** gepland of al in uitvoering, aangevuld met **vastgoedoperaties**. De projecten worden gedragen door investeerders en door de overheid. We zullen ze hierna overlopen. Er dient benadrukt dat de projecten 1 en 2 **zijn geïntegreerd in de bestaande toestand**[5] :

1. de **werken voor de inrichting** van de **wegen** en de **openbare ruimten**[6]van de Ninoofsepoort lopen op hun **einde** (november 2018 - Beliris).

Het lokale verkeer werd gescheiden van het verkeer op de Kleine Ring. Volgens Beliris[7] werd de parking aan het Vander Puttenstadion heringericht, de fietspaden geasfalteerd en de voetpaden afgewerkt.

De stedenbouwkundige vergunning werd toegekend op 22 mei 2015 (nr. 04/PFD/285327-.

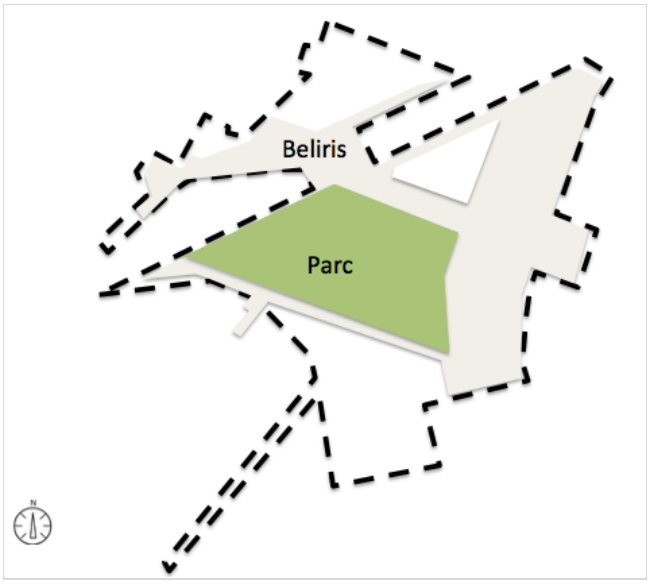
2. het **toekomstige gewestelijke park van de Ninoofsepoort**. In februari 2017 heeft de Brusselse Regering het project voor de inrichting van het park goedgekeurd. In juni 2017 werd een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd zodat het park kan worden ingericht tijdens de werken voor de heraanleg van de wegen.

Volgens Beliris "*zal het park een open en vrije ruimte: een "groene long" en een ontmoetingsplek voor de omliggende wijken. Er komt ook een ontmoetingsruimte waar activiteiten en workshops kunnen plaatsvinden. Door te spelen met het aanwezige reliëf zullen er in het park verschillende zones worden voorzien. Sommige zones zullen tot rust brengen en behouden doorzichten naar de omgeving, wat de veiligheid ten goede komt. Een 'vochtige' zone wordt een tuin met specifieke vegetatie. De aanwezigheid van water in de laagste zone van het park refereert naar de vroegere aanwezigheid van de sluis en houdt de historiek van de site in e*re"[8].

[3] MSA.
[4] Uittreksel uit het RPA, MSA, oktober 2017.
[5] De vergunningen werden aangevraagd.
[6] Link: http://www.beliris.be/projets/porte-de-ninove-1.html - stedenbouwundige vergunning nr. 04/PFD/285327, betekend op 15/10/2014, en de stedenbouwkundige wijzigingsvergunning nr. 12/PFD/556353, betekend op 22/05/2015
[7] Link: http://www.vivreici.be/article/detail_les-travaux-de-reamenagement-de-la-porte-de-ninove-touchent-a-leur-fin-avant-la-creation-d-un-parc-de-20-000-m?id=187188
[8] Link: http://www.beliris.be/nl/projecten/park-ninoofsepoort/

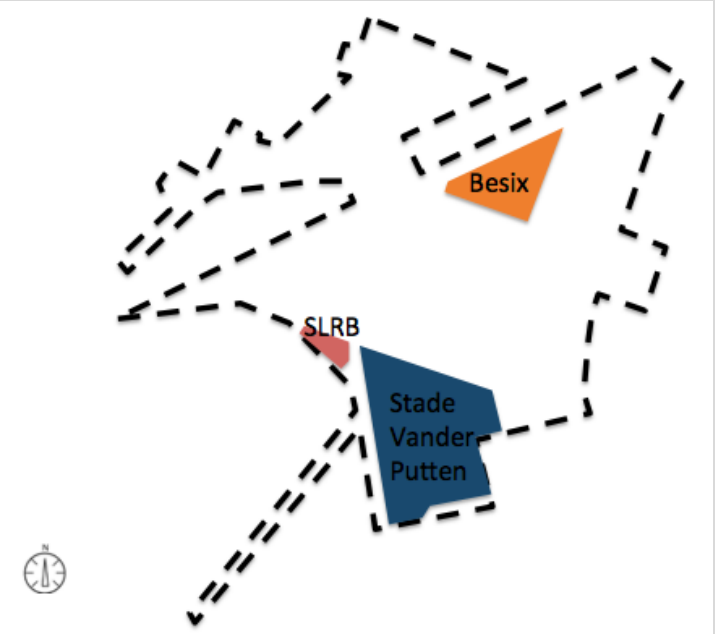


Figuur 1: Project voor de inrichting van het park van de Ninoofsepoort – (Bron: website van Beliris)



Figuur 2: Lokalisatie van de projecten die worden geïntegreerd in de bestaande toestand – (Bron: Ulttreksel van het RPA van oktober 2017 – MSA & Agora)

Er zijn ook de **huisvestingsprojectens Besix Red** en **BGHM** (Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij) en de renovatie van het **Vander Puttenstadion**.



Figuur 3: Lokalisatie van de geplande projecten – (Bron: Ulttreksel van het RPA van oktober 2017 – MSA & Agora)

➔ In dit stadium werden de vergunningen nog niet aangevraagd. Deze projecten[9], die binnen de perimeter zijn gepland, zullen worden besproken bij de analyse van de milieueffecten (hoofdstuk 3). Ze komen echter ook al aan bod bij de beschrijving van de bestaande toestand:

- **<u>Het project Besix Red:</u>**

Op 20 maart 2014 heeft de Brusselse Hoofdstedelijke Regering akte genomen van het richtschema betreffende de herinrichting van de wijk van de Ninoofsepoort. Het werd opgesteld door het Brusselse agentschap XDGA op basis van een overeenkomst voor heraanleg die in 2012 werd gesloten tussen de BGHM, Besix Red en het Gewest.

Bedoeling was om de harmonieuze ontwikkeling van de bebouwbare percelen te garanderen ten gunste van huisvesting. De Regering gaf ook haar goedkeuring aan een verdichting van deze site. Er zullen 20.000 à 30.000 m² woningen worden voorzien, verspreid over verschillende hoge gebouwen. De basis van de torens wordt behandeld als een voor het publiek toegankelijke benedenverdieping waar verschillende activiteiten worden gevestigd.

[9] huisvestingsprojecten en renovatie van het Vander Puttenstadion

- **Het project BGHM:**

Aan de rand van het park (ten zuiden van de perimeter) zal ook een BGHM-project worden geplaatst. De Stad Brussel en de BGHM werken aan akkoorden over de plaatsing van de gebouwen en over de programmatie. Worden voorzien:

- 11.500 m² woningen;
- 1.200 m² voorzieningen voor de Stad Brussel;
- 350 m² voorzieningen voor Leefmilieu Brussel, verbonden aan het beheer van het park.

- **De renovatie van het Vander Puttenstadion:**

Deze sportinfrastructuur wordt beheerd door de Stad Brussel. Deze operatie stelt zich tot doel om van de bestaande voorziening die vaak gesloten is, weinig toegankelijk en slechts beperkt wordt gebruikt, een voorziening te maken met een gewestelijke uitstraling. Het programma beoogt nieuwe sporthallen en nieuwe ruimten: nieuwe kleedkamers, onthaal, cafetaria, dojo, enz.

1.1.4 Verbanden en coherentie met andere plannen en programma's

1.1.4.1 Onderzoek van de coherentie van het project ten aanzien van andere geldende plannen en programma's

In hoofdstuk 1 – werden de verschillende plannen en programma's voorgesteld. Het betrof:

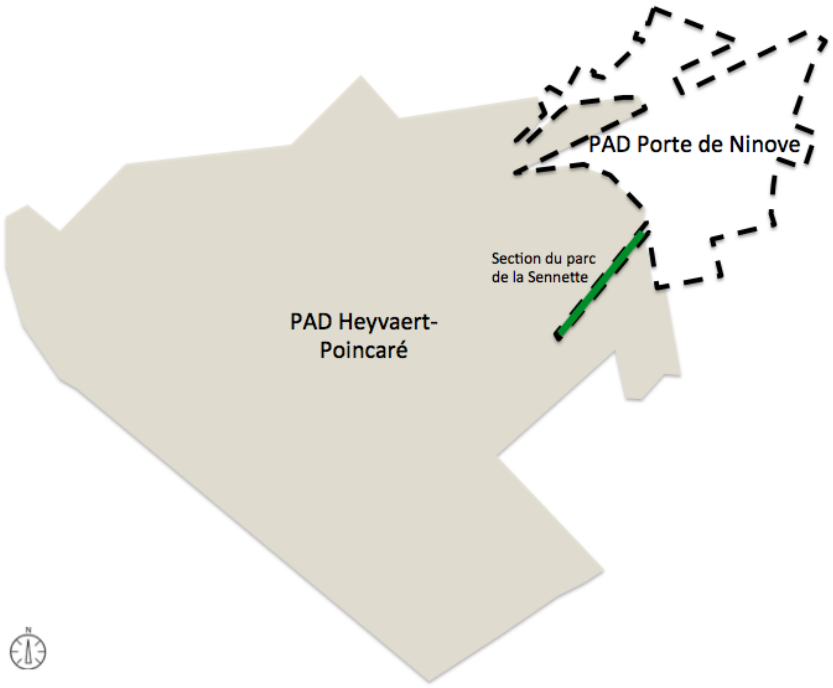
- het GPDO (Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling);
- het GBP (Gewestelijk Bestemmingsplan);
- de intenties uitgedrukt in het regeerakkoord 2014-2019;
- het Plan Iris 2;
- het Plan voor Internationale Ontwikkeling (PIO);
- de Gemeentelijke Ontwikkelingsplannen (GemOP) van de Stad Brussel en van de gemeenten Molenbeek en Anderlecht;
- het Kanaalplan;
- het Masterplan Kanaal van Molenbeek;
- de Duurzame Wijkcontracten (DWC) / en Stadsvernieuwingscontract ➔ Het DWC "'Kleine Zenne", Molenbeek (2014-2018), het DWC "Kompas" Anderlecht (2013 - 2017) of het SVC "Heyvaert-Poincaré";
- het Gewestelijk Parkeerbeleidsplan (GPBP) en de Gemeentelijke Parkeeractieplannen (GPAP);
- de Gemeentelijke Mobiliteitsplannen (GMP) van Anderlecht en van de Stad Brussel;
- de Zonale Veiligheidsplannen;
- het Plan ter bestrijding van geluidshinder;
- het Lucht-Klimaat-Energieplan (LKEP);
- het Klimaatplan van de Stad Brussel
- het BWLKE (Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing);
- het plan QUIET.BRUSSELS;
- het vierde Afvalstoffenplan;
- het Netheidsplan;
- het Groene Netwerk;
- het Regenplan;
- of het Waterbeheersplan (WBP).

➔ De coherentie tussen het RPA en de plannen en programma's werden daarbij onderzocht. Bij het onderzoek van de **bestaande rechtstoestand** en de **feitelijke rechtstoestand** zullen we nagaan wat de adequatie is tussen de plannen/programma's en onze perimeter. Om redundantie te vermijden zullen een aantal secties in dit hoofdstuk niet aan bod komen. In dat geval zullen we de lezer doorverwijzen naar hoofdstuk 1.

Ter herinnering: we zullen een **onderscheid** maken tussen de **verordenende documenten** en de **richtinggevende documenten**.

1.1.4.2 Onderzoek van de coherentie van het project ten aanzien van aangrenzende plannen en programma's

1. het **RPA Heyvaert** en het **Stadsvernieuwingscontract** (SVC) – "Heyvaert – Poincaré". De Heyvaertwijk **grenst** aan het RPA Ninoofsepoort. Naast het richtplan van aanleg maakt de Heyvaertwijk ook deel uit van een programma voor stadsherwaardering, het SVC "Heyvaert-Poincaré". Perspective geeft aan dat "*de projecten van het SVC natuurlijk in het plan van aanleg moeten passen. Omdat het Gewest tegelijk met de naburige wijken aan de slag gaat (de Slachthuizen, de Zuidwijken, Weststation en Ninoofsepoort), wordt de renovatie van de Heyvaertwijk afgestemd op deze aanpalende projecten, maar ook op het Kanaalplan en het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO)*"[10]. Dit RPA omvat het project van het Kleine Zennepark. Perspective preciseert: "*Gelet op de dichte bebouwing is het moeilijk om hier grote groene ruimten te vormen. Het is echter mogelijk om een netwerk van groene zones te creëren, zoals vermeld in talrijke studies en vroegere projecten (Wijkcontract Kompas, SVC ...). Zo werd er een park op het tracé van de vroegere bedding van de kleine Zenne uitgetekend. Dit zorgt voor een nieuwe voetgangersdoorgang doorheen het bestaande stadsweefsel en verbindt twee gewestelijke entiteiten: de Slachthuizen en de Ninoofsepoort*"[11].



Figuur 4: De RPA's "Ninoofsepoort" - "Heyvaert-Poincaré" & het toekomstige park van de Kleine Zenne – (Bron: Agora)

[10] Link: http://perspective.brussels/nl/stadsprojecten/kanaalgebied/heyvaert
[11] Ibidem.

Dit project voor het park van de Kleine Zenne zal worden besproken bij de analyse van de milieueffecten. Waarom? Het zal worden verbonden met de Ninoofsepoort. Daaruit zullen er interacties en verbindingen ontstaan. Ook rijst de vraag of er niet één enkele perimeter kan worden bepaald met het RPA Ninoofsepoort en het RPA Heyvaert.
Agora onderzocht de **strategieën**, **uitdagingen** en **doelstellingen** van de beide plannen. De informatie is afkomstig uit de presentaties van de ontwerpen van RPA Ninoofsepoort en Heyvaert[12] van juni 2018, "*Informatie- en participatievergadering*".

Strategie voor de richtplannen van aanleg	
Heyvaert : *Verbetering van de levenskwaliteit van de wijk. Huisvesting en productieactiviteiten zullen er hand in hand gaan*.	Ninoofsepoort: *Inrichting van een braakliggend gebied met een park, huisvesting en een sportvoorziening*.
Uitdagingen en doestellingn van het RPA	
Ruimtelijke ordening	**Strategische positionering**
*Dualiteit tussen de twee oevers van het Kanaal ➔ Het barrière-effect verminderen dat wordt gecreëerd door het **Kanaal**, door te werken aan de open ruimten*.	*- De Ninoofsepoort herinrichten en versterken, zowel op **gewestelijke** als op lokale schaal;* *- De site openmaken en een link creëren tussen het westen en het oosten van het Gewest*.
Erfgoed	**Stedenbouw**
*Te herwaarderen industrieel en residentieel erfgoed ➔ Het opmerkelijke **erfgoed** identificeren en beter benadrukken*.	***De bouwlijn** herinrichten (eenmaken) en stedelijke landmarks creëren (gewestelijke ambitie voor de site*).
Economische activiteiten	**Economische activiteiten**
*Grote hinder (geluid, vervuiling, verkee) ➔ De ambities van het Kanaalplan aangaande de **productieactiviteiten.***	***De horecasector ontwikkelen**, banen creëren met de voorzieningen, het erfgoed herwaarderen in de acties van economische ontwikkeling.*
Groene ruimten	**Groene ruimten**
*Tekort aan **open groene ruimten** Bestaande groene ruimten te klein of te geïsoleerd Zeer hoge **ondoorlatendheidsgraad** ➔ De **levenskwaliteit** in de wijk verbeteren (doorlaatende bodems, enz.).*	*Het **groene netwerk** waarmaken en **twee ontwerpen van gewestelijke parken integreren**: Park van de Ninoofsepoort en Park van de Kleine Zenne*.
Mobiliteit	**Mobiliteit**
*Een gebrek aan **openbaar vervoer** in het centrum van de perimeter. Grote huizenblokken die moeten worden omzeild.* *➔ De verbindingen voor **langzaam verkeer** naar de multimodale polen verhogen (bestaande en nieuwe ruimten).*	*Vergunning voor de herinrichting van de **openbare ruimte** wordt gerealiseerd. De Ninoofsepoort wordt beschouwd als een **multimodaal mobiliteitskruispun** van **strategisch en regonaal belang**.*
Voorzieningen	**Voorzieningen**
*Een gebrek aan **voorzieningen** in het centrum van de perimeter, aangepast aan de bevolkingsdichtheid ➔ De projecten voor voorzieningen, gepland in de SVC's en DWC, mogelijk maken*	*De **voorzieningen** op het gelijkvloers integreren. Aanzetten tot de renovatie van het Vander Puttenstadion*

Figuur 5 : De strategieën, uitdagingen en doelstellingen van het RPA Heyvaert en van het RPA Ninoofsepoort (Bron: Perspective.brussels - Studies en programma"s)

[12] Ibidem

De strategieën, uitdagingen en doelstellingen van de 2 inrichtingsplannen zijn enigszins bijzonder. Er wordt een schaalverschil vas(tgesteld ("lokaal"[13] vs "lokaal/bovenlokaal"[14]).

De Heyvaertwijk ligt aan de rand van het Brussselse stadscentrum. Er wordt intensief gehandeld in voertuigen sinds het einde van de jaren 70. Deze activiteit heeft geleidelijk aan de plaats ingenomen van de vroegere slachthuizen en beenhouwerijen. Hierdoor waren er grote industriële ruimten beschikbaar waarin zich verschillende automerken gevestigd hebben, van kleinhandelaars, herstellers tot grote uitvoerders. Er zijn vandaag een zestigtal exploitaties verdeeld over ongeveer 60.000m². Ondanks zijn naam is de Ninoofsepoort meer dan een "toegangspoort naar de stad". Voor de inrichting ervan beveelt de overheid een geledingslogica aan. De aanleg moet zowel beantwoorden aan de lokale en **bovenlokale** behoeften als aan het doorgaand verkeer van de Kleine Ring.

Het lijkt daarom opportuun om te beschikken over twee plannen van aanleg, en dus over twee perimeters.

2. De projecten van het **Duurzaam Wijkcontract** (DWC) "**Kleine Zenne**" (2014-2018) die niet voltooid zijn. Er wordt gedacht aan een fietsers- en voetgangersbrug. Het RPA Ninoofsepoort ligt grotendeels binnen de perimeter (zie hoofdstuk 1).

[13] RPA Heyvaert.
[14] RPA Ninoofsepoort.

1.1.5 Presentatie van het plan

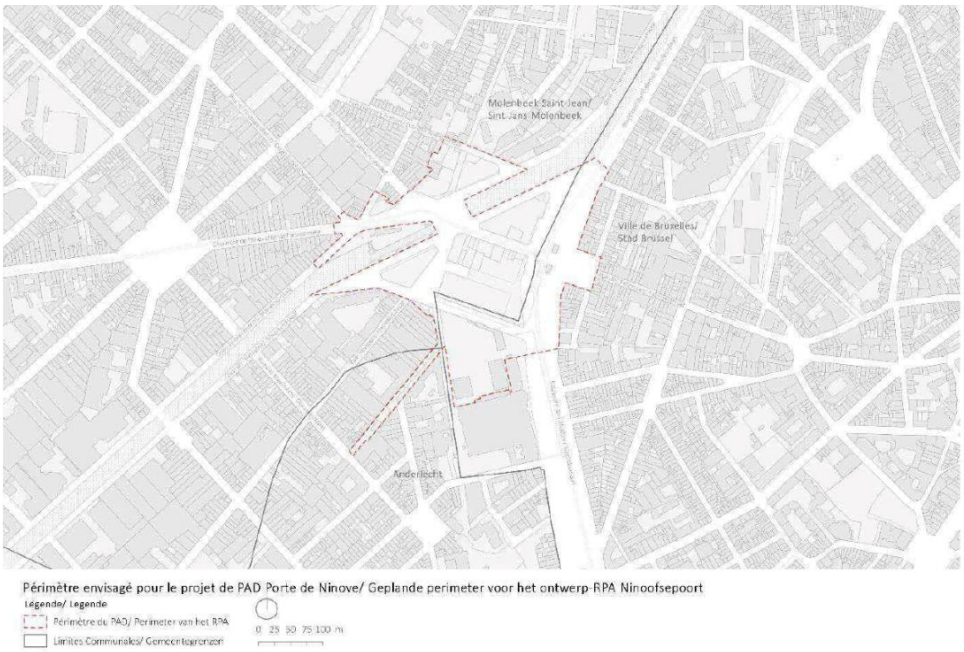
1.1.5.1 De operationele perimeter (perimeter van het RPA)

De **operationele perimeter** wordt afgebakend door de Koolmijnenkaai, de Henegouwenkaai, de Kleine Ring, het Ninoofseplein, het Instituut voor Kunsten en Ambachten, de Nijverheidskaai, de Ninoofseesteenweg, de Ransfortstraat en de Delaunoystraat. Hij dekt een oppervlakte van 12 hectare. Deze perimeter werd beschouwd door de auteur van het RPA.



Figuur 6 : Perimeter van het RPA – (Bron : uittreksel uit het RPA van oktober 2017 - MSA)

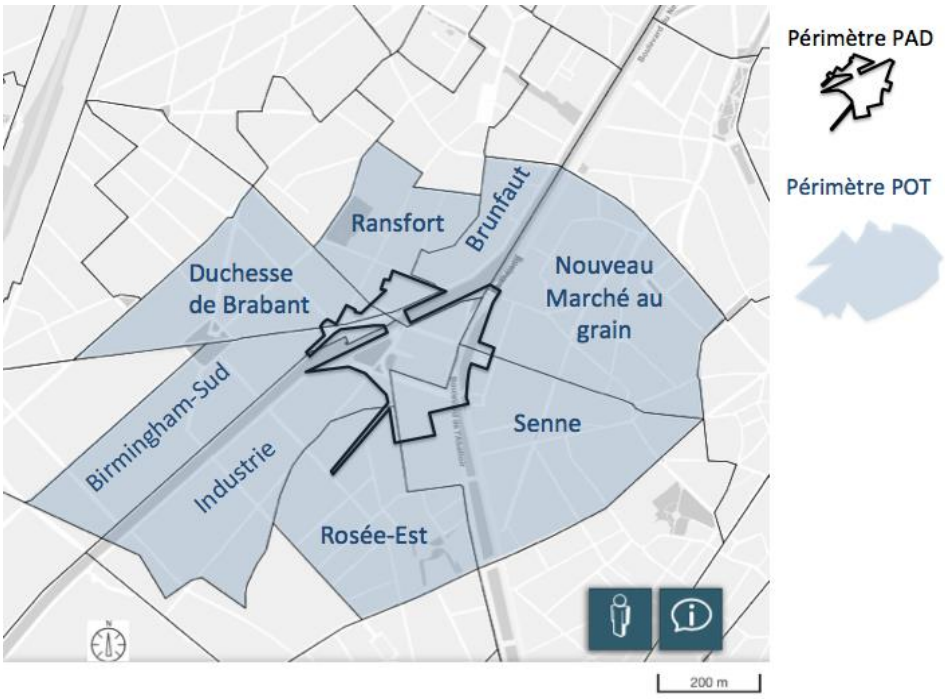
Het **ministerieel besluit van 8 mei 2018**, dat opdraagt om over te gaan tot de uitwerking van een ontwerp van richtplan van aanleg voor de zone "Ninoofsepoort", bevestigt deze perimeter.



Figuur 7: Beoogde perimeter voor het ontwerp van RPA – (Bron: Belgisch Staatsblad, ministerieel besluit-2018/31023 – 8 mei 2018)

1.1.5.2 De territoriale observatieperimeter (TOP)

Er werd ook een **territoriale observatieperimeter** "TOP" bepaald.



Figuur 8: Territoriale Observatieperimeter - (Uittreksel uit de Brugis-site)

Hij omvat 8 statistische sectoren: "Hertogin van Brabant", "Birmingham-Zuid ", "Industrie", "Dauw-Oost", "Zenne", "Nieuwe Graanmarkt", "Ransfort" en "Brunfaut". Deze is veel ruimer en werd gedefinieerd om de perimeter van de diagnose af te bakenen en om de verschillende uitdagingen van dit deel van het Gewest te bepalen. Hij zal als kader worden gebruikt bij het territoriale toezicht op dit deel van het Kanaalgebied.

De methodologie voor de analyse van de bestaande toestand is gebaseerd op **deze twee parimeters**; de strikte perimeter van het RPA en d**e territoriale observatieperimeter** (TOP).

1.1.5.3 De geografische gebieden

1.1.5.3.1 Op het gebied van de bebouwde omgeving

Stedenbouw & Ruimtelijke ordening van het gebied:

Het beschouwde geografische gebied ligt binnen een perimeter rond het geheel van de bebouwde huizenblokken die grenzen aan de perimeter van het[15] RPA.
Voor de eigenlijke ruimtelijke ordening: een gebied dat alles in aanmerking neemt waarmee de perimeter van het RPA 'in dialoog' kan treden.

Het landschap:

Het beschouwde geografische gebied ligt binnen een perimeter rond het geheel van de bebouwde huizenblokken die grenzen aan de perimeter van het RPA.
Voor de impact op het landschap: de verschillende punten vanwaar men uitzicht heeft op de bouwwerken binnen de perimeter van het RPA. Deze uitzichtpunten hangen af van de bouwprofielen van de beoogde bouwwerken, maar ook van de uitzichten die worden geboden in de omgeving, bijvoorbeeld op het kanaal.

Het erfgoed:

Het beschouwde geografische gebied ligt binnen een perimeter rond het geheel van de bebouwde huizenblokken die grenzen aan de perimeter van het RPA.
Voor het gebouwen- en archeologische erfgoed: een gebied dat alles in aanmerking neemt waarmee de perimeter van het RPA 'in dialoog' kan treden.

[15] De perimeter van het RPA werd al eerder onderzocht.

Microklimaat:

Het geografisch gebied strekt zich uit tot de aangrenzende zones van de RPA-perimeter waarop de bouwwerken die zijn toegelaten in het kader van het RPA een schaduweffect of luchtverplaatsingseffect zouden kunnen hebben.

1.1.5.3.2 Op het gebied van menselijke omgeving

Mobiliteit:

Volgens het analyseniveau wordt er rekening gehouden met twee geografische zones: Wat betreft de mobiliteit als geheel (waarbij rekening moet worden gehouden met reizen, openbaar vervoer en particuliere voertuigen), wordt rekening gehouden met een gebied dat alle wegen omvat die verbonden zijn met de operationele perimeter en de territoriale observatieperimeter. Wat betreft het openbaar vervoer wordt de zone uitgebreid tot de zone van de haltes rondom de Ninoofsepoort.

Sociaal en economisch domein:

Het geografisch gebied dekt de operationele perimeter, de territoriale observatieperimeter, de wijken en de grensgemeenten of soms ook het Gewest, afhankelijk van de bestudeerde aspecten.

Omgevingsgeluiden en trillingen

Het geografisch gebied wordt begrensd door de perimeter van het RPA, zonder voorbij te gaan aan de banden met de omgeving.

Luchtkwaliteit en klimaat:

Het gebied wordt begrensd door de eerste bouwlijnen van de bebouwde huizenblokken rond het RPA.

afvalstoffen:

Het geografisch gebied wordt begrensd door de perimeter van het RPA.

Energie:

Het geografische gebied wordt begrensd door de huizenblokken die grenzen aan de perimeter van het RPA.

De mens:

Het geografische gebied wordt begrensd door de huizenblokken die grenzen aan de perimeter van het RPA.

1.1.5.3.3 Op het gebied van de natuurlijke omgeving

Fauna en Flora:

Het studiegebied wordt begrensd door de RPA-perimeter, rekening houdend met de aansluitingen op het omliggende groene netwerk.

Bodem/ondergrond:

Het geografische gebied wordt begrensd door de perimeter van het RPA.

Water:

Het geografische gebied omvat de verbindingen met de eerste en voornaamste voorzieningen voor de distributie en afvoer aan de grenzen van de perimeter (voor afvalwater, de collectoren en voor het regenwater, het Kanaal).

1.2 De vastgestelde moeilijkheden

Bij de uitwerking en afwerking van het MER werd de studiegelastigde geconfronteerd met een aantal moeilijkheden:

1. Het RPA is nog niet goedgekeurd door de bevoegde overheden. Dit leidt tot mogelijke discrepanties tussen het MER en het RPA. . Er moet rekening worden gehouden met eventuele wijzigingen die in het RPA werden aangebracht tijdens de uitwerking van het MER. Agora baseerde zich op de versie van MSA die dateert van oktober 2017.;

2. De aanwezigheid van lopende en geplande projecten (herinrichting van de openbare ruimte, park van de Ninoofsepoort, de huisvestingsprojecten Besix en BGHM of de herinrichting van het Vander Puttenstadion). Dit leidt tot moeilijkheden voort bij het beoordelen en onderzoeken van de bestaande, geplande en verwachte toestand. Binnen de perimeter zien we een versnippering tussen de programma's/privé- en openbare ruimten.

Er werd besloten om voor bepaalde thema's de bestaande toestand te schetsen als een 'projectie', een mix tussen de toestand vóór de werken en de geplande toestand. Voor andere thema's stemt de bestaande toestand overeen met de toestand vóór of na de werken[16]. De toestand wordt besproken in het licht van de verschillende milieuthema's. Binnen de perimeter werden er mobiliteitswerken uitgevoerd.

[16] Project Beliris

2 Voorstelling van de bestaande rechtstoestand

2.1 Bebouwde omgeving

2.1.1 Stedenbouw/Ruimtelijke ordening

2.1.1.1 De verordenende documenten

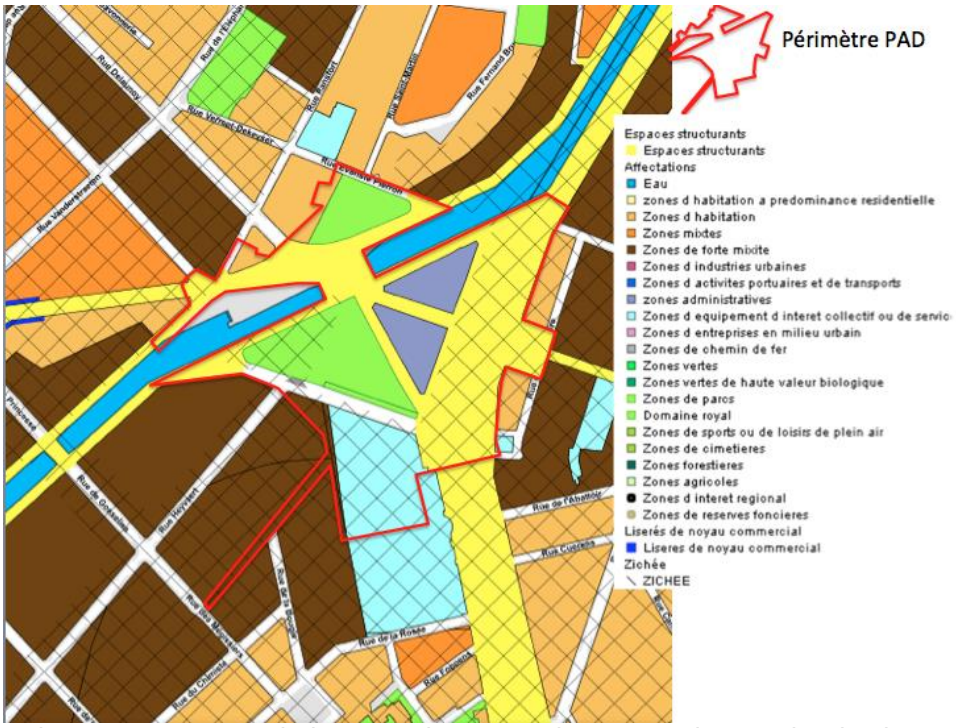
- Het demografisch gewestelijk bestemmingsplan (GBP):

Op niveau van het RPA bestaan er voor het GBP verschillende bestemmingen. Centraal in de perimeter bevinden zich de gebieden voor voorzieningen en voor uitrustingen van collectief belang of openbare diensten, de parkgebieden, evenals de administratiegebieden. Aan de rand van de perimeter bevinden zich voornamelijk woongebieden en sterk gemengde gebieden.

Een groot deel van de TOP, en met name de zuidelijke en oostelijke delen van de operationele perimeter, zijn opgenomen als GCHEWS (gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing). In deze gebieden is de wijziging van de bestaande feitelijke toestand van de bouwprofielen of het **uitzicht van de gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, onderworpen aan bijzondere voorwaarden vanwege de noodzaak om de culturele, historische of esthetische kwaliteiten van deze perimeters te bewaren of te herwaarderen** of de verfraaiing te promoten, ook via een kwaliteitsvolle architectuur van de op te trekken bouwwerken en inrichtingen.

Met de wijziging van het GBP dat intussen Demografisch GBP is geworden, werd sinds 2013 de woonfunctie in de ontwikkeling van gewestelijk gebied naar voren geschoven.

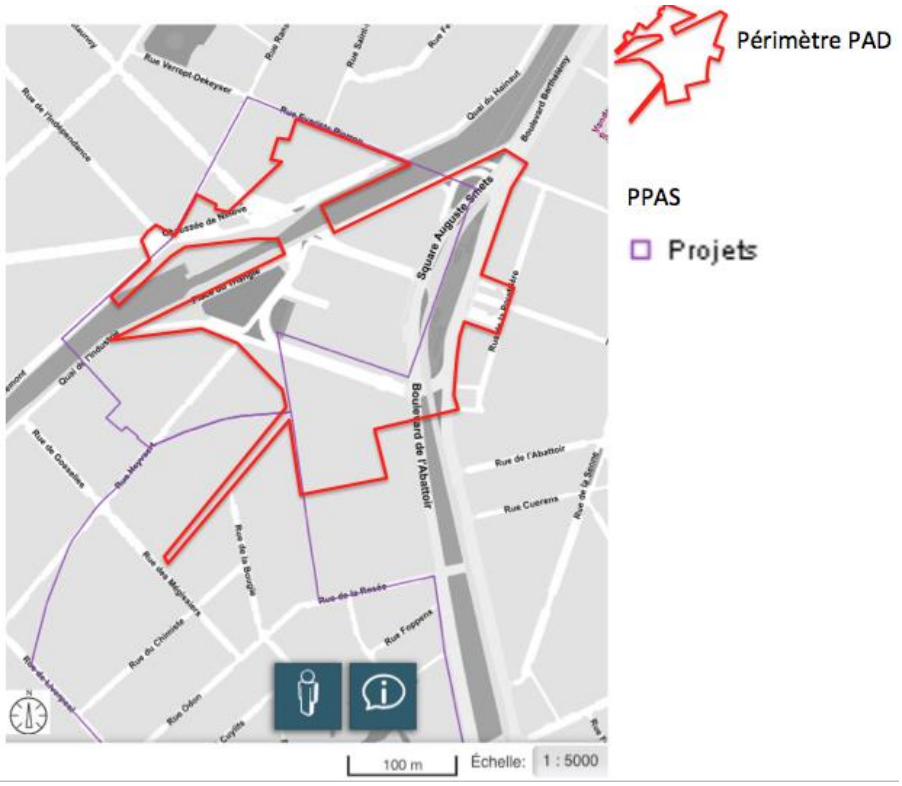
Binnen de TOP krijgt dit vaste vorm met de instelling van een OGSO (ondernemingsgebied in stedelijke omgeving) in het westelijke gedeelte van de Birmingham-zuidzone en met de noodzaak om het samengaan tussen de industriële en de woonfunctie opnieuw tegen het licht te houden.



Figuur 9: Kaart van de bestemmingen van het GBP - (Bron: uittreksel van de Brugis-site)

- Bijzonder bestemmingsplan:

De Brugis-website verwijst naar een ontwerp-BBP "Ninoofsepoort" waarvan de perimeter als volgt is afgebakend:



Figuur 10: Kaart van de bestemmingen van het GBP- (Bron: uittreksel van de Brugis-site)

Dit project werd in 1999 opgegeven. Hierna volgt een korte historiek van dit dossier:
- *"5/03/1992: Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de uitwerking van een nieuw BBP (Bijzonder Bestemmingsplan) en de uitwerking van het dossier ;*
- *14/04/1999: verzending van het dossier naar het kabinet ;*
- *14/07/1999: kennisgeving aan de gemeente van de goedkeuring van het basisdossier op 22 mei 1999 (overschrijding van de termijnen (artikel. 54 lid 2)"*[17].

<u>- Verkavelingsvergunning:</u>

Er is geen verkavelingsvergunning binnen en rondom de omtrek van de PSA.

<u>Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening:</u>

Die verordening geldt voor de gehele perimeter. De huidige GSV werd door de Brusselse Regering goedgekeurd op 21 november 2006 en trad in werking op 3 januari 2007. Ze is opgebouwd uit 7 titels:

Titel I: Kenmerken van de gebouwen en hun naaste omgeving;
Titel II: Bewoonbaarheidsnormen voor woningen;
Titel III: Bouwplaatsen *titel gedeeltelijk opgeheven – Zie gecoördineerde versie van Titel III die momenteel van kracht is;

[17] Bron: Aanvrager

Titel IV: Toegankelijkheid van gebouwen voor personen met beperkte mobiliteit
Titel V: Warmte-isolatie van de gebouwen **tiel volledig opgeheven
Titel VI: Reclame en uithangborden;
Titel VII: De wegen, de toegangen ertoe en de naaste omgeving ervan;
Titel VIII: De parkeernormen buiten de openbare weg.

* Titel III werd gedeeltelijk opgeheven (9 artikelen werden opgeheven: 2, 3, 5 en 7 tot 2) bij besluit van 11 juli 2013 betreffende de uitvoering van bouwplaatsen op de openbare weg (Bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van 06/09/2013 – Inwerkingtreding: 01/11/2013).
** Titel V werd opgeheven bij de ordonnantie van 7 juni 2007 betreffende de energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen (EPB). Deze ordonnantie werd op haar beurt vervangen door het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing (BWLKE) waarnaar vandaag moet worden verwezen.

NB: Er is sprake van om de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening zodanig te wijzigen dat artikel 8 van de Richtlijn 2014/61/EG inzake maatregelen ter verlaging van de kosten van de aanleg van elektronische communicatienetwerken met hoge snelheid kan worden omgezet. Het ontwerp en de adviezen over de afwezigheid van aanzienlijke effecten op het leefmilieu werden van 5 november 2018 tot en met 4 december 2018 onderworpen aan het openbaar onderzoek[18].

- Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordeningen[19]:

Elke gemeenteraad kan voor het gemeentelijke grondgebied of een deel ervan bijzondere verordeningen uitvaardigen inzake stedenbouw. Na een openbaar onderzoek en het advies van de overlegcommissie keurt de regering deze GemSV’s goed.

Afhankelijk van de specifieke situatie vullen de GemSV's de regelgeving van de GSV aan. Ze hebben ook betrekking op andere materies (bv. schotelantennes, reclame-inrichtingen, terrassen aan de openbare weg, enz.).

- Stad Brussel:

Bouwreglement van 3 februari 1936. Dit reglement is nog slechts gedeeltelijk van toepassing. Het wordt aangevuld met verschillende andere specifieke reglementen (onvolledige lijst): reglement op de trottoirs van 20 december 1963; verordening op de ontspanningsspelen de charmespektakels van 29 april 1993; reglement betreffende de publiciteitsinrichtingen van 22 december 1994; gemeentelijk stedenbouwkundig reglement betreffende de afsluiting van winkelramen

[18] Link: http://stedenbouw.irisnet.be/actualiteiten-onthaal/openbaar-onderzoek-gsv
[19] Link: http://stedenbouw.irisnet.be/spelregels/stedenbouwkundige-verordeningen-svs/gemeentelijke-stedenbouwkundige-verordeningen-gemsv2019s?set_language=nl

van 6 december 1999 of het reglement betreffende de plaatsing van antennes van 5 maart 1998 (…).

- Gemeente Sint-Jans-Molenbeek:

Bouwreglement van 15 april 1932. Het wordt aangevuld met verschillende andere specifieke reglementen (onvolledige lijst): reglement betreffende de private telecommunicatiebureaus en de nachtwinkels van 20 mei 2010 of het gemeentelijk reglement betreffende de uitstallingen en terrassen van20 december 2007.

- Gemeente Anderlecht :

De gemeente Anderlecht heeft op 24 november 2016 een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening goedgekeurd. Door de Brusselse Regering werd ze echter afgekeurd bij een besluit van 23 maart 2017. De gemeente Anderlecht beschikt echter nog over andere specifieke stedenbouwkundige verordeningen (onvolledige lijst): gemeentelijke stedenbouwkundige verordening houdende plaatsing van parabolische buitenantennes, (..).

- De rooilijnplannen

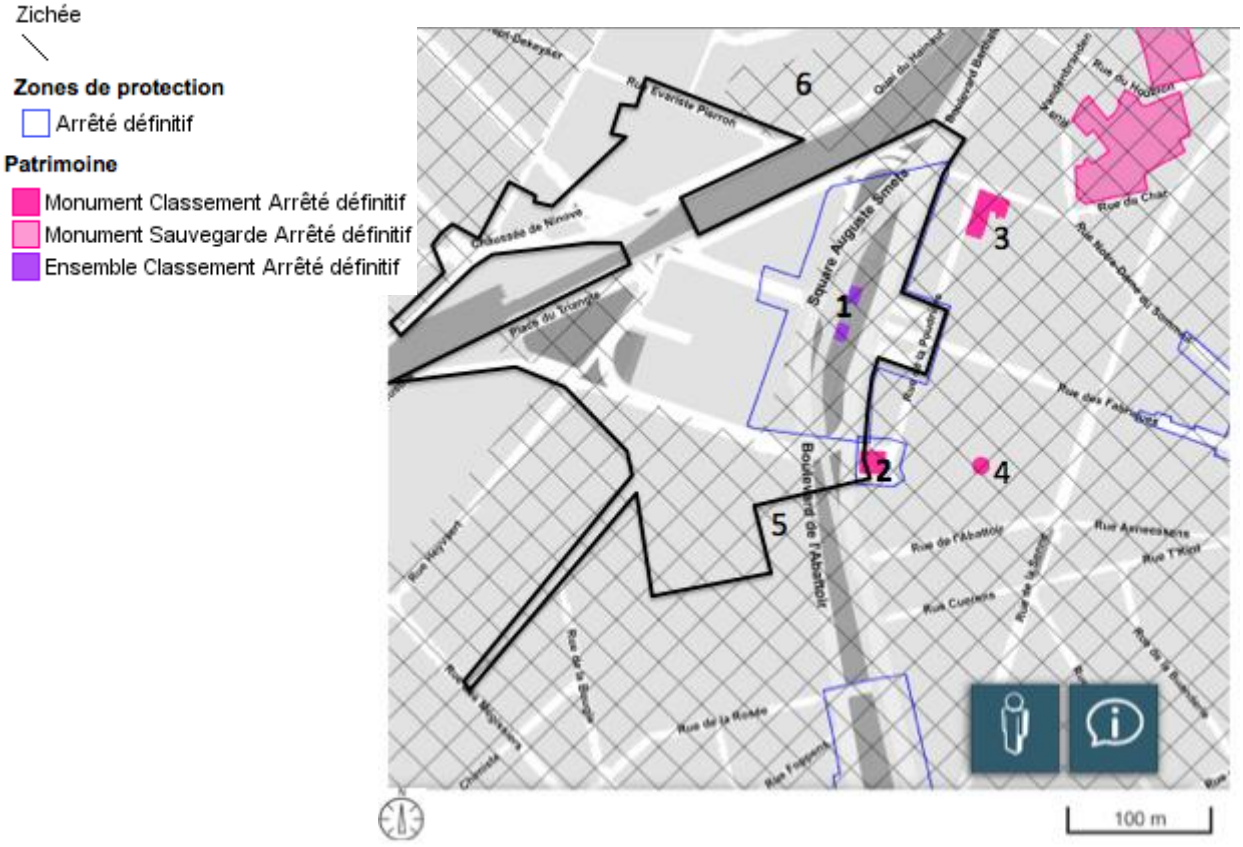
Er dient te worden gewezen op het bestaan van de volgende rooilijnplannen:

- voor een deel van de Slachthuislaan;
- voor het Ninoofseplein, langs de kant van de nrs. 1 tot 5.



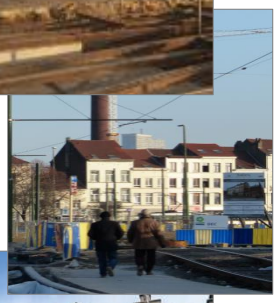
Figuur 11: De rooilijnplannen binnen de perimeter - (Bron: Stad Brussel)

2.1.1.2 De beschermde of op de bewaarlijst ingeschreven monumenten



Figuur 12: De interessante elementen - Uittreksel Monumenten en Landschappen - (Bron: Brugis)







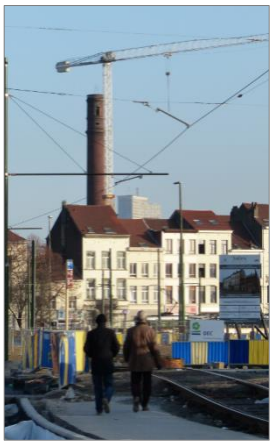
2.1.1.2.1 *De erfgoedelementen binnen en in de naaste omgeving van de perimeter*

1. **Het geheel van de Tolhuisjes** langs de Slachthuislaan (op de site). Zoals aangegeven op de bovenstaande kaart zijn die gebouwen omgeven door een beschermingsgebied.
2. **Het voormalige onderstation** aan de Slachthuislaan, daar waar zich vroeger de kleine sluis bevond die de ingang van de stad aangaf. Het gebouw wordt momenteel door het *Institut des Arts et Métiers* gebruikt. Het werd in 2016 beschermd. Zoals aangegeven op de bovenstaande kaart is dit gebouw omgeven door een beschermingsgebied.
3. De neogotische arbeiderswoningen aan de grens met de perimeter van de aangrenzende openbare ruimte;
4. De **Loodtoren**, die al wat verder buiten de operationele perimeter ligt, getuigt van het industriële verleden en wordt gekoppeld aan een culturele en schoolinfrastructuur.



2.1.1.2.2 *Goederen ingeschreven op de bewaarlijst van het onroerende erfgoed*

Artikel 333 van het BWRO bepaalt dat de monumenten of gehelen van voor 1932 opgenomen zijn in deze bewaarlijst. Dit geldt bijvoorbeeld voor het **gebouw van het Institut des Arts et Métiers** (5) *dat in 1928 door Alexis Dumont op de site van het voormalige slachthuis van de Stad Brussel werd opgetrokken en voor het gebouw van de* **voormalige brouwerij Belle-Vue (6),** *dat in de 20ste eeuw werd opgetrokken. De website www.irismonument.be geeft een overzicht van alle opmerkelijke elementen die terug te vinden zijn in de informatieve inventaris.*







2.1.1.2.3 Archeologie

Een **groot deel van de perimeter is opgenomen in de archeologische atlas** als uitbreidingsgebied van de site rond de voormalige sluis. In de atlas staat de site opgegeven van de voormalige Ransforthoeve die buiten de oude stadsomwalling lag.

Bovendien dient te worden opgemerkt dat de **oude sluis, evenals de voormalige kaaien** werden blootgelegd tijdens de werken voor de aanleg van het park. Hier ligt het **oude tracé van het kanaal van Charleroi** dat na de sluis een rechte hoek maakte. Bij de verbredingswerken van het kanaal van Charleroi en de **bouw van de nieuwe sluis** van Molenbeek in de jaren 30, werd het oude tracé “gewist”.



Figuur 13 : Uittreksel uit de archeologische atlas - (Bron: Brugis)

2.1.1.3 Richtinggevende documenten

- Het ontwerp van Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO)[20]:

Aan de Ninoofsepoort loopt een **groot stadsproject**. Het GPDO preciseert als volgt: "Een *Richtplan van Aanleg (RPA) zal de ontwikkeling mogelijk maken van zo'n 370 nieuwe woningen van verschillende types, diverse sport- en andere voorzieningen, een groot park en een nieuwe doorgang naar het kanaal voor fietsers en voetgangers*"[21]. Het komt er ook op aan om "*een antwoord te bieden op meerdere grote uitdagingen om de ruimte die zich bevindt aan de rand van het stadsepicentrum en in het rijtje 'Poorten' langs de Kleine Ring te herwaarderen"*[22].

Het Gewest zal "*nieuwe groenvoorzieningen creëren in wijken met tekorten door te steunen op stadsprojecten in strategische gebieden, meer bepaald nieuwe openbare parken*: (…), *parken en plantsoenen bij de Ninoofsepoort*, (…)[23].

Het GPDO bevat overigens ook **ambities voor het kanaal**, namelijk "*de woonfunctie integreren in bepaalde voormalige industriegebieden via de OGSO's (ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving) van het demografisch GBP, maar ook via het Kanaalplan om het volledige kanaalgebied meer coherentie te geven. Het komt erop aan het behoud van de stedelijke economische activiteiten in dit deelgebied te waarborgen en tegelijk te zorgen voor een betere integratie ervan met de andere stedelijke functies, onder meer de huisvesting"*[24].

Ten slotte hernemen we nog deze passage: "*Meer specifiek zijn er tal van stadsprojecten gestart of gaan deze binnenkort van start: Bruyn, Materialenkaai, OGSO Biestebroek, OGSO Birmingham, "Abattoir", Bizetgaarde, Ninoofsepoort, Up-Site, Van Praet, Thurn & Taxis, Tivoli, Willebroek*"[25].

- De andere documenten:

  - De gewestelijke beleidsverklaring bepaalt de grote acties die de komende vijf jaar moeten worden gevoerd. De volgende verbintenissen zijn rechtstreeks van toepassing op de Ninoofsepoort:

    - De Regering zal nieuwe groene en openbare ruimten creëren in de prioritaire wijken, waaronder de Ninoofsepoort;

    - De Regering zal tijdens deze legislatuur ten minste 5 toonaangevende projecten op het getouw zetten in de

[20] Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) werd in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakt op 05/11/2018. Op 12 juli 2018 werd het definitief goedgekeurd door de Brusselse Regering.
[21] Link: http://perspective.brussels/sites/default/files/documents/gpdo_2018_nl.pdf , p.41
[22] Ibidem.
[23] Ibidem.
[24] Link: http://perspective.brussels/sites/default/files/documents/gpdo_2018_nl.pdfp38.
[25] Ibidem.

openbare ruimte, met onder meer de aanleg van een kwaliteitsvolle openbare ruimte aan de Ninoofsepoort.

- De Gemeentelijke Ontwikkelingsplannen (GemOP);
  - Het GemOP van de Stad Brussel[26] - 2004

    De Ninoofsepoort is *"een van de belangrijkste poorten van de Kleine Ring". Het GemOP koestert de ambitie om specifieke functies toe te kennen aan deze "knooppunten", hetzij door de functie van 'toegangspoort'' te bevestigen, hetzij door deze functie te beperken. Dat kadert rechtstreeks met het vervoerplan van de Vijfhoek.*

    Een voorbeeld van een 'toegangsporot' is de Louizapoort die de toegang tot de stad wil ontmoedigen".

    Omdat het gaat om erfgoed, wil het GemOP de Tolhuisjes herinrichten (deze bevinden zich binnen de perimeter).

  - Het GemOP van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek[27] - 2004

    De Ninoofsepoort wordt benaderd via het Kanaal (hefboomgebied) als:
    - een gewestelijke vernieuwingssite;
    - een site met een van de twee toekomstige gewestelijke parken

    De Ninoofsepoort is een belangrijk punt in het kader van de herinrichting van de Kleine Ring en de openstelling daarvan voor zachte verplaatsingswijzen die zich naar de Vijfhoek begeven.

  - Het GemOP van de gemeente Anderlecht[28] - 2015

    Het park van de Kleine Zenne is de enige site op het grondgebied van de gemeente Anderlecht. Het GemOP streeft naar een versterking van het groene netwerk, "*rekening houdend met de sporen van de Zenne en de Kleine Zenne"*[29].

- Het Kanaalplan– 2013

  Bij de herinrichting van de Ninoofsepoort moet rekening worden gehouden met de uitdagingen die worden aangehaald in het Kanaalplan, namelijk:
  - het centrale deel van de perimeter van de Ninoofsepoort wordt bepaald als een potentiële locatie voor hoogbouw;

[26] Goedkeuring door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 13/12/2004
[27] Goedkeuring door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 6/05/2004
[28] Goedkeuring door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 8/04/2015
[29] Link: http://urbanisme-bruxelles.hsp.be/sites/urbanisme-bruxelles.hsp.be/files/Anderlecht_-_Volume_I_-_le_PCD_-_03-11-2013.pdf – p.48.

- de inplanting van een nieuw park en verschillende groene continuïteiten zal het tekort aan groene ruimten in de zone van de Ninoofsepoort opvangen en het leefkader van de inwoners verbeteren;
- de herinrichting van een deel van de Kleine Ring zal het autoverkeer vlotter doen verlopen;
- de reorganisatie van de weginfrastructuur zal de veiligheid van voetgangers en fietsers verbeteren;
- studie van nieuwe verbindingen voor voetgangers en fietsers

- Het Masterplan van Sint-Jans-Molenbeek – 2010

  De globale insteek van het Masterplan is de vervlechting van een transversale visie met een visie per wijk voor het gemeentelijke grondgebied. Er is onder meer sprake van een variatie in de straatgevels, de eenvormige en uitgebreide inrichting van de ruimte, de versterking van de bestaande dynamiek, de optimalisatie van de toegankelijkheid of de diversificatie van de productieactiviteiten.

- De wijkcontracten "Kleine Zenne – 2014/2018", "Kompas – 2013/2017". Hierna volgt een lijst van enkele van de gevoerde projecten:

Wijkcontract Kleine Zenne (2015 – 2018) Molenbeek		Aant. Woninge n	Type
Wintertuin en openbare ruimte	Gewest & gemeente & Belirs & EFRO		Openbare ruimte
Taalpracticum, spel en werken	Gewest & gemeente & Belirs		Infrastructuur
Gemengde husivesting, werk, cultuur.	Gewest & gemeente & Belirs & Alliancie Habitat	17	Openbare huisvetsing
Krinloopwerkplaats	Beliris		
Woningen en kinderdagverbmijf	Gewest & gemeente & Belirs & EFRO	12	Vastgoed PPP en infratsructuur
Heyvaertwoningen	Gewest & Gemeente	4	Vastgoed PPP
Bonnestraat en Mariemontkaai	Gewest & gemeente & Mobiel Brussel		Openbare ruimte
Verbinding Pierron-Brunfaut	Gewest & Gemeente		Openbare ruimte
Wijkcontact Passer (2013-2017) - Anderlecht		Aant. Woninge n	Type
Herbestemming v. drukkerij in voorziening	Gewest & gemeente & Belirs	1	Infrastructuur
Lemmesplein 4	Gewest & Gemeente		Infrastructuur
Kinderdagverblijf Poterie	Gewest & Gemeente		Infrastructuur
Priester Cuylits, 44	Gewest	8	Vastgoed PPP
Kleien Zennepark	Brussel Leefmilieu & Beliris		Openbare ruimte

Tabel 1: Overzicht van de projecten in het kader van de Wijkcontracten “Kleine Zenne” en “Kompas” (Bron: Uittreksel uit het rapport Ninoofsepoort, november 2016, perspective.brussels)

De perimeter “Kleine Zenne” - aangegeven in het oranje - ligt rond het Kanaalgebied ter hoogte van de Heyvaertwijk. We zien dat het RPA grotendeels binnen de perimeter ligt (zie hoofdstuk 1 – *Presentatie van het RPA en van het MER*).

Dit DWC biedt interessante mogelijkheden voor:
- de reconversie van voormalige industriële sites;
- de ontwikkeling van woningen, voorzieningen en groene ruimten,

De oude bedding van de Zenne, die de wijk doorkruist, vormt een grote troef om de dynamiek van deze stedelijke reconversie te steunen.

Het wijkcontract "Kompas"[30] sluit aan op de zone aan de rand van de Kleine Ring en in de buurt van het Kanaal en wil de sociale ontwikkeling van de wijk stimuleren met diverse maatregelen:

- herbestemming van een oude drukkerij tot een voorziening voor jongeren en een huis voor sociale cohesie;
- de levenskwaliteit van de burgers verbeteren door een groen voetpad aan te leggen langs de Zenne;
- het woningaanbod verhogen via solidaire woonprojecten
- het ontwikkelen van een platform voor de sector van de socioprofessionele inschakeling);
- enz.;

- Of het Stadsvernieuwingscontract "Heyvaert-Poincaré" De perimeter van het RPA ligt binnen het SVC Heyvaert-Poincaré (zie hoofdstuk 1 – *Presentatie van het RPA en van het MER*). Het programma van het SVC richt zich op het dynamiseren van de verbetering van de woonkwaliteit in de wijken (aangepaste woningen, beschikbare open ruimtes in de buurt, nieuwe buurtvoorzieningen) en op een betere onderlinge afstemming tussen de wijken, zowel in termen van programmatie als in termen van de inrichting van de openbare ruimte. De herwaardering van de oude bedding van de Zenne vormt daarbij een sterke uitdaging.

[30] Zie hoofdstuk 1 – *Presentatie van het RPA en het MER*

2.2 Menselijke omgeving

2.2.1 Mobiliteit

2.2.1.1 De verordenende documenten

- In het BWRO CoBAT[31]:

De perimeter ligt in bereikbaarheidszone B, wat betekent dat ze globaal gezien vrij goed wordt bediend door het openbaar vervoer.

- De **Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) -** RB 21.11.2006**:**

Zij bevat normen en voorschriften met betrekking tot de verschillende aspecten van stedenbouw in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Wat betreft de mobiliteit werd het luik ‘parkeren’ van de GSV opgenomen in het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing: BWLKE. De GSV is van toepassing binnen de betrokken perimeter.

- De andere plannen en programma's:

Voor het plan IRIS II, het Gewestelijk Parkeerbeleidsplan, de Gemeentelijke Mobiliteitsplannen of de Gemeentelijke Parkeeractieplannen wordt de lezer doorverwezen naar hoofdstuk 1 - *Presentatie van het RPA en van het MER*.

2.2.1.2 Richtinggevende documenten

- In het GPDO:

  De mobiliteitsvisie die wordt uiteengezet in het GPDO stelt zich tot doel om een antwoord te bieden op deze uitdagingen en te zorgen voor een duurzaam evenwicht tussen de mobiliteitsbehoeften (activiteiten, inwoners, gebruikers) en milieubescherming en gezondheid.

  Het Gewest wil dus ambitieus optreden binnen zijn eigen bevoegdheden:

  - *Het aantal verplaatsingen met de personenwagen verminderen en tegen 2030 het modale aandeel van de personenwagen verlagen tot 25% (tegenover 32% vandaag), rekening houdend met de toekomstige toename van het aantal verplaatsingen. Deze eerste doelstelling, waarvan de belangrijkste hefbomen zijn beschreven in het GPDO, zal worden gepreciseerd in het "Gewestelijke Mobiliteitsplan";*

  - Tegen *2030 het snelwegnet omvormen tot een netwerk van stadsboulevards en mobiliteitscorridors;*

[31] Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening

- *Van de actieve vervoerswijzen de belangrijkste verplaatsingswijze maken voor trajecten van minder dan 5km"*[32].

- In het GMP van Anderlecht – 2005:

  Het plan maakt het mogelijk de zeer uiteenlopende aspecten van het mobiliteitsbeheer op gecoördineerde wijze te benaderen opdat elke burger zich volgens zijn noden en middelen zou kunnen verplaatsen, gekoppeld aan een vermindering van de weerslag van het autoverkeer op de verkeersveiligheid en de kwaliteit van het leefmilieu zoals: de inrichting van wegen, het promoten van verplaatsingen te voet, met de fiets of met het openbaar vervoer, de verbetering van de verplaatsingen van alle weggebruikers (voetgangers, fietsers, PBM), (…) of oplossingen inzake parkeren.

- In het GPM van de Stad Brussel – 2011:

  De uitgewerkte strategie betreft alle verplaatsingswijzen. Ze omvat thematische maatregelen (organisatie van de netten en van het parkeren), maar ook buurtacties op schaal van de wijken (inrichtingen, diensten).

2.2.2 Omgevingsgeluiden en trillingen

2.2.2.1 De verordenende documenten

- De kaderwet van 18 juli 1973, bettreffende de strijd tegen geluidshinder;

- De ordonnantie van de BHR van 1 april 2004, tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 1997 betreffende de strijd tegen geluidshinder in een stedelijke omgeving;

2.2.2.2 De richtinggevende documenten

- In het GPDO:

  Wat de geluidsomgeving betreft stelt het GPDO: "*Het Gewest zal de geluidsoverlast verminderen. Geluidsoverlast is een omgevingshinder waar de Brusselaars het meeste last van hebben. De belangrijkste bronnen van geluidshinder hebben te maken met het verkeer, via de weg, het spoor, of de lucht. De kaart van de geluidsniveaus in het Brussels Gewest laat zien dat in het noorden en het noordwesten de niveaus het hoogst zijn".* Het GPDO wil verschillende doelstellingen nastreven*. " Wat de algemene overlast betreft, wil het Gewest tegen 2040 het Lden-niveau met 5 dB(A) verlagen voor alle bewoners die aan een hogere geluidsbelasting zijn blootgesteld dan die door de WHO aanbevolen. Deze*

[32] Link: http://perspective.brussels/sites/default/files/documents/gpdo_2018_nl.pdf p.41., p. 146.

doelstelling zou ervoor zorgen dat de bevolking onder het niveau van 65 dB(A) toeneemt van 85 naar 97 procent, volgens de atlas van de geluidshinder door het verkeer" (...) "Wat de nachtelijke geluidsoverlast betreft, wil het Gewest de bevolking die is blootgesteld aan een nachtelijk Ln-niveau hoger dan de aanbevelingen van de WHO tegen 2040 verminderen. Om dit te bereiken, blijft de strijd tegen het verkeerslawaai prioritair. IlHet is daarom van primair belang om alle algemene mobiliteitsbeheersingsdoelstellingen in werking te stellen en om het overvliegen van het gewest door vliegtuigen in te perken"[33].

- In het plan QUIET.BRUSSEL[34] :

  Dit plan legt het accent op de instandhouding van rustige plaatsen en de verbetering van de probleemsituaties. Het beveelt onder meer aan om de zones 30 uit te breiden in de buurt van scholen en ziekenhuizen, om stillere voertuigen (openbaar en privévervoer) te ondersteunen of om stillere wegdekken te gebruiken.

- In het Plan ter bestrijding van geluidshinder - 2008-2013

  Brussel heeft een Plan ter bestrijding van geluidshinder. Het herneemt de strategie en de acties die over meerdere jaren zullen worden gevolgd, met naleving van de 'geluidsordonnantie'.

  Dit plan ter bestrijding van geluidshinder "*pakt alle bronnen van lawaai aan, of ze nu structureel, d.w.z. veroorzaakt door het weg-, spoor- of luchtverkeer (zoals voorgeschreven door Richtlijn 2002/49/EG) of fluctuerend, d.w.z. veroorzaakt door inrichtingen (bouwplaatsen, airconditioning, machines, horeca), buren en activiteiten op de openbare weg (alarmen, sirenes, kermissen, animaties)"*[35].

[33] GPDO, p. 110-111.

[34] Link: https://leefmilieu.brussels/news/quietbrussels-plan-denk-samen-met-ons-na-over-de-geluidsomgeving-van-morgen

[35] Tweede "Plan ter bestrijding van geluidshinder in een stedelijke omgeving in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest" 2008-2013, door de Brusselse Regering goedgekeurd op 2 april 2009. In afwachting van een nieuw geluidsplan blijft het plan 2008-2013 van toepassing.

2.2.3 Afvalstoffen

2.2.3.1 De verordenende documenten

- Ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 14 juni 2012 betreffende de preventie en het beheer van afvalstoffen.

- Besluit van de BHR van 16 maart 1995 betreffende de verplichte recyclage van bepaald bouw- of sloopafval (B.S. 06/05/1995).

- Besluit van de BHR van 25 april 2002 tot vaststelling van de lijst van afvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen (B.S. 12/06/2002).

- Besluit van de BHR van 28 oktober 2010 tot wijziging van het Besluit van de Executieve van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 19 september 1991 houdende het verwijderen van gevaarlijke afvalstoffen.

2.2.3.2 De richtinggevende documenten

<u>- In het GPDO:</u>

"*Het afval dat wordt geproduceerd zal worden verzameld om hergebruik te bevorderen door directe toegang tot nieuwe grondstoffen te bieden aan gespecialiseerde spelers, die recyclage bevordert en storting of verbranding maximaal vermijdt* (…) *De doelstellingen zijn enerzijds een globale vermindering met 10% van niet-huishoudelijk afval tegen 2020 en anderzijds een hoeveelheid van 50% "gemeentelijk afval" dat wordt gerecycleerd tegen 2020 (conform de Europese doelstelling)*[36].

<u>- Vierde afvalstoffenplan - 2010:</u>

Het vierde afvalstoffenplan strookt met de context van Richtlijn 2008/98/EG die met name een hiërarchie voor afvalbeheer van 5 niveaus invoert.

Dit vierde plan werd op 11 maart 2010 goedgekeurd voor onbepaalde duur. Het betreft alle vaste afvalstoffen die in Brussel worden geproduceerd door gezinnen, handelszaken, industrieën en andere economische activiteiten. Het heeft geen betrekking op afval dat op de openbare weg werd achtergelaten of voortspruit uit het reinigen van de straten. Dat wordt behandeld in het Netheidsplan.

<u>- Netheidsplan 2012 – 2017:</u>

De levenskwaliteit in de stad verbeteren en de recylage en het hergebruik van huishoudelijke afvalstoffen verhogen. Dat zijn de twee belangrijkste doelstellingen van het Netheidsplan 2012-2017 van de Brusselse Regering. De Regering heeft geen ander Netheidsplan goedgekeurd, zodat nog altijd het plan 2012-2017 van toepassing is.

[36] GPDO, p. 117

2.2.4 Energie

2.2.4.1 De verordenende documenten

- Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 december 2007 tot vaststelling van de eisen op het vlak van de energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen;

- Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 juni 2010 tot vaststelling van de eisen op het vlak van energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen;

- Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 juni 2010 betreffende de voor de verwarmingssystemen van gebouwen geldende EPB-eisen bij hun installatie en tijdens hun uitbatingsperiode en het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 januari 2012 tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 juni 2010 betreffende de voor de verwarmingssystemen van gebouwen geldende EPB-eisen bij hun installatie en tijdens hun uitbatingsperiode;

- Het BWLKE: het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing, een raamordonnantie die op 2 mei 2013 werd goedgekeurd, omvat tal van maatregelen inzake energie-efficiëntie, de ontwikkeling van hernieuwbare energiebronnen, transport, de luchtkwaliteit en het klimaat. Het stelt zich tot doel om de broeikasgasemissies te verminderen en het energieverbruik te beheersen;

- Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 april 2014 houdende wijziging van meerdere uitvoeringsbesluiten betreffende de energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen, betreffende de EPB-werkzaamheden en tot bepaling van de datum van inwerkingtreding van verschillende bepalingen van de ordonnantie van 2 mei 2013 houdende het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing;

- De koninklijke besluiten van 10 oktober 2012 en 25 maart 2016 (tot wijziging van het KB van 10/10/12) tot vaststelling van de algemene basiseisen waaraan arbeidsplaatsen moeten beantwoorden;

- De omzendbrief van 24 januari 2013 betreffende de toepassing van bepaalde bepalingen van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 juni 2010 betreffende de voor de verwarmingssystemen van gebouwen geldende EPB-eisen bij hun installatie en tijdens hun uitbatingsperiode:

- Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 juni 2018 betreffende de controle en het onderhoud van verwarmings- en klimaatregelingssystemen en betreffende de erkenning van de personen die deze handelingen uitvoeren;

- Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 juni 2018 betreffende de voor de verwarmingssystemen van gebouwen geldende EPB-eisen bij hun installatie en tijdens hun uitbatingsperiode.

- De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) – Besluit van de Regering van 21 november 2016.

2.2.4.2 De richtinggevende documenten

- Het GPDO

  Op het vlak van energie en lucht wil het Gewest, ten opzichte van 1990, de broeikasgasemissies (BKG) verminderen met 20% tegen 2020 en met 30% tegen 2025. Het accent zal worden gelegd op de energieprestatie van de gebouwen (EPB) en op rationeel energiegebruik (REG). Tegelijk zal ook het verkeer worden verminderd.

  Er werd dus een strategie uitgewerkt voor de energierenovatie van bestaande gebouwen om tegen 2050 te komen tot een energieverbruik van 100 kWh/m² voor het hele woningpark, een verbod op het gebruik van fossiele brandstoffen voor verwarming en het gebruik van 100% hernieuwbare energie.

- Het Lucht-Klimaat-Energieplan (LKEP); - 2016:

  Het plan[37] stelt 64 maatregelen voor en 144 acties[38] waarmee het Gewest zijn uitstoot van broeikasgassen met 30% kan verminderen tegen 2025 (ten opzichte van 1990). Het moet het Gewest ook helpen om zijn doelstellingen op hyet gebied van lucht en energie te halen.

- Het Klimaatplan van de Stad Brussel;

  Het klimaatplan van de Stad Brussel is bedoeld om de Europese doelstellingen inzake energie en klimaat te realiseren in 2030:
  Vermindering van de uitstoot van broeikasgassen met minstens 40% ten opzichte van 1990;
  - Verhoging van het volume hernieuwbare energie tot 27%;
  - Verbetering van de energie-efficiëntie met ten minste 27%

  Het betreft een essentieel instrument om de inspanningen voor het verminderen van de broeikasgasemissies goed te plannen en om het grondgebied aan te passen aan de klimaatveranderingen[39]

[37] Link: https://leefmilieu.brussels/themas/lucht-klimaat/acties-van-het-gewest/lucht-klimaat-en-energie-een-geintegreerde-visie

[38] Link naar het rapport: http://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/PLAN_AIR_CLIMAT_ENERGIE_NL_DEF.pdf

[39] Link :https://www.bruxelles.be/plan-climat
https://www.brussel.be/klimaatplan?_ga=2.220209624.1140032985.1549260077-285824491.1492445050

2.3 Natuurlijke omgeving

2.3.1 Fauna en Flora

2.3.1.1 De verordenende documenten

2.3.1.1.1 Demografisch GBP

Binnen de perimeter zijn **2 parkgebieden** geïdentificeerd. Het betreft:
- het Speelplein Henegouwenkaai-Pierron met een oppervlakte van 4.607 m²;
- en de driehoek gevormd door de Nijverheidskaai en de Rechthoekstraat.

Hieronder een overzicht van de voornaamste voorschriften rond parkgebieden: “*Die gebieden zijn hoofdzakelijk bestemd voor beplanting, wateroppervlakken en ontspanningsvoorzieningen. Het is de bedoeling dat ze in hun huidige toestand behouden worden of aangepast worden om hun sociale, recreatieve, pedagogische, landschappelijke of ecologische functie te vervullen. Enkel werken die volstrekt noodzakelijk zijn voor de bestemming van dit gebied, zijn toegestaan. Die gebieden kunnen eveneens worden bestemd voor doorgaans kleine handelszaken die de gebruikelijke aanvulling erop vormen en erbij behoren, nadat de handelingen en werken onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking*.”[40].

Er moet ook worden verwezen naar de algemene voorschriften 0.2 en 0.3:

"0.2. *De aanleg van groene ruimten is zonder beperking toegelaten in alle gebieden, namelijk om bij te dragen tot de verwezenlijking van het groen netwerk.*
Buiten de programma's voor de gebieden van gewestelijk belang wordt in de aanvragen om een stedenbouwkundig attest, stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning die betrekking hebben op een grondoppervlakte van minstens 5.000 m² voorzien in de instandhouding of de aanleg van groene ruimten die minstens 10 % van die grondoppervlakte beslaan, daarin begrepen één of meer groene ruimten uit één stuk met een grondoppervlakte van 500 m² elk. "

"0.3. *Handelingen en werken in openbare of private groengebieden zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking, behalve wanneer die handelingen en werken in overeenstemming zijn met de inrichting vastgelegd bij toepassing van artikel 31 van het Boswetboek, met het beheersplan of met het beheersreglement aangenomen krachtens de ordonnantie van 27 april 1995 tot behoud en bescherming van de natuur. "*

[40] Link: https://stedenbouw.irisnet.be/spelregels/bestemmingsplannen/het-gewestelijk-bestemmingsplan-gbp/voorschriften-1/f.-bijzondere-voorschriften-betreffende-de-gebieden-voor-groene-ruimten-en-de-landbouwgebieden?set_language=nl

2.3.1.1.2 Natura 2000

Het **Natura 2000-netwerk** is een Europees netwerk rond 2 types beschermde gebieden:

- de speciale beschermingszones (SBZ) afgebakend in het kader van Richtlijn 2009/147/EG, de zogenaamde “Vogelrichtlijn”;
-
- de Speciale Beschermingszones (SBZ) van Richtlijn 92/43/EG, de zogenaamde “Habitatrichtlijn”.

Ondanks de sterke verstedelijking van het gewest werden er in het kader van de “Habitatrichtlijn” 3 SBZ aangeduid.
Het beschouwde studiegebied **bevindt zich echter niet binnen of in de onmiddellijke omgeving van een van de 3** Natura 2000 **zones** aangeduid door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

2.3.1.2 De richtinggevende documenten

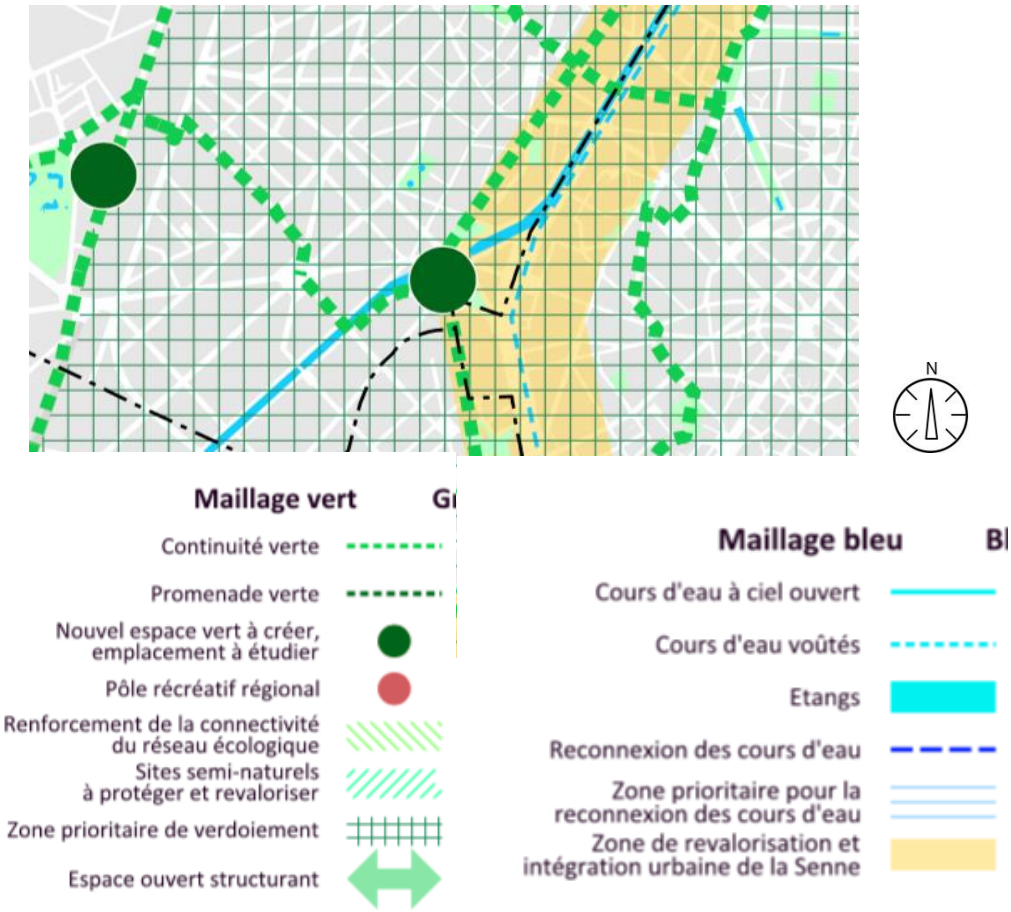
2.3.1.2.1 Het GPDO

"*De aanwezigheid van natuur in de stad is van fundamenteel belang voor de kwaliteit van de leefomgeving. De strategieën van het Gewest zijn gericht op het behoud, de versterking en de betere verspreiding van de groenvoorzieningen van het gewest over het grondgebied*"[41]. Het Gewest deelt het gewestelijke grondgebied in het GPDO op in 3 zones: de vergroeningszone (A) - de zone voor de versterking van het groene karakter van de binnenterreinen van huizenblokken (B) en de zone voor de bescherming van de groene stad in de tweede kroon (C). De perimeter ligt in het centrale deel van het Gewest dat wordt beschouwd als een vergroeningszone (A). "*Er bestaat een groot tekort aan publieke en private groenvoorzieningen, terwijl de bevolkingsdichtheid er hoog is. Daardoor is sociale en de milieumatige behoefte bijzonder hoog. Het is dus noodzakelijk om zoveel mogelijk nieuwe groene ruimten tot stand te brengen door in te zetten op de herwaardering van restgebieden, binnenterreinen van bouwblokken, daken en gevels. (...) Het is de bedoeling om, in de mate van het mogelijke, nieuwe openbare parken aan te leggen, meer specifiek bij de stedelijke renovatie van grote strategische zones (Tour & Taxis, Ninoofsepoort, Tivoli, ...)*"[42].

Op de kaart "*Groen en blauw netwerk*" van het GPDO zijn voor de perimeter van het RPA de volgende elementen aangeduid:

- lokalisatie in de vergroeningszone A;
- de wil om er een nieuwe groene ruimte te creëren;
- het groene netwerk wordt aangevuld met nieuwe groene continuïteiten, met name langs het kanaal;
- het kanaal ligt in de *zone voor de herwaardering en de integratie van de Zenne in de stad*.

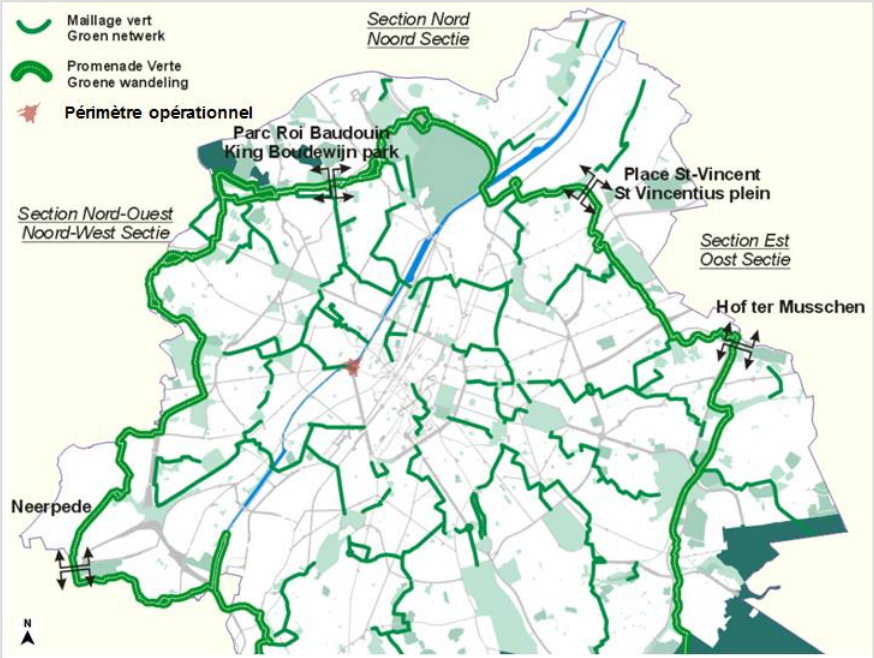
[41] Link: http://perspective.brussels/sites/default/files/documents/gpdo_2018_nl.pdf, p. 99
[42] Link: http://perspective.brussels/sites/default/files/documents/gpdo_2018_nl.pdf, p. 99



Figuur 14: Uittreksel uit kaart 3 "Groen en blauw netwerk" van het GPDO – (Bron: website van Perspective.brussels)

2.3.1.2.2 Groen netwerk

De doelstellingen van het groene netwerk zijn eenvoudig: groene ruimten aanleggen waar er geen zijn, ze onderling verbinden door groenaanplantingen langs de grote assen en de stadsbewoners diverse groene sferen aanbieden. Het groene netwerk vervult meerdere functies, en wel ecologische, landschappelijke en sociaal-recreatieve functies. De kaart van het groene netwerk van Leefmilieu Brussel toont dat het netwerk de operationele perimeter verbindt met het Marie-José- en het Albertpark in het westen in de Gemeente Sint-Jans-Molenbeek.



Figuur 15: Lokalisatie van het project binnen de context van het groene netwerk van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (Bron: Leefmilieu Brussel)

2.3.2 Bodem/ondergrond, grond- en oppervlaktewater

2.3.2.1 De verordenende documenten

- Bodem:

- De ordonnantie van 05/03/2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, gewijzigd door de ordonnantie van 23/06/2017 (BS. 13/07/2017). Het toepassingsgebied van de ordonnantie van 2009 is heel wat ruimer en beoogt: " .. het voorkomen van bodemverontreiniging, de identificatie van potentiële verontreinigingsbronnen, de organisatie van de onderzoeken tot vaststelling van het bestaan van een verontreiniging en de bepaling van modaliteiten voor de sanering van de verontreinigde bodems of hun beheer met het oog op het wegwerken, onder controle houden, indijken of verminderen van de verontreinigde bodem".

- De momenteel geldende uitvoeringsbesluiten zijn:

  - Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2009 tot vaststelling van de lijst van de risicoactiviteiten (B.S. van 08/01/2010), gewijzigd bij het besluit van 16/07/2015 (B.S. 10/08/2015).

  - Het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 maart 2018 ter vervanging van het besluit van 8 juli 2010 tot vaststelling van de type-inhoud van het verkennend bodemonderzoek en het gedetailleerd bodemonderzoek en van hun algemene uitvoeringsbesluiten (B.S, 02/05/2018).

  - Het besluit van de BHG van 9 december 2004 tot vaststelling van de bodem- en waterverontreinigingsnormen bij overschrijding waarvan een risicostudie moet worden uitgevoerd.

- Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van de type-inhoud van het risicobeheersvoorstel, van het saneringsvoorstel, van de aangifte voorafgaand aan de behandeling van beperkte duur, en van de modaliteiten van aanplakking en van beroep voor de behandeling van beperkte duur (B.S., 02/05/2018).

- Het besluit van 16/07/2015 tot wijziging van het besluit van 17 december 2009 tot vaststelling van de lijst van de risicoactiviteiten (B.S. 10/08/2015).

-Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 maart 2018 tot vaststelling van de interventienormen en saneringsnormen (B.S., 02/05/2018).

- Oppervlakte- en grondwater:

- Ordonnantie van 10 mei 2012 tot wijziging van de wet van 26 maart 1971 betreffende de bescherming van oppervlaktewater tegen verontreiniging

- Ordonnantie van 10 mei 2012 tot wijziging van de wet van 26 maart 1971 betreffende de bescherming van de oppervlaktewateren

- Besluit van de BHR van 20 september 2001 betreffende de bescherming van het oppervlaktewater tegen de verontreiniging veroorzaakt door bepaalde gevaarlijke stoffen;

- Besluit van de BHR van 10 juni 2010 betreffende de bescherming van het oppervlaktewater tegen verontreiniging en achteruitgang

- Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP)

Wij nemen het volgende over:

“0.6. In alle gebieden verbeteren de handelingen en werken, bij voorrang, de groene, en nadien de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken en bevorderen zij er de instandhouding of de aanleg van oppervlakken in volle grond. De handelingen en werken die de binnenterreinen van huizenblokken aantasten, zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.”

“0.13. De ondergrondse infrastructuurwerken mogen geen afbreuk doen aan de bestemming van de terreinen waarop de werken worden uitgevoerd en waarop die bovengrondse infrastructuren niet aanwezig zijn.”

- Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV):

De volgende titels zijn van toepassing:

Titel I: “Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving”
Art. 4- Diepte
Art. 11- Inrichting en onderhoud van de achteruitbouwstrook
Art. 13- Behoud van een doorlaatbare oppervlakte

2.3.2.2 De richtinggevende documenten

Volgens de kaart "Gr*oen en blauw netwerk"* van het GPDO ligt de perimeter in de zone voor de herwaardering en de integratie van de Zenne in de stad.

2.3.3 Afvalwater, regenwater en leidingwater

2.3.3.1 De verordenende documenten

- Koninklijk besluit van 3 augustus 1976 houdende algemeen reglement voor het lozen van afvalwater in de gewone oppervlaktewateren, in de openbare riolen en in de kunstmatige afvoerwegen voor regenwater.

- Gewijzigd besluit van de RBHG van 23 maart 1994 betreffende de behandeling van stedelijk afvalwater.

- Ordonnantie van 23 mei 2012, ter wijziging van de Ordonnantie van 20 oktober 2006 tot opstelling van een kader voor het waterbeleid.

- Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) – zij legt meer bepaald de aanleg op van ontoegankelijke daken van meer dan 100 m² en van groendaken, evenals de installatie van een regenwaterreservoir voor iedere nieuwe constructie (artikel 16 “Regenwateropvang” van Titel I van de GSV). Dat reservoir moet minstens een capaciteit hebben van 33 liter per m² dak in horizontale projectie.

- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de Stad Brussel[43] – artikelen 150 en volgende betreffende de waterbevoorrading, waterputten of zinkputten.

- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek – titels XVI en volgende

2.3.3.2 De richtinggevende documenten

- Het Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) en het Waterbeheersplan: 2016-2021:

Het GPDO preciseert als volgt: "*’Water is een gemeenschappelijk goed, waarvan de toegang gegarandeerd moet zijn voor alle Brusselaars. Daarom neemt het Gewest de hele "watercyclus" (winning, distributie, afvoer en zuivering) in openbaar beheer.* (…) *Het Gewest doet de volgende aanbevelingen om een duurzaam waterbeheer te blijven bevorderen: Waterbronnen beheren; grondwaterlagen beschermen; een duurzaam waterverbruik promoten.* (…)[44].

Het WBP wil een geïntegreerd en globaal antwoord bieden op alle uitdagingen die in verband staan met het waterbeheer (rivieren, vijvers, drinkwater, grondwater, overstromingen, enz.) in het Brussels Gewest.

[43] Link: https://www.brussel.be/sites/default/files/bxl/Urbanisme%20et%20logement/Bouwreglement.pdf
[44] Ibidem, p. 101.

Het probeert een antwoord te bieden op de grote uitdagingen die met het waterbeheer verbonden zijn om te komen tot een goede toestand van de waterlichamen en aquatische ecosystemen en een beter beheer van de overstromingsrisico's.

Dit plan is van toepassing voor de periode 2016-2021 en is opgebouwd rond 8 pijlers. Elk van deze 8 pijlers komt overeen met een belangrijk thema dat prioritair moet worden aangepakt.

- Pijler 1. Toezien op een kwalitatief beheer van de oppervlaktewaterlichamen, de grondwaterlichamen en de beschermde gebieden;
- Pijler 2. Het hydrografische net kwantitatief herstellen.
- Pijler 3. Het beginsel van terugwinning van de kosten van waterdiensten toepassen;
- Pijler 4. Het duurzame gebruik van water promoten;
- Pijler 5. Overstromingsrisico's voorkomen en beheren;
- Pijler 6. Het water opnieuw integreren in de leefomgeving;
- Pijler 7. De productie van hernieuwbare energie op basis van water en ondergrond begeleiden;
- Pijler 8. Bijdragen aan de uitvoering van een gecoördineerd waterbeleid en aan de uitwisseling van kennis.

<u>- Het GemOP van de Stad Brussel:</u>

Met betrekking tot dit thema wordt in de diagnose die in het kader van het GemOP is uitgevoerd, blijkt dat de reikwijdte van het RPA niet in een van de overstromingsrisicogebieden wordt vermeld. Wat het afvalwater betreft, wordt verduidelijkt dat de Stad Brussel (net als het Brussels Gewest overigens) over een unitair rioleringsnet beschikt.
De voornaamste maatregelen die het GemOP voorschrijft op het vlak van water, is het promoten van regenwatertanks en het gebruik van niet-drinkbaar water voor bepaalde taken en het controleren van waterlozingen.

<u>Het GemOP van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek</u>

De gemeente Molenbeek voert op het vlak van water een beleid van doorlaatbaarheid van de bodem (gelijklopend met het beleid van vergroening van de gemeente).

Het GemOP streeft op het vlak van water meerdere doelstellingen na: de sanering van wijken die kunnen overstromen, de kwaliteit van het water verzekeren, industriële lozingen controleren, en afvalwater beperken en behandelen. De gemeente wil aan de toekenning van bouwvergunningen stimulerende maatregelen koppelen zoals het plaatsen van een waterput (voor besproeiing, reinigen,...).

3 Voorstelling van de feitelijke toestand

3.1 De bebouwde omgeving

3.1.1 Stedenbouw/Ruimtelijke ordening

3.1.1.1 Stadsmorfologie

Vanuit morfologisch oogpunt is de TOP een dichtbebouwde ruimte (in 2013 was 70% van de oppervlakte van de TOP bebouwd, BISA). De sectoren Stad Brussel en “Hertogin van Brabant” in Molenbeek zijn het dichtst bebouwd (85%). Ook binnenin de stratenblokken werden vaak gebouwen opgetrokken (vooral in de sector Industrie, waar zich binnenin de stratenblokken grote parkings voor de opslag van auto’s bevinden).

Niettemin vormt de infrastructuur van de grote lanen (Poincarélaan, Slachthuislaan, Barthélemylaan) en het kanaal een **open ruimte**.
Daarbij komt de **restruimte**, die bestaat uit “open” subgehelen: het Pierronplein met een speeltuin, de voet van de Brunfauttoren in het midden van de site en van de torens aan de Papenvest, de twee percelen (‘driehoeken’) aan de Ninoofsepoort en tot slot het Ninoofseplein.
De TOP bestaat eveneens uit een aantal open publieke plaatsen (Hertogin van Brabantplaats, Alphonse Lemmensplein, Nieuwe Graanmarkt).

Perceelindeling

De perceelindeling van de operationele zone wordt **centraal** gevormd door **zeer grote percelen die verband houden met het industriële verleden** (van 1000 tot 4000 m²) en aan de grenzen van de sector door een meer **klassieke perceelindeling met rechthoekige, kleine** (200 m²) **percelen, haaks op de weg** en vaak bestemd voor woningen.
Die grote percelen zijn veelal niet bebouwd en kunnen worden ingezet voor de ontwikkeling van nieuwe functies. Er moet worden aangestipt dat het hier veelal om openbaar eigendom gaat.

Inplanting van de gebouwen

De kleine aansluitende percelen zijn geschikt voor het optrekken van gebouwen langs de rooilijn van de weg. Voor groter percelen waar nog gebouwen op staan, gebeurt de inplanting eveneens langs de rooilijn van de weg.

Typologie van de bebouwde en onbebouwde ruimten

Vanuit het oogpunt van de typologie van de bebouwde ruimte hebben de opeenvolgende, vaak weinig gecoördineerde, verbouwingen van de stad binnen de TOP, maar vooral rond de Ninoofsepoort, als gevolg gehad dat er zeer uiteenlopende structuren en architectuurstijlen zijn ontstaan die getuigen van verschillende historische periodes.

Volgende typologieën kunnen worden waargenomen:

- **kleine woongebouwen** (aaneenschakeling van voormalige herenhuizen in neoklassieke stijl met 3 verdiepingen die vaak zijn onderverdeeld in appartementen);
- **oude arbeiderswoningen** (eengezinswoningen of arbeiderswoningen) en **voormalige winkelgebouwen** (oude slagerijen rond de Ninoofsepoort;
- **nijverheidsgebouwen met 4 tot 5 bouwlagen** langs de Kleine Ring en binnen de sector “Zennestraat” (vaak verbouwd tot privéwoningen);
- **meer hedendaagse gebouwen (met 6 tot 8 bouwlagen)** langs het kanaal;
- ad hoc sociale **woontorens en -blokken** met meer dan **10 bouwlagen.**
- **punctueel geplaatste sociale woontorens** met meer dan **10 verdiepingen.**



Foto 1: Zicht op de zone Barthélemylaan (Bron: Agora februari 2017)



Foto 2: Zicht op de zone Barthélemylaan (Bron: Agora februari 2017)

3.1.1.2 Staat van de gebouwen

In de perimeter zelf zijn er weinig gebouwen. De centrale ruimte is onlangs ontdaan van verouderde en imposante industriële gebouwen.

Aan de rand van het gebied hebben de woonwijken ongelijksoortige woongevels met min of meer goed gerenoveerde schrijnwerk.

In de huizenblokken in de buurt van de Delaunaystraat, de Onafhankelijkheidsstraat en de Henegouwenkaai aan de kant van Sint-Jans-Molenbeek en de Heyvaertstraat en de Nijverheidskaai aan de kant van de Stad Brussel, worden er volop gebouwen gerenoveerd en verbouwd. Deze recente dynamiek wordt vooral verklaard door de aanwezigheid van Wijkcontracten (Heyvaert, Kleine Zenne, Papenvest).

In huizenblokken nabij de Delaunoystraat, de Onafhankelijkheidstraat en de Henegouwenkaai aan de kant van Sint-Sint-Jans-Molenbeek en nabij de Nijverheidskaai aan de kant van Stad Brussel worden er veelal renovatie- en verbouwingswerken aan de gebouwen uitgevoerd. Deze recente dynamiek kan hoofdzakelijk worden verklaard vanuit de implementatie van Wijkcontracten (Heyvaert, Kleine Zenne, Papenvest).

De openbare sport- en opleidingsgebouwen langs de Slachthuislaan liggen er verkommerd bij.

3.1.1.3 SWOT-tabel van de bestaande feitelijke en rechtstoestand

Sterke punten	Zwaktes
Aanwezigheid van het park **Opwaardering van de open ruimte** **Nabijheid van het kanaal**	Gebrekkige cohesie van het geheel Insluiting Ontbrekende afbakening van de ruimten Verdwijnen van het industriële erfgoed
Opportuniteit	Bedreigingen
Ontsluiting van de wijk **Verbinding tussen Stad Brussel en Molenbeek** **Opwaardering van de Zennevallei en van het Kanaal Brussel-Charleroi** **Evolutie van dit grondgebied** **Creëren van nieuwe huisvesting binnen de perimeter** **Mogelijkheden van de Ninoofsepoort als verbinding met het geheel van de gekende omliggende projecten (Heyvaertwijk, Dansaertwijk, ...)** **Herwaardering van het Ninoofseplein** **Herstellen van een geschiedkundig beeld “Van toegangspoort tot de stad”**	Monofunctionaliteit (huisvesting/park) Versnipperingsrisico Volumetrie van de gebouwen Welke woningen? Niet-integratie met het bestaande stadsweefsel: stadsvorm?

3.1.2 Stedelijk landschap

3.1.2.1 Toelaatbare hoogten volgens het Gewestplan van 1972

Bepaalde sites en ook bepaalde stadsgezichten vergen bijzondere aandacht. Om die zichten en vergezichten te versterken en te respecteren werden er in het kader van het gewestplan van de Brusselse agglomeratie in 1972 erfdienstbaarheidszones met toelaatbare hoogten gedefinieerd.

Er dient te worden aangestipt dat ter zake geen enkel besluit werd goedgekeurd. Ze hebben dan ook geen enkele regelgevende waarde en zijn niet bindend.

Vanop de site:

- **De zichten op** de **Basiliek van Koekelberg**;
- **De zichten op het Stadhuis van de Stad Brussel vanaf de Ninoofsepoort**;
- **De zichten op het Stadhuis van de Stad Brussel vanaf de Kunstberg**;
- **De zichten op de Congreskolom**.

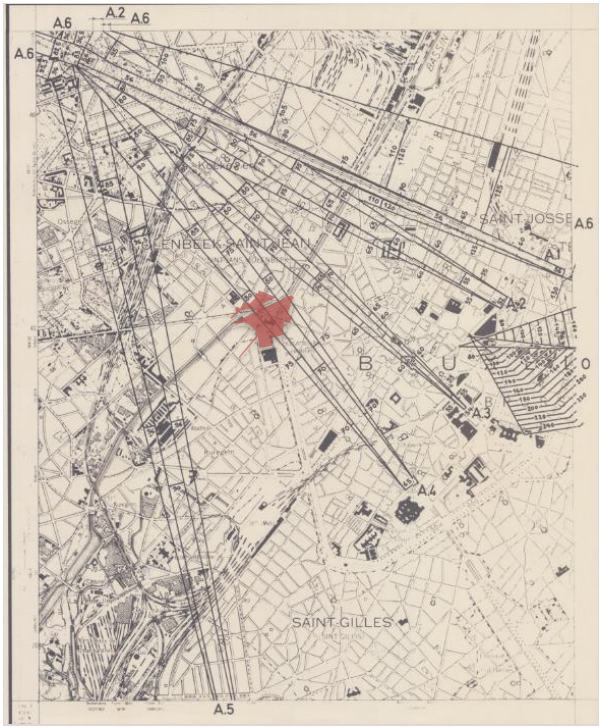
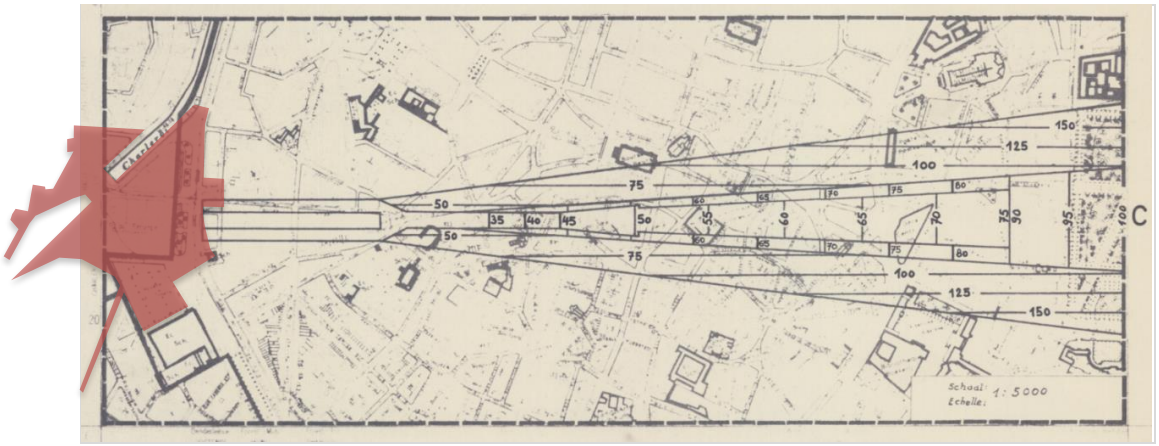


Figure 16: Uittreksel uit de kaarten van de toelaatbare hoogten 31/3/ C-3: zichten op de Basiliek van Koekelberg Gewestplan van de Brusselse agglomeratie van 1972



Figure 17: Uittreksel uit de kaarten van de toelaatbare hoogten 31/3/ C-3 31/3 C-5: zicht op het Stadhuis Gewestplan van de Brusselse agglomeratie van 1972



Figuur 18: Uittreksel uit de kaarten van de toelaatbare hoogten 31/3/ C-4: zicht op het Stadhuis vanaf de Ninoofsepoort - Gewestplan van de Brusselse agglomeratie van 1972

Aan de grens van de site:

- Zicht vanaf de esplanade van het administratief centrum;
- Zicht op de bogen van het Jubelpark vanaf de Tervurenlaan.



Figuur 19 : Uittreksel uit de kaarten van de toelaatbare hoogten 31/3/ C-6: zicht op het voorplein van het Rijksadministratief Centrum - Gewestplan van de Brusselse agglomeratie van 1972



Figuur 20 : Uittreksel uit de kaarten van de toelaatbare hoogten 31/3/ C-11: zicht op de bogen van het Jubelpark vanaf de Tervurenlaan - Gewestplan van de Brusselse agglomeratie van 1972

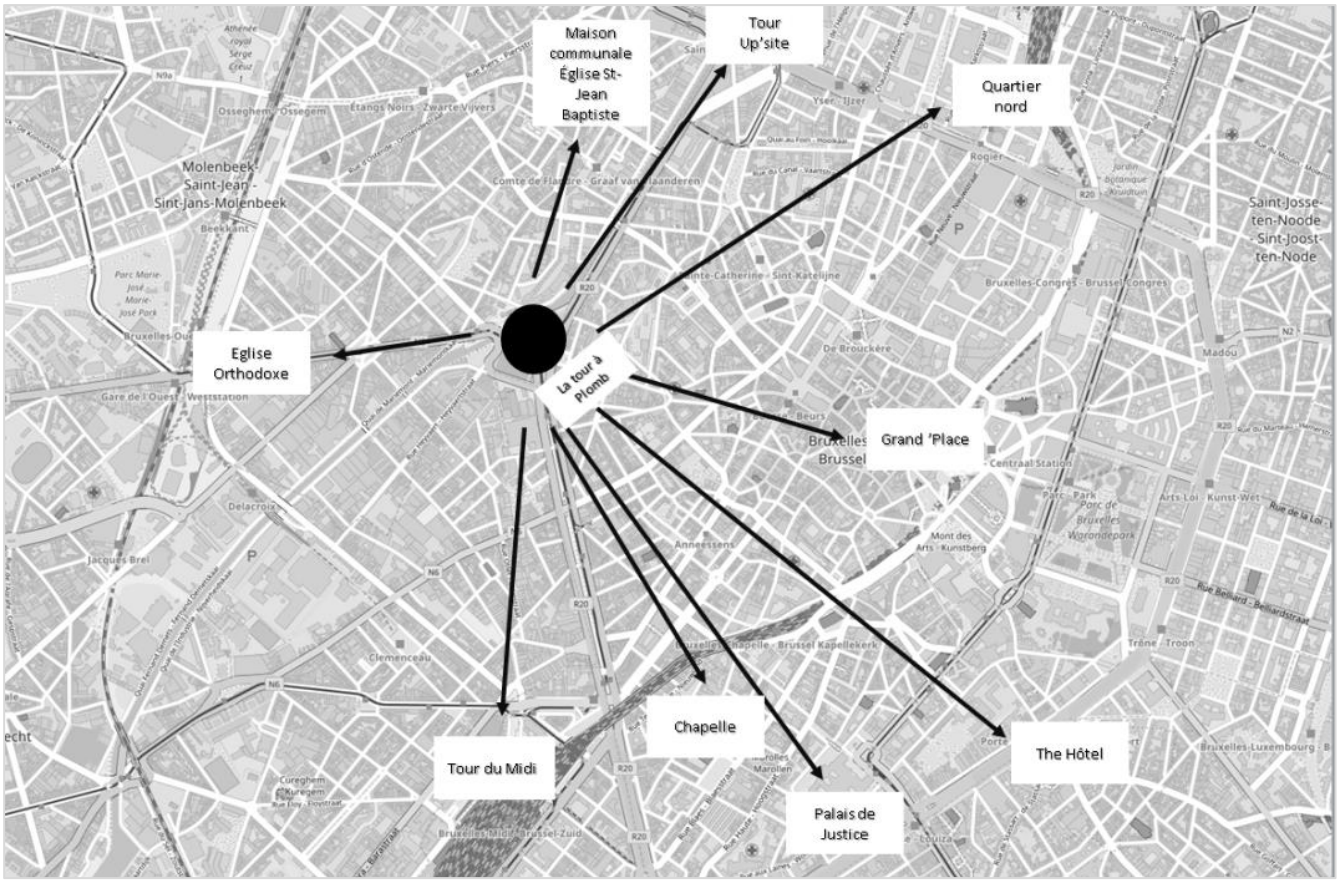
3.1.2.2 Grote vergezichten en leesbaarheidsassen

Vanuit zijn ligging aan de voet van het kanaal op de laagste plek biedt de site uitzicht op de meest representatieve gebouwen van de hoofdstad. Er kan worden opgemerkt dat de opmeting putje winter gebeurde in een periode waarin de bomen geen bladeren hebben, wat een enigszins vertekend beeld geeft van de grote vergezichten.
De Kanaalzone vormt een belangrijke as wat betreft de zichtbaarheid van de grote referentiegebouwen van de hoofdstad.



Foto 3: Leesbaarheidsas kanaal - (Bron: Agora februari 2017)

De site biedt naar buiten toe volgende zichtlijnen:



Figuur 21 : Zichtlijnen van de site naar buiten toe – (Bron: Agora)

Overzicht van de zichtlijnen naar buiten toe:

- Het Justitiepaleis aan het Poelaertplein;
- De zuidertoren;
- De kantoortorens in de Noordwijk;
- De toren van het Stadhuis;
- The Hotel;
- De Up’site toren;
- De Loodtoren





Foto 4; Foto 5: Zicht op de kantoortorens in de Noordwijk, de toren van het Stadhuis van Brussel, de Loodtoren, The Hotel (Bron: Agora februari 2017)

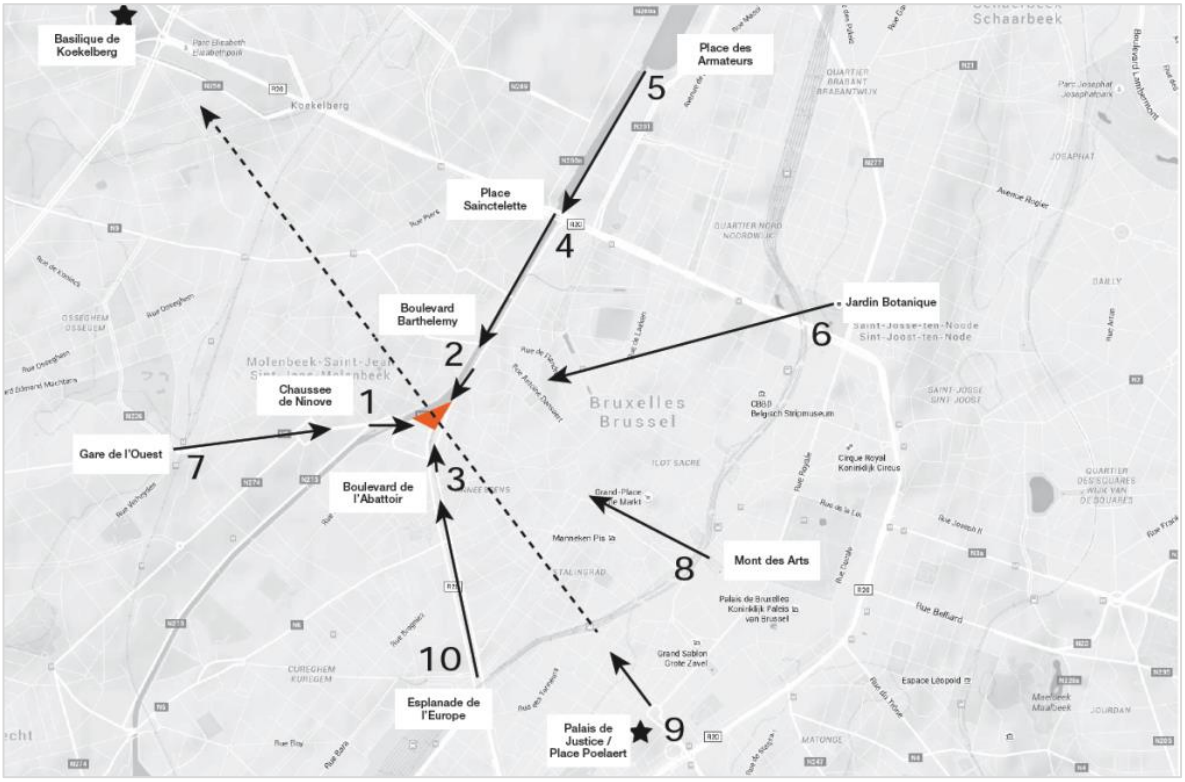




Foto 6; Foto 7 : Zicht op het kanaal (Bron: Agora februari 2017)

Er dient te worden aangestipt dat de aanleg van het park en de straatruimte garant staan voor de vrijwaring van bepaalde zichten op een aantal hoge gebouwen.

Van buiten de site heeft men volgende zichtlijnen op de site:



Figuur 22 : Zichtlijnen naar de site – (Bron: Agora)



Foto 8: Zicht vanaf het midden van het Saincteletteplein (Bron: Google Earth - februari 2017)


Ninoofsepoort

Foto 9: Zicht vanaf de Kunstberg
(Bron: Google Earth - februari 2017)



Foto 10: Zicht vanaf het Justitiepaleis richting basiliek
(Bron: Google Earth - februari 2017)



Foto 11: : Zicht vanaf de Kruidtuin (Bron: Google Earth - februari 2017)

Ninoofsepoort



Foto 12: Zicht vanaf de Ninoofsesteenweg
(Bron: Google Earth - februari 2017)



Foto 13: Zicht vanaf de Slachthuislaan
(Bron: Google Earth - februari 2017)

3.1.2.3 De openbare ruimte

Wegen

Tot op heden werd de openbare ruimte voornamelijk ingenomen door een dicht wegennet. Dit evenwicht wordt gewijzigd met de aanstaande aanleg van park die centraal in de perimeter ligt.

Het park wijzigt diepgaand het wegennet. Bepaalde componenten verdwijnen: de Rechthoekstraat en de Nijverheidskaai.

Groene ruimte

Op schaal van de TOP is het **aanbod groenvoorzieningen vrij verscheiden** (park, bomenrijen, pleinen met bomen, met plantsoenen, ...). **Tussen het westen en het oosten gaapt een kloof**. Ook op kwaliteitsniveau is de situatie erg verscheiden. Met het project voor een gewestpark centraal in de zone komt een einde aan die tweedeling en wordt er de operationele perimeter een hoogwaardige ruimte aangereikt.

Binnen de zone vinden we de volgende groenvoorzieningen:

- vooral groenvoorzieningen in het oosten van de TOP in de zones “Ransfort”, “Brunfaut”, “Nieuwe Graanmarkt” en “Zennestraat”. De zones in het westen “Hertogin van Brabant”, “Birmingham-Zuid” en “Industrie” (met uitzondering van het perceel van de Ninoofsepoort) zijn compleet verstoken van publieke en private groenvoorzieningen;
- **1 openbaar gewestpark** (Dauwpark) en **1 gemeentepark** (Gieterijpark, zone Ransfort);
- **verschillende openbare plaatsen met groen of pleinen met bomen** waarvan de gebruikskwaliteit en de kwaliteit van het landschapsontwerp zeer verscheiden zijn (Nieuwe Graanmarkt, Alphonse Lemmensplein, Ninoofseplein, Pierronpark, voet van de Papenvesttorens, “driehoeken”, ...);
- **grote bomenrijen** (platanen) die de Kleine Ring afbakenen en de as Zuid-Ninove structureren;
- aan de Ninoofsepoort vinden we een **aaneenschakeling van restruimtes waarvan een gedeelte groen is**;
- **zeer weinig groen in de binnentuinen van stratenblokken** met uitzondering van enkele moestuinen die recent zijn aangelegd binnen huizenblokken (achter de site van brouwerij Belle-Vue).

De Ninoofsepoort **maakt ook deel uit van het Groene Netwerk** van Leefmilieu Brussel, dat het zachte weggebruikers mogelijk maakt om **het westen van Molenbeek en het Scheutbospark te bereiken via een groene route die door onder meer het Marie-Josépark en het Albertpark loopt**.
In het zuiden van de TOP is er een ander netwerk dat de Kleine Ring verbindt met het zuiden van Anderlecht. Dit is echter niet goed zichtbaar, noch bereikbaar vanaf de Ninoofsepoort.



Figuur 23 : Kaarten van de openbare groene ruimten - (Bron: Brugis - uittreksel uit het rapport Ninoofsepoort, diagnose, november 2016, Perspective.brussels & Agora)

3.1.2.4 SWOT-tabel van de bestaande feitelijke en rechtstoestand

Sterke punten	Zwaktes
Sterke aanwezigheid van water **Zicht vanaf de perimeter naar buiten toe (opmerkelijke gebouwen)** **Aanleg van een groot, open park**	Zone zonder sterke identiteit
Opportuniteit	Bedreigingen
Vrijwaren van de uitzichten **Bewaren van het open karakter van de perimeter**	Monofunctionaliteit (huisvesting/park) Versnipperingsrisico Volumetrie van de gebouwen Welke woningen? Niet-integratie met het bestaande stadsweefsel: stadsvorm

3.1.3 Erfgoed

3.1.3.1 Geschiedenis van het opmerkelijk bouwgoed van de site

Tot de 19e eeuw is het gebied rond de Ninoofsepoort **gericht op landbouw**. In de loop van de eeuw komt **binnen de stadswallen** langzaam de verstedelijking op gang tot die uiteindelijk worden gesloopt.

In 1816 wordt de Ninoofsepoort binnen de tweede stadsomwalling van Brussel opgetrokken om toegang te verkrijgen tot de Ninoofsesteenweg die zonet is aangelegd. Ze vormt binnen de stad een toegangspunt voor een arm van de Zenne, de zogenaamde “Ransfort”.
De poort wordt **in 1834 uitgerust met twee Tolhuisjes** (in neoklassieke stijl, gebouwd door Auguste Payen zoon, architect van de Stad Brussel), die toentertijd werden gebruik om tol te heffen op goederen die de stad ingevoerd werden. Naast het heffen van tol was het de bedoeling dat de twee gebouwen ook de ingang van de stad zouden aangeven, haar macht, evenals die van de stadsbestuurders, zouden vormgeven.

In 1832 wordt in de onmiddellijke omgeving van de Ninoofsepoort **het kanaal Brussel-Charleroi officieel in gebruik genomen**: het graven van het kanaal werd vooral ingegeven om de bevoorrading met steenkool te vergemakkelijken.

In 1838 verhuisde de Stad Brussel, om hygiënische redenen, het slachten van dieren naar buiten (van de buurt van de Beenhouwersstraat naar de Ninoofsepoort, op de toen nog verlaten site ‘t Bosselke), langs de Zenne: **In 1841 opent het slachthuis van de Stad Brussel officieel de deuren.** Tot 1926 worden hier alle activiteiten uitgeoefend, waarna alles naar Anderlecht wordt verplaatst.

In 1916 vestigt brouwerij De Coster zich langs het kanaal. Aan de achterzijde van het gebouw loopt dan nog de Kleine Zenne, die in de jaren 30 wordt gedempt. In 1960 neemt brouwerij Belle-Vue de activiteiten van brouwerij De Coster over.

Vanaf **1930 kunnen er langs het kanaal meer en meer industriële activiteiten worden waargenomen en de verstedelijking neemt aan en rond de Ninoofsepoort alsmaar toe**. Op de voormalige site van de slachthuizen rijst in 1932 het *Institut des Arts et Métiers* op, evenals het speelplein Charles Vander Putten. **Er worden uitbreidingswerken aan het kanaal opgezet om grotere schepen doorgang te verlenen** en er wordt een nieuwe sluis gebouwd.
In het midden van de 20ste eeuw zijn de werken rond het rechttrekken van het kanaal klaar, **maar ze slaan wel een gat in het stadsweefsel** dat gedurende decennia niet raakt opgevuld.

In de jaren 70 verrijst achter brouwerij Belle-Vue in de gemeente Sint-Jans-Molenbeek de Brunfauttoren met zijn sociale woningen. Sindsdien huisvest de ruimte aan de Ninoofsepoort een fabrieksloods die door Net Brussel als opslagplaats wordt gebruikt, evenals een parfumfabriek die de bodem in hoge mate heeft vervuild.

3.1.3.2 Andere interssante gebouwen/elementen

We noteren:

- **de sluis van Molenbeek**: laatste en enige sluis die in het dichte stedelijke weefsel ligt;
- aan de grens van het gebied kan men, vlakbij het kanaal, de aanwezigheid van de **Brunfauttoren** opmerken, die omwille van zijn hoogte en zijn geschiedenis is uitgegroeid tot een iconisch gebouw van de jaren 60. Momenteel worden er renovatiewerken uitgevoerd om het tot een voorbeeldgebouw om te bouwen (passiefnorm).

3.1.3.3 SWOT-tabel van de bestaande feitelijke en rechtstoestand

Sterke punten	Zwaktes
Op de bewaarlijst geplaatste historische monumenten **Postindustriële omgeving met water**	De beschermde elementen staan niet op het voorplan
Opportuniteit	**Bedreigingen**
In de kijker zetten van het aanwezige erfgoed **Betere integratie van het erfgoed in de openbare ruimten (Tolhuisjes, voormalige sluis, industrieel erfgoed, ...)** **Aanwezigheid van eventuele archeologische overblijfselen**	Eventuele sloop van archeologische overblijfselen Verdwijnen van erfgoedelementen

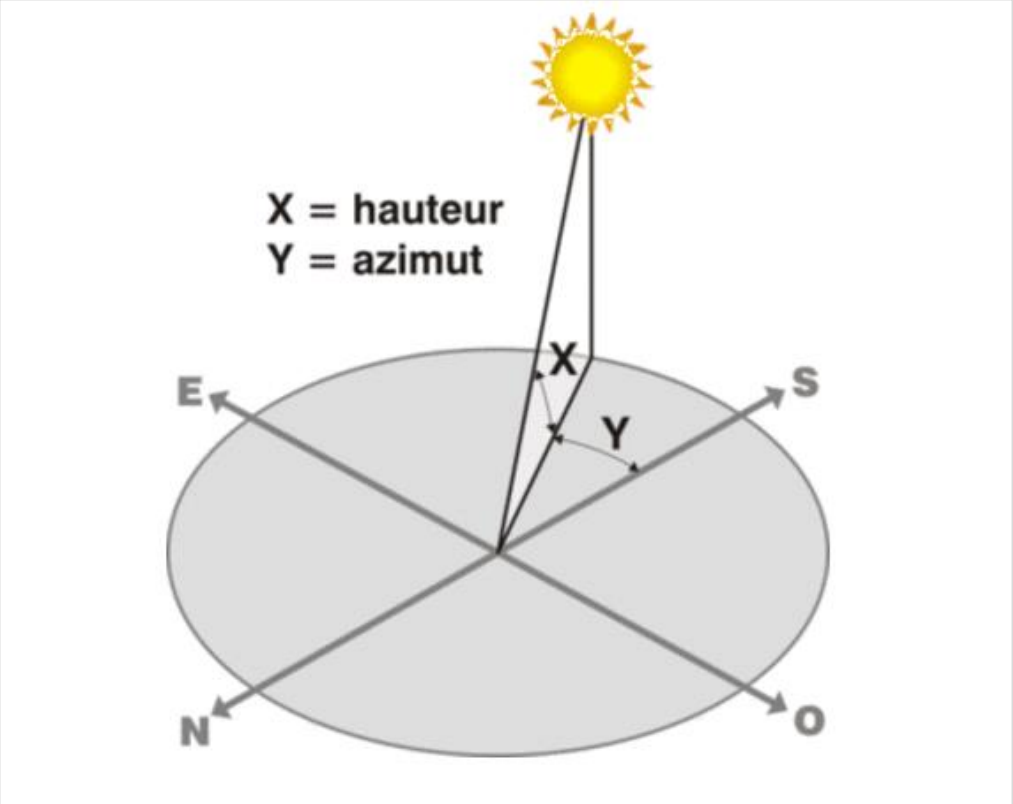
3.1.4 Microklimaat

3.1.4.1 De lokale kenmerken

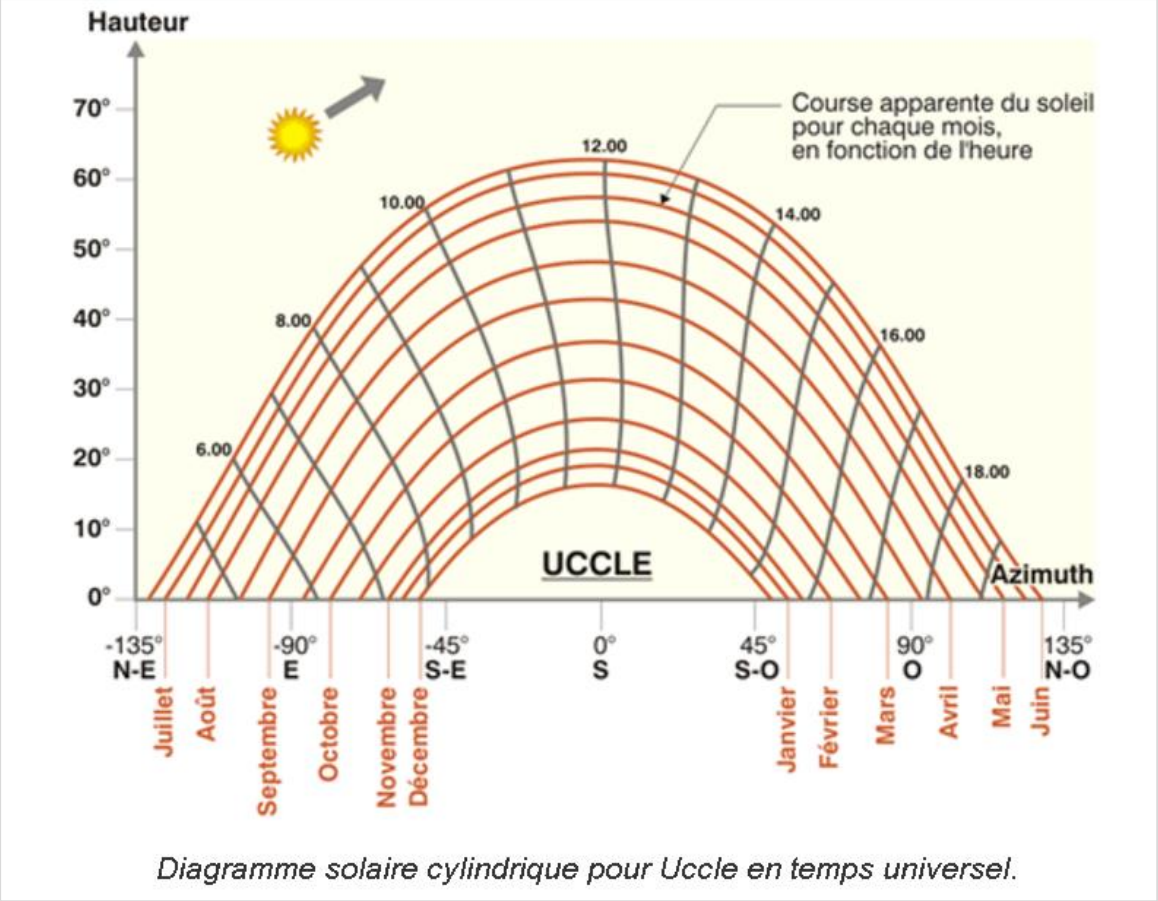
De bezonning

Om het effect van de bouwwerken op hun omgeving te beoordelen en de schaduw te berekenen is het noodzakelijk de stand van de zon aan de hemel te kennen.
Om de stand van de zon te bepalen wordt gebruik gemaakt van twee gegevens: het azimut en de hoogte van de zon:

- Het **azimut van de zon** is de hoek van de verticale positie van de zon met het meridiaanvlak van de plaats. Het wordt gemeten vanaf het zuiden richting oosten of westen.
  De **hoogte van de zon** is de hoek die de zonnerichting maakt met het horizontale vlak.



Figuur 24: Stand van de zon in de hemel - (Bron: http://www.energieplus-lesite.be)



Figuur 25 : Cilindrisch zonnediagram voor Ukkel in UTC - (Bron : http://www.energieplus-lesite.be)

De afbeelding geeft voor Ukkel de hoogte en het azimut van de zon volgens de universele tijd (UTC). De gecoördineerde universele tijd komt overeen met de meridiaan van Greenwich. De Belgische wettelijke tijd komt overeen met UTC+2 in de zomer en met UTC+1 in de winter

Problematiek van windstromen rond een gebouw

Het optrekken van een gebouw verandert het microklimaat van de omgeving. Bij een hoog gebouw kunnen er aan de grond hoge windsnelheden worden gegenereerd.
Te hoge windsnelheden kunnen worden ervaren als onbehaaglijk en zelfs gevaarlijk.
In het kader van het RPA wordt er geen gedetailleerde aerodynamische studie gevraagd. Een kwalitatieve benadering uitgaande van het artikel van B. Blocken en J. Carmeliet, “*pedestrian wind environment around buildings: literature review and practical examples*”, geeft een overzicht van de uitdagingen en de problematiek van windstromen rond gebouwen bij het ontwerpen van een cluster van hoge gebouwen.
Het referentieartikel evalueert de aan de grond gegenereerde wind volgens de vorm, de grootte, de oriëntatie van het gebouw en de interactie met de omliggende gebouwen.
De oriëntatie van een gebouw ten opzichte van de overheersende windrichting is van het grootste belang. In de onderstaande afbeeldingen wordt dit expliciet duidelijk gemaakt. De verstoring van de windstroom is veel groter wanneer een gebouw loodrecht op de wind

staat dan wanneer het evenwijdig met de wind wordt opgericht. Afbeelding b schetst de contouren van de lokale factoren die de wind versterken. Een factor groter dan 1 houdt in dat de aanwezigheid van het gebouw lokaal de wind versterkt, terwijl een factor kleiner dan 1 betekent dat het gebouw op die plek beschutting biedt tegen de wind.

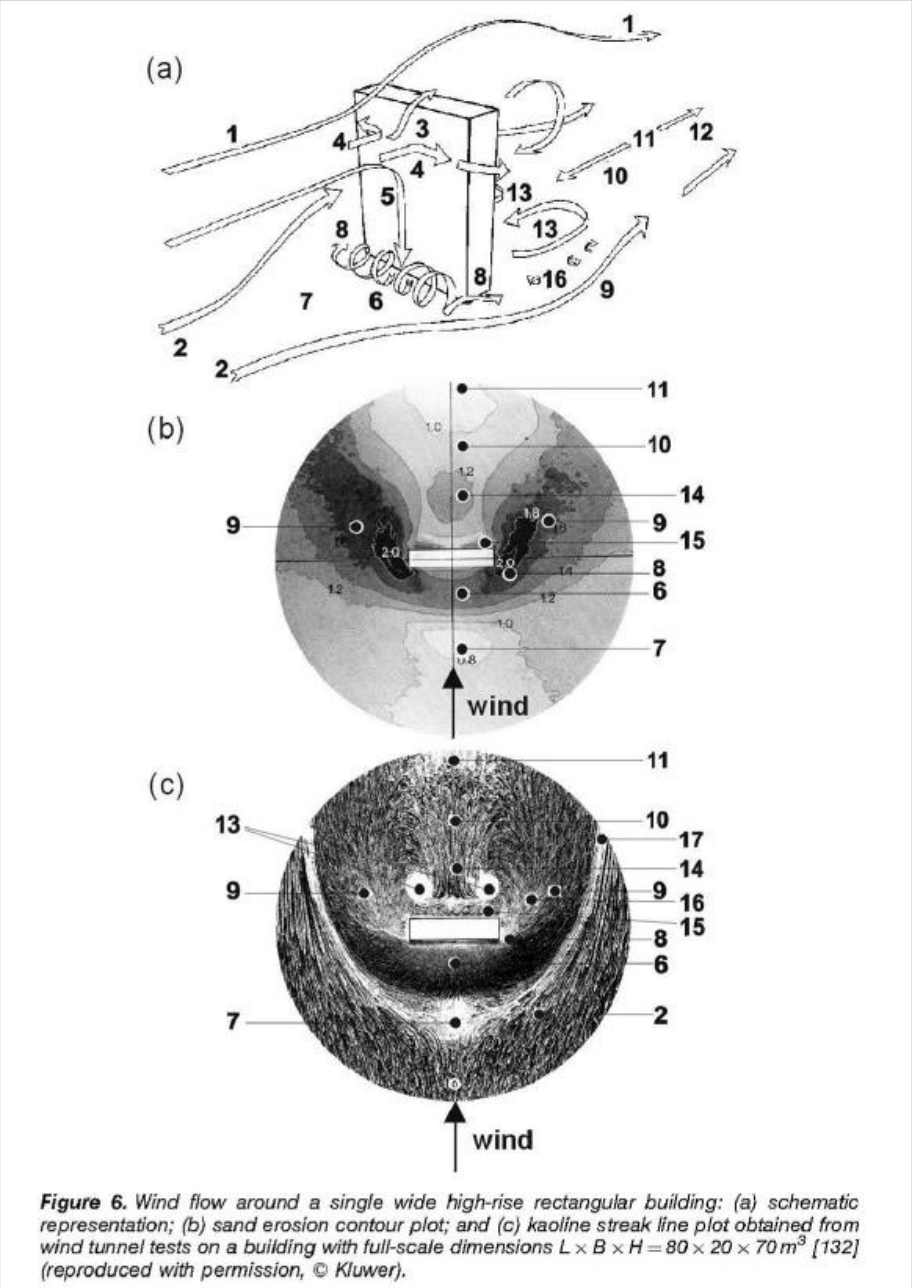


Figure 6. *Wind flow around a single wide high-rise rectangular building: (a) schematic representation; (b) sand erosion contour plot; and (c) kaoline streak line plot obtained from wind tunnel tests on a building with full-scale dimensions $L \times B \times H = 80 \times 20 \times 70\,m^3$ [132] (reproduced with permission, © Kluwer).*

Figuur 26 : Windstroom rondom een hoog gebouw dat loodrecht op de wind staat - (Bron: B ;Blocken et J.Carméliet)

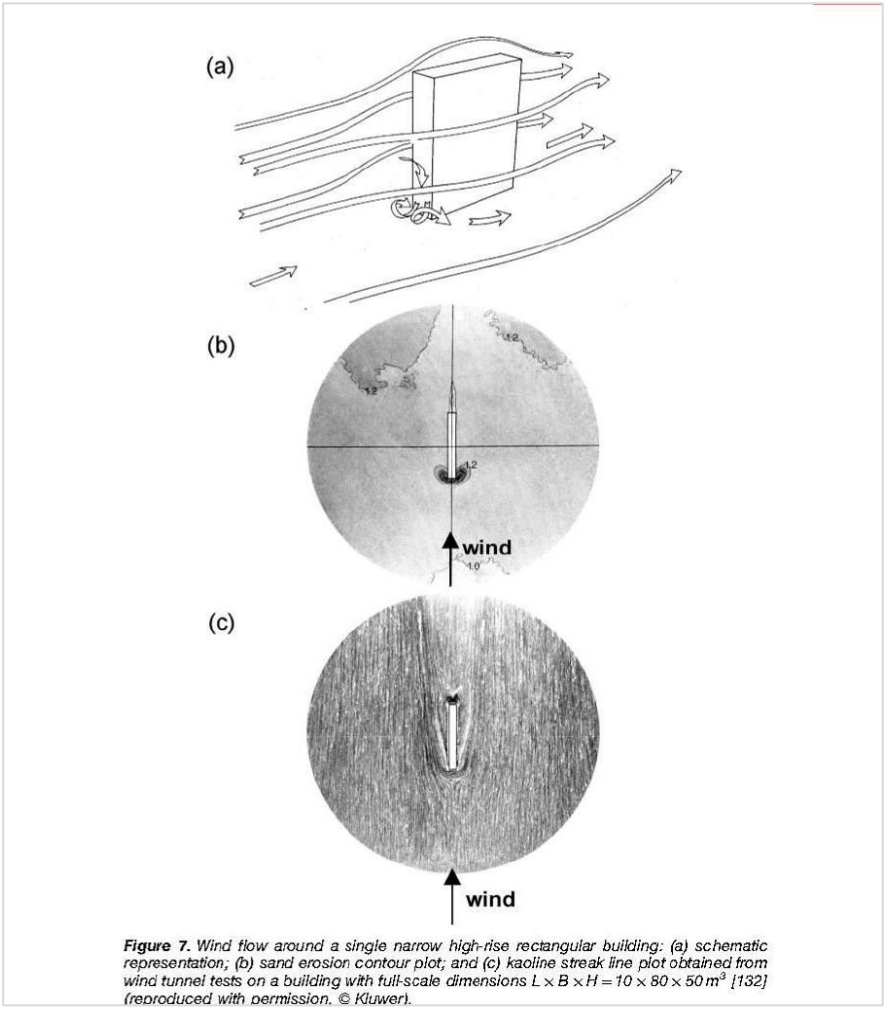


Figure 7. *Wind flow around a single narrow high-rise rectangular building: (a) schematic representation; (b) sand erosion contour plot; and (c) kaoline streak line plot obtained from wind tunnel tests on a building with full-scale dimensions $L \times B \times H = 10 \times 80 \times 50\ m^3$ [132] (reproduced with permission. © Kluwer).*

Figuur 27 : Windstroom rondom een hoog gebouw dat evenwijdig met de wind staat (Bron: B ;Blocken et J.Carméliet)

Problematiek van het kanaal

Het kanaal vormt een ‘gang’ die de windsnelheid wijzigt. De dominante wind is een zuidwestenwind.

Schaduw

Gezien het aantal bestaande gebouwen als gevolg van recente sloopwerkzaamheden beperkt is, hebben we geen significante schaduwenzones geïdentificeerd.

In de omliggende ruimte weten we dat we ons in dichtbevolkte gebieden bevinden, waar het zonlicht in binnenplaatsen en tuinen schaars is.

Problematiek van de hoogbouw in Brussel (flankerende maatregelen bij torens)

Vooral in de jaren ‘60 van de vorige eeuw worden in Brussel torengebouwen opgetrokken. In het centrum van de stad worden heel wat kantoorcomplexen gebouwd. Die gaan gepaard met grote infrastructuurwerken voor Expo 58. Hun ontwikkeling wordt toegestaan

door BBP of door richtplannen die een zeer sterke ideologie hanteren op de stadsgedeelten, zonder enige echte band met de context.

Vanaf de jaren ‘70 worden, als reactie op de misbruiken van de 'brusselisation'[45] en onder impuls van bepaalde collectieven, nieuwe reglementen ingevoerd die zich bekommeren om de coherentie en de harmonie van de gebouwde omgeving en waarbij de connecties van de bouwhoogten worden bepaald door de context (vb.: de bouwverordening van de Brusselse Agglomeratie van 1979.

In de jaren ‘80 ontstaat in Brussel een behoudsgezinde trend die gepaard gaat met het slopen van een aantal torengebouwen in het centrum van de stad. Het GemOP van de Stad Brussel uit 1998 geeft een overzicht van de torens die moeten worden ‘ingekort’ om het zicht vanaf de Grote Markt niet te schaden. Het voorbeeld bij uitstek van dit beleid vormt de Martinitoren.

De jaren 2000 worden gekenmerkt door een geleidelijke verzoening van de stad met de torens, met renovatieprojecten voor de belangrijkste torens van Brussel (Zuid, Madou, The Hotel, enz.), die een ouderdom bereiken waarbij gevels dienen te worden gerecycleerd en speciale technieken nodig zijn. Evenals door de komst van nieuwe projecten, meer bepaald de toren Up-site langs het kanaal. Zoals we konden lezen in het gedeelte over de staat van de gebouwen telt de site nog slechts een enkele hoogbouw: de Brunfauttoren. De 17 verdiepingen van de toren worden omgebouwd tot 21 bouwlagen en een voor het publiek toegankelijk dak[46].

Binnenin de perimeter komen lage bouwvormen voor waarvan de impact op het gebied van wind en bezonning op de site beperkt is.

3.1.4.2 SWOT-tabel van de bestaande feitelijke en rechtstoestand

Sterke punten	Zwaktes
Homogeen bouwprofiel van beperkte hoogte waardoor de windblootstelling van de gebouwen wordt beperkt **Sloopwerken voor de aanleg van het park met een positieve impact voor de bezonning van de resterende gevels**	Het kanaal als tochtgat
Opportuniteit	**Bedreigingen**
Bij de constructie van nieuwe gebouwen dient rekening te worden gehouden met de bezonning om de winst aan klimaatenergie te optimaliseren	Bezonning van de bestaande bebouwde en niet-bebouwde ruimte Kom- en kanaaleffect

[45] is een door planologen gebruikt woord om de ingrijpende veranderingen van een stad te beschrijven die wordt overgelaten aan projectontwikkelaars die onder het mom van noodzakelijke “modernisering” geen oog hebben voor de leefomgeving van de bewoners. Dit verschijnsel dankt zijn naam aan de stad Brussel die in de jaren 1960 en 1970 hieronder sterk te lijden had.

[46] Link: https://www.lesoir.be/114071/article/2017-09-14/la-tour-brunfaut-symbole-du-durable

3.2 Menselijke omgeving

3.2.1 Mobiliteit

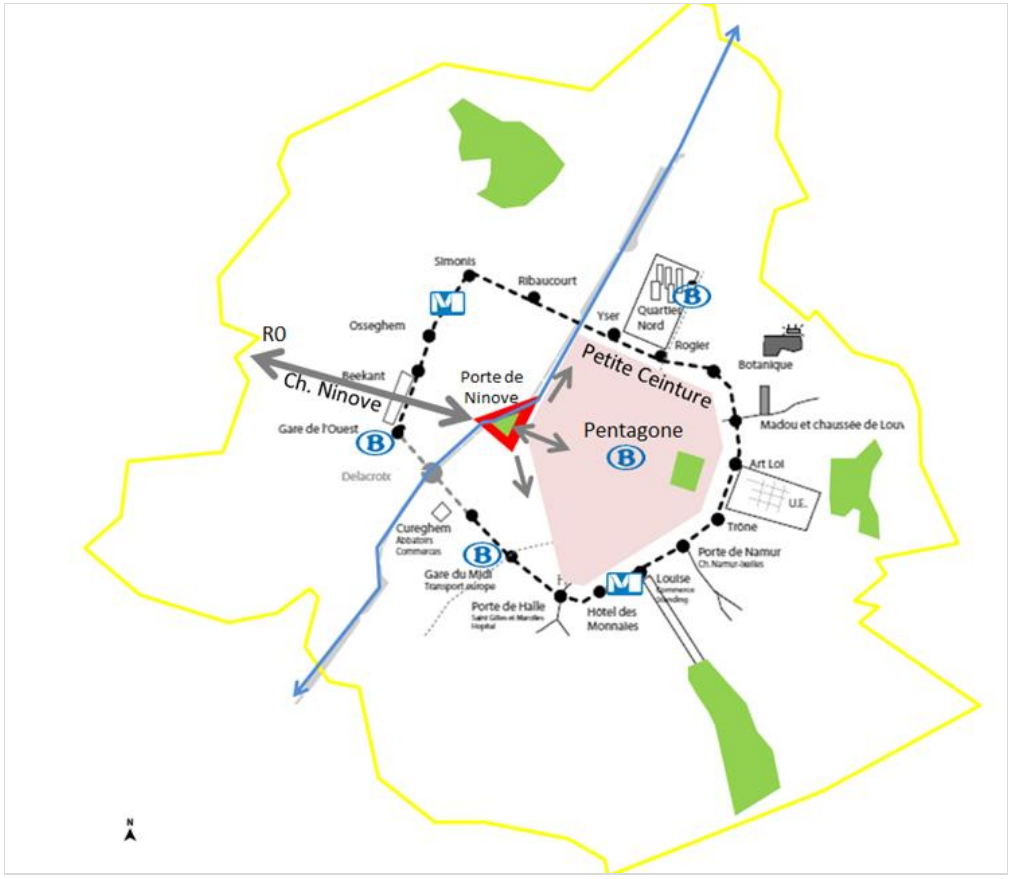
3.2.1.1 Grootschalige projecten

Naast het Beliris-project zullen er ook **tweerich**hting**gfietspaden worden aangelegd,** gescheiden van het autoverkeer aan de binnen- en buitenkant van de Kleine Ring, op de **Poincarélaan**, de Slachthuislaan en de Zuidlaan tussen de Ninoofsepoort en de Maurice Lemonnierlaan. Volgens de presentatienota van de stedelijke vergunning zal daardoor het aantal parkeerplaatsen dalen (van 124 tot 93 plaatsen)[47]. De voorbehouden parkeerplaatsen (leveringen, mensen met een handicap, autocars, enz.) blijven behouden.

3.2.1.2 Ninoofsepoort: communicatieknooppunt

Vandaag vervult de **Ninoofsepoort** nog steeds haar historische rol van **toegangspoort** tot de Kleine Ring en tot het centrum van de Stad Brussel (Vijfhoek). Het gaat hier om een **“multimodaal” kruispunt** in spe (wagens, openbaar vervoer, fietsers, voetgangers, enz. en een waterweg). Het oversteken van de huidige brug is intussen echter moeilijk geworden omwille van het kruisende verkeer waaronder meer bepaald **meerdere tram- en buslijnen**. Er wordt nagenoeg geen aandacht besteed aan de actieve modi (fietsers, voetgangers en PBM).

[47] Bron: Presentatienota van de stedenbouwkundige vergunning



Figuur 28 : De Ninoofsepoort op Gewestniveau – (Bron: Agora)

3.2.1.3 Toegankelijkheid van de operationele parameter voor motorvoertuigen en verkeersomstandigheden

Wat de **toegankelijkheid** met de auto betreft, wordt de Ninoofsepoort door heel wat gebruikers aangewend bij het in- en uitrijden van de Stad. De Ninoofsepoort zorgt voor de **aansluiting** met de **andere Brusselse kernen/assen** via de Kleine Ring, **Ring 0** via de Ninoofsesteenweg of nog de **interwijkwegen** (Mariemontkaai, Koolmijnenkaai, enz.). Die situatie leidt tot een **relatief dichte verkeersstroom** binnen de operationele perimeter en meer in het bijzonder ter hoogte van het kruispunt van de Ninoofsepoort die **vaak dichtslibt**.
In het Oosten maken het **Ninoofseplein** en de **straten binnen de Vijfhoek** deel uit van de **Zone 30.**

Beschrijving van het wegennet

Wat betreft de hiërarchie van de wegen:

- in tegenstelling tot de andere delen van de Kleine Ring die tot het hoofdstedelijk wegennet behoren, heeft de **westelijke Kleine Ring** het statuut van hoofdweg;

- de **Ninoofsesteenweg** is een interwijkweg, terwijl het meer oostwaarts om een primaire weg gaat.

- de Nijverheidskaai is een lokale weg die met het herinrichtingsproject vanaf de Ninoofsepoort een eenrichtingsweg wordt;

- het geheel van de overige wegen die in relatie staan met de operationele perimeter zijn lokale wegen: Ransfortstraat, Delaunoystraat, Heyvaertstraat, enz.

➔ **Met de aanleg van het park krijgen de Rechthoekstraat en de Nijverheidskaai een andere bestemming of worden ze aangepast**.

Synthese en identificatie van conflictsituaties

Het uitrollen van het verkeersplan voor de Vijfhoek van de Stad Brussel heeft de verkeersstroom die de stad binnenkomt en verlaat niet noemenswaardig veranderd. Zo wordt voor en na de implementatie van het plan een nagenoeg identieke vraag genoteerd, net zoals dat het geval is voor de studiegebieden bij de toegangspunten van de Dansaertstraat, de wijk tussen de Zennestraat en de Onze-Lieve-Vrouw van Vaakstraat, de Lemonnierlaan en de Stalingradlaan.

Net als de nagenoeg ongewijzigde verkeersvraag van het verkeer zijn de verkeersconflicten niet verdwenen en staat men vandaag nog steeds in de files, vooral aan de oostzijde van de Vijfhoek (Nieuwpoortlaan).

Een aanzienlijk verschil valt echter te noteren wat betreft de situatie die sinds begin januari 2016 een feit is met de aanvang van de Beliris werken. De verkeersomstandigheden ter hoogte van de Ninoofsepoort zijn sindsdien sterk gewijzigd.
Vanaf januari 2017 werd alle verkeer op de Slachthuislaan verboden en werd dat verkeer omgeleid langs de Barthélémylaan op één rijbaan in tegenrichting, waarbij tegelijk de brug oversteken niet langer mogelijk was enz.

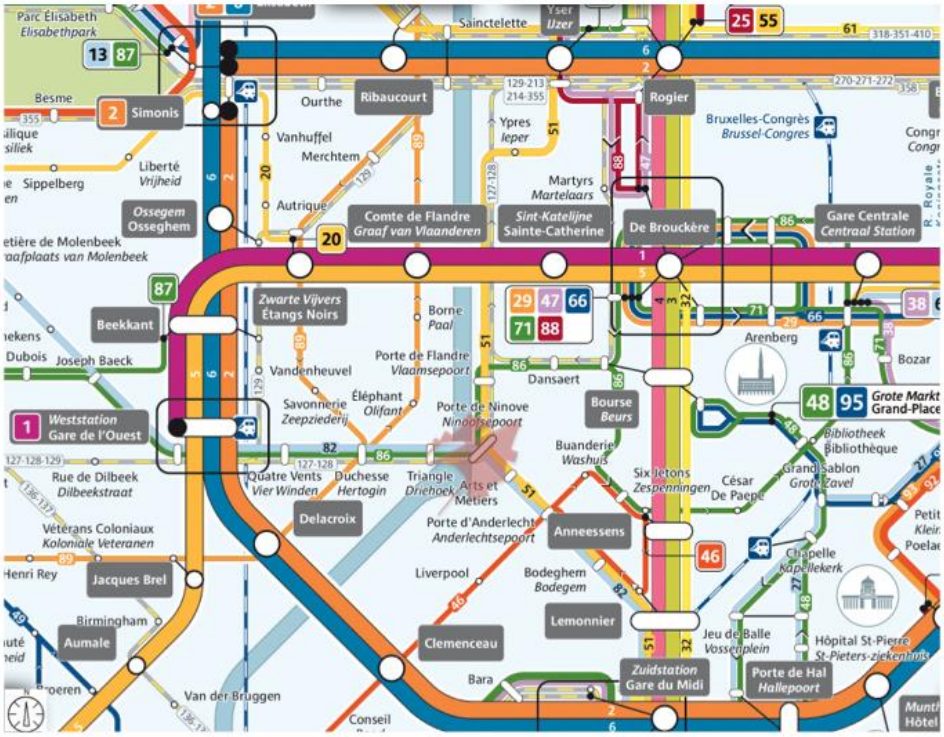
Daar het onderzoek van de verkeersomstandigheden niet tijdens de “Beliris-werken” kan worden beschreven, zou de referentietoestand de toestand moeten zijn van vóór de aanvang van de werken, maar dat was ook voor de start van het RPA.

3.2.1.4 Openbaar vervoer

De operationele perimeter wordt **door de diensten van de MIVB** en door **De Lijn** als volgt **bediend**:

- Tram 51 die halte Van Haelen (Ukkel) verbindt met de halte Stadion in Laken;
- Tram 82 die de halte Drogenbos Kasteel verbindt met het station van Berchem;
- Bus 86 die het Centraal Station verbindt met de halte Machtens in Sint-Jans-Molenbeek;
- De diensten van De Lijn (Lijn 126 - 127 - 128) die Ninove verbinden met het Brusselse Noordstation.

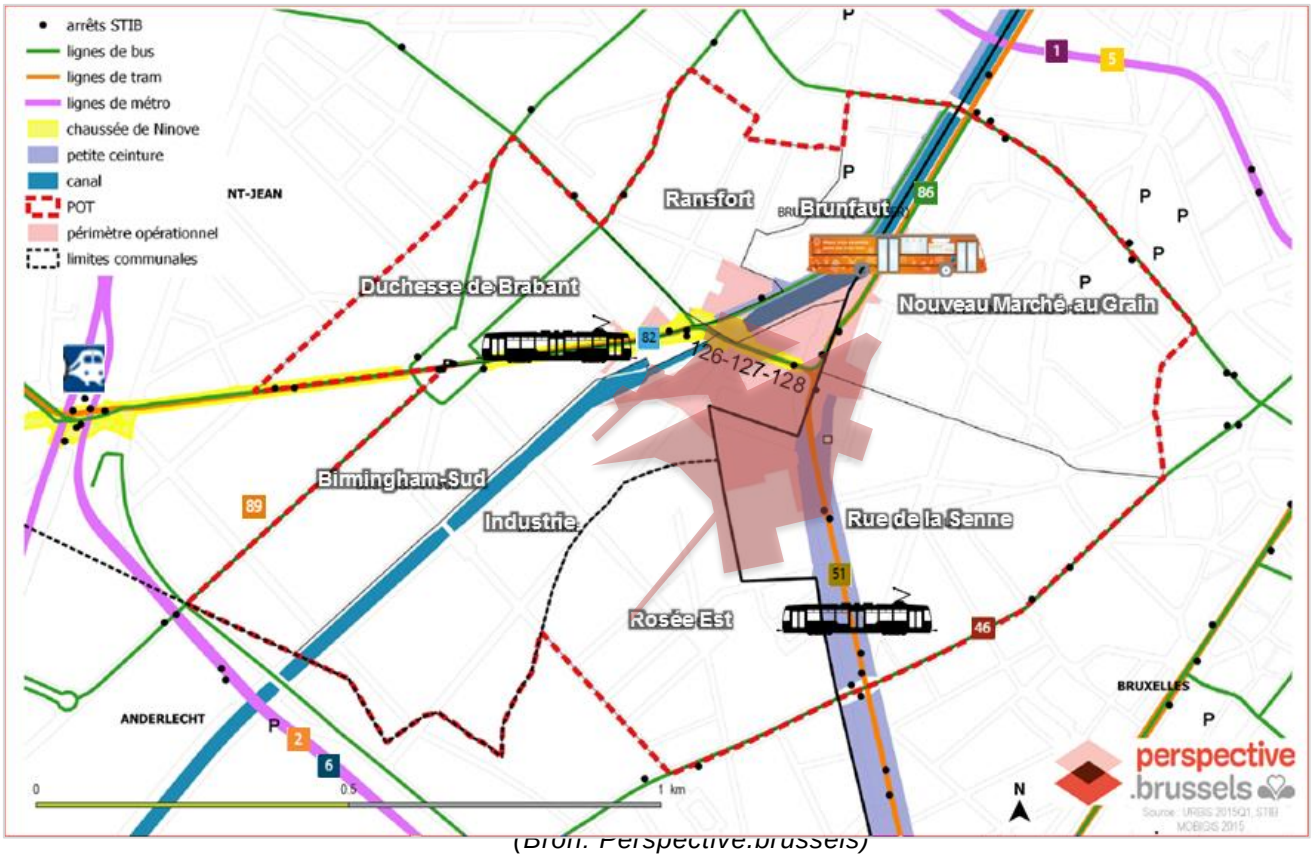
Die lijnen lopen langs het Zuidstation (51 en 82), het Weststation (82), het Centraal Station (86) en het Noordstation.



Figuur 29 : Het openbaarvervoernet (Bron: MIVB)

De haltes liggen vooral aan de kruispunten:

- Ninoofsesteenweg/Kleine Ring ➔ **halte** “**Ninoofsepoort**”;
- Ninoofsesteenweg/Ransfortstraat/Delaunoystraat ➔ halte “**Driehoek**”.



(Bron: Perspective.brussels)

Figuur 31 : Het openbaar vervoer binnen de territoriale observatieperimeter (Bron: Perspective.brussels)

Lijn 51 rijdt langs de Kleine Ring in een eigen bedding en heeft minder last van verkeersopstoppingen behalve bij de Vlaamsepoort en het kruispunt aan de A. Dansaertlaan waar de dienst van tram 51 ter hoogte van de brug vertraging kan oplopen.

Lijn 82 had (voor aanvang van het Belirisproject) vaak te kampen met opstoppingen bij de brug en het kruispunt van de Ninoofsesteenweg, de Koolmijnenkaai en de Delaunoystraat.

Het Belirisproject moet de doorstroming aan dat kruispunt sterk verbeteren.

Ter zake wordt dan ook het volgende gepland:

- de **tram-bus lijn** loopt voortaan ook langs de **Ninoofsesteenweg** in een **eigen bedding**;
- het oversteken van het kanaal verloopt voor het openbaar vervoer via een eigen bedding;
- de **tram** loopt in de **as van de Kleine Ring** zodat er bij het oversteken ruimte is voor vluchtzones voor voetgangers en fietsers;

Aan het Ninoofseplein is er ook een **Collecto halte**.

De **Waterbus**, een intergewestelijke vervoerdienst over het water, verbindt Vilvoorde met Brussel. De laatste halte op het grondgebied van de Stad Brussel ligt aan de Sainctelettehalte. Het lijkt vandaag misschien marginaal maar tussen 2015 en 2016 steeg het aantal passagiers van 24.000 naar 33.000.

Het is zeker dat de ontwikkeling van de Waterbus tijdens de komende jaren gelijke tred zal houden met de transformatie van het kanaal. Het Waterbus-project is onlosmakelijk verbonden met de aan de gang zijnde veranderingen in het kanaalgebied, die de ontwikkeling ervan zullen bevorderen.

3.2.1.5 Het parkeren

Parkeren langs en buiten de openbare weg

Het parkeeraanbod langs de weg is aan de kant van de Vijfhoek, binnen de dichtbebouwde wijk tussen de Zennestraat en de Onze-Lieve-Vrouw van Vaakstraat, groot. Dat is ook zo ten noorden van het Kanaal op het grondgebied van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek (Ninoofsesteenweg, Delaunoystraat, Onafhankelijkheidstraat, Ransfortstraat, Evariste Pierronstraat, enz.).

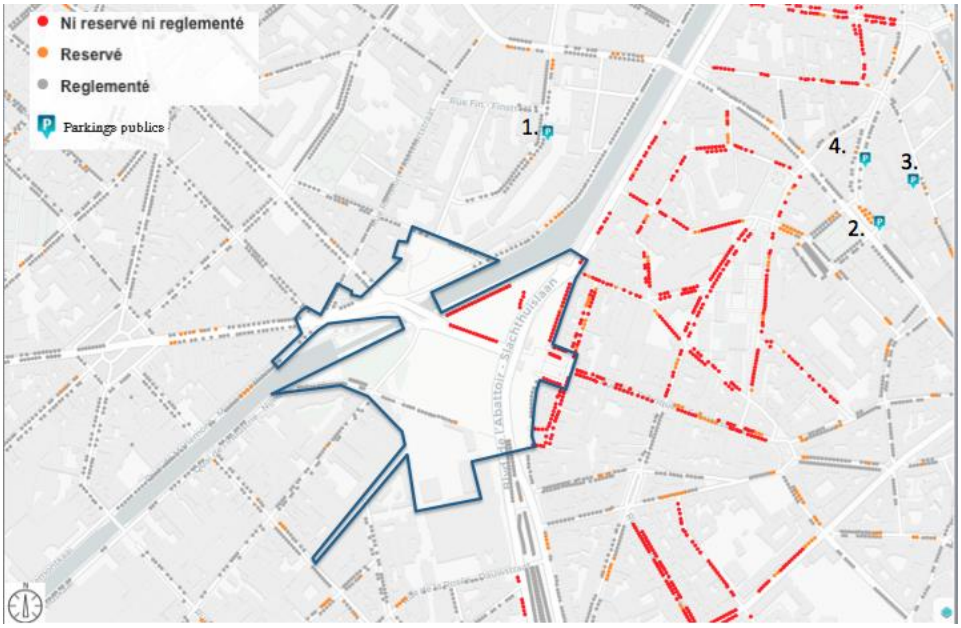
De vraag naar parkeerplaatsen is in het bijzonder groot voor de twee aangehaalde wijken, maar evenzeer langs de Kleine Ring waar heel wat bedrijfsvoertuigen geparkeerd staan. Er dient ook te worden gewezen op de vraag naar parkeerplaatsen voor vrachtwagens;

Het Beliris-project zal leiden tot de wijziging van het aanbod van parkeerplaatsen, die zal worden verminderd ten voordele van hoogwaardige voorzieningen langs de Nijverheidskaai, de Rechthoekstraat.

Vóór de start van het Belirisproject waren langs de weg, ten zuiden van het kanaal, ongeveer 85 parkeerplaatsen beschikbaar, zonder rekening te houden met de Slachthuislaan en de Barthélémylaan. Na de werken zal het aanbod zijn teruggedrongen tot amper 5 plaatsen langs de weg; wat duidelijk wijst op de wil om een hoogwaardige inrichting uit te werken.



Figuur 32 : Parkeeraanbod binnen de perimeter van het RPA - (Bron: Mobiris)



Figuur 33 : Parkeeraanbod in de naaste omgeving van de perimeter van het RPA en Lokalisatie van de openbare parkings - (Bron: Mobigis)

Openbare parkings

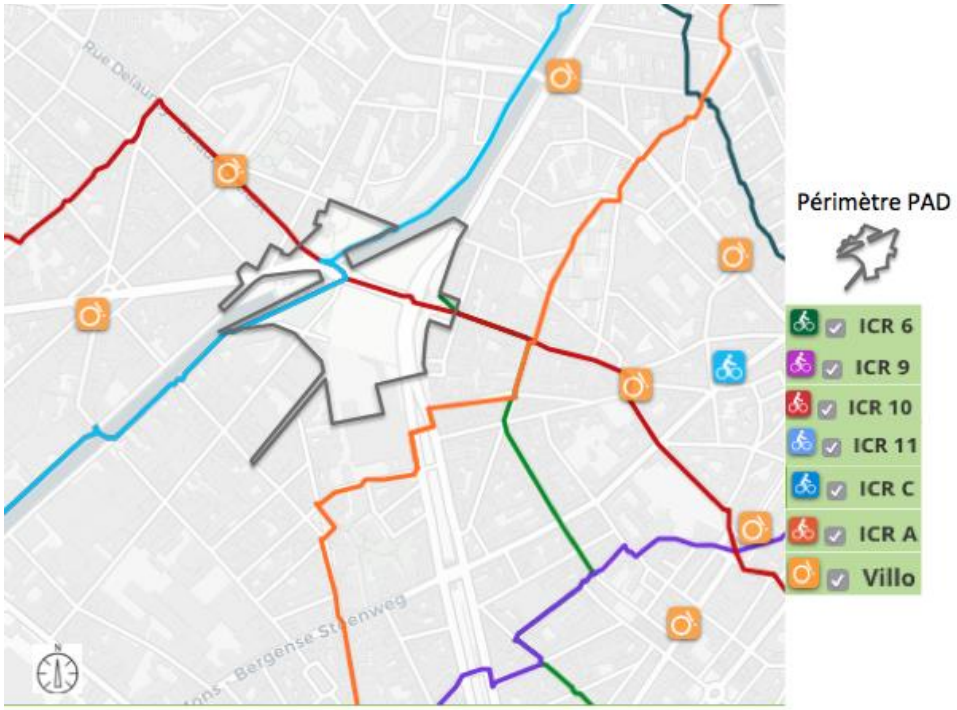
De dichtst bij de operationele perimeter gelegen parkings zijn: Brunfautparking (150 plaatsen – nr. 1 op bovenstaande figuur) op ± 500 meter van het midden van de perimeter, evenals de Dansaert 1-parking (230 plaatsen – nr. 2), Dansaert 2-parkings (150 plaatsen – nr. 3) en de Lepageparking (610 plaatsen – nr. Nr. 4) op ongeveer 900 meter).

Het aanbod is groot, maar met uitzondering van de Brunfautparking, voor de wijk niet echt aantrekkelijk omwille van de afstand.

3.2.1.6 Actieve modi: voetgangers/personen met beperkte mobiliteit en fietsers

De Ninoofsepoort verdient zijn benaming als toegangspoort voor fietsers die gebruik maken van de kanaalroute, waarlangs het vlak reliëf de praktijk van zachte mobiliteit van en naar de Ninoofsepoort kan aanmoedigen. De verplaatsingsomstandigheden voor de gebruikers van zachte mobiliteit zijn echter nog niet ideaal omwille van:

- de gebrekkige leesbaarheid van de Ninoofsepoort en de verkeersdrukte die het oversteken voor voetgangers, personen met beperkte mobiliteit en fietsers niet makkelijk maken;
- het feit dat de oversteekplaatsen en de voetgangersroutes voor PBM niet correct zijn ingericht, met name om tot bij de haltes voor het openbaar vervoer te komen.
- **Er lopen verschillende fietsroutes** (C: van Vilvoorde naar Halle; Nr. 10: St-Ulriks-Kapelle/Dilbeek/Ninove naar het centrum van de stad; Nr. 6). Ten zuiden van de perimeter loopt de fietsrocade A.



Figuur 34 : Fietsroutes in en langs de operationele perimeter - (bron: Brussel Mobiliteit & Agora)

Binnen de perimeter ligt **geen enkele fietsenstalling**.

Binnen de perimeter ligt **geen enkel Villo-station**. Het meest nabije station bevindt zich aan het nr. 67 van de Delaunoystraat ter hoogte van de Jeugdherberg.

Besluit:

De situatie voor aanvang van de werken was verre van ideaal; zowel wat betreft het openbaar vervoer als wat betreft de verplaatsingen voor fietsers en voetgangers, inzonderheid ter hoogte van de kruising van de Ninoofsesteenweg met de Koolmijnenkaai

Het Belirisproject vormt een eerste antwoord op de vraag naar een sterker aanbod openbaar vervoer met makkelijker bereikbare haltes.

De vraag naar parkeerplaatsen is groot en er dient een correct evenwicht te worden gevonden tussen een voldoende groot aanbod als antwoord op de noden van de buurtbewoners en de economische en culturele activiteit van de wijk en een hoogwaardige openbare ruimte.

3.2.1.7 SWOT-analyse

Sterke punten	Zwaktes
	Verkeer aan de rand van de Vijfhoek moet worden beheerd omdat een zeker volume vereist blijft ➔ relatief drukke verkeersstromen
	Nood aan het behouden van een verkeersfunctie langs het kanaal en de noord-zuidas. Opstopping en ontwikkeling langs het kanaal.
Aansluitingspotentieel op de andere Brusselse kernen/assen en de interwijkenwegen ➔ Kleine Ring, ...	Kruispunt van de Ninoofsepoort dat vaak dichtslibt
In aansluiting op de herinrichting, omvormen van de Kleine Ring tot een stadsboulevard als verbinding tussen Anderlecht, Molenbeek en Stad Brussel	Onderbreking van het kanaal en van de Barthélémylaan. De lopende herinrichting moet verbetering brengen in de toestand
	Momenteel zwakke beveiliging van de actieve modi ➔ slechte bereikbaarheid van de haltes van het OV
Kwaliteit van de openbare ruimten in aansluiting op de herinrichting	Moeilijke omstandigheden voor de fietsers (verkeersdrukte en ontbreken van continuïteit wat betreft de fietsroutes ter hoogte van de Ninoofsepoort
Aanbod openbaar vervoer (OV) ➔ bus- en tramlijnen in eigen bedding	
Hoogwaardig fietspad langs het kanaal	Verbrokkeling van het gebied omwille van de weginfrastructuur.
Groot parkeeraanbod	Invasief en niet systematisch per categorie voertuigen ingedeeld parkeren (wagens, vrachtwagens, ...)
	Geen enkel openbaar vervoer via het kanaal
	Binnen de perimeter geen enkele fietsenstalling

Opportuniteit	Bedreigingen
Verruimen/versterken van het openbaar vervoeraanbod	
Gebruik van het kanaal op economisch, maar ook op toeristisch en landschappelijk niveau ➔ Potentieel van een kanaalverbinding	
Mogelijke modale shift	Behoud van de Ninoofsepoort als toegang en uitgang van de Stad ten koste van het comfort en de veiligheid van de voetgangers/PBM en de fietsers.
Verbeteren van de oversteekplaatsen voor voetgangers en fietsers ter hoogte van het kanaal en aan de verschillende kruispunten (veiligheid en haalbaarheid).	Parkeeraanbod langs de weg ten koste van de kwaliteit van de openbare ruimte
Reorganiseren van de vraag naar parkeerplaatsen.	
Mogelijke aanleg van een waterbushalte in de toekomst	

3.2.2 Sociaal en economisch domein

3.2.2.1 De pijlers van het Brusselse territoriale beleid

Deze worden uiteengezet in het Gewe**stelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling**.

De **eerste pijler** heeft betrekking op de mobilisatie van het grondgebied om de basis van de territoriale ontwikkeling vast te leggen en **nieuwe wijke**n te **ontwikkelen**. Dit omvat ook een **ambitieuze woningproductie** vanwege de **verwachte bevolkingsgroei**. Volgens de verwachtingen van het Planbureau zal de **bevolking de** komend**e jaren immers toenemen**[48].
De **tweede pijler** betreft de **sociale kloof** vanwege onder meer de bestaande socioruimtelijke verschillen. Daarvoor koestert het GPDO de ambitie om **voorzieningen te ontwikkelen** en een **aangename, duurzame** en **aantrekkelijke leefomgeving te creëren.** Er wordt gepreciseerd dat de Ninoofsepoort de "*ontwikkeling zal mogelijk maken van zo'n 370 nieuwe woningen van verschillende types, diverse sport- en andere voorzieningen, een groot park en een nieuwe doorgang naar het kanaal voor fietsers en voetgangers"*[49].
De derde pijler beoogt de **ontwikkeling van sectoren en diensten die de werkgelegenheid, economie en het onderwijs ten goede komen.**.
De vierde pijler wil de **mobiliteit verbeteren** (de multimodale verplaatsingen bevorderen). Die moeten worden gezien als een factor van duurzame stedelijke ontwikkeling.

3.2.2.2 Socio-economisch portret van de operationele en observatieperimeters

In deze paragraaf trachten we het **socio-economisch profiel van de binnen de operationele perimeter en territoriale observatieperimeter aanwezige bevolking** te schetsen. Voor de analyse wordt met die laatste perimeter rekening gehouden omdat de **operationele perimeter verband houdt met meerdere statistische sectoren**.

Bevolking

Het aantal inwoners:

Volgens de gegevens van het **BISA** (Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse) telde de territoriale observatieperimeter in **2013 17.978** inwoners.

Binnen de **operationele perimeter** is het **aantal inwoners relatief beperkt**; de perimeter beperkt zich tot de woningen langs de Kleine Ring, het Ninoofseplein of het kruispunt van de Ransfortstraat met de Delaunoystraat.

[48] Federaal Planbureau, Statistics Belgium, 2016, Demografische vooruitzichten 2015-2060. Bevolking, huishoudens en prospectieve sterftequotiënten, p. 59.
[49] Link: http://perspective.brussels/sites/default/files/documents/gpdo_2018_nl.pdf, p.43

De territoriale observatieperimeter ligt in het verlengde van de **demografische dynamiek** van het Kanaalgebied, met meer bepaald een **bevolkingstoename** die al een tiental jaar aan de gang is. Die trend **zet zich** wellicht ook **de volgende jaren door**.

De leeftijd van de inwoners:

Globaal gezien is de **bevolking** van de territoriale observatieperimeter voornamelijk **samengesteld** uit **jongeren** onder de 25 jaar.

Secteurs	moins de 3 ans	0-17 ans	18-24 ans	65 et plus
ROSEE-EST	6,33	30,05	10,50	6,44
NOUVEAU MARCHE AU GRAIN	4,21	22,95	9,22	7,84
SENNE (RUE DE LA)	5,56	24,90	9,87	8,24
DUCHESSE DE BRABANT	6,99	32,61	11,66	5,34
BIRMINGHAM-SUD	6,61	33,10	9,98	5,61
RANSFORT	4,34	32,83	12,49	7,22
INDUSTRIE	7,45	30,15	9,28	4,85
BRUNFAUT (QUARTIER)	4,90	35,48	8,48	8,48
Moyenne du POT	**5,69**	**28,98**	**10,34**	**6,90**
Moyenne régionale	**4,63**	**22,73**	**8,80**	**13,28**

Tabel 2: Leeftijd van de bevolking (Bron: IBSA 2014)

De **min 18-jarigen** staan voor nagenoeg **een derde** van de bevolking van de territoriale observatieperimeter. In vergelijking met het gewestgemiddelde ligt die heel wat hoger (verschil van ± 6%). Het aandeel 0-3-jarigen bedraagt gemiddeld 5,6% binnen de territoriale observatieperimeter, tegen 4,6% voor het Brussels Gewest.
Daartegenover staat dat het aantal **bejaarden vrij ondervertegenwoordigd** is.

Het profiel van de bewoners:

De bevolking uit de statistische sectoren is afkomstig uit **het buitenland**[50] en behoort tot de **meest kwetsbare** van het **Brussels Gewest**, met een sterk contrast tussen het **oosten** en het **westen** van de territoriale observatieperimeter.

Er dient te worden verduidelijkt dat de **ontwikkeling** van privé-**vastgoedprojecten** tot een wijziging van het profiel van de buurtbewoners leidde en leidt. Het gaat daarbij inderdaad om **dertigers** uit de **midden- en zelfs hogere klasse** met een **grotere koopkracht** die voor een **zekere sociale diversiteit** zorgen.
Door de komst van die bevolkingsgroep stijgen en blijven de huurprijzen stijgen omdat de vraag naar huisvesting sterk is en sterk zal blijven; vandaar de constante druk op de huurprijzen.

Hierna een voorbeeld van een project dat momenteel binnen de sector “Graanmarkt” wordt gecommercialiseerd. Het gaat om het “*Canal District*” project met ± 205 appartementen (van studio tot het 4-kamerappartement, inclusief duplex / duplexwoningen met 2 en 3

[50] Het aandeel buitenlands bedraagt 35,5%. De sterkst vertegenwoordigde buitenlanders komen uit Noord-Afrikaanse landen met een gemiddeld aandeel van 9,7%.

kamers), een crèche van ± 481 m² en ± 226 m² winkelruimte. Dit complex ligt ten oosten van het Ninoofseplein.



Foto 14: Canal District – Fabriekstraat, Zennestraat en Onze-Lieve-Vrouw van Vaakstraat – (Bron : Agora)

Het **inkomensniveau** (we hebben het hier over het mediaaninkomen uit de aangiften) van de bewoners van de territoriale observatieperimeter bedroeg in 2013 **15.124 € per jaar**, tegen 18.941 € gemiddeld voor het Brussels Gewest.

De Dichtheid

Wanneer het aantal inwoners van de sectoren wordt afgezet tegen hun respectievelijke oppervlakken verkreeg men in 2013 voor de territoriale observatieperimeter een **gemiddelde dichtheid van 16.407 inwoners/km²**.
De **statistische sectoren** “**Ransfort**” en “**Hertogin van Brabant**” laten de grootste dichtheden optekenen (meer dan **20.000 inwoners/**km²). Hier bevinden zich ook verschillende woontorens.
Die **statistische sectoren** behoren tot de **meest dichte** van het **Brussels Gewest**. Ter vergelijking: het gewestgemiddelde bedroeg 7.155 inwoners/km² in 2013.

De Gezinsgrootte

Het gemiddelde gezin telde binnen de territoriale observatieperimeter 2,44 leden per woning. Het gewestgemiddelde bedroeg 2,11 personen per woning (gegevens voor het jaar 2012).

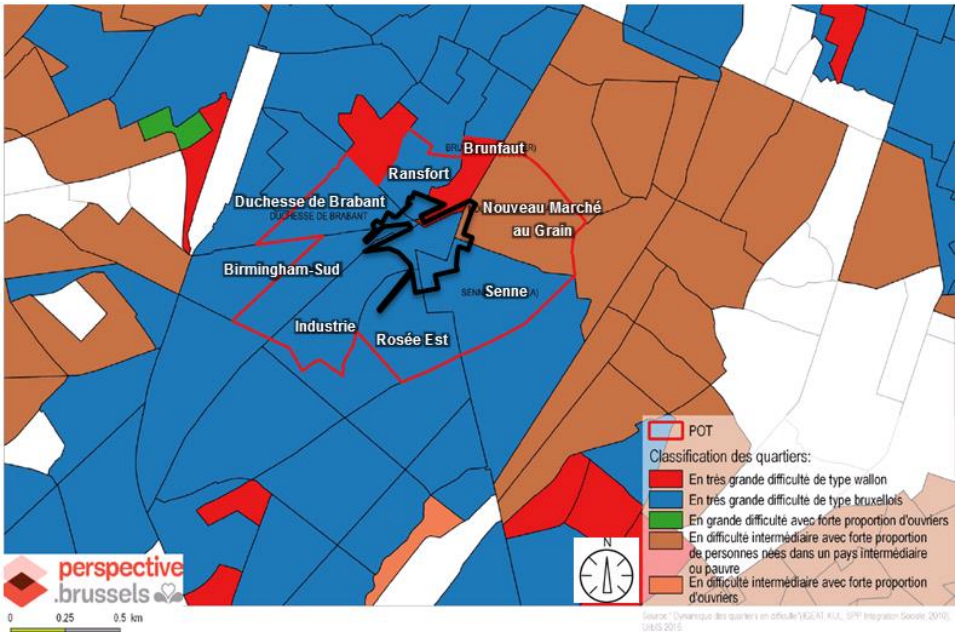
De Arbeidsmarkt: hoge werkloosheidsgraad

In 2012 bedroeg de **werkloosheidgraad** binnen de territoriale observatieperimeter 35,9%, tegenover slechts 22,7% op de schaal van het Brussels Gewest.

Vooral jongeren (18-24-jarigen) worden met werkloosheid geconfronteerd met binnen de territoriale observatieperimeter een gemiddelde werkloosheid van 50,5%.

Typologie van de sociale moeilijkheden

Volgens onderstaande afbeelding, met uitzondering van de sector “Graanmarkt”, wordt het **geheel** van de territoriale **observatieperimeter**, met inbegrip van de operationele parameter gekenmerkt door “**zeer grote sociale moeilijkheden”** (rood en blauw). De sector “Brunfaut” wordt gedefinieerd als “*in zeer grote moeilijkheden van het Waalse type*”.



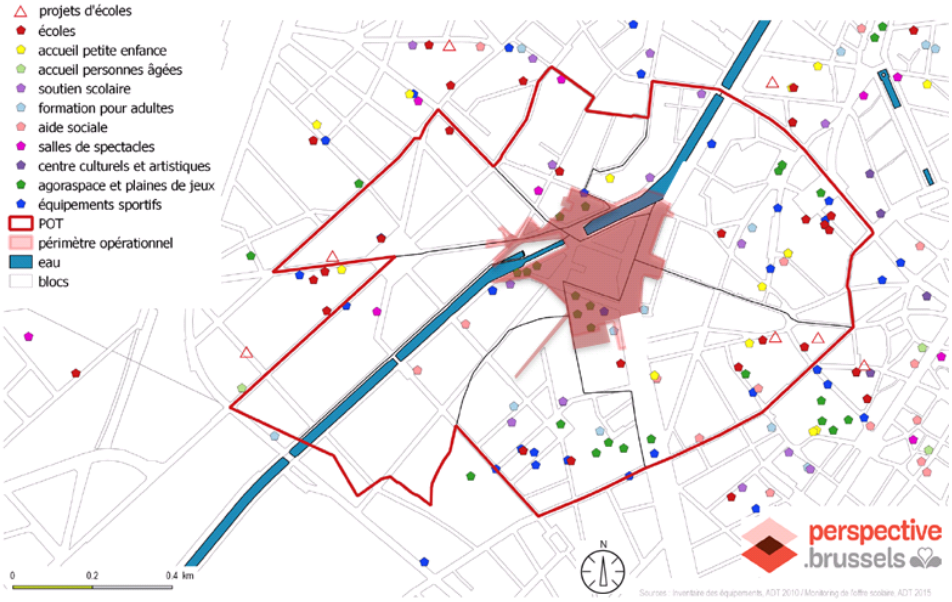
Figuur 35 : Dynamiek van de buurten in moeilijkheden - (Bron: IGEAT, KUL, SPP Intégration Sociale, 2010 - Uittreksel uit het rapport Ninoofsepoort, diagnose, november 2016, Perspective.brussels)

Een dynamisch verenigingsleven

De **burgerbeweging** is al enkele jaren verankerd in de wijken van de **Ninoofsepoort**. We tellen er een **twintigtal actieve verenigingen**, van bewonerscomités (“Porte Ninove Poort”) tot verenigingen ter ondersteuning van jongeren, enz.

3.2.2.3 Voorzieningen en diensten aan de bevolking

Hierna een overzicht van de bestaande **voorzieningen** en **diensten aan de bevolking** binnen de territoriale observatieperimeter en de operationele parameter.



Figuur 36 : Voorzieningen en diensten aan de bevolking (Bron: Inventaris van publieke voorzieningen en diensten, ATO 2010 en PEPS Sport, - Uittreksel uit het verslag Ninoofsepoort, diagnose, november 2016, Perspective.brussels)

Sport- en recreatievoorzieningen

Het aanbod sport- en recreatievoorzieningen met “lokale uitstraling” is het meest ontwikkeld in de territoriale observatieperimeter, met in totaal een dertigtal voorzieningen. Het gaat daarbij vooral om binnensportzalen.

De operationele perimeter reikt een gediversifieerd aanbod sport- en recreatievoorzieningen aan. We vinden er **speelpleinen**, een **agoraspaces** en sportinfrastructuur (voetbalvelden, basketbalterreinen, ...).

Wat betreft de operationele perimeter liggen die voorzieningen grotendeels op de site van het Vander Puttenstadion[51]. Hierna een overzicht van de voorzieningen in dit stadion: twee omnisportzalen, een roller/skatebaan, tennisvelden[52], een multisportterrein, een speelplein, evenals twee petanquebanen[53].

[51] Het Vander Puttenstadion is het hele jaar door geopend en geeft voorrang aan groepen leerlingen uit het scholennet van de Stad Brussel. De infrastructuur is van 08.00 tot 22.30 uur toegankelijk.
[52] Deze voorzieningen zijn echter slecht onderhouden.
[53] Volgens de Stad Brussel worden de twee laatste voorzieningen niet gebruikt.



Foto 15: Sportinfrastructuur van het Vander Puttenstadion - (Bron : Agora)

Het “Henegouwenkaai-Pierron” **speelplein** werd in **2013 heraangelegd**. Dankzij die **renovatie** kon onder meer een **atletiekpiste**, een **pingpongzone**, een **basketbalzone**, een badmintonterrein, een trimparcours en een fitnesszone worden **aangelegd**. Banken en een overdekte tribune vullen de sportinstallaties voort aan.

Een **tweede speelplein** werd aan de Nijverheidskaai aangelegd.



Foto 16: Speelplein aan de Nijverheidskaai – (Bron: Agora)

De territoriale observatieperimeter reikt **geen sport-** of **recreatievoorzieningen** aan op gewestniveau. De kwaliteit en het onderhoud van de voorzieningen en vooral dan van de buiteninfrastructuur is erg wisselvallig.

<u>De scholen</u>

We tellen **16 scholen** in de territoriale observatieperimeter (11 Franstalige en 5 Nederlandstalige). **6 daarvan zijn secundaire scholen**. **Binnen de operationele perimeter ligt geen enkele school**. Het Institut des Arts et Métiers grenst daaraan.

In 2014 woonden er volgens de cijfers van het BISA in alle wijken van de statistische sectoren van de Territoriale Observatie Perimeter 7.731 kinderen in de leeftijd van de basisschool. Op dezelfde datum waren er 7.647 beschikbare plaatsen in deze wijken. Dat komt neer op een **globaal tekort** van **84 plaatsen**. Niettemin zouden de gerealiseerde en de geplande projecten sinds 2015 dit tekort moeten kunnen aanvullen. Volgens de ramingen van perspective.brussels wordt er tegen 2022 een **evenwichtig aanbod** verwacht.

Nom quartier	Pop. scolaire fond. 2014	Places 2014	Déficit 2014 (= valeur négative)	Places créées/programmées 2015-2022	Places 2022	Estimation déficits 2022 (= valeur négative)
ANNEESSENS	1523	1645	122	290	1935	412
CUREGHEM ROSEE	1038	798	-240	100	898	-140
DANSAERT	1000	1012	12	250	1262	262
DUCHESSE	982	1439	457	609	2048	1066
MOLENBEEK HISTORIQUE	3188	2753	-435	150	2903	-285
TOTAL	7731	7647	**-84**	1399	9046	1315

Tabel 3: Plaatsentekort in het basisonderwijs tegen 2022 (Bron: Monitoring van het schoolaanbod, uittreksel uit het rapport Ninoofsepoort , diagnose 2016perspective.brussels)

NB: deze analyse houdt geen rekening met **de verwachte potentiële stijging** als gevolg van de komst van nieuwe bewoners in het kader van de ontwikkeling van nieuwe openbare en particuliere projecten.

Kinderopvang

In vergelijking met het gewestelijk gemiddelde en ten opzichte van het aantal jonge kinderen in de Territoriale Observatie Perimeter, kampt de **kinderopvang** met een **gebrek** aan plaatsen. Dit probleem stelt zich voornamelijk in de **overheidsstructuren**. Het gemiddelde percentage beschikbare plaatsen in de Territoriale Observatie Perimeter bedroeg 0,13 tegenover 0,33 in het gewest (cijfers 2014).

De sociale voorzieningen[54]

In totaal zijn er in de Territoriale Observatie Perimeter:

- **5 diensten voor sociale hulpverlening** overwegend gevestigd in de Vijfhoek;
- **7 structuren** voor **schoolondersteuning** die redelijk goed verdeeld zijn;
- **5** structuren voor **volwassenenonderwijs**, vooral in het zuiden en het oosten van de TOP.

Binnen de operationele perimeter ligt er **geen enkele sociale voorziening**.

[54] De sociale voorzieningen bestaan uit diensten voor sociale hulpverlening (OCMW, socioprofessionele inschakeling,…), schoolondersteuning en volwassenenonderwijs.

De culturele voorzieningen

Het **publieke culturele aanbod** binnen de Territoriale Observatieperimeter bestaat uit drie zalen en tentoonstellingsruimtes.
Op het nr. 32 van de Nijverheidskaai is het gemeentelijke buurthuis Heyvaert gevestigd. Dit onthaal- en vrijetijdscentrum richt voor de bewoners sociale acties, nabijheidsdiensten en socioculturele activiteiten in:

- polyvalente sociale permanentie;
- huiswerkklassen, bijlessen, bestrijden van schoolverzuim (lager en middelbaar onderwijs);
- socioculturele, artistieke en sportactiviteiten.

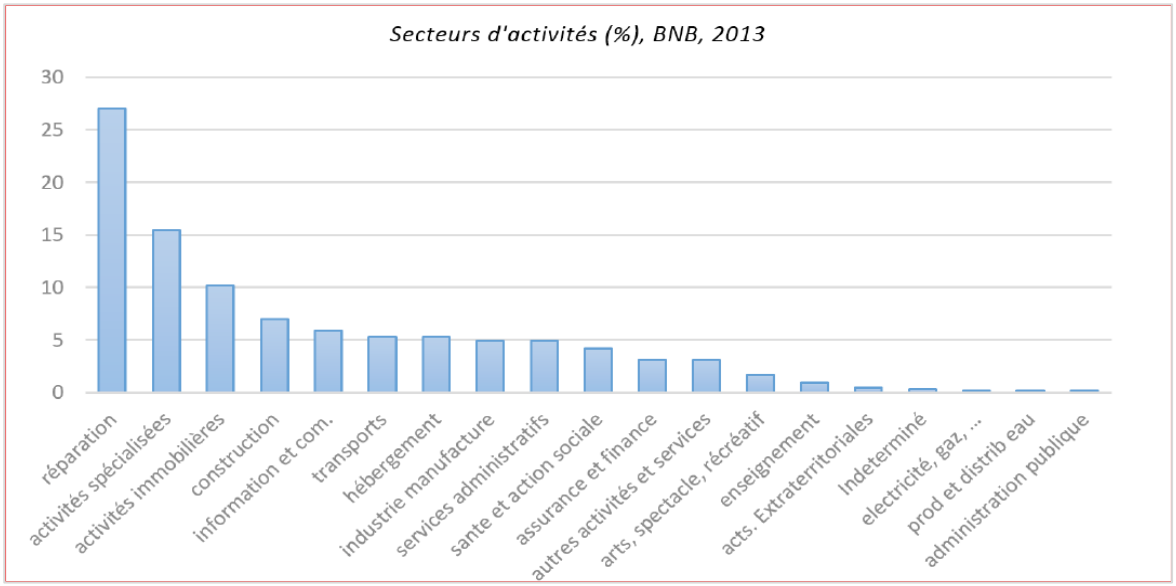
Voorzieningen voor senioren

De opvang en het voorzieningenaanbod voor **senioren** zijn in de Territoriale Observatie Perimeter **weinig ontwikkeld** (rusthuizen, enz.).

3.2.2.4 Economische activiteiten

De activiteitensectoren

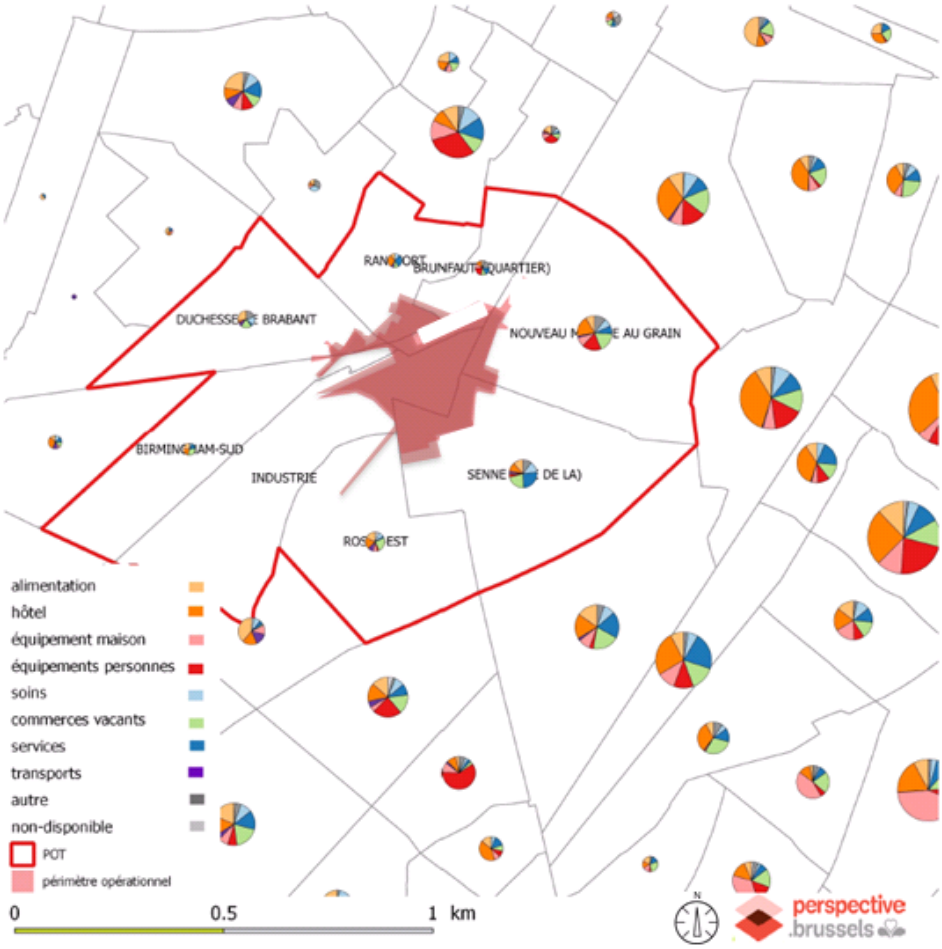
Als we kijken naar de grafiek met de aandelen van de **verschillende activiteitensectoren** in de Territoriale Observatie Perimeter, dan zien we dat de activiteit “**reparatie van voertuigen**” het **sterkst vertegenwoordigd is** (goed voor 27% van de activiteiten). Daarna volgen de zogenaamde “**gespecialiseerde, wetenschappelijke en technische**” activiteiten (studiebureaus, architecten, advocaten,...) met 15% en de “vastgoedactiviteiten”. De **sectoren onderwijs, cultuur** en **overheidsadministratie** zijn dan weer betrekkelijk ondervertegenwoordigd.



Figuur 37: Aandeel van de verschillende activiteitensectoren (Bron : BNB, 2013)

Commerciële activiteiten

Volgens de barometer van Atrium zijn er in totaal **280 handelszaken** binnen de Territoriale Observatie Perimeter.
De commerciële activiteit binnen de **operationele perimeter** is **betrekkelijk beperkt** en situeert zich hoofdzakelijk langs de Kleine Ring en het Ninoofseplein.



Figuur 38 : Handelsstructuur - (Bron: Barometer, Atrium 2016 - Uittreksel uit het rapport Ninoofsepoort, diagnose, november 2016, Perspective.brussels)

Op de schaal van de Territoriale Observatie Perimeter zien we een **breuk** tussen het **westen**, met een **redelijk beperkt aanbod**, en het **oosten**, dat een graantje meepikt van de **dynamiek** van het centrum van Brussel. Het aanbod is er **veel groter** en **een stuk gevarieerder**. Bovendien stellen we hier een groot aandeel **leegstaande handelszaken** vast, vooral dan in de sectoren “Zennestraat” en “Graanmarkt”.

Globaal gezien **kunnen de commerciële activiteiten** in 3 grote “domeinen” worden onderverdeeld: **autohandel**, **horeca** en **voeding/ persoonlijke producten**.

Wat de autohandel betreft zou de **situatie moeten evolueren** met de ontwikkeling van **een roll-on-roll-offterminal**[55] in het noorden van het Gewest.

De reparatie en handel in tweedehands auto’s zijn hoofdzakelijk gevestigd ten westen van de Ninoofsepoort, in de sectoren “Industrie” en “Dauw-Oost”



Foto 17: Autohandel Nijverheidskaai – (Bron: Agora)

Binnen de **horeca** zien we een **beperkt aanbod** van **snackbars** e **fastfoodrestaurants**. Anderzijds stellen we een **nieuwe dynamiek van handelszaken** en **hotels** in het kanaalgebied en in de richting van het stadscentrum vast. De afgelopen jaren kwam er ook in de Werkhuizenkaai en de Henegouwenkaai een **transformatieproces** op gang: oude handelszaken werden omgevormd tot kunstgalerijen, biowinkels, enz.

De operationele perimeter van de **voedingssector** en de **sector van persoonlijke producten** situeert zich op het kruispunt van twee commerciële systemen:

- **handelszaken** gericht op de **eerste levensbehoeften** (functionele en snelle aankopen) in het westen;
- **handelszaken** gericht op “slenteren” vooral langs het Kanaal en in de richting van het stadscentrum (vooral de Antoine Dansaertstraat).

[55] De toekenning van de concessie voor de ontwikkeling van de roro-terminal is voorzien voor begin 2017; de vergunning zou halfweg 2018 moeten worden uitgereikt. De eigenlijke exploitatie zou in 2019 van start kunnen gaan

3.2.2.5 De kantoren

De kaart van de saldi van toelaatbare kantoren van het plan (KaSTK) regelt de kantoorgebouwen in het Gewest. Die vermeldt, per maas, het saldo van de vloeroppervlakten voor kantoren en voor activiteiten voor vervaardiging van immateriële goederen die nog toelaatbaar zijn bij de inwerkingtreding van het plan in de woongebieden, enerzijds, en in de gebieden met gemengd karakter anderzijds.



Figuur 39 : Zoom kaart 4 van het GBP, Toelaatbaar kantoorsaldo per maas en per gebiedtype – basiskaart - (Bron: Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 2001)

Op de kaart van het GBP strekt de perimeter zich hoofdzakelijk uit over drie mazen: BRU-08, MOL-01 en MOL-02.

Wat de Stad Brussel betreft, merken we dat er niet veel meer te bouwen valt; het woongebied vertoont een tekort van -12 444 m² en in het gemengd gebied blijven er 2 399 m². Voor Sint-Jans-Molenbeek blijft er nog een grote constructiecapaciteit in het gemengd gebied:

- 15.794 m² voor wat betreft MOL-01 ;
- 51.056 m² voor wat betreft MOL-02.

In het woongebied zijn de capaciteiten:

- 23 887 m² voor wat betreft MOL-01 ;
- 2.313 m² voor wat betreft -02. Die cijfers dateren van 11 augustus 2017.

Volgens het overzicht van het kantorenpark van 2017 "is de gecommer*cialiseerde leegstand stabiel. Hij blijft op het niveau van 2015,(7,9%).*

Voor het derde jaar op rij neemt de kantoorvoorraad in het gewest af. In 2016 gaat het om een heuse daling met 231.234 m². Die afname is zowel in het Central Business District (CBD) als in de gedecentraliseerde wijken zichtbaar.

In 2017 zal de Brusselse kantorenmarkt evolueren Er komen zeer grote nieuwe kantoren bij en de nieuwe gebruikers daarvan zullen voor het einde van het jaar verhuizen. Daardoor neemt de voorraad enorm toe. Ook de gevolg: meer leegstand. De transformaties, die worden voortgezet, kunnen dat niet compenseren, tenzij de brexit nieuwe gebruikers naar Brussel brengt.[56].

De perimeter bevindt zich op het scharnierpunt van de centrale en gedecentraliseerde wijken, zoals onderstaande kaart aantoont.

3.2.2.6 De noden en uitdagingen van het grondgebied

Het grondgebied kent talrijke noden en uitdagingen die enerzijds samenhangen met de gewestelijke/gemeentelijke niveaus (GPDO en GemOP) en anderzijds met het gemeentelijke niveau (op het vlak van de site en de onmiddellijke omgeving daarvan).

Gelet op de huidige context van de Ninoofsepoort lijkt het in de eerste plaats primordiaal om hier nieuwe functies te voorzien. Gezien de demografische dynamiek die typerend is voor het kanaalgebied kan allereerst worden gedacht aan de huisvestingsfunctie. Ten tweede zou er een park moeten worden aangelegd. De komst van nieuwe bewoners zal hoe dan ook gevolgen hebben voor de behoefte aan verwante voorzieningen (scholen, crèches, handelszaken)

Het zou nuttig zijn om deze stedelijke omgeving te herdenken volgens de verwachtingen van de burgers zodat er een gepaste stadsvorm wordt gecreëerd en de mutatie met succes kan worden bekroond. De noden en uitdagingen worden opgesomd en moeten worden gekoppeld aan de besproken milieuthema's (mobiliteit, stedenbouw, water: link met het kanaal, enz).

[56] Link: **https://www.citydev.brussels/fr/actualites/observatoire-des-bureaux**

3.2.2.7 SWOT-tabel van de bestaande feitelijke en rechtstoestand

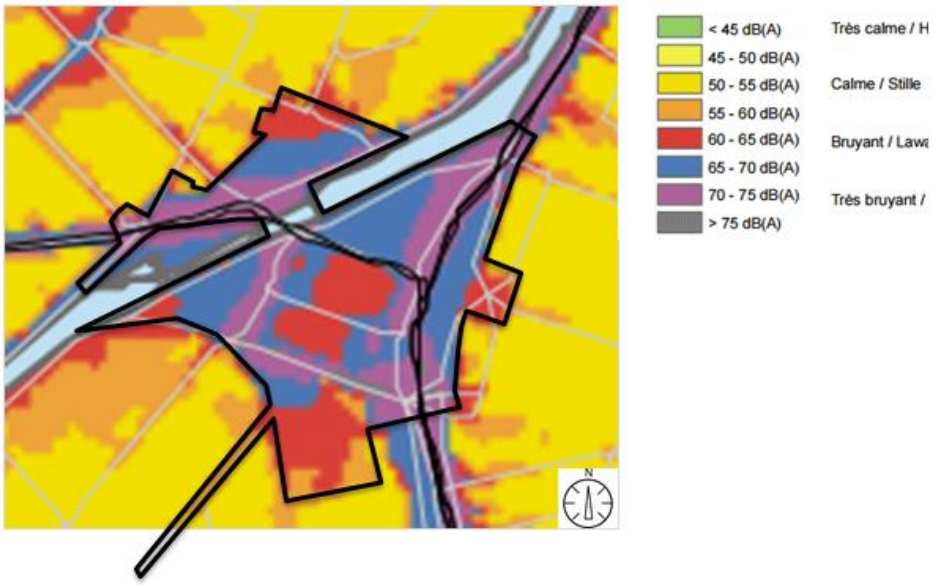
Sterke punten	Zwaktes
De bevolking bestaat overwegend uit jongeren	
Ontmoetingsruimte	Tekort aan bepaalde voorzieningen en een onbalans tussen vraag en aanbod
Aanwezigheid van speelvelden en speelruimtes	Ongelijke economische activiteiten langs weerszijden van het kanaal
Een grote culturele vermenging en een toestroom van een meer welgestelde populatie de afgelopen jaren	De volledige TOP wordt gekenmerkt door een “*erg groot maatschappelijk probleem”*
Het bestaande verenigingsleven	
Opportuniteit	Bedreigingen
De rol van gewone “doorgangsplek ➔ moet omgevormd tot een plek om te leven	
De bevolking moet kwaliteitsvolle ruimten aangeboden krijgen	Toename van het aantal bewoners in het kanaalgebied
De gezelligheid van de perimeter moet beter	Toestand van bepaalde openbare voorzieningen Komst van een meer gegoede bevolking ➔ sociaal evenwicht
Tegemoetkomen aan de vraag naar huisvesting, schoolinfrastructuur, ...	Beklemtonen van de infrastructuurproblemen: evenwicht vraag/aanbod
Komst van een nieuwe bevolking	
Mogelijke economische vernieuwing **Aantrekkingskracht van de site**	

3.2.3 Omgevingsgeluiden en -trillingen

3.2.3.1 De huidige context

De **multiblootstellingskaart** van het **geluidskadaster van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest** leidt tot de volgende vaststellingen:

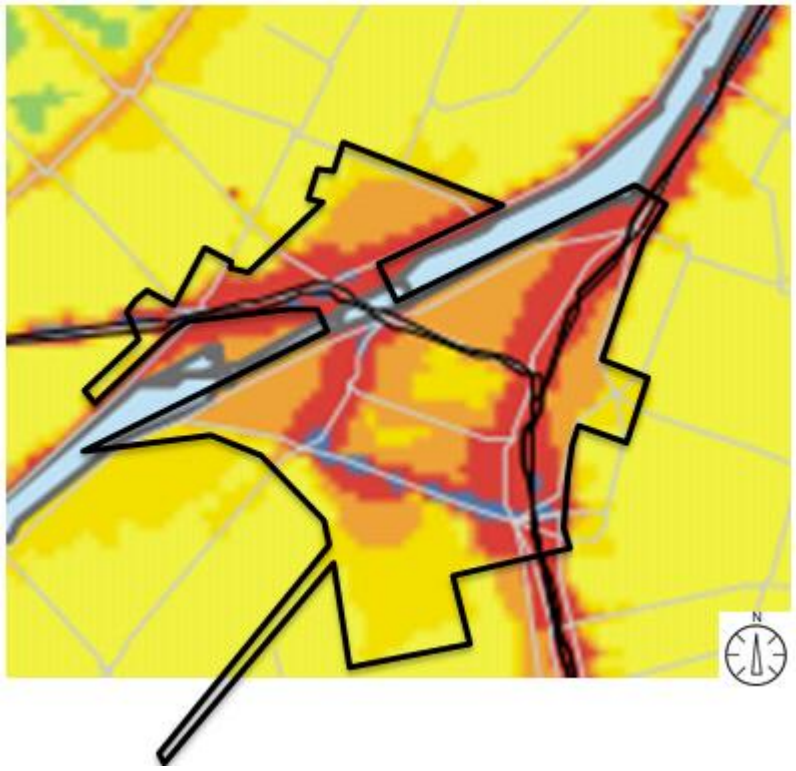
- In 2006 werden overdag[57] de volgende geluidsniveaus geregistreerd (L_{day}): **om en bij de 60 tot 75 dB(A)**. De hoogste waarden doen zich voor langs de verkeersassen (Koolmijnenkaai, Ninoofsesteenweg, of de Kleine Ring). **55 decibel** is de drempel waarbij de **WGO** ervan uitgaat dat er ernstige hinder voor de bewoners bij overschrijding bestaat. Binnen de operationele perimeter **overschrijden** de geluidsniveaus 60 dB(A).



Figuur 40: Multiblootstelling – geluidsniveaus, Lden, 2006
(Bron: Leefmilieu Brussel)

- ‘s Nachts vermindert het geluidsniveau. ‘s Nachts werden in 2006 in de operationele perimeter geluidswaarden (L_{night}) geregistreerd van **50-55 tot 65 dB(A)**.

[57] Met andere woorden, voor met de herinrichting werd gestart.



Figuur 41 : Multiblootstelling – geluidsniveaus ‘s nachts – Lnight, 2006 (Bron: Leefmilieu Brussel)

Binnen de operationele perimeter **overheerst** het **weglawaai**. De verklaring daarvoor moet gezocht bij het dichte stratennet en bij het drukke verkeer. Bovenstaande afbeeldingen maken duidelijk dat de plekken waar het **overdag rustig** is, beperkt zijn. Ook de doortocht van **trams** veroorzaken **geluidshinder** en **storende trillingen**. Anderzijds zorgen ook de reparatie van en handel in tweedehands auto’s voor geluidshinder (doortocht van vrachtwagens).



Foto 18: Vrachtwagen op de site Nijverheid – (Bron: Agora)

Na de **wijziging van het tracé** van de **Ninoofsesteenweg** wordt het **verkeer** langs een enkele weg **gekanaliseerd**. De gemotoriseerde voertuigen en de trams zullen op de **Kleine Ring** op een grotere afstand

van de woningen rijden. De inrichtingen zullen de **geluidshinder en storende trillingen** hoogstwaarschijnlijk doen **afnemen**[58] Het **toekomstige park** moet de wijk een gebied aanreiken waar de bewoners kunnen ontkomen aan het wegverkeer.

De operationele perimeter heeft ook af te rekenen met **geluidshinder door luchtverkeer** vermits die onder de **Kanaalroute** ligt.

Leefmilieu Brussel opende voor het jaar 2015 een enkel dossier[59] “Klacht – Lawaai” voor deze perimeter.

3.2.3.2 SWOT-tabel van de bestaande feitelijke en rechtstoestand

Sterke punten	Zwaktes
Minder ruimte voor de auto **Creëren van stille gebieden (toekomstige park)**	Geluidsomgeving bepaald door het wegverkeer Ontwikkeling van activiteiten die lawaai veroorzaken
Opportuniteit	Bedreigingen
Modal shift en minder geluidshinder door het verkeer	/

3.2.4 Luchtkwaliteit

3.2.4.1 Algemene context van de perimeter

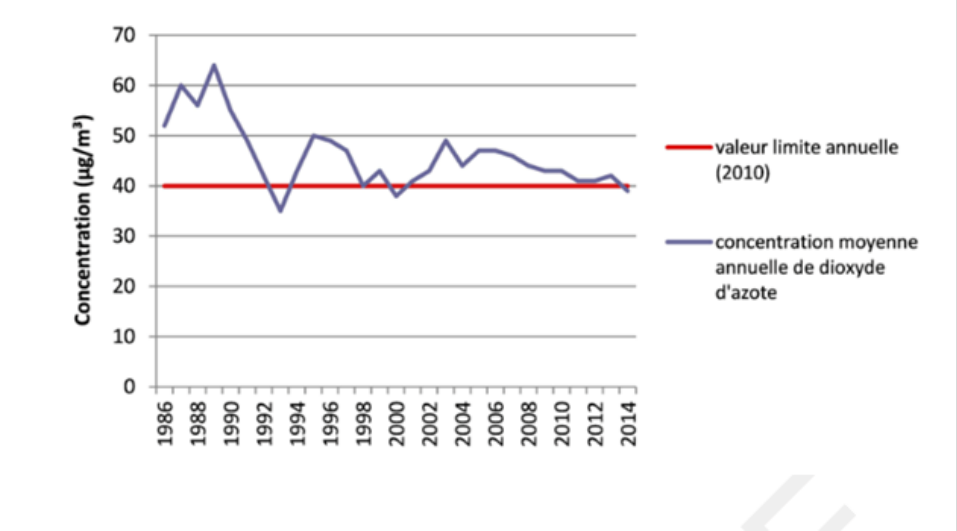
Brussels meetnetwerk

Leefmilieu Brussel beschikt over een **telemetrisch netwerk dat de luchtverontreiniging meet** en **11 meetstations** telt. De voornaamste stoffen die worden gemeten zijn stikstofoxiden (NO_x), zwaveldioxide (SO_2), ozon (O_3) en stofdeeltjes.
Binnen de **operationele perimeter** bevindt zich een **meetpunt** voor de luchtkwaliteit. Het betreft meer bepaald **station nr. 41R001** nabij de kruising van de **Ninoofsesteenweg** en de **Mariemontkaai**. Hier worden de volgende **verontreinigende stoffen** gemeten: NO, NO_2, 0_3, SO_2, PM10/2,5 en CO.
De typische verontreinigende stoffen van **verkeersintensieve stedelijke gebieden** die hier worden gemeten zijn **koolstofmonoxide** (CO), **stikstofdioxide**[60] (NO2), **vluchtige organische stoffen**, **fijne deeltjes** en **zwaveldioxide** (SO2).

Globaal genomen verminderen de **gemiddelde jaarconcentraties** van de meeste verontreinigende stoffen in het Gewest en voor dit station.

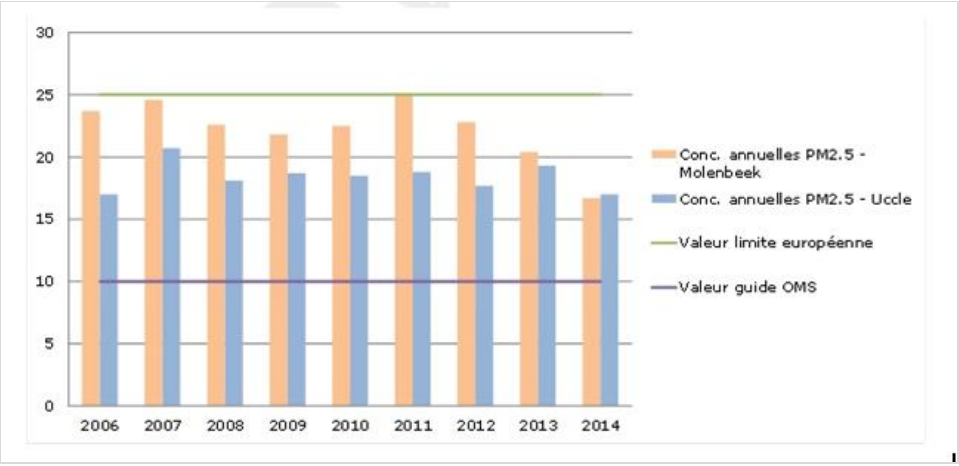
[58] In welke mate die zullen verminderen is vandaag nog niet geweten.
[59] Barthélémylaan, nr. 29. *Dossier nr. 2015/0316/01 kreeg op 10/07/2015 de status “Beëindigd” (muziek - geen nieuws van de klager).*
[60] Stikstofdioxide (NO2) is schadelijk voor de gezondheid (impact op de luchtwegen) en voor het milieu (draagt bij tot de vorming van ozon en secundaire partikels van verzuring). De concentratie in de atmosfeer hangt samen met de stikstofoxide-uitstoot door de verbrandingsprocessen die zich afspelen in de voertuigen en in de verwarmingsinstallaties van gebouwen.

We komen terug op de evolutie **gemiddelde concentratie op jaarbasis** van **NO2** en **PM2,5** (fijne deeltjes) voor dit station.
Sinds de late jaren ‘90 van de vorige eeuw **handhaven** de gemiddelde NO2-concentraties in het station van Sint-Jans-Molenbeek zich op een betrekkelijk constant niveau; op enkele uitzonderingen na bevinden ze zich boven de grenswaarde wat het jaargemiddelde betreft. In 2014 bedroeg de gemiddelde NO2-concentratie 39 µg/m³. Sinds 2004 stellen we een **lichte daling** vast.



Figuur 42 : Evolutie van de gemiddelde NO_2-concentratie op jaarbasis ten opzichte van de Europese norm in het station van Sint-Jans-Molenbeek, 1968-2014 (Bron: Leefmilieu Brussel)

Op onderstaande afbeelding kunnen we zien dat de jaarlijkse concentratie PM2.5 in het station van Sint-Jans-Molenbeek **systematisch onder de Europese grenswaarde van** 25 µg/m³ is gebleven, behalve in 2011 waarin deze grenswaarde lichtjes werd overschreden (25,1 µg/m³). We noteren evenwel dat, ondanks de naleving van de Europese norm en de duidelijke verbetering van de jaarlijkse gemiddelde PM2.5-concentraties, **deze in aanzienlijke mate de richtwaarde van de WGO overschrijden** die bepaald werd op 10 µg/m³.



Figuur 43: Evolutie van het PM2.5-gemiddelde op jaarbasis in µg/m³ gemeten door de stations van Sint-Jans-Molenbeek en Ukkel, van 2006 tot 2014 (Bron: Leefmilieu Brussel, Laboratorium voor Milieuonderzoek–lucht)

De aanwezigheid van het nieuwe park vormt een troef voor de operationele perimeter.

Risicoactiviteit

Geen enkele risicoactiviteit is aanwezig binnen de **operationele perimeter**.

3.2.4.2 SWOT-tabel van de bestaande feitelijke en rechtstoestand

Sterke punten	Zwaktes
Aanwezigheid van een station dat de luchtkwaliteit meet binnen de operationele perimeter **Geen enkele risicoactiviteit binnen de operationele perimeter** **Creatie van een groene long in de stad**	Luchtkwaliteit beïnvloed door het drukke wegverkeer
Opportuniteit	Bedreigingen
Overschakeling op andere vervoersmodi	/

3.2.5 Afvalstoffen

3.2.5.1 Huidige vaststelling

In de openbare ruimte staan vuilnisbakken vooral bij recreatieve ruimten, squares/pleinen (Tolhuisjes, Ninoofseplein) en bij de haltes van het openbaar vervoer.
Ondanks de aanwezigheid van openbare vuilnisbakken blijven er problemen met de netheid in de openbare ruimte, vooral dan in de recreatieve groene ruimte langs de promenade van het kanaal.
Stapels achtergelaten afval van alle aard worden aangetroffen op bepaalde ruimtes, langs de muur van het Vander Puttenstadion ter hoogte van de Nijverheidskaai of nog onderaan de glascontainers op het Ninoofseplein (zie onderstaande foto’s).



Foto 19: Vuilstortplaatsen (Bron: Agora februari 2017

De bewoners van de wijk Poincaré-Luchtvaart-Gheude stelden in het kader van het stadsvernieuwingscontract (SVC) “Heyvaert-Poincaré”, een diagnose van de zwakke punten van hun wijk[61].

De diagnose van de bewoners wijst op problemen rond de netheid in de wijk (resten van vuilnisbakken die door de reinigingsdiensten werden achtergelaten, uitpuilende straatvuilnisbakken, sluikstorten, plastic zakjes die na afloop van de markt blijven rondslingeren).

Een van de zwarte punten die de bewoners aankaartten, is net de Poincarélaan waar onder meer heel wat sluikstorten gebeuren.

3.2.5.2 SWOT-tabel van de bestaande feitelijke en rechtstoestand

Sterke punten	Zwaktes
/	Staat van netheid van de openbare ruimte
Opportuniteiten	**Bedreigingen**
/	/

[61] Document “Green Connections” met de zwakke punten, mogelijkheden van de wijk en projectvoorstellen.

3.2.6 Energie

De energieproblematiek houdt verband met de verontreiniging, de kosten en de bevoorradingszekerheid.
De menselijke activiteiten verbruiken sinds de 20ste eeuw een enorme hoeveelheid fossiele energie. Dat is de hoofdreden van de klimaatverstoring.
Niettegenstaande de internationale akkoorden (protocol van Kyoto), blijft het energieverbruik verder stijgen. 2/3de van het totale energieverbruik in Brussel is voor rekening van de gebouwen (gezinnen en tertiaire sector).

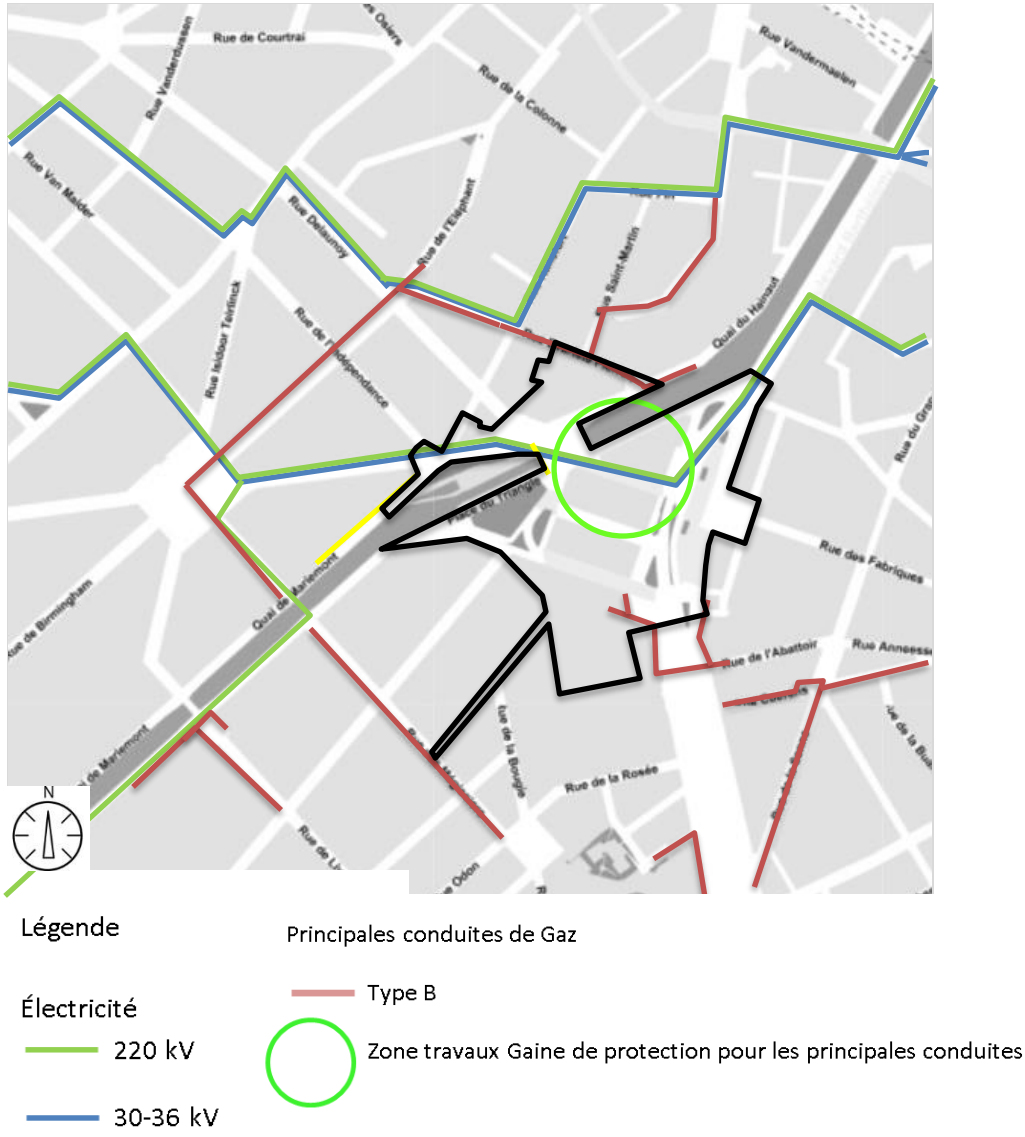
Stroom- en distributienetten

De toevoerleidingen zijn hier schematisch voorgesteld en volgens de betrokken netbeheerders kan de auteur van de studie er niet aansprakelijk voor worden gesteld.

Op de afbeelding hierna staan de leidingen voor de energieaanvoer aangeduid. Die afbeelding is gemaakt volgens de verschillende planologische bronnen van de netbeheerders: Sibelga voor gas en Elia voor de midden-, hoog- en hele hoge spanning.

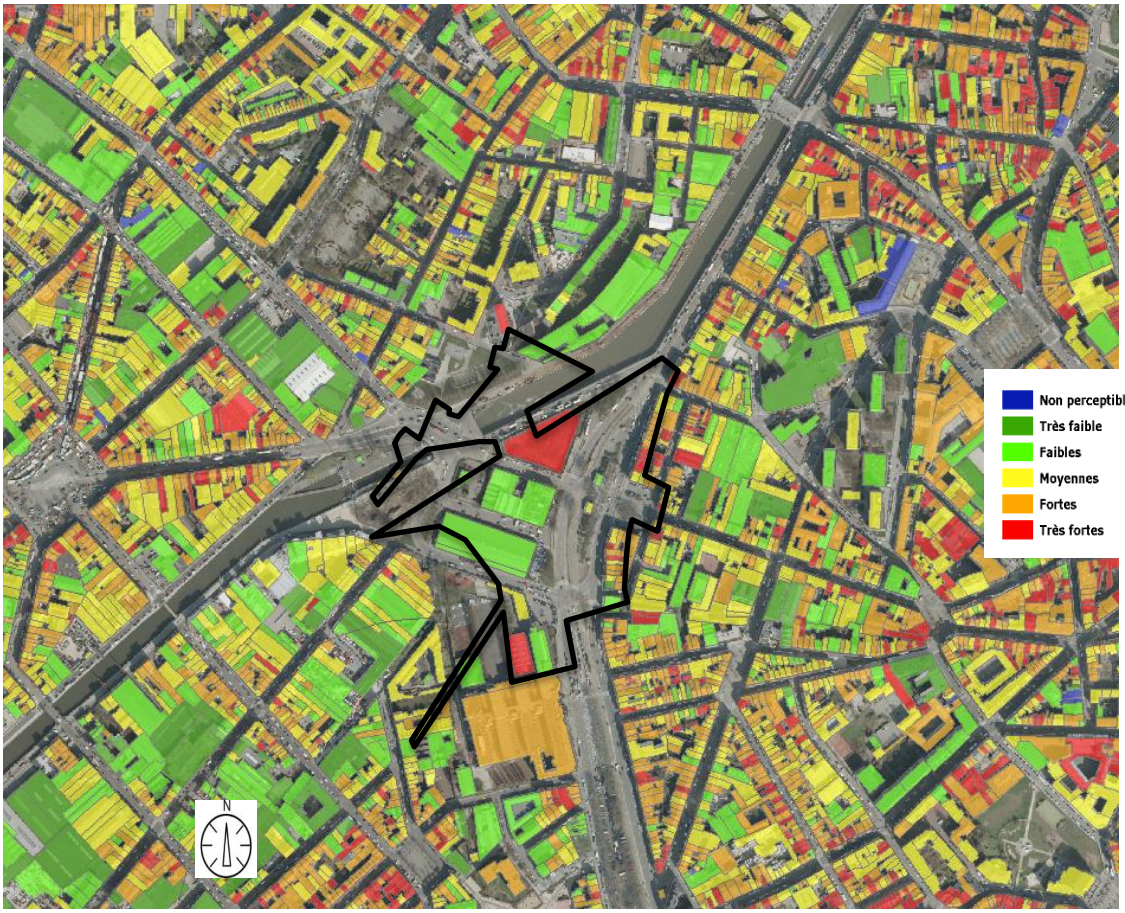
Over de site, meer bepaald door een gedeelte van de Ninoofsesteenweg in Sint-Jans-Molenbeek en de Nijverheidskaai “nieuwe voetgangerswandeling” lopen besturingskabels van 36 KV en 220 KV. Over de volledige perimeter zijn gasleidingen aanwezig. In het midden van de perimeter, gelijklopend met de werkzaamheden voor het park en de openbare weg, werden beschermingskokers voor de voornaamste gasleidingen aangelegd.

Uit het schema kan worden afgeleid dat de volledige perimeter beschikt over de voorzieningen voor verstedelijking (gas- en elektriciteitsnet).



Figuur 44 : Schema van het elektriciteits- en gasvoorzieningsnetwerk (Bron: ELIA – SIBELGA)

Luchtthermografie



Figuur 45 : Thermografisch beeld – verliesindex (Bron: Leefmilieu Brussel)

De luchtthermografische kaart is een instrument dat voor ieder gebouw het warmteverlies toont (de gegevens dateren van 29 en 30 december 2008). Die geeft een beeld van de gebouwen in het midden van de perimeter. Die gebouwen werden inmiddels gesloopt voor de aanleg van het toekomstige gewestelijk park en de aansluitende openbare wegen.
De verliesindex van de gebouwen op het RPA en binnen de limieten daarvan geldt als “matig tot zwak”.

3.2.6.1 Potentieel van hernieuwbare energie op de site

Zonne-energie

- Fotovoltaïsche panelen

De fotovoltaïsche zonne-energie is een technologie die vanuit een lichtstraal elektriciteit kan produceren.
Zonne-energie veroorzaakt tijdens het gebruik geen enkele verontreinigende stof en produceert evenmin afval. Tijdens hun productie vergen fotovoltaïsche panelen een grote hoeveelheid energie, waardoor ze over hun volledige levenscyclus toch verontreinigende stoffen uitstoten.
Daarvoor is een hoeveelheid energie nodig gelijk aan de energie die het zonnepaneel gedurende 3 jaar produceert op een levensduur van ongeveer 30 jaar.
Algemeen genomen vormen zonnepanelen een vanuit ecologisch standpunt interessante oplossing.

- Thermische zonnepanelen

Met dit type installatie kunt u verwarmingswater opwarmen of sanitair warm water produceren.

Het potentieel van de productie van warm water voor huishoudelijk gebruik met thermische zonnepanelen zou ongetwijfeld wel varen bij een studie, gelet op de projectvoorwaarden die gunstig zouden zijn omwille van de mogelijke volumetrieën en de ontwikkelingen op de dakvlakken.

- Installatie van zonne-/fotovoltaïsche panelen op de site

In dit stadium kennen we het **type daken** (platte of hellende) nog niet dat er op de verschillende complexen zal komen. Afhankelijk van het type dak dient er bij het plaatsen van zonnepanelen rekening te worden gehouden met **hellings- en blootstellingsvereisten**.

Platte daken:

Algemeen is de installatie van **zonnepanelen op een plat dak gewenst**. Platte daken laten immers toe om gebruik te maken van zonnepanelen ongeacht de oriëntering van het gebouw. Toch moet er acht worden geslagen op eventuele schaduwen die de gebouwen kunnen werpen (functie van de bouwprofielen).

Dit type installatie kan **bepaalde problemen** op het vlak van dichtheid, stabiliteit van het gebouw en groen aanslag van het dak veroorzaken. Ook zou het effect van de wind op de verschillende modules, enz. moeten worden onderzocht

Hellende daken:

Zonnepanelen op hellende daken worden ideaal met een hellingshoek van 35° volop zuidwaarts geïnstalleerd.
De **belendende gebouwen** kunnen hun schaduw werpen op eventuele installaties van zonnepanelen aangezien de bouwprofielen van de bestaande gebouwen lager zijn dat de geplande bouwprofielen.

Andere vormen van hernieuwbare energie

Hieronder een overzicht van de verschillende vormen van hernieuwbare energie die kunnen worden toegepast:

- Geothermie

We onderscheiden verschillende types geothermie: hoge temperatuur (verbonden met de activiteit van magma of plutonium, matige temperatuur (verbonden met een hoge temperatuursgradiënt, maar zonder hydrothermale fenomenen), lage temperatuur (verbonden met een normale geothermische gradiënt).

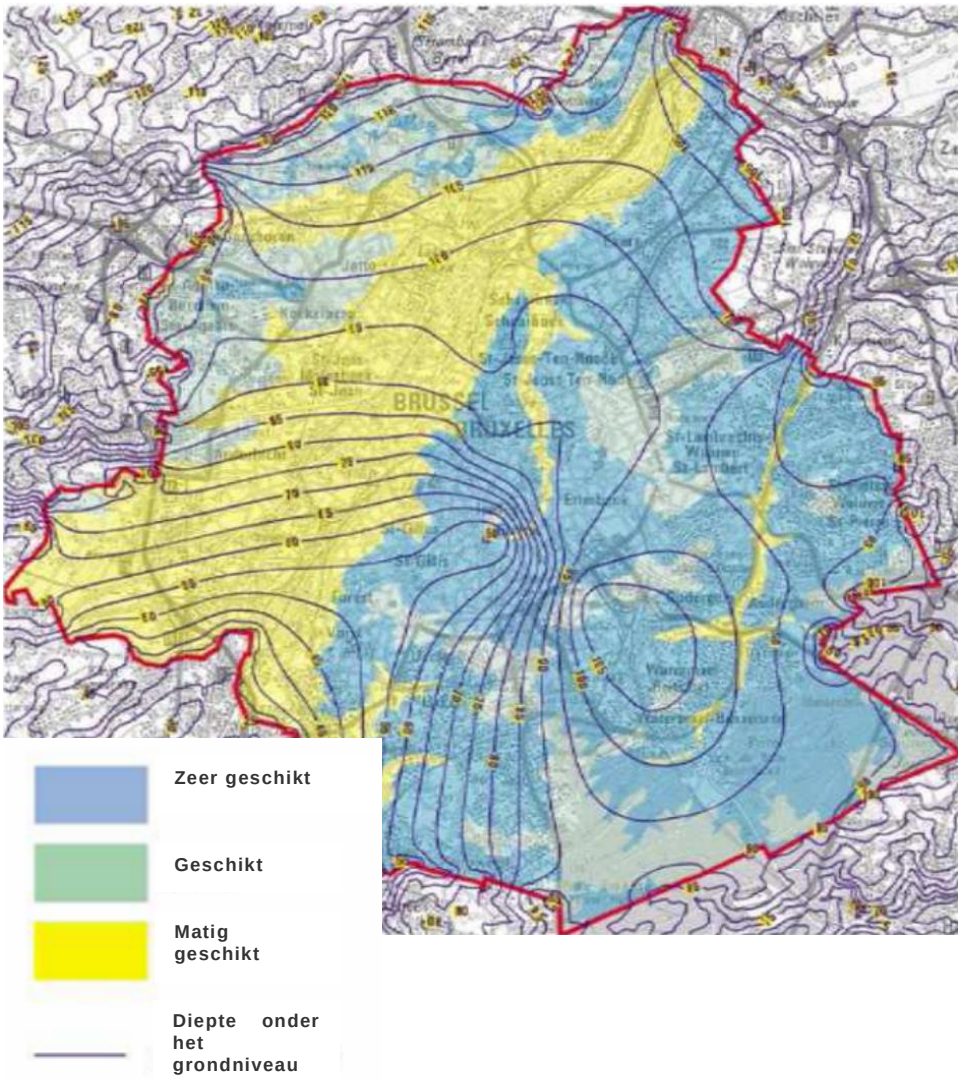
In het Brussels Gewest kan in theorie alleen lage-temperatuursgeothermie worden beoogd. Op het vlak van de technieken onderscheiden we:

- **Open systemen** die warmte uitwisselen met het water van een watervoerende laag. Of ze technisch kunnen worden toegepast hangt af van de aanwezigheid en de eigenschappen van de waterhoudende laag.
- Vervolgens zijn er **gesloten** systemen waarbij de warmte wordt uitgewisseld met de bodem. Hun toepassing hangt van de aard van de ondergrond af.

Dergelijke geothermische systemen presteren verschillend naargelang ze worden gebruikt voor productie van louter warmte, louter koude of voor de gecombineerde productie van warmte en koude.

Door de geologische kenmerken en het reliëf van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest leent alleen het oosten van het grondgebied zich voor geothermie met open circuit. De optie van het gesloten circuit is in theorie geschikt voor ieder gebied, de - aanzienlijke - vereisten verbonden met de bebouwing niet te na gesproken.

Onderstaande kaart illustreert het **geothermisch potentieel** van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest:



Figuur 46 : Kaart van het geothermisch potentieel in het Brussels Gewest (VITO-studie uit 2007 voor Leefmilieu Brussel[62])

Gelet op de hydrogeologische eigenschappen van de Brusselse bodem kunnen bepaalde technieken slechts in het oosten van Brussel worden toegepast.

De perimeter bevindt zich in een **matig geschikte zone** voor geothermie.

Om het echte thermische potentieel van de bodem te kunnen bepalen (effectief mogelijke transferts en natuurlijk bijvullen) dient de ondergrond echter specifiek te worden geanalyseerd).

[62] De kaart werd overgenomen uit het Milieueffectrapport ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het GBP. Ze is afkomstig uit “Studie van de geothermische en hydrothermische technieken die toepasbaar zijn in Brussel: wettelijke context, milieu-impact, goede praktijk en economisch potentieel” op vraag van het BIM uitgevoerd door het VITO (september 2007).

De voordelen van het geothermisch principe zijn:

- Plaatswinst in de gebouwen omdat er geen radiator meer nodig is;
- Aangename warmte.

De nadelen van het geothermisch principe zijn:

- De projectsite bevindt zich in een gebied dat zich matig leent voor geothermie;
- De grondinname, de afstand tussen de putten bedraagt meer dan een tiental meter;
- Hoge investering.

Energiehout

“Energiehout” wordt gedefinieerd als de productie van energie op basis van hout. Deze **energie** kan zich voordoen **in de vorm** van **warmte**, **elektriciteit**, of een **combinatie van beide** (warmtekrachtkoppeling).

De brandstoffen die klassiek worden gebruikt, kunnen worden ingedeeld in drie categorieën:

- Houtblokken (of recenter, verdichte houtblokken);
- Versnipperd hout (houtspanen);
- Houtkorrels (pellet).

Maar dit principe heeft niet alleen maar voordelen. Zo vereist deze energiebron:

- De inrichting van een ruimte voor de opslag van de brandstoffen;
- De regelmatige aanvoer van vrachtwagens om de centrale te voeden. Het meeste hout in België is afkomstig uit de provincie Luxemburg.

Overigens heeft de uitstoot van fijne deeltjes een impact op de luchtkwaliteit.

➔ Dit **systeem** is met andere woorden **moeilijk te beogen.**

Windenergie

Windmolens zijn heel krachtig en goed geschikt voor grootschalige productie van elektriciteit, maar ze zijn **niet geschikt voor gebruik in stedelijk milieu**. De gebouwen veroorzaken immers turbulentie wat het rendement van de windmolens nadelig beïnvloed.

Daarnaast moet een zekere afstand tussen de windmolens en de bebouwing worden bewaard om de geluids- en visuele hinder onder een aanvaardbare drempel te handhaven. Algemeen geldt een bufferafstand van minstens 300 m waardoor een windmolenproject in de stad en bij uitbreiding op de site geen goed idee is.

➔ Dit **systeem** kan met andere woorden **niet worden beoogd**.

3.2.6.2 SWOT-tabel van de bestaande feitelijke en rechtstoestand

Sterke punten	Zwaktes
Voordeel halen uit de onmiddellijke omgeving van het kanaal (gebruik van het water van het kanaal)	Onvoldoende isolatie van de bestaande gebouwen.
Opportuniteit	Bedreigingen
Het gebruik van groene, hernieuwbare energie,... in de hand werken **Verwezenlijken van exemplarische ecoconstructies** **Gebruik van zonne-energie**	Zonder voorwerp

3.2.7 De Mens

3.2.7.1 Voorafgaande overweging: Veiligheid

Veiligheid heeft een objectief en een subjectief aspect:

- De **objectieve veiligheid** houdt verband met externe omstandigheden (signalisatie, omgeving waarbinnen de verplaatsingen gebeuren, enz.). Daarin gaat de aandacht uit naar oorzaken en effecten.

- **Subjectieve veiligheid** betreft dan weer het persoonlijk aanvoelen van een situatie, met andere woorden het onveiligheidsgevoel.

- Subjectieve veiligheid :

Het **onveiligheidsgevoel** vertegenwoordigt de angst en twijfel die heerst bij personen die op een bepaalde plek wonen of er vaak aanwezig zijn. Die angst draait in hoofdzaak om delinquentie en kleine criminaliteit.
Door de gebouwen die aan de zijde van de stad Brussel werden afgebroken[63], is de perimeter een groot stuk braakliggend land. De relatief zwakke bebouwingsgraad en dito aanwezigheid van commerciële/economische activiteiten sluit een verzekerde **sociale controle** uit en draagt bij tot het ontstaan van een **onveiligheidsgevoel**.
Het speelveld Henegouwenkaai Pierron is dan weer volledig ingesloten.

De objectieve veiligheid

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest telt 6 lokale politiezones. Elke zone telt meerdere gemeenten en beschikt over eigen politiereglementen.

De perimeter ligt deels binnen de Politiezone “*Brussels-West*” en deels in de Politiezone “*Brussel Hoofdstad Elsene”*. De zone van het Kleine Zennepark is opgenomen in de Politiezone “*Zuid”*. De dichtste commissariaten zijn het “*wijkcommissariaat, district 1 – 3de afdeling*” en het “*commissariaat Liverpool*”.

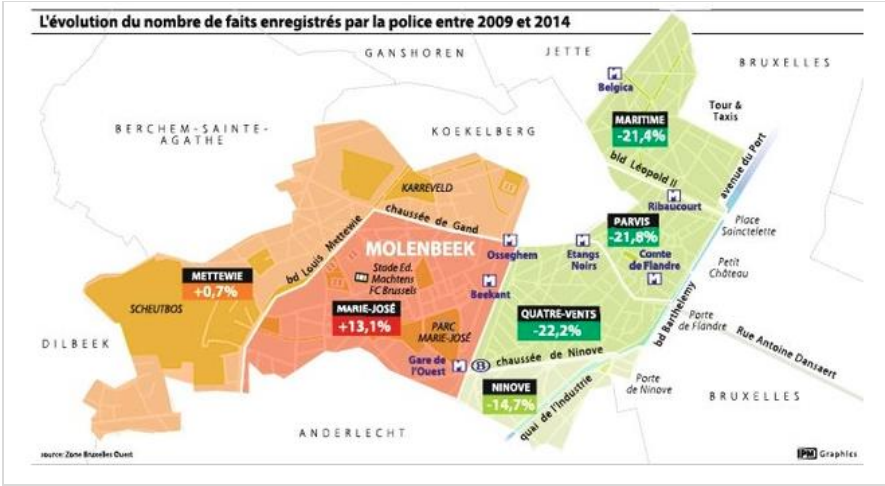
[63] Ten opzichte van het kanaal van de Zenne.



Figuur 47:De politiezones (bron: Basiskaart UrbIS2 & Agora)

Het “*wijkcommissariaat, district 1 – afdeling 3” stelt:* “*een van de belangrijkste problemen waarmee we moeten afrekenen heeft betrekking op de Alhambrawijk waar de heersende straatprostitutie allerhande overlast veroorzaakt en aanleiding geeft tot herhaalde klachten van de buurtbewoners. Dit is ongetwijfeld één van de belangrijkste aandachtspunten van deze afdeling die voortdurend en met blijvende inzet zorgt voor een zichtbare aanwezigheid van haar personeel in de wijk en er eveneens controleacties van de drankgelegenheden en hun cliënteel organiseert”*[64].

Het jaarverslag 2015 voor de Politiezone “*Brussel West”* vermeldt niets bijzonder over ons studiegebied. Merk op dat er voor de politiewijk Ninove tussen 2009 en 2014 een duidelijke daling van de criminaliteit werd vastgesteld(-14,7 %):



Figuur 48 : De evolutie van de criminaliteit geregistreerd door de politie tussen 2009 en 2015 (Bron: Politiezone Brussel West)

[64] Activiteitenverslag 2016 van de Politiezone Brussel Hoofdstad Elsene. Link: http://www.polbru.be/verslag2016/?Het_jaar_2016_door_de_ogen_van_de_directies_en_diensten__District_1

De politie patrouilleert regelmatig in de wijk en voert er bewakingsopdrachten uit.

Wat de veiligheid van de zwakke gebruikers betreft, verwijzen we de lezer naar § 2.2 “Mobiliteit”.

De nucleaire en SEVESO-sites

- De nucleaire sites

Volgens de website risquenucleaire.be65 telt België vijf nucleaire sites. De grootste daarvan zijn de kerncentrales van Doel en Tihange. Daarnaast zijn er het Studiecentrum voor Kernenergie (SCK-CEN), Belgonucleaire & Belgoprocess in Mol-Dessel en het Nationaal Instituut voor Radio-elementen (NIR) in Fleurus.

Brussel en de perimeter van het RPA ondergaan geen invloed van de nucleaire installaties en/of zijn niet gelegen in een noodplanningszone[66]. Er wordt evenwel benadrukt dat "*deze noodplanningszones overheden en burgers buiten de zones niet verhinderen om zich ook voor te bereiden op een eventueel nucleair ongeval*"[67]. "*In een zone van 100 km rond deze sites, of voor het volledige Belgische grondgebied, kunnen de meest kwetsbare groepen ter preventie stabiele jodiumtabletten in huis halen via alle apothekers van het land (voor kinderen, zwangere vrouwen, vrouwen die borstvoeding geven, en collectiviteiten waar kinderen aanwezig zijn)*."[68].

- De Seveso-sites

Het woord "**Seveso"** verwijst naar een industrieel ongeval dat in 1976 gebeurde in de buurt van de Italiaanse stad Seveso. Als gevolg van deze ramp werden er Europese 'Seveso-maatregelen' goedgekeurd om ernstige ongevallen met gevaarlijke stoffen te voorkomen.

[65] http://www.risquenucleaire.be/articles-nuclear-risk
[66] Voor elke nucleaire site worden cirkelvormige zones vastgelegd waarbinnen de verschillende overheden en interventiediensten beschermingsmaatregelen voorbereiden.
[67] Link: http://www.nucleairrisico.be/noodplanningszones
[68] Ibidem.

In het **Brussels Gewest** waren op 02.10.2018 **4 Seveso-bedrijven** gevestigd[69] :

Naam	Adres	Seveso III	Laatste controlebezoek	Lokalisatie
VARO ENERGY BELGIUM	Vaartdijk 1-3, 1070 ANDERLECHT	Lage drempel	21/06/2018	1
COMFORT ENERGY	Aakaai 25, 1070 ANDERLECHT	Lage drempel	22/11/2017	2
LUKOIL BELGIUM	Vilvoordsesteenweg 21, 1120 BRUSSEL	Hoge drempel	17/05/2017	3
TOTAL BELGIUM	Vilvoordsesteenweg 214, 1120 NEDER-OVER-HEEMBEEK	Lage drempel	1/12/2017	4

Tabel 4: Lijst van de SEVESO-bedrijven in het Brussels Gewest - (Bron: http://www.werk.belgie.be/sevesoCompany.aspx?province=11

De **perimeter van het RPA** loopt niet in de buurt van een Seveso-bedrijf. Het dichtstbij zijnde Seveso-bedrijf, VARO ENERGY BELGIUM, ligt op meer dan 2km in vogelvlucht.



Figuur 49 : Lokalisatie van de SEVESO-bedrijven in het Brussels Gewest - (Bron: Brugis.irisnet.be, Seveso-bedrijven,geraadpleegd in oktober 2018)

[69] Bron: http://www.emploi.belgique.be/sevesoCompany.aspx?province=11

3.2.7.2 Leefomgeving

Gelet op de context heeft de site vandaag niet de roeping om de gebruikers een **goede levenskwaliteit** te bieden.
Tijdens de verschillende bezoeken die we aan de site brachten, waren we getuige van het **lawaai** dat door de verschillende vormen van verkeersinfrastructuur wordt veroorzaakt.

De openbare ruimte kampt duidelijk met problemen op het vlak van **netheid**.

3.2.7.3 SWOT-tabel van de bestaande feitelijke en rechtstoestand

Sterke punten	Zwaktes
/	Onveiligheidsgevoel De levenskwaliteit laat momenteel te wensen over
Opportuniteiten	**Bedreigingen**
Herinrichting van de Ninoofsepoort en verbetering van de sociale controle	Het onveiligheidsgevoel houdt aan

3.3 Natuurlijke omgeving

3.3.1 Fauna en Flora

3.3.1.1 Ecologische waarde en beschrijving van de milieus

Algemene context van de perimeter

Momenteel, dus voor de aanleg van de Ninoofsepoort, telt de site heel wat bomen en verschillende openbare groene ruimten.
Onderstaande afbeelding situeert de verschillende bestaande groene ruimten, parken en squares.



Figuur 50 : Bestaande openbare groene ruimten, parken en squares (Bron: Brugis – uittreksel uit het rapport Ninoofsepoort, diagnose, november 2016, Perspective.brussels & Agora)

De biologische waarde van de groene ruimtes binnen de studieperimeter is vrij zwak. Toch kunnen heel wat bomen een schuilplaats vormen voor de gevederde fauna. Gelet op de oppervlakte van de perimeter kan het biodiversiteitspotentieel van de terreinen van de perimeter (te meten met de indicator Biotoopcoëfficiënt per Oppervlak of BCO) momenteel als zwak worden bestempeld.

Merk op dat Leefmilieu Brussel de perimeter van het RPA beschouwt als studiesite in het kader van de herziening van de berekeningsmethodologie van de BCO-indicator, en dat met de bedoeling om te komen tot een zo groot mogelijke biodiversiteit in de stad.

Park van de Ninoofsepoort

In het kader van deze SV (n° 04/PFD/285327) met betrekking tot de aanleg van het park van de Ninoofsepoort worden/werden bomen geveld; andere blijven dan weer behouden of worden desgevallend verplaatst. De redenen die voor het vellen werden aangehaald zijn:

- Wijziging van het tracé van de tram en van de weginfrastructuur;
- Bedoeling om uitzicht te bieden op de Tolhuisjes die daarmee worden opgenomen in het Ninoofseplein.

Onderstaande tabel vat de gegevens van de bomen samen:

Behouden bomen	• 15 lindebomen (*Tilia*) ter hoogte van de Tolhuisjes; • 5 platanen (*Platanus*) langs de Kleine Ring; • 2 platanen (*Platanus*) op de hoek van de Delaunoystraat-Henegouwenkaai; • 21 platanen (*Platanus*) op de Driehoekplaats.
Te vellen bomen	• 15 platanen (*Platanus*) • 2 Japanse kerselaars (*Prunus*) • 18 lindebomen (*Tilia*)
Eventueel te verplaatsen bomen	• 16 sierperen (*Pyrus*) nabij de Tolhuisjes • 13 platanen (*Platanus*) aan de oostzijde van de grote loods

Tabel 5: Gevelde, behouden of potentieel verplaatste bomen (SV nr. 04/PFD/285327)



Figuur 51 : Gevelde, behouden of potentieel verplaatste bomen (Bron: uittreksel uit SV nr. 04/PFD/285327)

De drie grootste gevelde gehelen zijn:

- “*De bomen langs de Kleine Ring: die staan op de plaats van het nieuwe tracé van de wegen en van de tramsporen.*

- *De dubbele bomenrij tegenover de Tolhuisjes: de meeste van die bomen worden geveld om de huidige visuele barrière tussen de paviljoenen en het plein te openen en licht en lucht rond de Tolhuisjes toe te laten, wat door de hoge toppen van de lindenbomen momenteel niet het geval is.*

  Langs de gevels van de woningen langs de Kleine Ring worden nieuwe lindebomen geplant.
- *De jonge platanen die recent aan de westelijke gevel van de grote loods werden geplant:*

  Als de wortelgroei het toelaat zullen deze jonge planten in een van de nieuwe platanenrijen in het park worden herplant” (Bron: Brussel Mobiliteit).

Ook worden nieuwe boomaanplantingen voorzien. Die zullen de bestaande bomenrijen versterken of op bepaalde plekken meer sfeer geven aan de locatie.
Langs de bus-trambedding van de Ninoofsesteenweg, en langs weerszijden van de steenweg langsheen de fietspaden komen telkens twee bomenrijen.

De aanvraag voor SV nr. 04/PFD/285327 omvat 165 nieuw te planten bomen. Naast de huidige bomen, overwegend linden en platanen, komen er nog 5 andere boomsoorten. Daarnaast worden er ook nog kleinere boomsoorten voorzien in de parkruimte en op de bermen langs de Kleine Ring en het Ninoofseplein.

Op de Ninoofsesteenweg wordt de aanplanting voorzien van haagvormig gesnoeide esdoorns (*Acer campestre*) die de eigenlijke site moeten omkaderen en de as van de rijbaan ten opzichte van het Ninoofseplein en de Tolhuisjes moeten beklemtonen.

Op de Barthélémylaan en de Slachthuislaan zal de centrale rooilijn van de Kleine Ring worden doorgetrokken met platanen die om de 8 meter worden aangeplant en die de bestaande onderlinge afstand tussen de platanen op de Slachthuislaan respecteren.

3.3.1.2 Flora

Afgezien van de bomen is de begroeiing van de site hoofdzakelijk van het ruderale type zonder grote biologische waarde.

We stellen onder meer de aanwezigheid vast van de muurleeuwenbek (*Cymbalaria muralis*), muurpeper (*Sedum acre*) of nog van de muurvaren (*Asplenium ruta-muraria*) die in de muurspleten van de constructies groeien. Ook de vlinderboom (*Buddleia davidii*) is aanwezig. Dit is een invasieve exotische soort die werd opgenomen onder bijlage IV van de Ordonnantie betreffende het natuurbehoud.

3.3.1.3 Fauna

De bestaande situatie is niet erg aanlokkelijk voor fauna op de site.
De voornaamste soorten die een schuilplaats komen zoeken op de site zijn vogels.

Een aantal daarvan zijn watervogels, zoals de zilvermeeuw, de bruine meeuw, de meerkoet, de grote aalscholver, de wilde eend, de grote gele kwikstaart, enz. Ook de nijlgans kan hier worden waargenomen; dit is een invasieve exotische soort die werd opgenomen onder bijlage IV van de Ordonnantie betreffende het natuurbehoud.

Andere speciën die vaak in steden worden aangetroffen zijn: de huismus, de ekster, de zwarte kraai, de heggenmus, de spreeuw, de zwarte roodstaart, de gierzwaluw, enz.

Wat de zoogdieren betreft, werden in de belendende wijken al gewone dwergvleermuizen waargenomen. Ook de aanwezigheid van de vos durven we niet uit te sluiten.

3.3.1.4 De natuur- en bosreservaten

Om de Brusselse biodiversiteit te beschermen werden in het Gewest 14 natuurreservaten (130 ha) en 2 bosreservaten (112 ha) aangeduid.

Het beschouwde studiegebied **ligt echter niet binnen of in de naaste omgeving van een van deze reservaten.**

3.3.1.5 SWOT-tabel van de bestaande feitelijke en rechtstoestand

Sterktes	Zwaktes
Aanwezigheid van het toekomstige park **Aanwezigheid van twee parken**	Gevelde bomen en struiken
Opportuniteiten	**Bedreigingen**
Nieuwe aanplanting van bomen **De kwaliteit van de perimeter verbeteren** **Plantengroei zonder hoge biologische waarde**	

3.3.2 Bodem/ondergrond, grond- en oppervlaktewater

3.3.2.1 Bodem en ondergrond

- Reliëf

De eerdere verstedelijking van de perimeter leidde al tot een bodemreorganisatie en -nivellering.
De perimeter vertoont geen specifieke vereisten aan het algemeen vlakke reliëf. De gemiddelde hoogte van de perimeter bedraagt om en bij de 20 meter. De brug van de Ninoofsesteenweg over het kanaal vormt het hoogste punt van de perimeter. Het waterpeil van het kanaal ligt enkele meters lager.

Er is een uitgraving aanwezig ter hoogte van de driehoekige site, ingevolge de vergunningen die in 2006 werden uitgereikt (voor een kantoorbestemming) voor de aanleg van een ondergrondse parking met 89 plaatsen. Die uitgraving werd voorzien van met leem bepleisterde muren en een bodemplaat.

- Geologische situering

Volgens de gegevens van de geologische kaart van de streek rond Brussels (Databank Ondergrond Vlaanderen), is de top van de tertiaire laag gevormd door de Kortrijkformatie, en meer bepaald door het lid van Moen, waarvan de afzetting gekenmerkt wordt door ziltig tot kleiachtig zand, waarin een kleine hoeveelheid glauconiet wordt aangetroffen en dat dunne kleibanken vertoont.
In de Zennevallei rusten de alluviale afzettingen rechtstreeks op formaties van het Ieperiaans complex; de hoger gelegen tertiaire lagen erodeerden door de werking van het hydrografisch net. Geraamd wordt dat deze quaternaire afzettingen een tiental meter dik zijn.

Uit boringen binnen de perimeter in 192170 blijkt dat de ondergrond ter hoogte van de terreinen van de Driehoekplaats en Besix globaal bestaat uit afzettingen uit het quaternair die tot een diepte reiken van 14-15 m; daarop komen dan de Ieperiaanse tertiaire formaties. De samenstelling en stratigrafie van de ondergrond is gelijkaardig aan de andere zijde van het kanaal.

De verstedelijking van het gebied zorgde voor een wijziging van de eerste meters van de bodem. Op bepaalde plaatsen kan niet worden uitgesloten dat bepaalde terreinen weer werden aangevuld.
Algemeen zijn de mechanische eigenschappen van de ondergrond niet echt bevorderlijk voor constructies aan de oppervlakte. De geotechnische eigenschappen van het Ieperiaans complex zijn daarentegen goed.

- Bodemverontreiniging

De alluviale klei en leem vormen weinig tot ondoordringbare tot ondoordringbare lagen die een eventuele verspreiding van de verontreiniging in de diepte beletten. De formaties bestaande uit zand

[70] Boringen tot een diepte van 25 m. Ook recenter werden er in het kader van de bodemstudie boringen in percelen van de inventaris uitgevoerd.

en kiezel zijn veel doordringbaarder, waardoor ze kwetsbaarder zijn voor verontreiniging.

Bepaalde percelen hebben mogelijk af te rekenen met bodemverontreiniging; die zijn op de onderstaande kaart uit de inventaris van de bodemtoestand van Leefmilieu Brussel opgesomd en aangeduid.

De aanleg van het **park** maakte de sanering mogelijk van enkele percelen van de Ninoofsepoort (terreinen tussen de Ninoofsesteenweg en de Rechthoekstraat). Voor de percelen waarop het toekomstige gewestelijke park wordt aangelegd, is een bodemdossier opgestart. Dat bevindt zich momenteel in de fase “risicobeheer”. Over de volledige oppervlakte van dit gebied werd een asbestverontreiniging vastgesteld veroorzaakt door vroegere wederaanvullingen. Intussen is gebleken dat het financieel onredelijk zou zijn om alle asbest te verwijderen. Bijgevolg werd een gebruiksbeperking opgelegd waardoor alle uitgravingen door een deskundige bodemverontreiniging moeten worden opgevolgd[71].

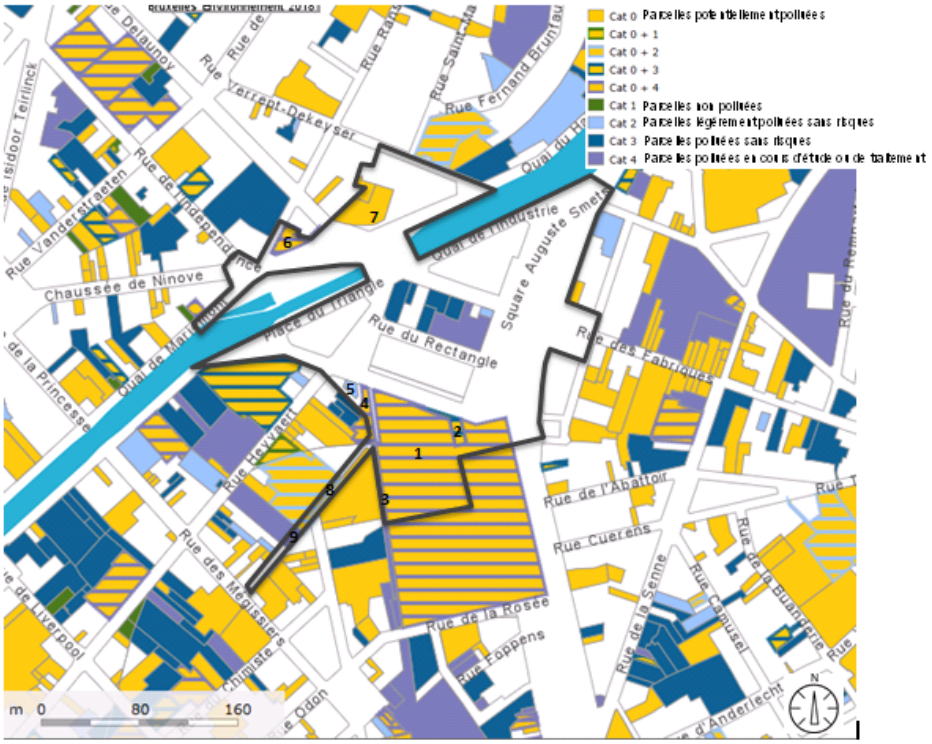


Figure 52: Inventaris van de bodemtoestand voor de perimeter (Bron: Leefmilieu Brussel)

[71] Gegevens meegedeeld door de onderafdeling Bodem van Leefmilieu Brussel.

	Parcelle	Catégorie	Activités à risque répertoriées	
1	21811_M_2566_Z_000_02	4 + 0	Application de revêtement et cabines de peinture (solvants organiques)	138
			Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs	13
			Ateliers pour le travail des métaux	101B
			Dépôts de liquides inflammables	88
			Dépôts de véhicules usagés ou d'épaves de véhicules	151
			Imprimeries et tous travaux d'impression	82B
			Production et fusion de métaux	102
2	21811_M_2566_T_000_02	3 + 0	Application de revêtement et cabines de peinture (solvants organiques)	138
3	21304_B_0150_L_000_02	4	/	
4	21523_B_0950_Y_012_00	4 + 0	Ateliers pour le travail des métaux	101B
			Dépôts de liquides inflammables	88
			Laboratoires ou unités de production avec substances dangereuses	85B
5	21523_B_0950_S_012_00	2	Application de revêtement et cabines de peinture (solvants organiques)	138
			Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs	13
6	21522_B_0468_E_015_00 (Station ESSO)	4 + 0	Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs	13
			Dépôts de liquides inflammables	88
7	21522_B_0467_F_004_00 (plaine de jeux quai du Hainaut)	0	Dépôts de véhicules usagés ou d'épaves de véhicules	151
8	21304_B_0150_P_032_00 (Section du parc de la Senette)	0	Ateliers d''entretien et de réparation de véhicules à moteurs	13
			Dépôts de liquides inflammables	88
			Dépôts de substances ou préparations dangereuses	121.B
			Mégisseries, tanneries et établissements pour le traitement des peaux	110.B
9	21304_B_0150_L_032_00 (Section du parc de la Senette)	4	Application de revêtement et cabines de peinture (solvants organiques)	138
			Dépôts de déchets dangereux liquides (excepté ceux de rubrique 45.2)	45.3
			Traitement chimique ou électrochimique des métaux ou d''objets en métal	97

Tabel 6: Percelen van het RPA opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand (Bron : Leefmilieu Brussel)

De percelen vermeld op de inventaris worden deels gebruikt door **activiteiten die samenhangen met de auto** (werkplaatsen voor het onderhoud aan en herstellingen van voertuigen, opslagplaatsen, spuitcabines) die typisch waren voor het gebied in het verleden. De meeste van die werkplaatsen en stelplaatsen zijn vandaag niet langer actief.

Volgens de inventaris van de bodemtoestand van Leefmilieu Brussel, staat het **perceel ten zuiden van de Nijverheidskaai** (nr. 1 op onderstaande kaart) waar de sociale huisvesting van de BGHM moet komen, ingeschreven als categorie **4+0**. Dat betekent dat het perceel de interventienormen niet vervult en moet worden behandeld of dat het in behandeling is maar dat er een nieuw geval van verontreiniging wordt vermoed (nieuwe risicoactiviteiten of verderzetting van bestaande risicoactiviteiten, ongevallen, enz.) en een verkennend bodemonderzoek moet worden verricht om vast te stellen of de bodem al dan niet verontreinigd is. De activiteiten die op dit perceel staan vermeld, betreffen vooral de site van Arts et Métiers en niet de stadioninstallaties die deel uitmaken van de perimeter.

Aan de overzijde van het kanaal werd ook het perceel van het **ESSO tankstation** (nr. 6 op de kaart) in categorie **4+0** ingedeeld. Hier werden twee risicoactiviteiten vastgesteld; het terrein vormde eerder al het voorwerp van bodemstudies; de laatste was een nieuw verkennend

bodemonderzoek in 2016. Het tankstation lijkt ook vandaag nog te werken.

Een deel van het Kleine Zennepark is opgenomen in categorie 4 (nr. 9 op de bovenstaande kaart).

De bodemkwaliteit van het driehoekig terrein langs de Nijverheidskaai is in dit stadium nog niet gekend. Dit is niet opgenomen in de inventaris.

We merken op dat deze percelen moeten voldoen aan de (interventie- en sanerings-) normen van woonzone; uitzondering hierop is het perceel rechts van het speelveld (bijzondere zone).

Overigens blijkt uit de resultaten van de boringen **ter hoogte van de openbare weg** om de kwaliteit van de grond te bepalen voordat tot uitgraving wordt overgegaan, dat de geldende normen worden overschreden, zodat deze grond als vervuild wordt beschouwd. Voordat de grond wordt uitgegraven moet Leefmilieu Brussel een ontwerp goedkeuren om de bestemming ervan na uitgraving te bepalen en te traceren (hergebruik, grondverwerkingscentrale, stortplaats,...)[72].

3.3.2.2 Archeologische overblijfselen

Zie hoofdstuk “Erfgoed” § 2.1.1.2.3 archeologie.

3.3.2.3 Ondergrondse leidingen

De perimeter telt een groot aantal ondergrondse leidingen (Sibelga, Elia, Proximus, Vivaqua, MIVB,...). De lokalisatie van die verschillende ondergrondse leidingen en van de koker van de Zenne is in dit gebied gekend (en meer bepaald in de Beliris-interventieperimeter). Die zou dus geen probleem moeten stellen vermits zowel die lokalisatie als eventuele wijzigingen in het kader van de Beliris werkzaamheden correct in kaart werden gebracht. Overigens moet ieder terrein in alle omstandigheden voorzichtigheidshalve voor de start van een project altijd worden onderzocht.

De waterleidingen en de leidingen voor afwatering van afvalwater worden nader besproken onder § 3.3.3 “Afvalwater, regenwater en leidingwater”.

3.3.2.4 Andere ondergrondse structuren

Binnen de perimeter werden ook de kokers van de Zenne onder de Kleine Ring geïnventariseerd (zie hieronder).
De ligging van de tanks van het tankstation is gekend. Er kan niet worden uitgesloten dat er op bepaalde percelen geen andere tanks meer ingegraven liggen.

[72] Gegevens meegedeeld door de onderafdeling Bodem van Leefmilieu Brussel.

Grondwater

- Hydrogeologische situering

De Brusselse ondergrond vertoont meerdere ondergrondse waterlagen (variërend van diep tot minder diep):

- een grondwaterlaag op de gewijzigde top van de primaire sokkel en in het krijt van het Krijt (Br01).
- meerdere waterlagen in de doordringbare en ondoordringbare lagen van het Tertiair. Die Ieperiane formaties zijn niet doordringbaar. Het Landeniaan is daarentegen wel een watervoerende laag (Br03) die de volledige streek van Brussel betreft, maar die wordt niet altijd als een goede grondwaterlaag beschouwd.
- de watervoerende laag van de Zennevallei binnen de heterogene formaties van het Quaternair (voornamelijk in het onderste gedeelte). Die houdt rechtstreeks verband met de hydrologische activiteiten aan het oppervlak (doorsijpeling, dynamisch evenwicht met de Zenne). De stroming van deze waterlaag veroorzaakt hellingen naar de Zenne. Het is ook waarschijnlijk dat de waterlaag een dynamisch evenwicht vormt met het kanaal op de stukken die niet goed dicht zijn. Het niveau van deze laag schommelt rond de 11,30 m en stemt nagenoeg overeen met het peil van het kanaal Brussel-Schelde.

De alluviale oppervlaktelaag wordt niet beschouwd als een volwaardige waterpartij omdat ze door ingrepen van verstedelijking werd gecompartimenteerd.

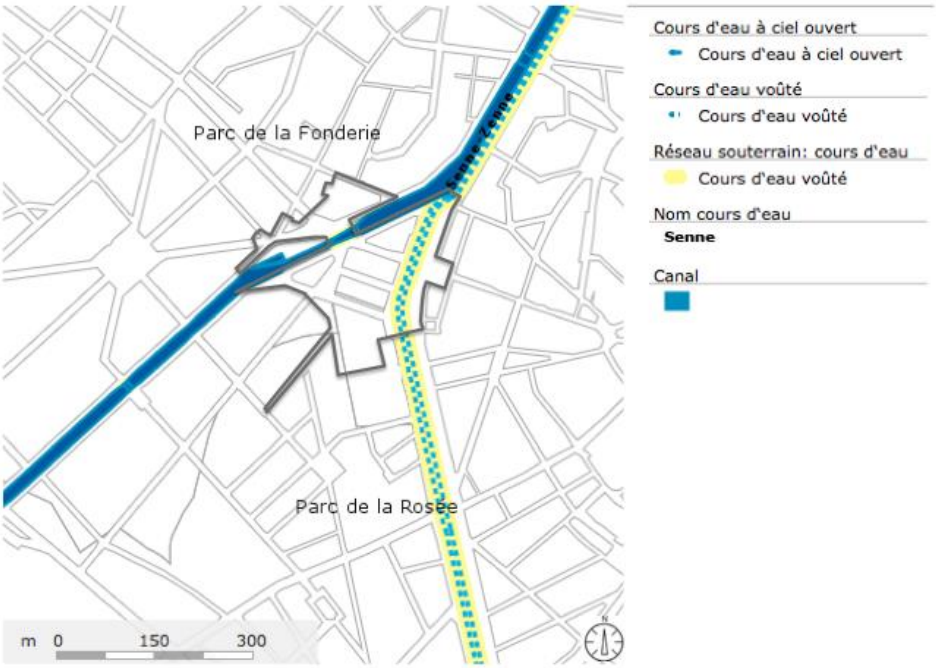
- Watervoedende lagen

Het waterpeil van de freatische laag op de rechterzijde van het kanaal bedraagt ongeveer 13,80 m (bron: effectenrapport Ninoofsepoort).

De boring op het rechthoekige Besix-terrein bracht water aan het licht op een diepte van 7 m (binnen de moderne afzettingen), maar dat moet tijdens de verdere onderzoeken in voorbereiding op de herinrichting van het terrein nog worden bevestigd.

In het Brussels gewest wordt de toestand van de oppervlaktelaag (quaternaire afzetting) niet gemonitord: er bestaan dus geen kwalitatieve gegevens over de oppervlaktewaterlagen. Het ondergrondse waterlichaam van het Ieperiaan vertoont een goede chemische toestand.

- Oppervlaktewater



Figuur 53 : Lokalisatie van de waterlopen – (Bruxelles Leefmilieu)

- Het kanaal Brussel-Charleroi

Het **kanaal** loopt door de Zennevallei **en vormt** het enige grote watervlak aan de oppervlakte dat door de perimeter loopt **volgens een as die gaat van zuidwest > noordoost en vervolgens van zuidzuidwest > noordoost vervolgens van zuid-zuid-westen > noordnoordoost. Het Brusselse gedeelte van het kanaal** wordt beheerd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
De perimeter wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van de **sluis van Sint-Jans-Molenbeek**.

Die sluis draagt het nummer 11 omdat dit de elfde sluis vanuit Charleroi is. De huidige sluis werd gebouwd in het kader van de aanpassing van de loop van het Kanaal op die plek (werken uitgevoerd tussen 1927 en 1935). Vroeger vormde het kanaal een rechte hoek richting Ninoofsepoort voordat het zijn weg naar het noorden verderzette langs de Barthélémylaan.
Met name tussen de rioleringen en de Zenne kunnen geen aansluitingen van het rioleringsstelsel naar het kanaal of naar de Zenne worden uitgesloten.

- Binnen de perimeter

Afgezien van het kanaal is er geen enkele niet overkapte waterloop of permanent watervlak in de perimeter aanwezig.

Binnen de perimeter is de **Zenne overkapt**. Ze dient zich in de vorm van een dubbele koker aan en stroomt onder de kleine ring op een diepte van ± 5 tot 6 m. Vanaf de Ninoofsepoort stroomt de Zenne langs het kanaal. Net als het kanaal stroomt de Zenne ook in noordelijke richting.

Volgens de gegevens van Leefmilieu Brussel is de algemene chemische toestand van het water van het kanaal en van de Zenne niet goed.

3.3.2.5 SWOT-tabel van de bestaande feitelijke en rechtstoestand

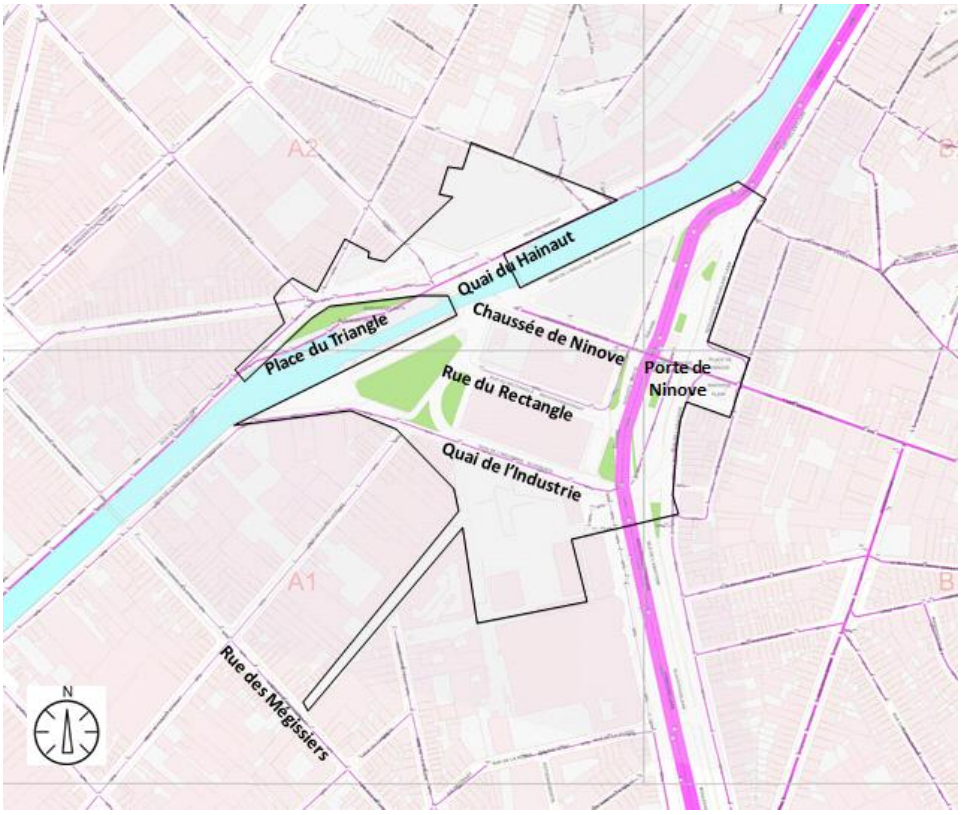
Sterke punten	Zwaktes
Geen vereisten die samenhangen met het reliëf / reeds in het verleden verstedelijkte terreinen **Aanwezigheid van het kanaal en van de Zenne**	Sanitaire toestand van bepaalde percelen Algemeen slechte fysisch-chemische kwaliteit van het kanaal en van de Zenne
Opportuniteiten	**Bedreigingen**
Eventuele sanering van de bodem op de plaats waar de percelen worden heraangelegd, afhankelijk van de toekomstige functies **Potentieel verontreinigende activiteiten binnen de perimeter verdwijnen** **Integratie van het kanaal binnen de perimeter en opportuniteit voor het kanaal voor een kwaliteitsvolle aanleg (rond het thema water)** **Herstel van de Zennevallei**	Creëren van nieuwe huisvesting binnen de perimeter

3.3.3 Afval-, regen-, en leidingwater

3.3.3.1 Net voor afvoer van afvalwater

Het rioolstelsel behoort tot het **unitaire** type (afvalwater en regenwater worden gemengd afgevoerd). Vivaqua staat in voor het beheer van het net.

Het stelsel voor de afvoer van het afvalwater van de perimeter wordt door de aanwezigheid van het kanaal beïnvloed (cf. **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**). Aan weerszijden van het kanaal bevindt zich een apart stelsel (geen verbinding van de beide oevers van het kanaal). Het vergaarde afvalwater wordt naar waterzuiveringsinstallatie noord gevoerd.



Figuur 54: Rioolstelsel van het afvalwater (Bron: Vivaqua)

De hoofdriolering waarin het afvalwater van de belendende verkeerswegen van de linkeroever van het kanaal afvloeit, loopt langs het kanaal (Henegouwenkaai).

Op de rechteroever loopt de dubbele koker van de Zenne (voorgesteld als grote collector op de afbeelding) waarin nog afvalwater wordt opgevangen (te bevestigen voor de perimeter wat de riolering van de Nijverheidskaai betreft). De buis volgt de lanen van de Kleine Ring. De 2 kokers van de Zenne zijn rechthoekig, 5,20 m breed en 3,25 m hoog.

Het gedeelte van de Nijverheidskaai langs het kanaal is niet uitgerust.

Ter informatie vermeldt onderstaande tabel de afmetingen van de leidingen van de voornaamste wegen van de studieperimeter:

	Hoogte (m)	Breedte (m)
Ninoofsesteenweg (linkeroever)	2,00	1,40
Henegouwenkaai	2,75	1,80
Nijverheidskaai	1,90	1,30
	2,00	1,35
Rechthoekstraat	1,40	0,80
Ninoofsesteenweg (rechteroever)	3,60	2,30
Slachthuislaan	2,00	1,35
Poincarélaan / Ninoofsepoort	3,25	12,40
Barthélémylaan	3,25	10,40
	1,9	1,35

Tabel 7: Voornaamste afmetingen van het rioleringsnet binnen de perimeter (Bron: Vivaqua)

Merk op dat Vivaqua de riolering van de Nijverheidskaai die deze met de Ninoofsesteenweg verbindt wil afsluiten (bron: effectenrapport voor de herinrichting van de Ninoofsepoort). De implementatie van het Beliris-project zorgde voor enkele wijzigingen aan de riolering binnen de perimeter van de werf (vernieuwing van rioleringen en/of plaatsen van nieuwe buizen).

3.3.3.2 Net voor de afvoer van afvloeiend water

De wegen zijn voorzien van straatkolken die in verbinding staan met het rioolstelsel langs waar het afvloeiwater wordt afgevoerd.

In het kader van het project van heraanleg van de Ninoofsepoort wordt de aansluiting van de waterafvoer in het mate van het mogelijke op de bestaande riolering voorzien. Voor zover er op bepaalde plaatsen geen leidingen aanwezig zijn, kunnen er nieuwe worden overwogen. Het project voorziet geen rechtstreekse verbinding tussen de riolering en de koker van de Zenne of het kanaal.

Onder bepaalde voorwaarden kan regenwater (bijvoorbeeld afvloeiwater van daken) naar het oppervlaktewater worden afgeleid, maar voor het afvloeiwater van de wegen/parkings, wordt erop aangedrongen om dit naar het openbare rioolstelsel af te voeren.

Merk verder op dat het project van het toekomstige park toelaat **de doordringbare oppervlakte te herstellen** binnen een perimeter die door de verstedelijking grotendeels ondoordringbaar was.

In het park zouden ook maatregelen voor het regenwaterbeheer moeten worden voorzien; die moeten op heden nog worden verduidelijkt, maar het principe van greppels voor de tijdelijke opslag van water werd in het kader van het Beliris-project al geopperd (bron: effectenrapport Ninoofsepoort).

3.3.3.3 Saturatiegraad van de netten

Het kanaal vervult binnen het Brussels Gewest een essentiële rol op het vlak van hydrografisch beheer. Het doet dienst als buffer bij hevige neerslag. Doordat het kanaal parellel loopt met de bedding van de Zenne kan dat de rivier maar ook het volledige hydrografisch net van het Gewest bij zware regenval ontlasten.

Stroomopwaarts van de sluis is er een overlaat van de Zenne. Daar kan de Zenne het overtollige water bij zware neerslag kwijt. Het kanaal ontlast met andere woorden de Zenne en beperkt de overstromingsrisico's.

Flowbru, het netwerk voor kwantitatief toezicht beschikt over meetpunten voor de waterstand in de voornaamste collectoren en oppervlaktewateren. Het peil van de Zenne wordt binnen de perimeter gemeten via een meetpunt aan het Ninoofseplein. Dat station controleert het waterpeil van de 2 kokers en de overstorten naar het kanaal.

3.3.3.4 Inventarisering van de overstromingsproblemen

De kaart van **overstromingsgevaar** lokaliseert zones waar zich grote en kleine overstromingen al dan niet frequent kunnen voordoen t.g.v. de overstroming van waterlopen, afvloeiend water, overlopende rioleringen of de tijdelijke stijging van de grondwaterspiegel.
De kaart kent een waarde toe aan het gevaar voor de zones. Er worden drie waarden gehanteerd:

- kleine kans (lichtblauw): gebied dat heel uitzonderlijk kan overstromen, bij hevige neerslag die doorgaans niet vaker dan een keer in een mensenleven voorkomt, ongeveer een keer om de 100 jaar.

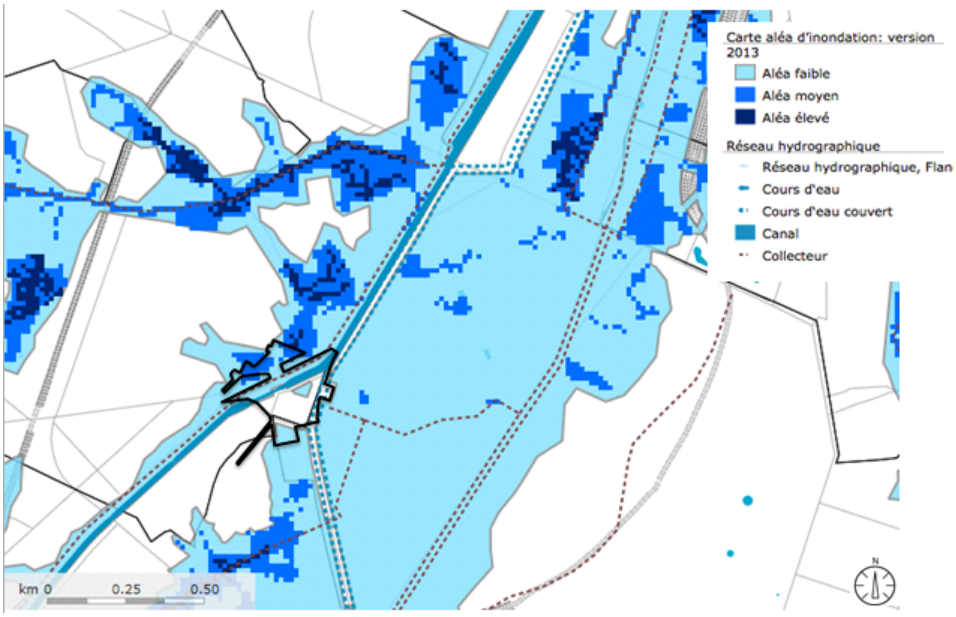
- middelgrote kans (koningsblauw): gebied dat, veeleer uitzonderlijk kan overstromen bij neerslag die zich doorgaans twee tot drie keer in een mensenleven voordoet, met een frequentie van een keer om de 25 tot 50 jaar; dit betreft ongeveer 5% van het grondgebied.

- grote kans (donkerblauw): gebied waar er zich herhaaldelijk overstromingen voordoen, minstens 1 keer om de 10 jaar. Dat betreft 1% van het grondgebied.

Uit onderstaand uittreksel van de overstromingskaart blijkt:

- op de rechteroever van het kanaal: de perimeter blijft relatief gespaard van overstromingsgevaar. Het betreft meer bepaald de wijken binnen de vijfhoek of ten zuiden van de Nijverheidskaai. Als er al overstromingsgevaar bestaat is de kans heel klein.

- op de linkeroever van het kanaal: het overstromingsgevaar voor de perimeter is klein. In de nabije omgeving van de perimeter werden er gebieden afgebakend met een middelgrote tot grote kans op overstroming.



Figuur 55 : Overstromingsgevaarkaart (Bron: Leefmilieu Brussel)

De overstromingsgevaarkaart toont de gebieden met overstromingsrisico, zelfs op plaatsen waar tot nu toe geen enkele overstroming werd waargenomen. De afwezigheid van een gevaarzone op de kaart, garandeert omgekeerd ook weer niet dat er zich nooit een overstroming zal voordoen.
We vestigen er ook de aandacht op dat er in de perimeter geen installaties aanwezig zijn die kunnen leiden tot een verontreiniging van het type Seveso, of industriële IPPC-installaties binnen de gevarenzone die bij overstroming verontreiniging kunnen veroorzaken.

3.3.3.5 Netwerk voor drinkwatervoorziening

Op de site is een netwerk voor drinkwatervoorziening aanwezig dat door Vivaqua wordt beheerd.

De hoofdleiding die de studieperimeter van drinkwater voorziet, loopt langs de Slachthuislaan.

De bestaande leidingen hebben een diameter van 100 of 200 cm.



Figuur 56 : Distributienetwerk (Bron: Vivaqua)

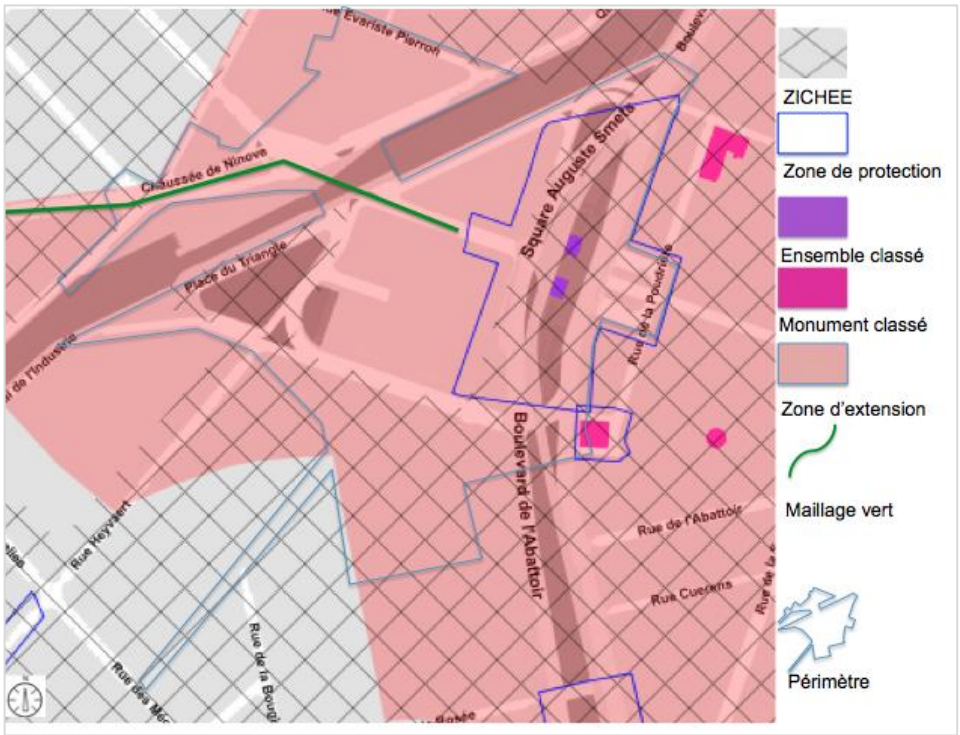
3.3.3.6 SWOT-tabel van de bestaande feitelijke en rechtstoestand

Sterke punten	Zwaktes
Aanwezigheid van het kanaal en van de Zenne **Doorlaatbaarheid van de perimeter**	Op het vlak van constructieactiviteiten ligt de perimeter hoofdzakelijk binnen een gebied met klein overstromingsgevaar
Opportuniteiten	**Bedreigingen**
Integratie van het kanaal binnen de perimeter en opportuniteit voor het kanaal voor een kwaliteitsvolle aanleg (rond het thema water) **Ontwikkelen van een gescheiden net voor de opvang van afvalwater en van regenwater** **Lozen van bepaald regenwater in het kanaal** **Verminderen van de ondoordringbare oppervlakken** **Herstel van de Zennevallei**	(Opnieuw) ondoordringbaar maken van de perimeter en toename van het afvloeiwater Toename van grijs water

4 Milieukenmerken van de gebieden die mogelijk een aanzienlijke invloed zullen ondergaan

4.1 Bebouwde omgeving

Type milieu-uitdaging	Kenmerken van het gebied dat mogelijk een aanzienlijke invloed zal ondergaan
GCHEWS (gebieden van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing)	Het zuidelijke en het oostelijke deel van de perimeter zijn ingeschreven als GCHEWS.
Groen netwerk	Perimeter binnen het groene netwerk van Leefmilieu Brussel. De perimeter is verbonden met de parken Marie-José en Albert, gelegen in het’westen van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek.
Erfgoed	De perimeter telt een aantal beschermde goederen (Tolhuisjes, + aanwezigheid van een vrijwaringszone).
Archeologie	De perimeter is in de archeologische atlas hoofdzakelijk opgenomen als uitbreidingsgebied.

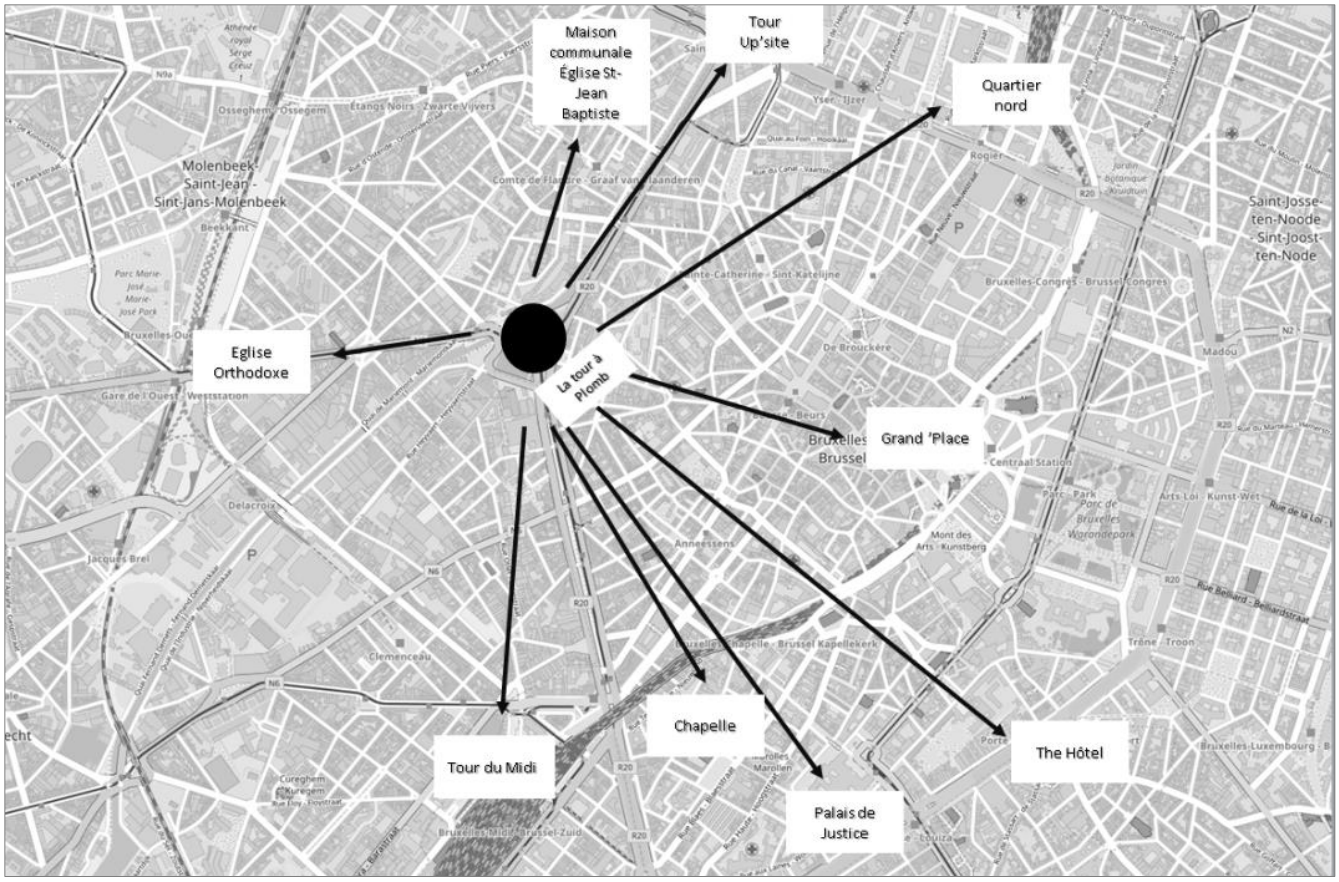


Figuur 57 : De gebieden waar de bebouwde omgeving mogelijk een aanzienlijke invloed zal ondergaan – (BruGis)

➔In de hele perimeter kan de bebouwde omgeving getroffen worden. Bijzondere waakzaamheid is geboden aan de Tolhuisjes

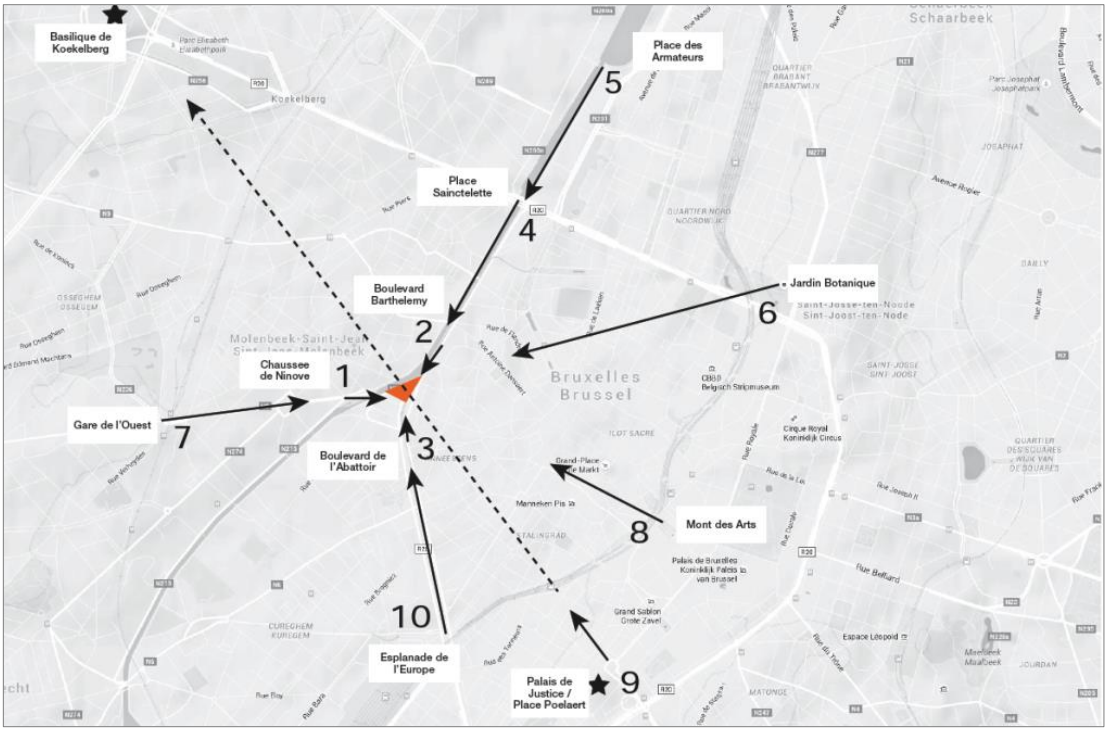
(vrijwaringszone en beschermde gebouwen). De uitbreidingszone[73] heeft betrekking op de ondergrond.

Type milieu-uitdaging	Kenmerken van het gebied dat mogelijk een aanzienlijke invloed zal ondergaan
Zichten	Er worden verschillende zichtlijnen aangetroffen (van en naar de perimeter).



Figuur 58 : De zichtlijnen van de perimeter naar buiten toe – (Bron: Agora)

[73] Archeologisch erfgoed



Figuur 59 : Zichtlijnen in de richting van de perimeter – (Bron: Agora)

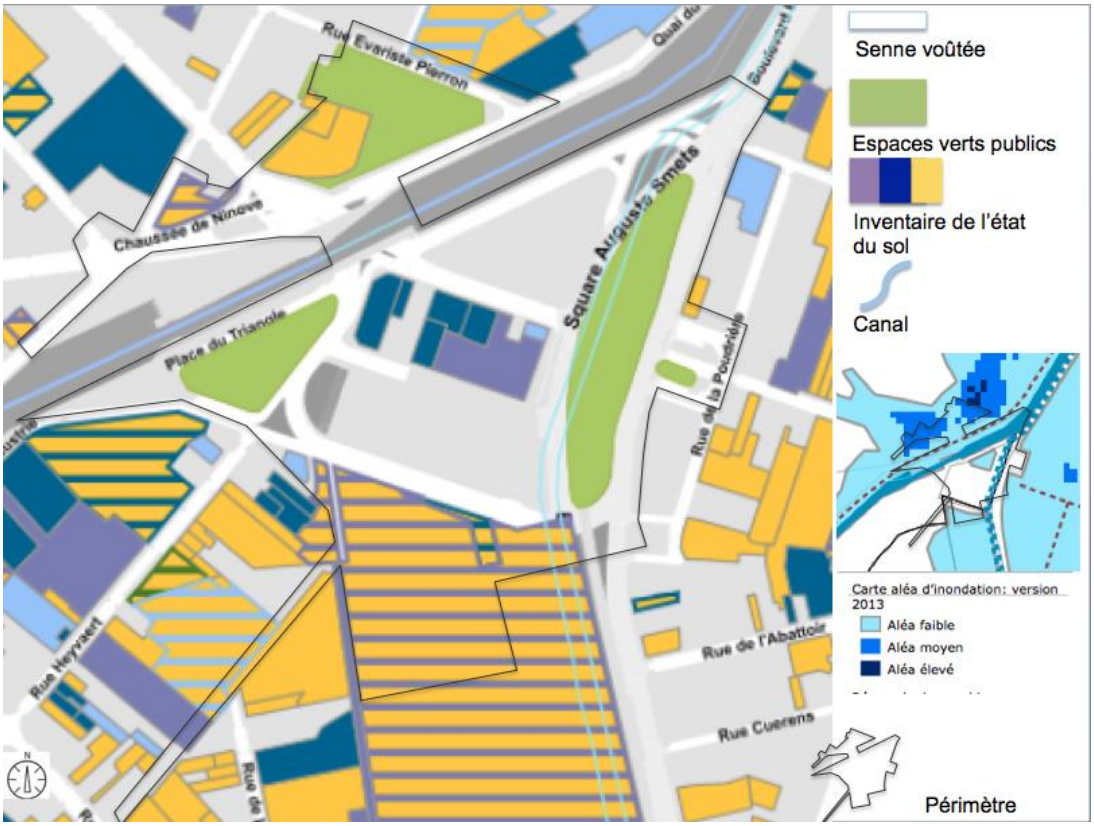
➔ Er bestaan zichten vanaf en in de richting van de perimeter. Bij het onderzoek van de impact van de perspectieven moet rekening worden gehouden met de geplande projecten (met name het project Besx Red).

4.2 Menselijke omgeving

Niet van toepassing.

4.3 Natuurlijke omgeving

Type milieu-uitdaging	Kenmerken van het gebied dat mogelijk een aanzienlijke invloed zal ondergaan
De parken	2 parkgebieden zijn ingeschreven in het demografische GBP. Het betreft: - het speelplein Henegouwenkaai-Pierron; - en de driehoek die wordt gevormd door de Nijverheidskaai en de Rechthoekstraat. De naaste omgeving van de Tolhuisjes wordt beschouwd als openbare groene ruimte. Daarbij komt nog het gewestelijk park.
Reliëf	Bij eerdere verstedelijkingsoperaties werd de bodem al omgewoeld en genivelleerd.
Bodemverontreiniging	Op een aantal percelen van de perimeter is de bodem mogelijk verontreinigd.
Oppervlaktewater	Het kanaal stroomt op de bodem van de Zennevallei**.** Het is de enige grote watervlakte die de perimeter doorkruist volgens een zuidwest > noordoostas vanuit het zuid-zuidwesten > noord-noordoosten.
De Zenne	Binnen de perimeter is de Zenne overwelfd. Ze heeft de vorm van een dubbele koker en stroomt onder de Kleine Ring op een diepte van ± 5 à 6 m.
Overstromingsrisico	- Op de rechteroever van het kanaal blijft de perimeter vrij goed gespaard van overstromingsgevaar. Vooral de wijken binnen de Vijfhoek of in het zuiden van de Nijverheidskaai kunnen een risico lopen. Dat risico is echter klein. - Op de linkeroever van het kanaal is het overstromingsgevaar laag. In de onmiddellijke buurt van de perimeter worden zones aangetroffen met een matig tot hoog overstromingsrisico.



Figuur 60 : De gebieden waar de natuurlijke omgeving mogelijk een aanzienlijke invloed zal ondergaan – (BruGis)

➔ De problematiek van de bodemverontreiniging werd behandeld in het kader van de vergunning voor het gewestelijke park (voor de betrokken percelen - centrum van de perimeter).

De loop van het kanaal (niet-overdekte waterloop) zal niet worden gewijzigd.

5 Waarschijnlijke evolutie van de perimeter bij ongewijzigde planologische toestand en zonder uitvoering van het geëvalueerde plan

5.1 Verwachte toestand bij ongewijzigd beleid "zonder interventie binnen de perimeter"

- De grondige reorganisatie van de Ninoofsepoort zou complexer zijn (vernieuwing van het stedelijke landschap, herwaardering en ontwikkeling van de doorgangen, ontwikkeling van nieuwe functies, coördinatie en synergie tussen de verschillende projecten).

- Het GBP, de GSV, enz. zouden nog van toepassing zijn binnen de perimeter (en op de verschillende sites). De site Driehoek bijvoorbeeld, waar het project Besix Red kan worden gerealiseerd, zou bestemd zijn voor administratieve ruimten (kantoren) ➔ Zie rechtstoestand;

- Er zouden dus nieuwe projecten kunnen worden ontwikkeld, maar zonder enige samenhang en harmonie. De projecten zouden de geldende stedenbouwkundige documenten moeten respecteren. Vandaag zijn er aan de Ninoofsepoort al een aantal projecten in uitvoering of gepland. Zij werden gedetailleerd;

- Er zou geen groot stadsproject kunnen worden gecreëerd (geen totaalvisie). Het GPDO preciseert als volgt: "Een *Richtplan van Aanleg (RPA) zal de ontwikkeling mogelijk maken van zo'n 370 nieuwe woningen van verschillende types, diverse sport- en andere voorzieningen, een groot park en een nieuwe doorgang naar het kanaal voor fietsers en voetgangers*".

- De parkeerkwestie zou site per site worden aangepakt en niet op schaal van de perimeter; Hetzelfde geldt voor de verbindingen tussen verschillende eenheden/wijken. Een eventueel gedeeld gebruik van de parkings zou moeilijker te realiseren zijn;

- De perimeter zou worden onderbenut en zou geen doordacht en gepast antwoord bieden op de problematiek van het woningaanbod (in het gebied wordt een aanzienlijke bevolkingsgroei verwacht en is er nood aan verschillende woningtypologieën);

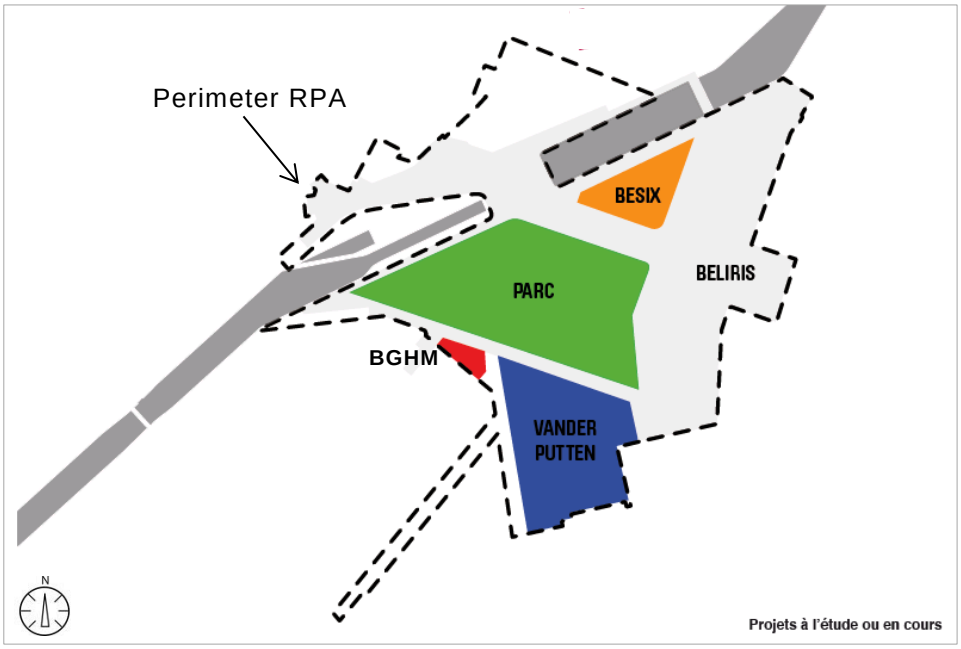
- De uitvoering van een spaarzaam bodembeheer zou moeilijker zijn (gezien de versnippering van het gebied);

- De landschappelijke behandeling van de perimeter zou complexer zijn en een rem zetten op de mogelijke opportuniteiten (integratie van de perimeter in het Kanaalgebied, verbindingen met het toekomstige Kleine Zennepark, enz.).

- De bedreigingen en zwaktes die naar voor kwamen in de beschrijving van de bestaande toestand zouden blijven bestaan.

5.2 Ten aanzien van de projecten

Momenteel lopen er verschillende projecten van investeerders en de overheid.



Figuur 61 : Lopende projecten binnen de perimeter – (Bron: Uittreksel uit het RPA, MSA, oktober 2017 & Agora)

5.3 De lopende projecten

5.3.1 Herinrichting van de wegen - Beliris

De werken voor de herinrichting van de wegen en de openbare ruimten van de Ninoofsepoort lopen op hun einde (november 2018).

→ Dit project is al zo ver gevorderd dat het kan worden beschouwd als een bestaande toestand. De niet-uitvoering van het RPA zal dus geen impact hebben op dit project.

5.3.2 Het gewestelijk park van de Ninoofsepoort

In februari 2017 heeft de Brusselse Regering het project voor de inrichting van het park goedgekeurd. In juni 2017 werd een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd zodat het park kan worden ingericht tijdens de werken voor de herinrichting van de wegen.

→ Dit project kan worden beschouwd als een geplande toestand[74]. De niet-uitvoering van het RPA zou de wil om er een gewestelijk park aan te leggen niet wegnemen. Het realiseren van de verbindingen en relaties

[74] Gevalideerd, er werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd.

met de rest van de perimeter zou echter worden bemoeilijkt ("zonder samenhang en harmonie").

5.4 De projectintenties: beoogde projecten

De huisvestingsprojecten Besix Red, BGHM en de renovatie van het Vander Puttenstadion:

→ De niet-uitvoering van het RPA zou de wil om de beoogde projecten te realiseren niet wegnemen. Immers:
- er werden al akkoorden gesloten;
- de projecten zijn ruimtelijk gesitueerd binnen de perimeter. Er zou echter moeten worden afgeweken van de geldende stedenbouwkundige projecten (site Driehoek in het administratiegebied, BGHM-site deels in het gebied voor voorzieningen van collectief belang, de bouwprofielen van de GSV, enz.). Er zou geen samenhang zijn in het geheel. Het RPA wil immers een strategische visie bepalen.

De synergieën tussen de sportvoorziening, de projecten van de Ninoofsepoort waaronder het BGHM-project en het lineaire park[75] dat erlangs loopt zouden moeilijker tot stand te brengen zijn.

[75] Kleine Zennepark

6 De grote uitdagingen voor het gebied van de Ninoofsepoort

OVERZICHTSTABEL

Uitdaging 1	Uitdaging 2	Uitdaging 3	Uitdaging 4	Uitdaging 5
De aansluiting tussen de drie aangrenzende gemeenten en tussen het oosten en het westen van het gewest	***Het prioritair stellen van de toegankelijkheid tot de zachte verkeersmodi: grootstedelijke ontmoetingsruimte***	***Ruimtebeheer en beheer van de (bebouwde en onbebouwde) ruimten de verbinding met het groene netwerk versterken***	***Het gebruik van het kanaal (water, afvoer, transport, visueel, wind)***	**De uitzichten (vanaf en op de site)**

Uitdaging 6

Een nieuw gebied voor de Brusselaars: DE SAMENHANG VAN DE PLAATSEN

Bebouwde omgeving	Menselijke omgeving	Natuurlijke omgeving
Voornaamste elementen die in overweging moeten worden genomen: ➔ De herkwalificering van de Ninoofsepoort ➔ Beheer van ruimte en uitzichten ➔ Het valoriseren van het bestaande erfgoed ➔ Het vernieuwen van een stedelijke identiteit rond het kanaal ➔ De volumetrie en bezonning van de site ➔ De windgevoeligheid als gevolg van het kanaal	**Voornaamste elementen die in overweging moeten worden genomen:** ➔ Een hernieuwing van de functie “stadspoort” ➔ De toegankelijkheid, het comfort en de zekerheid van de zachte verkeersmodi ➔ Het gebruik en het oversteken van het kanaal ➔ Parkeerbeheer ➔ Het maatschappelijk en economisch evenwicht	**Voornaamste elementen die in overweging moeten worden genomen:** ➔ De vernieuwing van een omgeving ➔ De aanwezigheid van het Park ➔ Het Kanaal “groene en blauwe corridor” ➔ Waterbeheer

perspective .brussels

Brussels
Hoofdstedelijk Gewest

MILIEUEFFECTENRAPPORT VAN HET RICHTPLAN VAN AANLEG

“NINOOFSE POORT”

November 2018

Hoofdtuk III
Evaluation van de milieueffecten







agora

Werkten mee aan de redactie van dit rapport:

- **Serge Peeters**
- **Michel Van Deun**
- **Delphine Gilson**
- **Pauline Dumartin**

agora

agora -urba.eu

Rue Montagne aux Anges, 26 - 1081 Bruxelles
Engelenbergstraat, 26 - 1081 Brussel
T. +32 2 779 13 55 - F. +32 2 779 22 75
agora@agora-urba.be - www.agora-urba.eu

- **Clément Bogaert**
- **Simon Vaneberg**

INHOUDSOPGAVE

1 WERKWIJZE 8

1.1 CONTEXTUALISERING 8
1.2 VOORSTELLING VAN DE STRATEGISCHE EN REGELGEVENDE LUIKEN VAN HET RPA 13
1.3 STRUCTUUR VAN HET HOOFDSTUK EN EVALUATIEMETHODE 14
1.4 ERVAREN MOEILIJKHEDEN 16
1.5 RECHTVAARDIGING VAN DE PERIMETER 16

2 VOORSTELLING VAN DE ALTERNATIEVEN 16

2.1 INLEIDING 17
2.2 VOORSTELLING EN RECHTVAARDIGING VAN DE KEUZE VAN DE WEERHOUDEN ALTERNATIEVEN 17
2.2.1 Onderzochte alternatieven 17
2.2.2 Alternatieven per sector 17
2.2.3 Sector A. "Driehoek" 18
2.2.4 Sector B. "Tankstation" 18
2.2.5 Sector C. "Pierronplein" 19
2.2.6 Sector D. "Vander Putten - BGHM" 19

3 EFFECTENBEOORDELING 20

3.1 INLEIDING 21
3.2 ALGEMENE PROGRAMMATIE EN HAALBAARHEID PER SECTOR 22
3.2.1 Sector A. “Driehoek” 22
3.2.1.1 Programmerings- en spatialiseringsalternatieven 22
3.2.1.2 Bebouwde omgeving 23
3.2.1.3 De menselijke omgeving 40
3.2.1.3.1 Mobiliteit 40
3.2.1.3.2 Sociaal en economisch domein 49
3.2.1.3.3 Geluidsomgeving – lucht en klimaat – afvalstoffen en de mens 57
3.2.1.4 De natuurlijke omgeving 64
3.2.1.5 Besluit in verband met de programmerings- en spatialiseringsalternatieven 68
3.2.2 Sector B. "Tankstation" 70
3.2.2.1 Programmerings- en spatialiseringsalternatieven 70
3.2.2.2 De bebouwde omgeving 72
3.2.2.3 De menselijke omgeving 76
3.2.2.3.1 Mobiliteit 76
3.2.2.3.2 Sociaal en economisch domein 80
3.2.2.3.3 Geluidsomgeving – energie – lucht en klimaat – afvalstoffen en de mens 84
3.2.2.4 Natuurlijke omgeving 87
3.2.2.5 Besluit in verband met de programmerings- en spatialiseringsalternatieven 89
3.2.3 Sector C. "Pierronplein" 90
3.2.3.1 Programmerings- en spatialiseringsalternatieven 90
3.2.3.2 De bebouwde omgeving 92
3.2.3.3 De menselijke omgeving 99
3.2.3.3.1 Mobiliteit 99
3.2.3.3.2 Het sociaal en economisch domein 104
3.2.3.3.3 Geluidsomgeving – energie – lucht en klimaat – afvalstoffen en de mens 106
3.2.3.4 De natuurlijke omgeving 109
3.2.3.5 Besluit in verband met de programmerings- en spatialiseringsalternatieven 112
3.2.1 Sector D. "Vander Putten – BGHM" 113

3.2.1.1 Programmerings- en spatialiseringsalternatieven 113
3.2.1.2 De bebouwde omgeving 118
3.2.1.3 Menselijke omgeving 128
3.2.1.3.1 Mobiliteit 128
3.2.1.3.1 Sociaal en economisch domein 133
3.2.1.3.2 Geluidsomgeving – energie – lucht en klimaat – afvalstoffen en de mens 136
3.2.1.4 De natuurlijke omgeving.....140
3.2.1.5 Besluit in verband met de programmerings- en spatialiseringsalternatieven 142
3.3 PROGRAMMERING EN SPATIALISERING VAN HET PLAN IN DE RUIMTE: VOORKEURSSCENARIO 143
3.3.1 Interacties op het niveau van het RPA 143
3.3.2 Het voorkeursscenario 149
3.3.2.1 De bebouwde omgeving.....149
3.3.2.1.1 De reglementaire context 149
3.3.2.1.2 Stadsmorfologie 150
3.3.2.2 Stedelijk landscha 153
3.3.2.2.1 Vergezichten (in & out) 153
3.3.2.2.2 Impact op het erfgoed 153
3.3.2.2.3 Microklimaat 153
3.3.2.3 Mobiliteit.....155
3.3.2.3.1 Bereikbaarheid met personen auto’s 155
3.3.2.3.2 Bereikbaarheid met het openbaar vervoer 155
3.3.2.3.3 Bereikbaarheid voor de actieve modi (wandelaars - fietsers) 155
3.3.2.3.4 Parkeergelegenheid 156
3.3.2.3.5 Parkeerplaats voor zware voertuigen en reisbussen 157
3.3.2.4 Sociaal en economisch domein 157
3.3.2.4.1 Het voorgestelde woningaanbod aard type woningen 157
3.3.2.4.2 Impact op de bevolking: verwacht aantal bewoners, profielen van de nieuwkomers 157
3.3.2.4.3 Impact op de commerciële en economische activiteiten: schrappen, behouden of creëren van activiteiten 158
3.3.2.4.4 Impact op de arbeidsmarkt: schrappen, behoud of creëren van banen 158
3.3.2.4.5 Impact op de collectieve voorzieningen en diensten (onderwijs, kinderopvang, rusthuizen, sport- en vrijetijdsvoorzieningen, en sociale en culturele voorzieningen): schrappen, behoud of creëren daarvan 159
3.3.2.4.6 Verenigbaarheid met de functie(s) die voor het RPA worden overwogen, met inbegrip van de leefomgeving.....160
3.3.2.5 Het menselijk milieu: geluidsomgeving – energie – lucht en klimaat – afvalstoffen en de mens 161
3.3.2.5.1 Geluidsomgeving 161
3.3.2.5.2 Energie.....162
3.3.2.5.3 Lucht en Klimaat.....162
3.3.2.5.4 Afvalstoffen.....163
3.3.2.5.5 De mens 163
3.3.2.6 De natuurlijke omgeving : fauna en flora – water – bodem/ondergrond 164
3.3.2.6.1 Fauna en Flora 164
3.3.2.6.2 Water 166
3.3.2.6.3 Bodem/ondergrond 166
3.4 EVALUATIE VAN DE SCHRIFTELIJKE EN GRAFISCHE VOORSCHRIFTEN VAN HET RPA..... **ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.**
3.5 DE SCHRIFTELIJKE VOORSCHRIFTEN EN DE RELATIES MET HET GBP/DE RSV.**ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.**
3.6 DE GRAFISCHE VOORSCHRIFTEN..... **ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.**
3.1 DE SCHRIFTELIJKE VOORSCHRIFTEN ..... **ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.**
3.1.1 Analyse van de algemene voorschriften van het RPA ***Erreur ! Signet non défini.***

3.1.2 Analyse van de bijzondere voorschriften van het RPA ..... ***Erreur ! Signet non défini.***

LIJST MET AFBEELDINGEN

FIGUREN

FIGUUR 1: LIGGING VAN DE VERSCHILLENDE SECTOREN § SECTOREN – (BRON: UITTREKSEL UIT HET RPA VAN OKTOBER 2017 – MSA & AGORA) 9
FIGUUR 2: DE ONVERANDERLIJKE/CONSTANTE ELEMENTEN BINNEN DE PERIMETER VAN HET RPA - (BRON: UITTREKSEL UIT HET RPA VAN OKTOBER 2017 – MSA & AANTEKENINGEN VAN AGORA) 12
FIGUUR 3: STRUCTUUR VAN HET HOOFDSTUK – PRINCIPESCHEMA – (BRON: AGORA) 14
FIGUUR 4: KAART STRATEGIE VAN DE “PROGRAMMATIE RPA NINOOFSEPOORT (BRON: MSA PERSPECTIVE.BRUSSELS) 151
FIGUUR 5: GROENE VERBINDINGEN BINNEN HET RPA NINOOFSEPOORT (BRON: RPA - STRATEGISCHE KAART “PLANTAARDIG LANDSCHAP”, MET AANTEKENINGEN AGORA) . 165
FIGUUR 6: BESTEMMINGEN RPA - BRON: UITTREKSEL VAN HET RPA VAN OKTOBER 2017 – MSA) ..... **ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.**
FIGUUR 7: UITTREKSEL VAN HET GBP - HUIDIGE TOESTAND - (BRON: UITTREKSEL VAN HET RPA VAN OKTOBER 2017 – MSA)..... **ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.**

TABELLEN

TABEL 1: LIGGING VAN DE SECTOREN WAARVAN WE DE EERSTE STRATEGISCHE RICHTLIJNEN WILLEN LATEN VARIËREN - (BRON: MSA - AGORA) 9
TABEL 2: DE BESTEMMINGEN VAN DE VERSCHILLENDE SECTOREN VAN HET RPA EN DE VARIATIES VAN DE EERSTE RICHTLIJNEN PER SECTOR - (BRON: UITTREKSEL UIT HET RPA VAN 2017 – MSA) 11
TABEL 3: ALTERNATIEVEN PER SECTOR – (BRON: AGORA) 17
TABEL 4: ALTERNATIEVEN VOOR SECTOR A. "DRIEHOEK" - (BRON: AGORA)..... 18
TABEL 5: ALTERNATIEVEN VOOR SECTOR B. "TANKSTATION" - (BRON: AGORA) 19
TABEL 6: ALTERNATIEVEN VOOR SECTOR C "PIERRONPLEIN" - (BRON: AGORA) 19
TABEL 7: ALTERNATIEVEN VOOR SECTOR D. "VANDER PUTTEN - BGHM" - (BRON: AGORA) 20
TABEL 8: VOORKEURSSCENARIO – (BRON: AGORA) 143
TABEL 9 : DE CUMULATIEVE EFFECTEN VOOR DE BEBOUWDE OMGEVING 145
TABEL 10 : DE CUMULATIEVE EFFECTEN VOOR MOBILITEIT..... 146
TABEL 11: DE CUMULATIEVE EFFECTEN VOOR DE ECONOMISCHE & MAATSCHAPPELIJKE DOMEINEN 147
TABEL 12 : DE CUMULATIEVE EFFECTEN VOOR DE MENSELIJKE OMGEVING 148
TABEL 13 : DE CUMULATIEVE EFFECTEN VOOR HET NATUURLIJK MILIEU..... 148
TABEL 18 : WIJZIGING VAN DE BODEMBESTEMMINGEN GBP-RVA – (SOURCE : UITTREKSEL UIT RPA DU VAN OKTOBER 2017 – MSA) ..... **ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.**

1 Werkwijze

1.1 Contextualisering

We verduidelijken hierbij dat een definitief scenario tot stand komt door verschillende alternatieven te evalueren vanuit het oogpunt van programmering en[1] spatialisering[2].

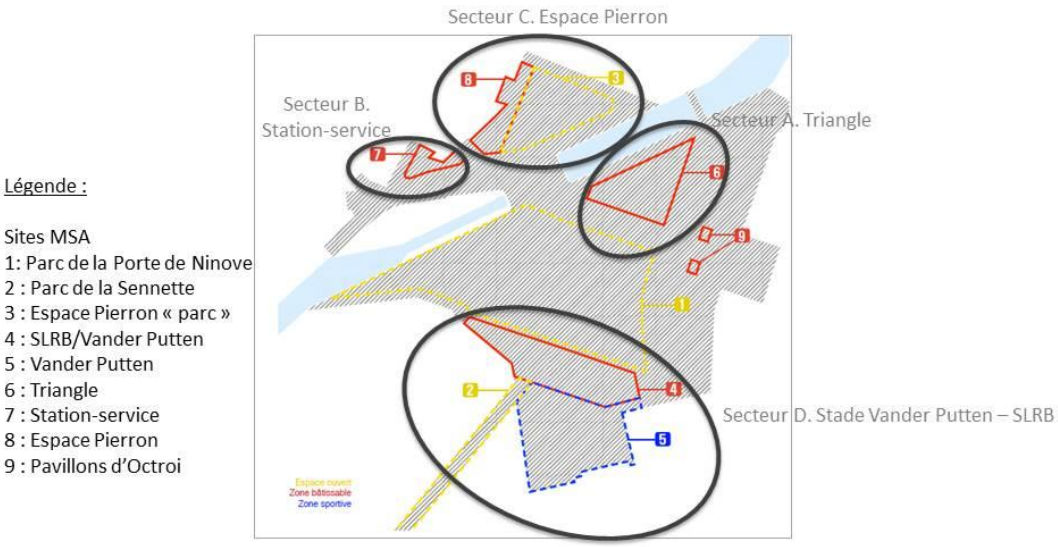
Voor het uitwerken van de alternatieven werd gebruikgemaakt van meerdere gegevensbronnen:

- het richtplan van aanleg van MSA[3] van oktober 2017, dat verschillende sites definieert en per site strategische opties voorstelt. Het werd voorgesteld in hoofdstuk 1 "Voorstelling van het RPA en het MER";
- de lopende of geplande projecten vermeld in hoofdstuk 2 "Diagnose van de bestaande toestand". Deze projecten leggen gewenste ontwikkelingsvolumes en een programmering en spatialisering per site vast;
- uitwisselingen met de auteur van het RPA, de aanvrager en uiteraard ook het begeleidingscomité.

Deze alternatieven vormen de stuwende kracht voor de organisatie van de perimeter. In het kader van deze fase van de milieubeoordeling zullen we er echter ook naar streven om de eerste richtlijnen die per site worden gegeven,[4] te laten variëren, om zo een alternatief[5] naar voren te schuiven dat eveneens aan een milieubeoordeling zal worden onderworpen (op het niveau van de perimeter van het RPA).

Zoals werd voorgesteld in hoofdstuk 1 "Voorstelling van het RPA en het MER" worden negen sites geëvalueerd.

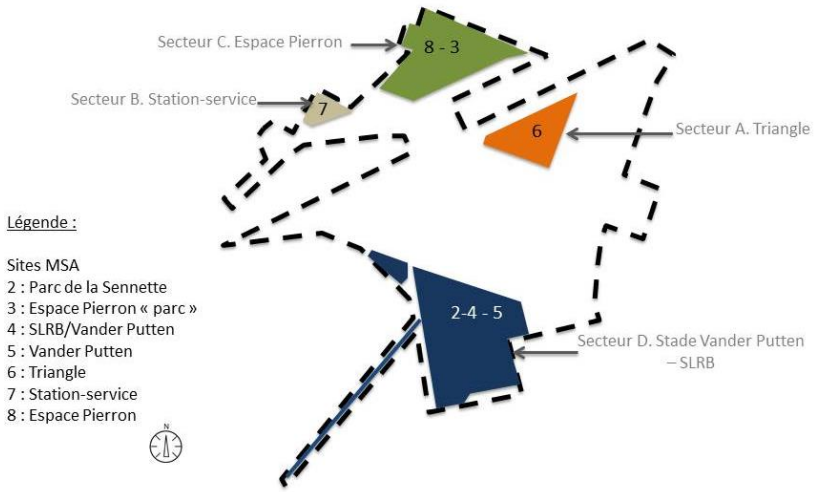
[1] Door rekening te houden met verschillende soorten functies en mogelijke gebieden.
[2] Door verschillende vormen van mogelijke stedenbouw in overweging te nemen.
[3] Auteur van het project.
[4] We zullen in het vervolg de benaming "sector" gebruiken.
[5] Dit alternatief zal neerkomen op het voorkeursscenario.



Figuur 1: Ligging van de verschillende sectoren § sectoren – (Bron: Uittreksel uit het RPA van oktober 2017 – MSA & Agora)

In het kader van de milieubeoordeling zullen we ernaar streven om de eerste strategische richtlijnen met betrekking tot de volgende sectoren te laten variëren (zie onderstaande afbeelding):

- A. "Driehoek", komt overeen met sector nr. 6;
- B. "Tankstation", komt overeen met sector nr. 7;
- C. "Pierronplein", komt overeen met sector nr. 3 en 8;
- D. "Vander Putten-BGHW", komt overeen met sector nr. 2 - 4 en 5.



Tabel 1: Ligging van de sectoren waarvan we de eerste strategische richtlijnen willen laten variëren - (Bron: MSA - AGORA)

Men kan zich afvragen: "Waarom zou men de eerste richtlijnen enkel op het vlak van enkele sectoren laten variëren, en niet op het vlak van alle sectoren van het RPA[6]?"

Nr.	De sectoren	De roeping	Variatie van de eerste strategische richtlijnen die per sector worden gegeven : ja/neen
1	Park van de Ninoofsepoort	*“Dit is een van de grootste uitdagingen van het RPA. Het betreft een park met regionale roeping dat een brug slaat tussen het Kanaal en de aangrenzende bewoonde wijken. Het park strekt zich in het midden van de perimeter rond een enkele centrale ruimte uit”*[7].	Neen In hoofdstuk 2 "Diagnose van de bestaande toestand" wordt vermeld dat er een stedenbouwkundige vergunning is voor dit project (nr. 04/PFD/285327). Dit project werd geïntegreerd in de bestaande toestand. Onveranderlijk
2	Kleine Zennepark	*“Dit gedeelte van het toekomstige Kleine park kadert binnen een groter project dat het Park van de Ninoofsepoort verbindt met de toekomstige Grote Stadsvlakte van de Slachthuizen. Die komt er op de loop van de vroegere Kleine Zenne”,*	Neen Dit project is geïntegreerd in het RPA Heyvaert (zie hoofdstuk 2). De interacties en verbindingen van dit tracé worden echter behandeld binnen de sector D. "Vander Putten – BGHM". Een deel van dit park zal immers de genoemde sector doorkruisen.
3	“Park” Pierronplein	*“De roeping van dit Park blijft behouden en vormt een aanvulling op de roeping van het gewestelijk Park van de Ninoofsepoort. Op termijn en als een gemeentelijke voorziening het huizenblok kan vervolledigen en de bewoonbaarheid versterken, zou de huidige inrichting ad hoc kunnen worden aangepast”.*	Ja Er zullen ontwikkelingsalternatieven (spatialisering en programmering) worden ontwikkeld. In het kader van de milieubeoordelingsfase zullen de twee sectoren (3 en 8) tegelijkertijd worden beoordeeld binnen sector C. "Pierronplein".
4	BGHM/Vander Putten	*“Constructie van een nieuw woongebouw waarvan de hoofdgevel naar het noorden is gericht en de secundaire zuidelijke gevel uitkijkt over de binnenzijde van het stratenblok waarin sportvoorzieningen met bovenlokale uitstraling een plaats zullen krijgen (herinrichting van de infrastructuur van het Vander Puttenstadion)”.*	Ja Er zullen ontwikkelingsalternatieven (spatialisering en programmering) worden ontwikkeld. In het kader van de milieubeoordelingsfase zullen de twee sectoren (4 en 5) tegelijkertijd worden beoordeeld binnen sector D. "Vander Putten – BGHM".
5	Vander Putten	*“Zowel wat de configuratie als de verdeling van de overdekte en openluchtinfrastructuur betreft is het Vander Puttenstadion bestemd om te evolueren.*	

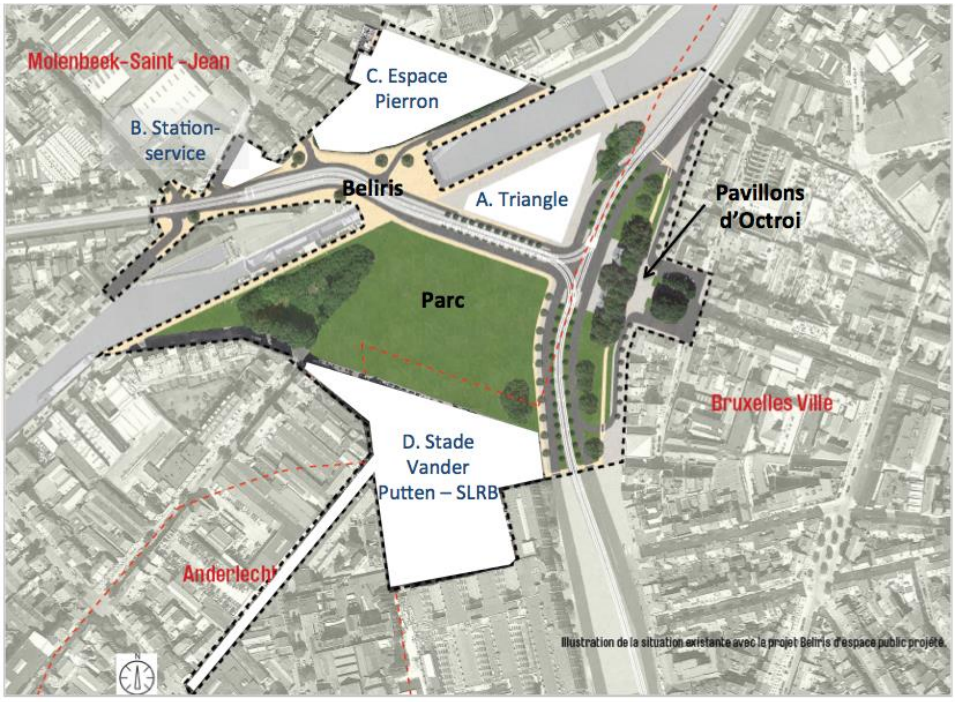
[6] Cf. Hoofdstuk 1: “Voorstelling van het RPA en het MER”.
[7] Bron: Strategische opties volgens sector, oktober 2017 – MSA.

Nr.	De sectoren	De roeping	Variatie van de eerste strategische richtlijnen die per sector worden gegeven : ja/neen
		Het oordeel van het RPA over de stedenbouwkundige voorwaarden van deze reorganisatie stelt een mogelijke evolutie van het Vander Puttenstadion van een plaatselijke naar een bovenlokale infrastructuur in het vooruitzicht”.	
6	Driehoek	*“De voor deze sector gehanteerde principes gaan uit van de aanbevelingen geformuleerd door het Oriëntatieschema van de Ninoofsepoort van mei 2013, meer bepaald de idee om niet een enkele maar een cluster van drie torens te bouwen”.*	Ja Er zullen ontwikkelingsalternatieven (spatialisering en programmering) worden ontwikkeld binnen sector A. "Driehoek".
7	Tankstation	Het RPA stelt de heraanleg van dit stratenblok voor en wil dit afsluiten. Dat betekent dat het tankstation moet verdwijnen.	Ja Er zullen ontwikkelingsalternatieven (spatialisering en programmering) worden ontwikkeld binnen sector C. "Tankstation".
8	Pierronplein	Het RPA wil de mogelijkheid aanreiken om weer een bouwlijn op te trekken zodat het stratenblok kan worden afgesloten; in een van de hoofdgevels kunnen een of meerdere voorziening(en) komen die uitkijken op de groene ruimte.	Ja Zie hierboven (sector nr. 3) ➔ sector C. "Pierronplein".
9	Tolhuisjes	*“Het RPA wil de collectieve roeping van deze twee kleine bouwwerken inroepen door hun herbestemming als collectieve voorziening of kleine handelszaak mogelijk te maken”.*	Nee. Rekening houdend met het feit dat de auteur van het RPA van plan is om de collectieve bestemming van de twee gebouwen, die zijn beschermd als één volledig geheel[8], te bevestigen, heeft de studiegelastigde besloten om de richtlijnen voor deze sector niet te laten variëren. We willen er allereerst op wijzen dat de omgeving van de tolhuisjes opnieuw werd aangelegd in het kader van de Belirisvergunning - stedenbouwkundige vergunning met referentienr. 04/PFD/285327 betekend op 15.10.2014 en haar wijzigingsvergunning met referentie 12/PFD/556353 betekend op 22.05.2015. Onveranderlijk

Tabel 2: De bestemmingen van de verschillende sectoren van het RPA en de variaties van de eerste richtlijnen per sector - (Bron: uittreksel uit het RPA van 2017 – MSA)

[8] BBHR van 10.09.1998 dat het geheel van de oude tolhuisjes gelegen aan de Ninoofsepoort 1 en 2 als geheel beschermt, BS van 3 maart 1999, p. 6.319.

Samengevat worden de sites[9] nr. 1 "Park van de Ninoofsepoort" en nr. 9 "Tolhuisjes" beschouwd als onveranderlijke/constante elementen. Hetzelfde geldt voor de openbare ruimte van de perimeter die is heraangelegd in het kader van de Belirisvergunning. Hierbij gaat het dus om elementen waarop het RPA moeilijk kan ingrijpen[10].



Figuur 2: De onveranderlijke/constante elementen binnen de perimeter van het RPA - (Bron: Uittreksel uit het RPA van oktober 2017 – MSA & aantekeningen van Agora)

De onveranderlijke ruimten vertegenwoordigen meer dan 67 % van de totale oppervlakte van de perimeter, wat overeenkomt met meer dan 6 ha (67 % van 9 ha). Zoals te zien is in de bovenstaande afbeelding, hebben deze ruimten een impact op de spatialisering en de organisatie van de perimeter.

De sectoren A. "Driehoek", B. "Tankstation", C. "Pierronplein" en D. "Vander Putten - BGHM" zijn gelegen rond onveranderlijke ruimten. Binnen deze sectoren kunnen de toekomstige projecten worden gepland. Ter herinnering: rekening houdend met de versnippering van de perimeter stelt MSA per sector (locatie) strategische opties voor,. Deze enkelvoudige analyse vormt een goede methode voor het globale begrip van het RPA, want ze maakt het mogelijk om:

- rekening te houden met de versnippering van de perimeter;
- te zorgen voor overgangen en verbindingen tussen de sectoren onderling en tussen de onveranderlijke ruimten en de sectoren;
- de programmering en de spatialisering aan te passen aan de lokale context;
- een denkoefening te houden op het niveau van de sectoren, en vervolgens op het niveau van de hele perimeter;

[9] Benaming gehanteerd door MSA.
[10] Veranderingen in bestemming, aanleg, enz.

- ervoor te zorgen dat de projecten van het RPA en de invarianten (park enz.) op elkaar worden afgestemd.

Dit resulteert in een milieubeoordeling die is aangepast aan de perimeters ➔op het niveau van de sectoren en op het niveau van de perimeter van het RPA.
Dit zal het mogelijk maken om de programmatische en spatialiseringsmassa's te verfijnen tegen de achtergrond van de lokale kenmerken en de aan het licht gebrachte effecten.

1.2 Voorstelling van de strategische en regelgevende luiken van het RPA

Het strategische luik werd reeds voorgesteld in het eerste hoofdstuk "Voorstelling van het RPA en het MER", waarnaar we de lezer dan ook verwijzen.

MSA stelt het volgende voor:
- "*totaalbeelden*";
- "*strategische opties per site*".

Het reglementaire luik is gericht op het volgende:

- "*de kwestie regelen van de bodembestemmingen die niet stroken met het project van gewestelijk park, het project van het Kleine Zennepark en de programma's van woningen en voorzieningen*;

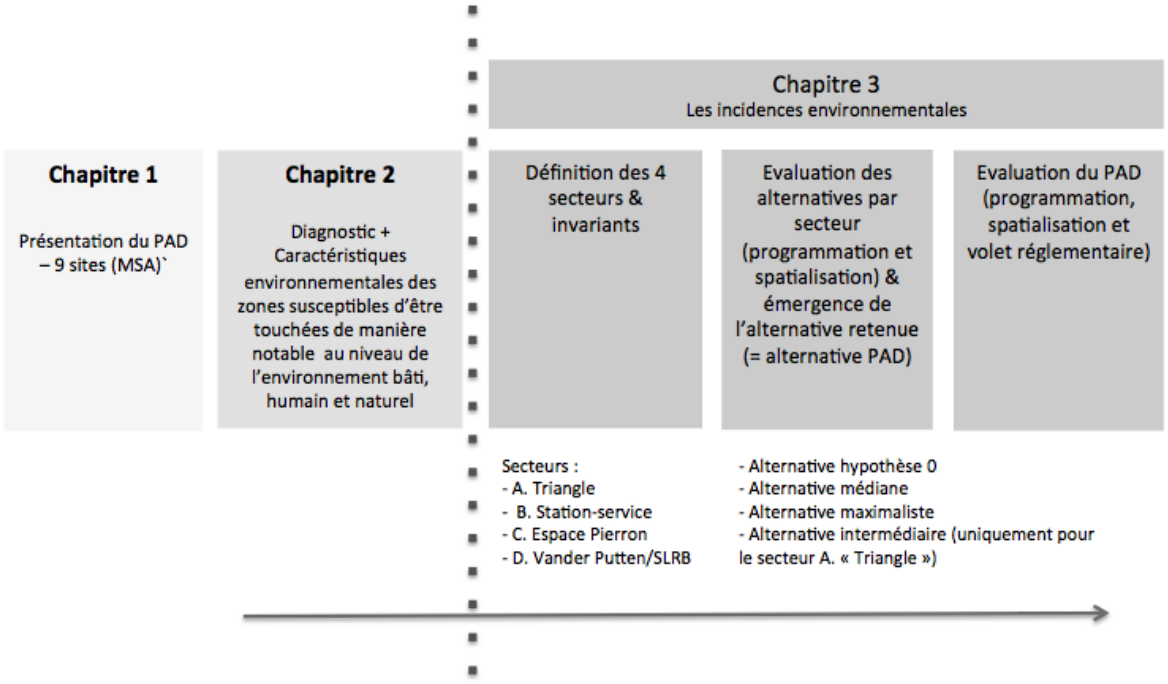
- *de realisatie van de beoogde voorzieningen garanderen en een maximale oppervlakte opleggen aan de handelszaken*;

- *de bouwvolumes van de beoogde constructies mogelijk maken en een maximumwaarde vaststellen (hoge gebouwen, gevels, constructie op het binnenterrein van het huizenblok voor het Vander Puttenstadion)*;

- *akte nemen van het streven naar de gewenste kwaliteit voor alle projecten door het GCHES uit te breiden tot de hele perimeter*[11]."

[11] Uittreksel uit het RPA van oktober 2017 – MSA.

1.3 Structuur van het hoofdstuk en evaluatiemethode



Figuur 3: Structuur van het hoofdstuk – Principeschema – (Bron: Agora)

A: **Voorstelling van de redelijke alternatieven per sector**:

Het is de bedoeling om de mogelijke programmering en spatialisering per sector in vraag te stellen, bijvoorbeeld door verschillende mogelijke types verstedelijking, inrichtingen of functies te overwegen. Voor alle sectoren samen worden drie contrasterende types alternatieven bestudeerd:

- het alternatief "hypothese 0";
- het "mediaanalternatief";
- en het "maximalistisch" alternatief.

Voor de sector "Driehoek" wordt ook een vierde alternatief onderzocht: het gaat om het "intermediair" alternatief. De grote lijnen van deze alternatieven zullen nadien worden voorgesteld.

Ter herinnering: de openbare ruimte die is heraangelegd in het kader van het Belirisproject, het "Park van de Ninoofsepoort" en de "Tolhuisjes" vormen invarianten.

B: **Evaluatie van de alternatieven per sector**:

Per sector zullen onze alternatieven[12] worden geanalyseerd volgens de verschillende behandelde thema's. Het gaat hierbij om:

- stedenbouw/ruimtelijke ordening – landschap – erfgoed en microklimaat ➔ **bebouwde omgeving**;
- mobiliteit – sociaal en economisch domein – geluids- en trillingsomgeving – luchtkwaliteit – afval – energie en de mens – ➔ **menselijke omgeving**;
- fauna en flora – water en bodem/ondergrond ➔ **natuurlijke omgeving**.

De alternatieven zullen worden geëvalueerd onder de vorm van vergelijkende en analytische tabellen. Er zullen vergelijkingscriteria worden bepaald[13]. Het komt erop aan om de impact van de functies op het niveau van de sectoren, de bouwprofielen van de toekomstige gebouwen enz. te analyseren. Aan de hand van de huidige analysefase zullen de programmatische en spatialiseringsmassa's verfijnd kunnen worden tegen de achtergrond van de lokale kenmerken en de effecten die kunnen worden teweeggebracht.

Concluderend zal het MER wijzen op de positieve en de negatieve effecten met betrekking tot de verschillende sectoren. Het is de uiteindelijke bedoeling om per sector een voorkeursscenario dat is uitgewerkt op basis van de door de verschillende alternatieven geïdentificeerde effecten, te weerhouden. De voorkeursscenario's van de verschillende sectoren vormen samen een voorkeursscenario voor de volledige perimeter van het RPA.

C: **Evaluatie van het voorkeursscenario**:

De geselecteerde spatialisering en programmering zullen worden onderzocht op het niveau van het RPA. Daarbij zullen de invarianten worden gevoegd. Bijgevolg zullen we het niet langer over sectoren hebben. Deze analyse betreft zowel het reglementaire als het strategische luik.

Om zeker te zijn van de coherentie van het vastgestelde voorkeursscenario voor het hele plan, zal eerst een deel worden gewijd aan de analyse van de eventuele cumulatieve[14] of synergetische[15] effecten tussen de verschillende scenario's die op het niveau van de sectoren werden weerhouden.

Wat het reglementaire luik betreft, moeten we komen tot een document dat de hiërarchie van de normen respecteert en de zaken duidelijk genoeg formuleert, zodat de rechtszekerheid van het plan gewaarborgd is, met name wat betreft het beginsel van de impliciete opheffing in

[12] Alternatieven: "hypothese 0", "mediaan alternatief" en "maximalistisch altarnatief". Hierbij komt voor de sector "Driehoek" ook nog het "intermediair" alternatief.
[13] Volgens de milieuthema's. Voorbeeld: "Menselijk omgeving" ➔"mobiliteit" ➔"impact op de verkeersvraag in voertuigen".
[14] Het totale effect is het resultaat van de som van de effecten A + B.
[15] Door een synergetisch effect zou het effect van A op B groter zijn.

overeenstemming met artikel 30/09, § 2 van het BWRO. De analyse van het MER is echter geen juridische analyse op zich, maar wel een beoordeling van de relevantie van de vastgelegde regels. Het doel is hier om na te gaan of de juridisch bindende voorschriften de bedoelingen van het project weerspiegelen en de nagestreefde doelstellingen daadwerkelijk omvatten. Het zal de bedoeling zijn om de positieve, negatieve of neutrale effecten van het plan te belichten.

1.4 Ervaren moeilijkheden

In dit hoofdstuk 3 van het MER werd de studiegelastigde geconfronteerd met dezelfde moeilijkheden als in hoofdstuk 2 "*Diagnose van de bestaande toestand*". We verwijzen de lezer ernaar.

1.5 Rechtvaardiging van de perimeter

De perimeter van het RPA werd afgebakend op grond van de uitdagingen (zie hoofdstuk 1). Hij omvat het grondgebied tussen de Koolmijnenkaai, de Henegouwenkaai, de westelijke Kleine Ring, het Ninoofseplein, het noordelijke deel van de sector van het Institut des Arts et Métiers, de Nijverheidskaai, de Ninoofsesteenweg, de Ransfortstraat en de Delaunoystraat, wat overeenkomt met een intermodaal knooppunt op de kruising van tram- en buslijnen van de westelijke Kleine Ring en van het FietsGEN, dat de Vijfhoek structureert in zijn eerste kroon en dat een verwaarloosd gebied bestrijkt waar belangrijke inrichtingswerken van de openbare ruimte in uitvoering of geprogrammeerd zijn.
Daarom heeft de gewestregering geoordeeld dat de uitwerking van een gewestelijk instrument wenselijker is dan de goedkeuring van een of meer gemeentelijke plannen, en dit met het oog op een globale aanpak van de heraanleg van de betrokken perimeter.
Het Ninoofseplein is opgenomen in de perimeter om de samenhang vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt en op het vlak van bestemmingen te verbeteren.
Het noordelijke deel van de zone van het Institut des Arts et Métiers is opgenomen in de perimeter van het RPA, omdat het door de stad Brussel ter beschikking is gesteld van de BGHM om er een project van sociale woningen te ontwikkelen en om de beschikbare groene ruimte in die perimeter te vergroten, op voorwaarde dat een deel van het bestaande programma op die plaats een herbestemming krijgt binnen het verwachte project.
De rechter- en de linkeroever van het kanaal zijn opgenomen met het oog op hun herwaardering en hun landschappelijke integratie en om de speelse en recreatieve rol van het water binnen de stad te belichten.
De tolhuisjes zijn opgenomen zodat ze kunnen worden gerevaloriseerd via de voorschriften van het RPA. De voormalige brouwerij Belle-Vue is daarentegen uitgesloten van de perimeter wegens haar recente ontwikkeling.

2 Voorstelling van de alternatieven

2.1 Inleiding

We willen op voorhand preciseren dat "*de ontwikkelde alternatieven redelijk moeten zijn, rekening houdend met de strategische doelstellingen die dienden als rechtvaardiging voor het ontwerpplan* (...)"[16]. Ze zullen worden ontwikkeld volgens de eerste strategische opties die door de auteur van het RPA zijn ontwikkeld. Ze zullen dus betrekking hebben op de programmering en spatialisering van de sectoren A. "Driehoek", B. "Tankstation", C. "Pierronplein" en D. "Vander Putten - BGHM".

2.2 Voorstelling en rechtvaardiging van de keuze van de weerhouden alternatieven

2.2.1 Onderzochte alternatieven

Worden in overweging genomen door de studiemanager:

Sector A. "Driehoek"	Sector B. "Tankstation"	Sector C. "Pierronplein"	Sector D. "Vander Putten - BGHM"
Alternatief "Hypothese 0"	Alternatief "Hypothese 0"	Alternatief "Hypothese 0"	Alternatief "Hypothese 0"
"Mediaan-alternatief"	"Mediaan-alternatief"	"Mediaan-alternatief"	"Mediaan-alternatief"
"Intermediair" alternatief	/	/	/
"Maximalistisch" alternatief	"Maximalistisch" alternatief	"Maximalistisch" alternatief	"Maximalistisch" alternatief

Tabel 3: Alternatieven per sector – (Bron: Agora)

➔De keuze van de alternatieven per sector is gebaseerd op **de wens om de aandacht te vestigen op de concrete gebieden die nog kunnen evolueren** omdat ze niet het voorwerp uitmaken van een vergunningsaanvraag, in tegenstelling tot de definitieve projecten die in uitvoering zijn: het gewestelijk park, de openbare ruimte en de wegen.

Deze **analyse per sector verhindert echter niet dat het plan in zijn geheel wordt overwogen** en dat er wordt gewezen op de mogelijke effecten op de ruimten van het plan die het voorwerp vormen van definitieve projecten, meer bepaald wat de programmering betreft.

2.2.2 Alternatieven per sector

De programmatische en spatialiseringselementen van de verschillende alternatieven worden gespecificeerd en schematisch voorgesteld in de §:

[16] Bijlage 1 - Structuur van het milieueffectrapport bedoeld in de artikelen 15/1 en 87/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

- wat sector A. "Driehoek" betreft;
- wat sector B. "Tankstation" betreft;
- wat sector C. "Pierronplein" betreft;
- wat sector D. "Vander Putten - BGHM" betreft.

Hier stellen we de verschillende overwogen alternatieven voor.

2.2.3 Sector A. "Driehoek"

Alternatief Hypothese 0	Gemengd Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Woningen	Maximalistisch Alternatief Kantoren
Dit komt neer op het behoud van de rechtstoestand. Het is dus conform de huidige bestemming. Deze sector ontwikkelt zich naar administratieve ruimten (kantoren).	Dit komt neer op het behoud van de rechtstoestand. Dit alternatief is conform de thans bestaande bestemming. Deze sector evolueert naar woningen met handelszaken/ voorzieningen.	Het veronderstelt een wijziging van de rechtstoestand. Deze sector ontwikkelt zich naar woningen, handelszaken en voorzieningen binnen de drie iconische eenheden die op een sokkel zijn opgericht.	Het veronderstelt een wijziging van de rechtstoestand (wat de bouwprofielen betreft). Deze sector ontwikkelt zich naar administratieve ruimten (kantoren) die zijn ingericht binnen een iconisch gebouw.

Tabel 4: Alternatieven voor sector A. "Driehoek" - (Bron: Agora)

NB: Het alternatief dat overeenkomt met de niet-uitvoering van een project en met het behoud van de sector in zijn huidige toestand, wordt niet in overweging genomen (zie hoofdstuk 2 "Diagnose – Bestaande toestand – Sector vrij van gebouwen").

2.2.4 Sector B. "Tankstation"

Alternatief Hypothese 0	Gemengd Mediaanalternatief	Maximalistisch Alternatief
Dit komt neer op het behoud van de rechtstoestand.	Dit komt neer op het behoud van de rechtstoestand.	Het veronderstelt een wijziging van de rechtstoestand.

De gebouwen-samenstelling en het tankstation worden in stand gehouden. De sector kan evolueren in functie van de van kracht zijnde bepalingen. Er wordt geen bijkomende oppervlakte beoogd.	Deze sector ontwikkelt zich door een herschikking van het huizenblok. Er worden oppervlakten voor huisvesting en handelszaken/voorzieningen voorgesteld. Ook de bouwprofielen veranderen. Het tankstation wordt afgeschaft.	Deze sector ontwikkelt zich door een herschikking van het huizenblok. Er worden grotere oppervlakten voor huisvesting en handelszaken/voorzieningen voorgesteld dan in het mediaanalternatief. Ook de bouwprofielen veranderen. Ze zijn hoger dan de profielen die in het mediaanalternatief worden voorgesteld. Het tankstation wordt afgeschaft.

Tabel 5: Alternatieven voor sector B. "Tankstation" - (Bron: Agora)

2.2.5 Sector C. "Pierronplein"

Alternatief Hypothese 0	Gemengd Mediaanalternatief	Maximalistisch Alternatief
Dit komt neer op een behoud van de rechtstoestand. De speeltuin en het gemeenschapshuis Pierron blijven behouden. De sector kan evolueren volgens de geldende bepalingen. Er wordt geen enkele bijkomende oppervlakte beoogd.	Dit komt neer op een behoud van de rechtstoestand. Deze sector ontwikkelt zich door een sluiting van het huizenblok en door voorzieningen.	Het veronderstelt een wijziging van de rechtstoestand. Deze sector ontwikkelt zich door een herschikking van het huizenblok en door voorzieningen. De oppervlakten voor voorzieningen zijn hoger dan die in het mediaanalternatief. De bouwprofielen zijn ook hoger.

Tabel 6: Alternatieven voor sector C "Pierronplein" - (Bron: Agora)

2.2.6 Sector D. "Vander Putten - BGHM"

Alternatief Hypothese 0	Gemengd Mediaanalternatief	Maximalistisch Alternatief
Dit komt neer op een behoud van de rechtstoestand. Deze	Het veronderstelt een wijziging van de rechtstoestand. Deze	Het veronderstelt een wijziging van de rechtstoestand. Deze

sector ontwikkelt zich door een herschikking van de huizenblokken, woningen en sportvoorzieningen.	sector ontwikkelt zich door een herschikking van huizenblokken, woningen en sportvoorzieningen.	sector ontwikkelt zich door een herschikking van het profiel van de huizenblokken, de woningen en sportvoorzieningen. In vergelijking met het mediaanalternatief zijn de oppervlakten voor sportvoorzieningen groter.
De oppervlakte voor huisvesting is in de drie alternatieven identiek. De beoogde oppervlakte voor de sportvoorzieningen loopt sterk uiteen.		

Tabel 7: Alternatieven voor sector D. "Vander Putten - BGHM" - (Bron: Agora)

3 Effectenbeoordeling

3.1 Inleiding

Hoofdstuk 2 "Diagnose van de bestaande toestand" onderzoekt de milieukenmerken van de gebieden die waarschijnlijk aanzienlijk getroffen zullen worden. De diagnose richtte zich op de hele perimeter van het RPA.

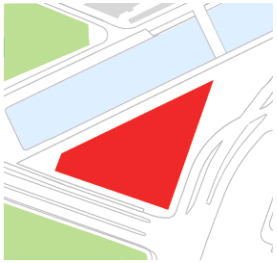
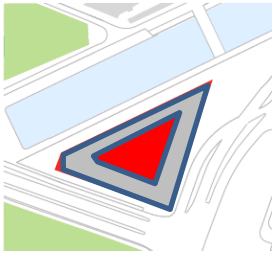
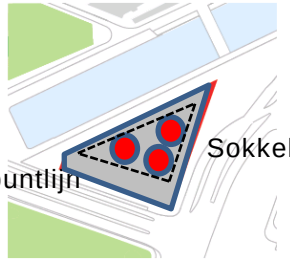
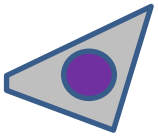
Met betrekking tot de bebouwde omgeving moet het volgende in overweging worden genomen:
- de tolhuisjes ➔ beschermde gebouwen + vrijwaringszone;
- het archeologisch erfgoed ➔ de perimeter is in de archeologische atlas hoofdzakelijk opgenomen in uitbreidingsgebied;
- de bestaande visuele perspectieven vanaf en naar de perimeter.

Met betrekking tot de natuurlijke omgeving moet het volgende in overweging worden genomen:
- de aanwezigheid van het kanaal;
- de eventuele verontreinigde percelen. Dit probleem werd voornamelijk behandeld in het kader van de vergunning voor het gewestelijk park (voor de betrokken percelen – centrum van de perimeter).

3.2 Algemene programmatie en haalbaarheid per sector

3.2.1 Sector A. “Driehoek”

3.2.1.1 Programmerings- en spatialiseringsalternatieven

	Alternatief Hypothese 0 (gewestelijke stedenbouwkundige verordening)	**Gemend mediaanalternatief**	**Intermediair alternatief Woningen**	**Maximalistisch alternatief Kantoren**
Bouwprofiel	Maximum bouwhoogte BenV+4	Maximum bouwhoogte BenV+4	Iconische gebouwen 3 afzonderlijke eenheden op een sokkel van 9 m Bouwhoogte : maximaal 90 m de hoogtes schommelen tussen 50 et 90 m	Iconisch gebouw 1 eenheid Bouwhoogte : maximaal 140 m[17]
Programma	Minder dan 14.000 m² kantoren	- 12.000 m² woningen - 2.600 m² handelszaken en voorzieningen	- 30.000 m² woningen - 2.000 m² handelszaken en voorzieningen - 2.000 m² in het souterrain	- 30.000 m² kantoren - 2.000 m² in het souterrain
Principeschema (Bron : MSA – AGORA)	- Principeschema van Alternatief Hypothese 0 - 	- Principeschema van het Mediaanalternatief - 	- Principeschema van het Intermediair Alternatief - 	- Principeschema van het Maximalistisch Alternatief - 

[17] Wat overeenkomt met de bouwhoogte van de langs het kanaal gevestigde UP’sitetoren.

3.2.1.2 Bebouwde omgeving

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Gemengd Mediaanalternatief	Intermediair alternatief Wonen	Maximalistisch alternatief Kantoren
Regel- en richtinggevende context	**De in aanmerking genomen documenten**	Naleving van het GBP Naleving van de GSV	Wijziging van de door het GBP voorziene bestemmingen (overgang van een administratief gebied naar een gebied dat hoofdzakelijk is bestemd voor huisvesting). Naleving van de GSV	Wijziging van de door het GBP voorziene bestemmingen (wijziging van administratief gebied in een overwegend woongebied) Het RPA wijkt af van de GSV op het vlak van de bouwprofielen.	Naleving van het GBP wijkt af van de GSV op het vlak van de bouwprofielen.
Stadsmorfologie	**Impact op het vlak van de inplanting en de verenigbaarheid met de belendende gebouwen**	Het gebouw grenst aan de weg. Zo kan een gesloten traditioneel huizenblok worden hersteld. In de onmiddellijke omgeving is er geen enkel gebouw.	Het gebouw grenst aan de weg. Zo kan een gesloten traditioneel huizenblok worden hersteld. Er wordt een binnenterrein van een huizenblok gecreëerd, dat ter beschikking kan worden gesteld van de toekomstige gebruikers. In de onmiddellijke omgeving is er geen enkel gebouw	De drie iconische eenheden zijn door een tussenruimte van elkaar gescheiden. We stellen vast dat er zich in de onmiddellijke omgeving geen gebouwen bevinden. De gevels van de benedenverdiepingen zijn open aan de buitenzijde. Een grote sokkel waarop de volumes worden gecreëerd (aanzienlijke grondinname) zorgt voor een coherente compositie. De open gevels en de sokkel helpen een brug slaan tussen de bouwen en de openbare ruimte.	Het gebouw wordt in het midden van het perceel opgetrokken. Dit draagt bij tot een grotere open ruimte aan de basis. Er is geen sokkel. In de onmiddellijke omgeving is er geen enkel gebouw

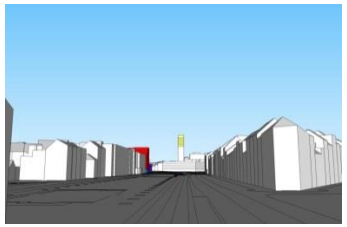
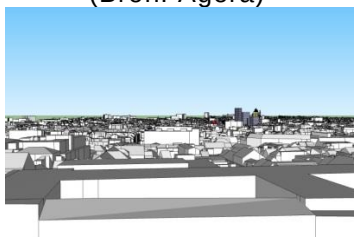
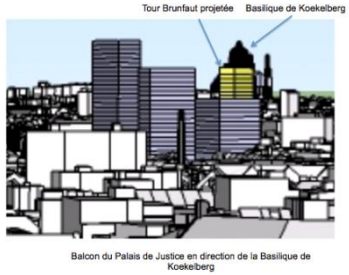
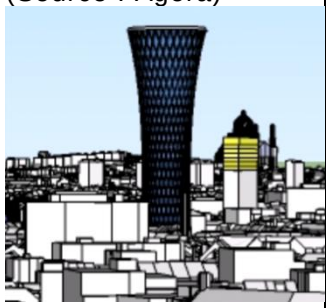
	Impact op het vlak van bouwprofielen	Het betreft een matig bouwprofiel van maximum GV+4. Er komt samenhang tot stand met de bouwtypologie die wordt waargenomen langs de Kleine Ring of de omtrek van het Ninoofseplein (bouwprofiel GLV+3/+4) ➔ linkeroever.	Het betreft een matig bouwprofiel van maximum GV+4. Er komt samenhang tot stand met de bouwtypologie die wordt waargenomen langs de Kleine Ring of de omtrek van het Ninoofseplein (bouwprofiel GLV+3/+4).	Het hoogste gebouw wordt aan de kanaalzijde opgetrokken, het middelhoog gebouw aan de zijde van de brede straat en het kleinste gebouw ligt op de as van het kanaal. De sokkel bereikt een hoogte van maximaal 9 meter boven de grond. De oprichting van de drie iconische bouwwerken zal een aanzienlijk hoogteverschil creëren ten opzichte van de gebouwen op de laan en de toekomstige woningen van de sector Arts et Métiers, Er komt samenhang tot stand met de bouwtypologie die wordt waargenomen langs de Kleine Ring of de omtrek van het Ninoofseplein (bouwprofiel GLV+3/+4). - <u>algemeen ongemak door de wind</u>. Dit zou nog kunnen worden versterkt door de ligging van de gebouwen langs het kanaal (corridoreffect). Dit corridoreffect wordt wel afgezwakt door de aanwezigheid van de drie torens die een "barrière"	Er is een afzonderlijk gebouw met een bouwprofiel dat maximum 140 m hoog reikt (dat stemt overeen met het bouwprofiel van de UP’site-toren). De centrale ligging binnen het huizenblok en de hoogte verlenen het een heel eigen karakter en maken het tot een herkenningspunt in de Kanaalzone. Er is een significante breuk met de huidige bebouwde omgeving gezien de hoogte van het gebouw. De geplande unieke toren heeft als voordeel dat er grondoppervlakte vrijkomt en dat er perspectieven tot stand komen tussen de huizenblokken die de betrokken sector omringen. Dit abrupte hoogteverschil binnen een relatief laag stadsweefsel zal heel wat hinder veroorzaken:

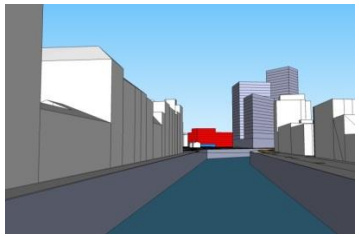
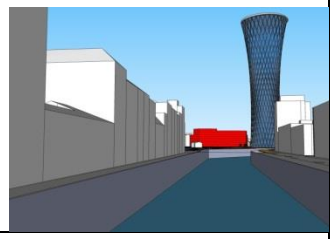
				kunnen vormen en de zuidwestenwinden kunnen tegenhouden. De inplanting van de drie torens maakt het dus mogelijk om een deel van de winden tussen het kanaal en de woonblokken aan de andere kant van de sector "Driehoek" op te vangen. Ook de aanwezigheid van de sokkel zou deze hinder moeten helpen afzwakken. - schaduwwerking; de slagschaduw evolueert naargelang het tijdstip van de dag en de seizoenen (zie hoofdstuk 3_Bijlagen_7). Weerslag op de visuele perspectieven (stedelijk herkenningspunt/visuele hinder). Simulaties hebben onze stelling kracht bijgezet (zie hoofdstuk 3_Bijlagen_5 & 6).	windstoring, vooral aan de voet van de toren, in de openbare ruimte en langs het park. Door de ligging langs het kanaal kan dit gevoel nog worden versterkt (gangeffect In dit alternatief wordt er geen sokkel gepland. Een sokkel zou echter wel kunnen bijdragen tot een duidelijke verbetering van het voetgangerscomfort aan de voet van het torengebouw door de windhinder voor de bezoekers van de sector af te zwakken (zie analyse van het microklimaat). Dit bouwprofiel zorgt ook voor slagschaduw die verandert volgens het ogenblik van de dag en met de seizoenen. Gelet op de hoogte zal het bouwwerk ook een impact hebben op de vergezichten. Simulaties hebben onze stelling kracht bijgezet (zie hoofdstuk 3_Bijlagen_5 & 6).

	Impact op het vlak van de typologie van de bebouwing en de verenigbaarheid met de belendende gebouwen	Geen enkel gebouw ligt in de voortzetting van de driehoekige huizenblok. Rondom de perimeter is er een grote diversiteit aan gebouwen. De bouwhoogten zijn vergelijkbaar met deze die we terugvinden in de Slachthuislaan.	Geen enkel gebouw ligt in de voortzetting van de driehoekige huizenblok. Rondom de perimeter is er een grote diversiteit aan gebouwen. De bouwhoogten zijn vergelijkbaar met deze die we terugvinden op de Slachthuislaan. rondom de perimeter bevinden de woontorens/gebouwen zich op welbepaalde punten en zijn niet hoger dan 10 verdiepingen (Brunfaut toren). (Brunfauttoren). Deze toren bevindt zich aan de ander kant van het kanaal	Geen enkel gebouw ligt in de voortzetting van de driehoekige huizenblok. rondom de perimeter bevinden de woontorens/gebouwen zich op welbepaalde punten en zijn niet hoger dan 10 verdiepingen (Brunfaut toren). (Brunfauttoren). Deze toren bevindt zich aan de ander kant van het kanaal De drie torens komen zich op een heel eigen wijze inplanten binnen een divers stedelijk weefsel. Op voorwaarde dat hun integratie binnen het landschap goed wordt uitgetekend,, kunnen ze door het spelen met hoogteverschillen dit contrasterende effect van de wijk op een evenwichtige manier versterken tussen “volle” en “lege” delen, lage “gebouwen” en "hoge" gebouwen.	Geen enkel gebouw ligt in de voortzetting van de driehoekige huizenblok. rondom de perimeter bevinden de woontorens/gebouwen zich op welbepaalde punten en zijn niet hoger dan 10 verdiepingen (Brunfaut toren). (Brunfauttoren). Deze toren bevindt zich aan de ander kant van het kanaal Het enige torengebouw onderscheidt zich op een bijzondere manier van het heterogene karakter van de wijk en op de schaal van de stad. Het neemt dezelfde codes aan als de UP'site toren: (qua bouwprofiel en soortgelijke sector: langs het kanaal) De UP’site-toren vormt niet alleen een stedelijk herkenningspunt langs het kanaal, maar ook een harmonische aanvulling op de hoogbouw van de Noordwijk. In dit geval

					is het gebouw erg geïsoleerd en vindt het geen enkele specifieke weerklank bij andere hoge gebouwen in de omgeving.
	Impact door het ruimtegebruik	Het huizenblok wordt integraal ingenomen. De sector is enkel voor privédoeleinden bestemd.	3/4 van het huizenblok is ingenomen. De sector is enerzijds en wat de benedenverdieping betreft bestemd voor openbaar gebruik en anderzijds, wat de verdiepingen betreft bestemd voor privégebruik. De binnenzijde van een huizenblok wordt geacht beschikbaar te zijn voor toekomstige bewoners.	Ook al maken de hoge gebouwen het mogelijk om ruimte op de bodem vrij te maken, toch wordt het ¾ deel van het huizenblok ingenomen door de sokkel. De sector is enerzijds bestemd voor publiek gebruik op de benedenverdieping en anderzijds voor privégebruik op de bovenverdiepingen.	Dit enige torengebouw laat toe om grondruimte vrij te maken. Voor eenzelfde oppervlaktedensiteit per m2, is er minder grondinname doordat er geen sokkel is, Er wordt dus verwacht dat er openbare ruimten worden gecreëerd. Momenteel is de sector uitsluitend voor privédoeleinden bestemd.
Stedelijk landschap	**Belangrijke vergezichten (in & out)**	Dit alternatief neemt het volledige huizenenblok in. Op menshoogte zullen de vergezichten wellicht verdwijnen door de bouwelementen. Zo worden de uitzichten tussen de twee oevers (sector "Pierronplein" en Ninoofseplein/tolhuisjes) belemmerd. Dit geldt ook voor de uitzichten vanaf de sector "Vander Putten – BGHM" in de richting van het kanaal.	Dit alternatief neemt het volledige huizenblok in. Op menshoogte zullen de vergezichten wellicht verdwijnen door de bouwelementen. Zo worden de uitzichten tussen de twee oevers (sector "Pierronplein" en Ninoofseplein/tolhuisjes) belemmerd. Dit geldt ook voor de uitzichten vanaf de sector "Vander Putten – BGHM" in de richting van het kanaal.	Door de indrukwekkende hoogte zal deze iconische eenheid een niet verwaarloosbare impact hebben op de huidige uitzichten (op en naar de perimeter). Ter herinnering: in 1972 werden in het kader van het Gewestplan van de Brusselse agglomeratie bepaalde gebieden van luchterfdienstbaarheden met beperkingen op het vlak van hoogten	Par son gabarit imposant, cette unité iconique va avoir un impact non négligeable sur les perspectives actuelles (sur et vers le périmètre). Pour rappel, afin de renforcer et de respecter certaines vues et perspectives des zones de servitude aérienne imposant des altitudes limites ont été définies dans le cadre

				vastgelegd met het oog op het versterken en respecteren van bepaalde uitzichten en perspectieven. Het gaat meer bepaald om: - uitzichten op de Basiliek van Koekelberg; - uitzichten op het Brusselse stadhuis vanaf de Ninoofsepoort We willen meteen preciseren dat geen enkel besluit werd goedgekeurd. Ze hebben geen regelgevende waarde en zijn niet bindend. Dit alternatief heeft gevolgen voor het uitzicht vanaf het balkon van het Justitiepaleis naar de basiliek van Koekelberg volledig op. Dit unieke gebouw is hoger dan de Basiliek. Qua hoogte stelt men een zekere dissonantie vast in verhouding tot de huidige gebouwen binnen en in de omgeving van de sector/perimeter.	du plan de secteur de l’Agglomération bruxelloise en 1972. Il est notamment question des : - vues sur la basilique de Koekelberg ; - vues sur hôtel de Ville de Bruxelles depuis la Porte de Ninove ; We willen meteen preciseren dat geen enkel besluit werd goedgekeurd. Ze hebben geen regelgevende waarde en zijn niet bindend. Dit alternatief heeft gevolgen voor het uitzicht op de Basiliek van Koekelberg vanaf het balkon van het Justitiepaleis. Dit unieke gebouw is hoger dan de Basiliek. Qua hoogte stelt men een zekere dissonantie vast in verhouding tot de huidige gebouwen binnen en in de omgeving van de sector/perimeter.

			- Zicht nr. 10 vanaf de Slachthuislaan (Bron: Agora)  NB: De verschillende uitzichten en simulaties zijn als bijlage bij deze analyse gevoegd (zie hoofdstuk 3_Bijlagen_5 & 6).	- Zicht nr. 1 vanaf het Justitiepaleis naar de Basiliek van Koekelberg - (Bron: Agora)  - Zoom Zicht nr. 1 vanaf het Justitiepaleis naar de Basiliek van Koekelberg - (Source : Agora)  NB: In het geel ➔ de geplande Brunfauttoren.	- Zicht nr. 1 vanaf het Justitiepaleis naar de Basiliek van Koekelberg - (Bron: Agora)  - Zoom Zicht nr. 1 vanaf het Justitiepaleis naar de Basiliek van Koekelberg - (Source : Agora) 

				- Zicht nr. 8 vanaf het kanaal aan de Barthélémylaan - (Bron: Agora) 	- Zicht nr. 8 vanaf het kanaal aan de Barthélémylaan - (Bron: Agora) 
	Belangrijke vergezichten (in & out)	Het bouwprofiel vormt geen belemmering voor de huidige perspectieven (toren van het stadhuis, Zuidertoren, UP-sitetoren, of de torens van de Noordwijk). Het door de gebruiker waargenomen perspectief kan wel gevolgen ondervinden. Vijf verdiepingen die loodrecht op de rooilijn worden gestapeld, bieden immers geen	Het bouwprofiel vormt geen belemmering voor de huidige perspectieven (toren van het stadhuis, Zuidertoren, UP-sitetoren, of de torens van de Noordwijk). Het door de gebruiker waargenomen perspectief kan wel gevolgen ondervinden. Vijf verdiepingen die loodrecht op de rooilijn worden gestapeld, bieden immers geen vergezicht mogelijkheden.	De drie gebouwen een hebben in het algemeen een grote visuele impact. Deze gaat verder dan het studiegebied. Deze visuele impact maakt het wel mogelijk om de wijk zoals van buitenaf gezien, te kenmerken door een "totem" en om andere zichtlijnen te ondersteunen (Kunstberg, Justitie-paleis, Kruidtuin enz.). De gemeenschappelijke sokkel wordt ontwikkeld	Dit alleenstaand iconisch gebouw is van buiten het studieperimeter zichtbaar. De landschappelijke integratie is niet optimaal gelet op het bouwprofiel en de afwezigheid van "hoge" gebouwen.

		vergezicht mogelijkheden.		op een hoogte van minimaal 9 meter boven het stedelijk maaiveld.	
	Belangrijke vergezichten (in & out)	Met dit alternatief kan niet worden voldaan aan de doelstelling om de toegang tot de stad te markeren.	Met dit alternatief kan niet worden voldaan aan de doelstelling om de toegang tot de stad te markeren.	De doelstelling om de toegang tot de stad te markeren wordt verwezenlijkt.	De doelstelling om de toegang tot de stad te markeren wordt verwezenlijkt.
	Impact op het erfgoed	Afhankelijk van de grondinname zou er een impact kunnen zijn op het beschermd gebied van de oude tolhuisjes. Die alternatieven kunnen een impact hebben op de visuele perceptie van bepaalde historische monumenten (vb.: Brouwerij Belle-Vue vanaf de Ninoofsesteenweg). de uitzichten tussen de twee oevers (sector "Pierronplein" en Ninoofseplein/tolhuisjes) worden belemmerd ten gevolge van de bebouwing van de sector "Driehoek". De bebouwing van de sector "Driehoek" zal niet leiden tot de sloop van erfgoedkundige goederen die zich binnen de perimeter van het RPA bevinden.		Afhankelijk van de grondinname zou er een impact kunnen zijn op het beschermd gebied van de oude tolhuisjes. Dit alternatief heeft een impact op de visuele perceptie van bepaalde historische monumenten (vb.: Brouwerij Belle-Vue vanaf de Ninoofsesteenweg). De inrichting van de drie gebouwen en van de sokkel zal meerdere uitzichten afsluiten. Dit alternatief kan eveneens ook gevolgen hebben voor het uitzicht op de basiliek van Koekelberg vanaf het Justitiepaleis. (zie de bovenstaande uitzichten). Geen enkel besluit werd goedgekeurd. Alle uitzichten op de perimeter worden als bijlage bij dit hoofdstuk gevoegd.	Afhankelijk van de grondinname zou er een impact kunnen zijn op het beschermd gebied van de oude octrooipaviljoenen. Dit alternatief heeft een impact op de visuele perceptie van bepaalde historische monumenten (vb.: Brouwerij Belle-Vue vanaf de Ninoofsesteenweg). De aanwezigheid van een uniek gebouw maakt het mogelijk om het gebied met visuele belemmeringen te beperken. Dit alternatief kan eveneens ook gevolgen hebben voor het uitzicht op de basiliek van Koekelberg vanaf het Justitiepaleis. (zie de bovenstaande

			De bebouwing van de sector "Driehoek" zal niet leiden tot de sloop van erfgoedkundige goederen die zich binnen de perimeter van het RPA bevinden.	uitzichten). Geen enkel besluit werd goedgekeurd. Alle uitzichten op de perimeter worden als bijlage bij dit hoofdstuk gevoegd. De bebouwing van de sector "Driehoek" zal niet leiden tot de sloop van erfgoedkundige goederen die zich binnen de perimeter van het RPA bevinden.
	Microklimaat	De bezonningsomstandigheden die in de geplande situatie het meest voorkomen binnen de sector en in zijn omgeving, worden als bijlage bij deze analyse gevoegd (zie hoofdstuk 3_Bijlagen_7). De maquette werd uitgetest in de perioden die normaal worden gebruikt voor bezonningstesten, met name 21 maart en 21 september voor de lente- en herfstequinox en 21 juni en 21 december voor de zomer- en winterzonnewende. De volgende uren werden onderzocht: 09.00 uur - 13.00 uur en 16.00 uur. Er werd rekening gehouden met de oriëntatie en de hoogte van de gebouwen. Binnen de sector blijft het bouwprofiel laag, zodat de effecten op het vlak van bezonning beperkt zijn. Naargelang de perioden en het tijdstip van de dag wordt de schaduw van de geplande gebouwen op een deel van de kaai geworpen (winterzonnewende en lente- en herfstequinoxen).	De voornaamste microklimaatfactoren die door de aanwezigheid van hoogbouw worden beïnvloed zijn: het windcomfort, het visueel comfort en het thermisch comfort (verbonden met het windcomfort en met het verlies van bezonning). Binnen dit alternatief dreigen de iconische bouwwerken: - problemen door een onaangename wind te veroorzaken vermits de “abrupte” hoogteverschillen hoge windsnelheden en	De voornaamste microklimaatfactoren die door de aanwezigheid van hoogbouw worden beïnvloed zijn: het windcomfort, het visueel comfort en het thermisch comfort (verbonden met het windcomfort en met het verlies van bezonning). In dit alternatief dreigt het monolithische bouwwerk problemen te veroorzaken door: - de onaangename wind waarvan het wervelend effect onder aan de toren nog wordt versterkt. De

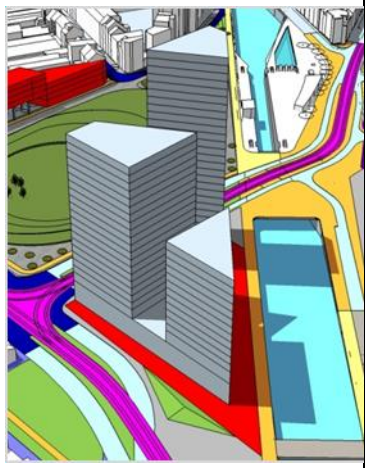
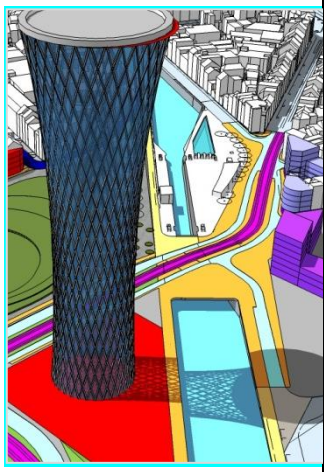
		Wat de wind betreft, bevindt deze sector zich in het gebied van het kanaal, dat een windcorridor vormt. De overheersende windrichting is zuidwestelijk.	wervelingen aan de grond zullen veroorzaken. Het alternatief gaat uit van een progressievere evolutie van de toekomstige iconische bouwwerken. De nieuwe bouwwerken zijn ver verwijderd van de gebouwen langs de Slachthuislaan en van de toekomstige huisvesting van de sector Arts et Métiers. (sector "Vander Putten – BGHM"). Er is daadwerkelijk sprake van een uitgesproken breuk met een H/h-verhouding[18] groter dan 2.5. Men beschikt echter wel over enerzijds een aanzienlijke afstand (tussen 30 en 70 m) en anderzijds over de aanwezigheid van een uitgestrekt parkgebied dat met enkele hoge elementen (bomen) de wind zou kunnen afbuigen en de hinder aanzienlijk zou kunnen beperken.	problemen die gepaard gaan met wind, worden toegelicht in het intermediair alternatief. Ze zijn identiek, behalve dan dat ze nog worden benadrukt door de aanwezigheid van één enkele toren. De problemen veroorzaakt door de wind worden uiteengezet onder het overgangsalternatief. - De slagschaduw die wordt gegenereerd op de sector van het kanaal (hotelruimte voormalige brouwerij Belle-Vue) en op de openbare ruimten. Naargelang de perioden en het tijdstip van de dag wordt de schaduw tot buiten de perimeter van het RPA geworpen (winterzonnewende en lente- en herfstequinoxen).

[18] Verhouding tussen de hoogte van de hoogbouw en de gemiddelde hoogte van de bouwwerken in de omgeving

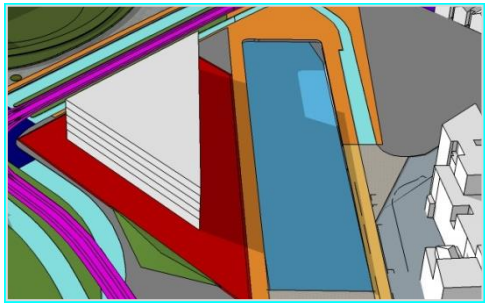
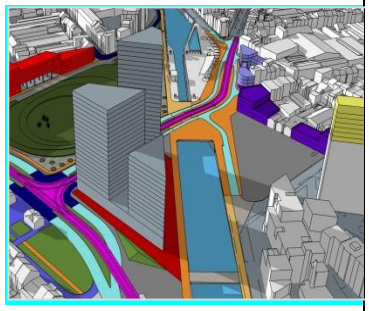
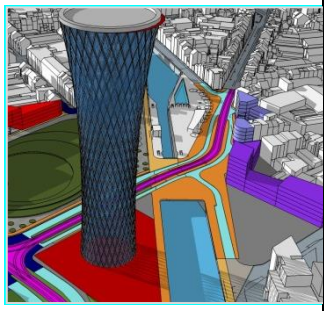
			Daardoor zou de wind over de stad kunnen worden getild. Om de wind over de stad te tillen[19] moeten de gebouwen geleidelijk in hoogte evolueren en moet de hoogteverhouding idealiter binnen de interval liggen: 1.6≤ H/h ≤ 2.5. De sokkel die het alternatief voorstelt, kan de ongemakken die de gebouwen veroorzaken slechts gedeeltelijk ongedaan maken door het traject van de wind iets verder te dringen. Zoals de simulaties[20] met de “virtuele widtunnel”-software aantoonden, kan een sokkel een soort van gordel rond de toren creëren die het comfort van de voetgangers verhoogt. Dit resulteert in een beter voetgangerscomfort. Toch is die inrichting geen optimale oplossing. De sokkel vermindert dan wel het effect, dat echter nooit volledig verdwijnt.	

[19] Brussels Gewest, “*BXXL _Objectivation des avantages et des inconvénients des immeubles élevés à Bruxelles - Habitabilité de l’environnement des tours”* p 21, 2009
[20] Ibidem

			Zonder sokkel zouden er wel wervelwindeffecten optreden tussen de verschillende hoge gebouwen. De aanwezigheid van een sokkel maakt het mogelijk om de impact op het park en de openbare ruimte aan de voet van de torens te beperken, en dus voor de zwakke weggebruikers en vooral dan de voetgangers, ook al lost een sokkel het probleem nooit volledig op. In dit alternatief worden slagschaduwen veroorzaakt, met een impact op het kanaal, op de gevels van de Henegouwsenkaai, en ook op een deel van de sector "Pierronplein" (afhankelijk van de tijdstippen en de seizoenen). Naargelang de perioden en het tijdstip van de dag wordt de slagschaduw tot buiten de perimeter van het RPA geworpen (winterzonnewende en lente- en herfstequinoxen).	

		- De slagschaduw op 21/06 om13.00 u, zomerzonnewende - (Bron: Agora[21]) 	- De beschaduwing op 21/06 om13.00 u, zomerzonnewende - (Bron: Agora) 	- De beschaduwing op 21/06 om13.00 u, zomerzonnewende - (Bron: Agora) 

[21] De verschillende simulaties werden aan de Bijlage van onderhavig rapport toegevoegd.. Die werden geanalyseerd volgens de periodes die gewoonlijk worden gebruikt voor bezonningsproeven, zijnde 21 maart en 21 september voor de dagevening en 21 juni en 21 december voor de zonnewende.

		- De slagschaduw op 21/12 om 13.00, winterzonnewende – (Bron: Agora) 	- De slagschaduw op 21/12 om 13.00, winterzonnewende – (Bron: Agora)  Het principe van meerdere iconische eenheden kan de impact op de kanaalsector beperken, omdat er tijdelijk strepen zon “verschijnen”. In de zomer kunnen de toekomstige gebruikers van de nieuwe promenade langs het kanaal die beschaduwing als positief ervaren.	De slagschaduw op 21/12 om 13.00, winterzonnewende – (Bron: Agora)  Het principe van een enkele eenheid zorgt weliswaar voor een minder breed schaduwbeeld, maar versterkt het schaduweffect wel in de richting van Sint-Jans-Molenbeek. Het alternatief biedt evenmin een oplossing aangezien de impact op de openbare ruimte en het park niet vermindert.

Besluit	**De + effecten:** • Alle alternatieven zijn verenigbaar met de omliggende gebouwen. • De alternatieven Hypothese 0, het mediaan- en het Intermediair Alternatief stellen een totale herindeling voor van het huizenblok door de herinvoering van een gevelsysteem. Daardoor ontstaat een nieuw gebouwenfront. • Dankzij het intermediair en het maximalistisch alternatief kan de doelstelling om de toegang tot de stad te markeren door de bouw van een of meer "hoge gebouwen" worden bereikt. Dat ene of de meerdere gebouwen zijn zichtbaar van buiten de perimeter van het RPA. • Het intermediair alternatief voorziet in een progressiviteit van de toekomstige iconische gebouwen. • Het maximalistisch alternatief voorziet in één enkel iconisch gebouw dat inspeelt op UP-site. Dit vormt een nieuw herkenningspunt in het kanaalgebied. • Door de sokkel van het mediaanalternatief te activeren kan de impact onderaan de hoge gebouwen en op het park worden ingeperkt; daarmee past dit alternatief zich aan de voetgangers aan. . Voordelen op het vlak van microklimaat (windhinder) vallen te verwachten. • Het intermediair en het maximalistisch alternatief streven naar het behoud van bepaalde visuele perspectieven. • Het mediaan- en het maximalistisch alternatief gaan in de richting van een versterking van de "open ruimte" door een beperking van hun grondinname. • Het intermediair en het maximalistisch alternatief opteren voor hoogbouw. Gezien van buitenaf vormen ze herkennings- en identificatiepunten van de wijk. • De vrijgekomen ruimte is groter in het maximalistisch alternatief gezien de inrichting van één enkel iconisch gebouw. • Het bouwprofiel van het alternatief hypothese 0 en het mediaanalternatief zal de huidige perspectieven (van buitenaf) niet in gevaar brengen/belemmeren. **De -effecten:** • Het alternatief hypothese 0 en het mediaanalternatief voldoen niet aan de doelstelling die beoogt de toegang tot de stad te markeren (lage gebouwen). • Het intermediair en het maximalistisch alternatief zorgen voor een abrupte hoogteverandering in een relatief laag stedelijk weefsel. • In het maximalistisch alternatief is er geen sokkel (verband houdend met het microklimaat – windhinder). • Alle alternatieven werpen schaduwen af op de kanaaloevers. Die schaduwen kunnen afhankelijk van het alternatief ± aanzienlijk zijn en ook variëren volgens het tijdstip van de dag/de maand van het jaar. Wat het Mediaanalternatief en het Maximalistisch alternatief betreft, wordt de hinder meer bepaald verwacht langs het kanaal of voor de Pierronplein.

	• Het intermediair en het maximalistisch alternatief leiden tot meer overlast, zoals slagschaduwen of windhinder aan de voet van het gebouw/de gebouwen, dan de andere alternatieven. Naargelang de perioden en het tijdstip van de dag wordt de schaduw tot buiten de perimeter van het RPA geworpen (winterzonnewende en lente- en herfstequinoxen). • Het alternatief hypothese 0 en het mediaanalternatief nemen een groot stuk van het perceel in en ontwikkelen hoogtes die de visuele perspectieven op manshoogte kunnen afsluiten. Dit heeft een negatieve invloed op de ontwikkeling van een centrale "open ruimte". Die wordt onmogelijk gemaakt door het sluiten van de bouwlijn op de rooilijn, onder voorbehoud van de aanleg van een geïsoleerde constructie (die de sloop van bestaande constructies impliceert) in plaats van het sluiten van de bouwlijn • Het alternatief Mediaanalternatief heeft door de beoogde inplanting en de in aanmerking genomen maximale hoogte dan weer gevolgen voor het uitzicht op de basiliek van Koekelberg. Het alternatief Maximalist belemmert dan weer bepaalde uitzichten over het westen van de stad (waaronder de basiliek van Koekelberg). • Voor alle alternatieven geldt dat ze een impact kunnen hebben op het beschermd gebied van de Octrooipaviljoenen, omdat ze bepaalde vergezichten verhinderen **Andere effecten:** • Het mediaan- en het intermediair alternatief willen zich onderscheiden van het GBP (op het vlak van functies), terwijl het intermediair en het maximalistisch alternatief zich willen onderscheiden van de GSV (op het vlak van bouwprofielen).

3.2.1.3 De menselijke omgeving

3.2.1.3.1 Mobiliteit

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Gemengd Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Huisvesting	Maximalistisch Alternatief Kantoren
Regelgevende context	**Wegenhiërarchie**	Aan de wegen worden geen wijzigingen gepland; de Kleine Ring zal de functie van hoofdweg vervullen; de Ninoofsesteenweg vervult zijn rol van interwijkenweg.			
	De documenten die het parkeerbeleid regelen	Titel 8 van de GSV: • Onder hoofdstuk 3 betreffende gebouwen met meerdere woningen; • Onder hoofdstuk 5 over de oppervlakten bestemd voor ambachts-, nijverheids-, logistieke, opslagactiviteiten of voor activiteiten voor de vervaardiging van materiële diensten, voor handelszaken, voor groothandel, voor grote speciaalzaken, voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten en voor hotelinrichtingen; • Onder hoofdstuk 6 over leveringen. BWLKE[22]	GSV Titel 8	GSV Titel 8 (hoofdstuk 3, 5 en 6) BWLKE
Publieke ruimte	**Impact op bestaande en geplande netwerken**				

[22] Wat het parkeerbeleid betreft, beoogt het BWLKE het aantal beschikbare parkeerplaatsen voor **kantoorgebouwen** te verminderen en werknemers zo het gebruik van hun auto te ontraden voor hun “woon-werkverplaatsingen”. Dat is zowel van toepassing op de vergunningsaanvragen als op de procedures voor de hernieuwing van die vergunningen. De benadering berust op de kaart van de toegankelijkheidszones van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening die het grondgebied opdeelt in drie zones (A,B,C). Die zonering is opgesteld op basis van de afstand van een bepaalde plaats tot een halte van zwaar openbaar vervoer (metro/tram in eigen bedding/tram, en op basis van de frequentie van de diensten.) . Die reglementering geldt niet voor woongebouwen, handelszaken, voorzieningen van collectief belang, waarvoor alleen gemotiveerde voorstellen een aantal plaatsen rechtvaardige n.

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Gemengd Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Huisvesting	Maximalistisch Alternatief Kantoren
		De Belirisbouwplaats die bijna is voltooid, zal een herdefiniëring van de wegen en omgevingen mogelijk maken, meer bepaald door een vermindering van de grondinname door rijwegen ten voordele van een kwaliteitsvolle aanleg van openbare ruimten, voetpaden en fietspaden. Alle alternatieven gaan uit van de realisatie van een bouwplaats die zal worden afgerond door een heraanleg van de onmiddellijke omgeving van het project (voetpaden enz.).		
	Impact op het comfort van de gebruikers	De kwaliteit van zowel het verkeer als het gebruikerscomfort verbetert. Ook als er geen doorsteek van het huizenblok komt, belemmert het blok geenszins de paden van of naar de Ninoofsepoort/het kanaal	Door de voorgestelde inplanting waarborgt het alternatief de doordringbaarheid van het huizenblok dat kan worden gedwarst. De potentiële openbare ruimte van het huizenblok neemt toe. De kwaliteit van zowel het verkeer als het gebruikerscomfort verbetert.	Door de voorgestelde inplanting waarborgt het alternatief binnen het huizenblok een goede verhouding tussen bebouwd terrein en openbare ruimte.

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Gemend Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Woningen	Maximalistisch alternatief Kantoren

Toegang en verkeersstromen	**Impact op de vraag naar verkeer met personenauto's**	De verplaatsingen naar het werk met personenauto's tijdens de ochtendspits wordt geraamd op een bijkomende 280 auto's[23], of 140 pae/u (personenauto-equivalenten) vanuit of naar de perimeter. Verhoogd risico dat er voor het woon-werkverkeer wordt gekozen voor personenauto's, omdat het personeel mogelijk in een ander gewest dan het BHG kan wonen De bijkomende belasting van het verkeer zal aanzienlijk zijn, en de bijdrage van het project zal de huidige verkeersvraag versterken, vooral dan op de Kleine Ring.	Het aantal verplaatsingen met personenauto's tijdens het spitsuur ‘s ochtends wordt geraamd op: • Huisvesting: 120 auto's, of 60 extra pae/u vanuit de perimeter; • Handelaars: 21 auto's met bestemming perimeter, of 10 pae/u. Dit komt neer op 70 pae/u. Matig risico dat voor het woon-werkverkeer systematisch naar een voertuig wordt gegrepen, omdat kandidaten met een woning dichtbij het hypercentrum niet noodzakelijk afhankelijk zijn van een personenauto.	Het aantal verplaatsingen met personenauto's tijdens het spitsuur ‘s ochtends wordt geraamd op: • Huisvesting: 300 auto's, of 150 extra pae/u vanuit de perimeter; Handelaars: 16 auto's met bestemming perimeter, of 8 pae/u. Dit komt neer op 158 pae/u. Matig risico dat voor het woon-werkverkeer systematisch naar een voertuig wordt gegrepen, omdat kandidaten met een woning dichtbij het hypercentrum niet noodzakelijk afhankelijk zijn van een personenauto. Gezien de omvang van het programma dient een hoge verkeersdruk te	De vraag naar verplaatsingen met personenauto's tijdens de ochtendspits door het personeel wordt geraamd op 600 auto's, of 300 extra pae/u met bestemming de perimeter. Verhoogd risico dat er voor het woon-werkverkeer wordt gekozen voor personenauto's, omdat het personeel mogelijk in een ander gewest dan het BHG kan wonen Gelet op de omvang van het programma en de mogelijke verkeersdruk moet worden nagegaan of de Kleine Ring en de Ninoofsesteenweg

[23] De gedragshypothesen die aan het cijfermateriaal ten grondslag liggen, worden ter informatie in de bijlagen toegelicht. Hoofdstuk 3_Bijlagen_2 wat mobiliteit betreft en Hoofdstuk 3_Bijlagen_1 wat het aantal wooneenheden enz. betreft

				worden verwacht; de vraag naar particuliere vervoersmodi op de Kleine Ring zal door het project alleen worden versterkt.	wel in staat zijn om een dergelijke last te verwerken
	Impact op het openbaar vervoer	Het alternatief brengt een toename met zich mee van het aantal gebruikers van het openbaar vervoer; dit aantal wordt geraamd op +/- 350 personen verspreid over de spitsuren, of +/- 175 personen/uur te verspreiden over de verschillende diensten die de wijk aandoen.	Als er voor de verplaatsingen tussen de gewesten meer beroep wordt gedaan op alternatieven voor de auto, dan moet ook de huisvestingsfunctie zich vertalen in een toename van de vraag naar verplaatsingen met het openbaar vervoer; die wordt geraamd op +/- 140 personen, of +/- 70 personen/uur verspreid over de verschillende diensten die de bediening van verschillende wijken verzekeren.	De woonfunctie ligt aan de basis van een grotere vraag naar verplaatsingen met het openbaar vervoer en wordt geraamd op +/- 345 personen, of +/- 170 personen/uur verspreid over de verschillende diensten die de bediening van verschillende wijken verzekeren.	Het alternatief brengt een toename met zich mee van het aantal gebruikers van het openbaar vervoer, dat wordt geraamd op +/- 750 personen te verdelen over de spitsuren, of +/- 375 personen/uur te verdelen over de verschillende diensten die de wijk aandoen.

	Impact op de voetgangers en de personen met beperkte mobiliteit	Door kwaliteitsvolle inrichtingen kan de behoefte aan verplaatsingen te voet toenemen. Ze kunnen de PBM ten goede komen. De verbindingen tussen de haltes van het openbaar vervoer en het huizenblok staan borg voor comfort en veiligheid.	Door in het midden van het huizenblok een ruimte aan te leggen die toegankelijk is voor voetgangers en voor PBM, is een pluspunt voor de toekomstige gebruikers, die ofwel bewoners van het project zijn, ofwel naaste buren die aangetrokken worden door het commerciële aanbod.	Door in het midden van het huizenblok een ruimte aan te leggen die toegankelijk is voor voetgangers en PBM, is een pluspunt voor de toekomstige gebruikers, die ofwel bewoners van het project zijn, ofwel naaste buren die aangetrokken worden door het commerciële aanbod.	Door kwaliteitsvolle inrichtingen kan de behoefte aan verplaatsingen te voet toenemen. Ze kunnen de PBM ten goede komen De verbindingen tussen de haltes van het openbaar vervoer en het huizenblok staan borg voor comfort en veiligheid.
	Impact op de fietsers	De fietsinfrastructuur zal na afloop van de bouwplaats in uitvoering en van de bouwplaats aan de Ninoofsepoort, en de inrichting van de lanen van de Kleine Ring, uitstekende omstandigheden voor de liefhebbers van deze vervoersmodus bieden.			
		Voor de geplande kantooroppervlakte moeten er minstens 70 overdekte plaatsen worden voorzien. Daarnaast moeten er ook in de omgeving overdekte fietsstallingen komen voor bezoekers	A rato van minstens 1 plaats per woning moet het aanbod aan overdekte fietsenstal-lingen minstens plaats bieden voor 120 fietsen. Ook voor de commerciële functie moeten er in de buurt van de toegang tot de handelszaken in de overdekte openlucht fietsstallingen komen.	Het aanbod aan overdekte fietsstallingen moet minstens plaats bieden voor 300 fietsen. Ook voor de commerciële functie moeten er in de buurt van de toegang tot de handelszaken in de overdekte openlucht fietsstallingen komen.	Voor de geplande kantooroppervlakte moeten er minstens 150 overdekte plaatsen worden voorzien. Daarnaast moeten er in de omgeving ook fietsstallingen komen voor bezoekers.

Parkeergelegenheid	**Impact op parkeren in privéruimtes**	**Auto’s**	In toegankelijkheids-zone B, wordt 1 parkeerplaats per 100 m² toegekend voor de bestemming kantoren. Voor een mogelijke bruto-oppervlakte van 14.000 m² aan kantoren, worden dus maximum 140 parkeerplaatsen toegestaan. Dit aanbod volstaat niet voor de ramingen die uitgingen van 700 werknemers van wie +/- 40% zich met de auto verplaatst en voor wie dus 280 plaatsen nodig zouden zijn.	Voor een vloer-oppervlakte van 12.000 m² woningen en een gemiddelde van 100 m² / woning, zijn minstens 120 overdekte plaatsen nodig. Bij die parkeer-plaatsen kunnen ook nog de plaatsen worden gerekend voor de bestemming handelszaken van 2.600 m². Uitgaande van 1 plaats / 50 m² handelsruimte, komt dit neer op 52 plaatsen. Een aanbod van +/- 170 plaatsen stemt overeen met de geraamde behoeften.	Voor 300 plaatsen in een overdekte parking is een ondergrondse opper-vlakte van minstens +/- 6.000m² vereist. Het aangekondigde programma van 2.000 m² ondergrondse oppervlakte volstaat echter voor maximaal 100 plaatsen als we uitgaan van een klassieke configuratie van 20m²/plaats. Het teveel aan plaatsen moet worden overgedragen naar parkings of naar openbare ruimte, waardoor de pertinentie van de oppervlakte van het programma in vraag wordt gesteld. De vraag naar parkeerplaats voor bezoekers kan op 15 plaatsen worden geraamd. De globale vraag bedraagt 315 plaatsen voor een mogelijk aanbod van 100 plaatsen.	Het parkeeraanbod mag niet groter zijn dan 1 plaats per 100m² bovengrondse bruto-oppervlakte of 300 plaatsen; redelijkerwijze kunnen daar nog 15 plaatsen in de omgeving voor de bezoekers aan worden toegevoegd. De geraamde vraag voor parkeer-gelegenheid voor het kantoorprogramma bedraagt 600 plaatsen, of 12.000m² die onder het bouwwerk moeten worden voorzien. De aangekondigde, ondergrondse oppervlakte beslaat slechts 2.000 m², of 100 mogelijke plaatsen. Het programma leidt tot een mogelijke verschuiving van 500 plaatsen waarbij nog de 15 plaatsen op de openbare weg moeten worden geteld. Kan een dergelijke oppervlakte onder het bouwwerk niet worden beoogd, dan

						dient de pertinentie van het oppervlakteprogramma opnieuw in vraag worden gesteld.
		Fietsen	Voor de fietsers dienen minstens 140 plaatsen (± 1 per 100 m²) te worden voorzien die van buitenaf vlot toegankelijk zijn.	Voor de fietsers dienen minstens 60 plaatsen (± 1 per 100 m²) te worden ontwikkeld die van buiten vlot toegankelijk zijn.	Voor de fietsers dienen minstens 150 plaatsen (± 1 per 220 m²) te worden ontwikkeld die van buiten vlot toegankelijk zijn.	Voor de fietsers dienen minstens 150 plaatsen (± 1 per 220 m²) te worden ontwikkeld die van buiten vlot toegankelijk zijn.
		Leveringen	Op het huizenblok waar het kantoorproject komt, dient in deze sector buiten de openbare weg een leveringszone te worden voorzien met een minimale hoogte van 4,5 m.	Voor de commerciële functie dient buiten de openbare weg een leveringszone te worden voorzien. Het project moet ook parkeergelegenheid voorzien voor dienstvoertuigen zoals verhuiswagens.	Voor de commerciële functie dient buiten de openbare weg een leveringszone te worden voorzien. Het project moet ook parkeergelegenheid voorzien voor dienstvoertuigen zoals verhuiswagens.	Op het huizenblok waar het kantoorproject komt dient in deze sector buiten de openbare weg een leveringszone te worden voorzien met een minimale hoogte van 4,5 m.
	Impact van de parkeer-ruimtes op de openbare ruimte	**Auto's**	In de situatie vóór de BELIRIS bouwplaats[24] werd het wettelijke parkeeraanbod langs de openbare weg ten zuiden van het kanaal geraamd op ± 85 plaatsen, de Slachthuislaan en de Barthélémylaan niet meegerekend. De openbare parking Brunfaut telt 150 parkeerplaatsen. Die bevindt zich echter op ± 500 m van de Ninoofsepoort wat zijn potentieel in veband met het programma van het RPA beperkt.			
			Na toekenning van de vergunning aan BELIRIS wordt het wettelijk parkeeraanbod langs de openbare weg ten zuiden van het kanaal teruggebracht tot +/- 5 plaatsen - de Slachthuislaan en de Barthélémylaan niet meegerekend.			

[24] Hier wordt de situatie bedoeld voordat de Beliriswerf aan de Ninoofsepoort van start ging

			De vraag naar parkeerplaatsen die de projecten niet kunnen inlossen, wordt geraamd op ± 140 plaatsen.	De vraag naar parkeerplaatsen die de projecten niet kunnen inlossen, wordt geraamd op ± 50 plaatsen.	De vraag naar parkeerplaatsen die de projecten niet kunnen inlossen, wordt geraamd op ± 215 plaatsen.	De vraag naar parkeerplaatsen die de projecten niet kunnen inlossen, wordt geraamd op ± 500 plaatsen.
		Fietsers	Langs de openbare weg moet een capaciteit van ongeveer 10 fietsenrekken voor bezoekers worden voorzien		Langs de openbare weg moet een capaciteit van ongeveer 20 fietsenrekken voor bezoekers worden voorzien	
		Leveringen	Vermits de projecten ter plaatse een leveringszone voor de beoogde kantoor- en commerciële bestemmingen moeten omvatten, dient er langs de openbare weg geen ruimte te worden voorzien voor voertuigen van leveranciers			
Besluit			**De + effecten:** • Alle alternatieven gaan in de richting van een herdefiniëring van de openbare ruimte die grenst aan de sector en van een opwaardering van de kanaaloevers voor de actieve vervoersmodi. • De alternatieven die voorrang geven aan de huisvestingsbestemming, hebben de meest positieve weerslag op alternatieve verplaatsingen ter vervanging van de auto. • Mits de handelsbestemmingen afstralen op de wijk kunnen zij het gebruik van de zachte verkeersmodi in de hand werken. • Het huizenblok ligt erg goed ten aanzien van de haltes van het openbaar vervoer. • Het huizenblok is goed bereikbaar met fietspaden, wat gunstig is voor een versterking van de aantrekkelijkheid van verplaatsingen per fiets. **De - effecten:** • De alternatieven zullen in verschillende mate van invloed zijn op de vraag naar gemotoriseerde verplaatsingen. Het alternatief hypothese 0 en het maximalistisch alternatief stellen een parkeeraanbod voor dat zonder een aanzienlijke verandering van het modaal gedrag niet zal volstaan voor de geraamde voorzienbare behoeften, met als gevolg een algemeen erkend risico van een verschuiving naar parkeren langs de openbare weg, wat niet kan worden opgevangen binnen het RPA en dus dreigt zich te verspreiden naar de naburige wijken en de kwaliteit van de openbare ruimte aan te tasten			

	• Voor het Intermediair Alternatief zijn 300 parkeerplaatsen vereist. Slechts 100 van deze plaatsen zijn redelijkerwijze uitvoerbaar op basis van een klassieke optimale configuratie met 1pl/20m², of een verhouding van 0.3 plaats/woning. Hierbij wordt geen rekening gehouden met de nood aan technische lokalen, die de beschikbare ondergrondse oppervlakte nog beperkt, met meer bepaald de noodzaak om 300 fietsplaatsen van minstens 1,2 m² of minimum 360 m² te voorzien. De programma's die worden aangekondigd in het kader van de verschillende alternatieven, en meer bepaald van het intermediair en het maximalistisch alternatief, kunnen redelijkerwijs maar worden overwogen door telkens een aanvullend parkeeraanbod voor te stellen als antwoord op de geraamde behoeften, of door de in aanmerking genomen opties naar beneden bij te stellen.

3.2.1.3.2 Sociaal en economisch domein

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Gemend Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Woningen	Maximalistisch alternatief Kantoren
Het voorgestelde woonaanbod: aard, types woningen of kantoren	Dit punt is zonder voorwerp vermits dit alternatief kantoren voorziet. Bovendien bevindt de sector zich op de grens tussen twee mazen: BRU-08 en MOL-01 (zie hoofdstuk 2): Huisvesting: - 12.444 (BRU-08); Gemengd: 2.239 (BRU-08). Huisvesting: 23.887 (MOL-01); Gemengd: 15.794 (MOL-01). Dit project zou een groot deel van het resterende saldo van de toelaatbare kantoorsaldi (KaTKS) opgebruiken.	Er worden 120 wooneenheden[25] ontwikkeld. Daarmee wordt tegemoetgekomen aan de vraag naar huisvesting binnen de sector. Dit alternatief bevordert een diversiteit van het type wooneenheden (studio, eenkamerflat, tweekamerflat enz.).	Er worden 300 wooneenheden[26] ontwikkeld. Daarmee wordt tegemoetgekomen aan de vraag naar huisvesting binnen de sector. Dit alternatief bevordert een diversiteit van het type wooneenheden (studio, eenkamerflat, tweekamerflat enz.).	Dit punt is zonder voorwerp vermits dit alternatief kantoren voorziet. Dit project zou het resterende saldo van de toelaatbare kantoorsaldi (KaTKS) opgebruiken.

[25] Uitgaande van 1 wooneenheid = 100 m² (12.000 = 120 wooneenheden). Zie Hoofdstuk 3_Bijlagen_1 wat het aantal wooneenheden enz. betreft
[26] Uitgaande van 1 wooneenheid = 100 m² (30 000 = 300 wooneenheden).

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Gemend Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Woningen	Maximalistisch alternatief Kantoren
Impact op de bevolking: verwacht aantal inwoners, profiel van de nieuwkomers	De druk op de verhuur- of vastgoedmarkt in de omgeving zou kunnen toenemen. Bepaalde werknemers kunnen opteren voor een woonplaats in en nabij de perimeter, maar ook in de buurgemeenten.	Op basis van het programma[27] kunnen we het aantal extra inwoners ramen op ± 276 in de wijk. Dit alternatief zal nieuwe inwoners naar de perimeter aantrekken. Dit alternatief zal de bestaande sector, enerzijds, nieuw leven inblazen en, anderzijds, bijdragen tot het economische en maatschappelijke leven rond de Ninoofsepoort.	Op basis van het programma kunnen we het aantal extra inwoners[28] ramen op ± 690 in de wijk. Dit alternatief trekt naar de perimeter nieuwe inwoners aan. Dit alternatief zal de bestaande sector, enerzijds, nieuw leven inblazen en, anderzijds, bijdragen tot/deelnemen aan het economische en maatschappelijke leven rond de Ninoofsepoort. Vergeleken met een traditioneel gebouw liggen de huurprijzen in een gebouw met meerdere niveaus, omwille van de werkingskosten (liften, ventilatie, enz.) merkelijk hoger. Door te opteren voor dit producttype, bestaat gentrificatiegevaar van de buurt ten koste van de volkse klasse die reeds in de wijk aanwezig is.	De druk op de verhuur- en vastgoedmarkt zou heel sterk kunnen toenemen. Bepaalde werknemers kunnen opteren voor een woonplaats in en nabij de perimeter, maar ook in de buurgemeenten. Dat kan afstralen op het aanbod aan woongelegen-heden dat zoals uit de diagnose blijkt vandaag al niet voldoende groot is. Dit alternatief helpt de leefomgeving van de Ninoofsepoort alvast niet vooruit. Bovendien dreigt dit monofunctioneel programma zich niet in de rest van de wijk te integreren.

[27] Uitgaande van 1 wooneenheid = 2,3 bewoners - Gemiddelde grootte van de Belgische huishoudens IWEPS – (120 x 2,3 = 276 bewoners).
[28] Uitgaande van 1 wooneenheid = 2,3 bewoners - Gemiddelde grootte van de Belgische huishoudens IWEPS – (300 x 2,3 = 690 bewoners).

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Gemend Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Woningen	Maximalistisch alternatief Kantoren
			Mensen uit de volksklassen kunnen zich dit type vastgoed niet veroorloven. Bovendien ligt de Ninoofsepoort in een sterk verarmde wijk, waar de tekenen van verandering, ondanks een beleid van zware stedelijke renovaties, erg aarzelend zijn. Men kan zich afvragen wat het belang op de lange termijn is van zeer welgestelde huishoudens om een woning in een hoogbouw te verwerven, met name in het licht van het mogelijke risico op overaanbod en op moeilijkheden verbonden aan dit soort mede-eigendom.	
	Vanuit commercieel en economisch oogpunt levert een kantoren-complex alvast heel wat meer voordelen op dan een sector die vandaag niet wordt geëxploiteerd.	Dit alternatief plant een gemengd programma in een sector die momenteel niet wordt geëxploiteerd Bedoeling is om er op de benedenverdieping economische en	Dit alternatief programeert vooral huisvesting in een sector die momenteel niet wordt geëxploiteerd. Op de eerste verdiepingen zouden er ruimtes voor economische en	Dit alternatief programeert vooral kantoren in een sector die momenteel niet wordt geëxploiteerd. Op de eerste verdiepingen zouden er ruimtes voor economische en

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Gemend Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Woningen	Maximalistisch alternatief Kantoren
Impact op de commerciële en economische activiteiten: schrappen, behouden of creëren van activiteiten	Daarop kunnen verwante activiteiten worden ontwikkeld, zoals horecazaken of buurtwinkels. De bestaande lokale handelszaken zouden er ook baat bij hebben, maar in mindere mate dan van de woonfunctie.	commerciële activiteiten te ontwikkelen. Die zouden de vorm van plaatselijke handelszaken en voorzieningen van collectief belang moeten aannemen en dus weinig “hinder” veroorzaken. De verwezenlijking van dit alternatief zal nieuwe bewoners, werknemers, gebruikers en bezoekers aantrekken. Zuiver economisch gezien vormen die personen een niet te miskennen potentieel om de dynamiek van de wijk te boosten, waardoor hier verwante activiteiten kunnen ontstaan. Dit komt ook ten goede aan lokale bedrijven die al in het gebied gevestigd zijn.	commerciële activiteiten komen. Dit wordt een project met plaatselijke en grootstede-lijke handels-zaken en voorzieningen van collectief belang. De verwezenlijking van dit alternatief zal nieuwe bewoners, werknemers, gebruikers en bezoekers aantrekken. Zuiver econo-misch gezien vormen die personen een niet te miskennen potentieel om de dynamiek van de wijk te boosten, waardoor hier verwante activiteiten kunnen ontstaan. Dit komt ook de plaatselijke handelszaken ten goede.	commerciële activiteiten komen. Dit wordt een project met grootstedelijke kantoorruimtes. Na realisatie trekt dit alternatief nieuwe werknemers en bezoekers aan. Zuiver economisch gezien vertegenwoordigen zij een licht potentieel om de handelsdynamiek van de wijk wat op te vijzelen. vandaar de mogelijkheid om verwante activiteiten te ontwikkelen. Dit zal ook ten goede komen aan lokale handelszaken, aangezien de werknemers er klant kunnen zijn, maar in mindere mate dan de woonfunctie.
Impact op de arbeidsmarkt: schrappen, behoud of creëren van werkgelegenheid	Uitgaande van het programma, kunnen we	Uitgaande van het programma, kunnen we	Uitgaande van het programma, kunnen we	Uitgaande van het programma, kunnen we

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Gemend Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Woningen	Maximalistisch alternatief Kantoren
	het aantal banen ramen[29] op ± 700. Aangezien we de aard van de beoogde activiteiten niet precies kennen beperken we ons hier tot een raming. Dit alternatief kan ook de creatie van onrechtstreekse tewerkstelling in de hand werken.	het aantal banen ramen[30] op ± 50. Dit alternatief kan ook de creatie van onrechtstreekse tewerkstelling in de hand werken.	het aantal banen ramen[31] op ± 40. Dit alternatief kan ook de creatie van onrechtstreekse tewerkstelling in de hand werken.	het aantal werknemers ramen[32] op ± 1.500. Dit alternatief kan ook de creatie van onrechtstreekse tewerkstelling in de hand werken.
Aard van de tewerkstelling: niet-geschoolden/geschoolden	Het betreft hier overwegend banen voor geschoolden of hooggeschoolden.	Het betreft overwegend banen voor laaggeschoolden (die samenhangen met de commerciële functie). Niettemin kan het ook om hooggeschoolde banen gaan (afhankelijk van de aard van de voorzieningen). Ook komen er banen die persoonsgebonden diensten verstrekken.	Het betreft overwegend banen voor laaggeschoolden (die samenhangen met de commerciële functie). Niettemin kan het ook om hooggeschoolde banen gaan (afhankelijk van de aard van de voorzieningen). Ook komen er banen die persoonsgebonden diensten verstrekken.	Het betreft hier overwegend banen voor geschoolden of hooggeschoolden.
Impact op de collectieve voorzieningen en diensten (onderwijs, kinderopvang, rusthuizen,	Dit alternatief brengt een vraag naar diensten/voorzieningen met zich mee	Dit alternatief zal de vraag naar diensten, voorzieningen,	Dit alternatief zal de vraag naar diensten voorzieningen,	Dit alternatief brengt een vraag naar diensten/voorzieningen met zich mee

[29] Uitgaande van 1 arbeidsplaats = 20m² - (14.000/20 = 700 banen).
[30] Uitgaande van 1 arbeidsplaats = 50 m² voor de handelszaken/voorzieningen - (2 600/50 = 52 banen).
[31] Uitgaande van 1 arbeidsplaats = 50 m² voor de handelszaken/voorzieningen - (2 000/50 = 40 banen).
[32] Uitgaande van 1 arbeidsplaats = 20m² - (30 000/20 = 1 500 banen).

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Gemend Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Woningen	Maximalistisch alternatief Kantoren
sport- en vrijetijdsvoorzieningen, en sociale en culturele voorzieningen): schrappen, behoud of creëren daarvan	(opvang van kinderen van de werknemers, enz.), of nog, naar buurtwinkels.	handelszaken, enz. fors doen stijgen. Uitgaande van het programma, kunnen we het aantal nieuwe leerlingen ramen[33] op ± 71, wat neerkomt op 3 [34] bijkomende klassen.	handelszaken, enz. fors doen stijgen. Uitgaande van het programma, kunnen we het aantal nieuwe leerlingen ramen[35] op ± 176, wat neerkomt op 8 [36] bijkomende klassen.	(opvang van kinderen van de werknemers, enz.), of nog, naar buurtwinkels.
Verenigbaarheid van de door het RPA overwogen functie(s), met inbegrip van de leefomgeving	Dit alternatief streeft ernaar om de sector en de Ninoofsepoort vooral overdag te activeren. De kantoren kunnen dit gebied nieuw leven inblazen. Dit alternatief kan echter worden beschouwd als monofunctioneel. Bovendien functioneert het op een autarkische manier. Dit kan leiden tot een volledige loskoppeling van de werking van andere sectoren.	Dit alternatief streeft ernaar om de sector en de Ninoofsepoort de hele dag lang te activeren. Dit gemengde project werkt een nieuwe, economische en residentiële dynamiek voor de wijk in de hand. Het vormt een nieuwe “plaatselijke” trekpleister.	Dit alternatief streeft ernaar om de sector en de Ninoofsepoort de hele dag lang te activeren. Dit gemengde project werkt een nieuwe, economische en residentiële dynamiek voor de wijk in de hand. Deze nieuwe, plaatselijke en grootstedelijke trekpleister maakt een nieuwe aansluiting met het kanaal mogelijk.	Dit alternatief streeft ernaar om de sector en de Ninoofsepoort vooral overdag te activeren. Deze nieuwe economische aantrekkingspool, toegespitst op een kantoorgebouw, dreigt het evenwicht bij de hernieuwing van de wijk “overdag” te verstoren. Door een tekort aan diversiteit zou de sector ‘s avonds wel eens kunnen verworden tot een “spooksite”. Bijgevolg draagt dit niet bij tot een verbetering van de

[33] Uitgaande van 1 wooneenheid = 1 gezin met 1,7 kinderen per gezin, of 120/1,7 = ± 71 – Aantal kinderen per gemiddeld gezin Statbel -.
[34] Uitgaande van 1 klas = 22 leerlingen (71/22 = 3,2) - Volgens de fédération Wallonie Bruxelles telt de gemiddelde klas in het lager onderwijs 22 leerlingen -.
[35] Uitgaande van 1 wooneenheid = 1 gezin met 1,7 kinderen per gezin, of 300/1,7 = ± 176 – Aantal kinderen per gemiddeld gezin Statbel -.
[36] Uitgaande van 1 klas = 22 leerlingen (176/22 = 8) - Volgens de fédération Wallonie Bruxelles telt de gemiddelde klas in het lager onderwijs 22 leerlingen -.

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Gemend Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Woningen	Maximalistisch alternatief Kantoren
				leefomgeving. Overdag zouden er stromen richting stadscentrum en Dansaertwijk op gang kunnen komen (middagpauze, boetieks, enz.). Dit alternatief kan worden beschouwd als monofunctioneel. Bovendien functioneert het op een autarkische manier. Dit kan leiden tot een volledige loskoppeling van de werking van andere sectoren.
Besluit	**De + effecten:** • In het Gemengd Mediaan- en het Intermediair Alternatief wordt een aanbod aan woningen voorgesteld. Hiermee kan worden beantwoord aan het deficit, dat op de schaal van de wijk en van het gewest wordt waargenomen. • De alternatieven gaan in de richting van herkwalificering en herontwikkeling van de economische activiteiten. Dit leidt tot een verhoogde aantrekkingskracht voor de Ninoofsepoort. • Het Intermediair Alternatief zal de komst van ± 690 extra inwoners mogelijk maken, tegenover ± 180 voor het Mediaanalternatief. Dat zal een uitermate positieve impact hebben op de heropleving van deze sector. Er worden echter vragen naar diensten/voorzieningen verwacht. • De Mediane en Intermediaire alternatieven bieden functionele diversiteit. Dit leidt tot een dialoog tussen de gebouwen en de stad (met name in wijk van Ninoofsepoort). Op de begane grond zijn winkels en voorzieningen gepland. • In het Intermediair- en het Maximalistisch alternatief worden gelet op de voorgestelde oppervlakten, ambitieuze programma’s van plaatselijke en hoofdstedelijke omvang voorgesteld. **De - effecten:**			

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Gemend Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Woningen	Maximalistisch alternatief Kantoren
	• Het Intermediair Alternatief zal omvangrijke behoeften op het gebied van voorzieningen en diensten, etc. teweegbrengen. Dit dreigt, bij wijze van voorbeeld, het deficit aan beschikbare plaatsen in de scholen die in de aanliggende wijken liggen te verscherpen, als er geen bijkomend aanbod wordt geschapen. Hetzelfde geldt voor het Mediaanalternatief, maar in geringere proporties. De behoeften zijn beperkter wat de kantooralternatieven betreft. • Het Intermediair Alternatief draagt bij aan het exclusiever worden van de sector, want de huurprijzen in de gebouwen van grote hoogte zijn hoger. • Het alternatief hypothese 0 en het Maximalistisch alternatief zijn monofunctioneel. Bovendien functioneert het op autarkische wijze. Het heeft de neiging zich volledig los te maken van het functioneren van de andere sectoren ("Tankstation", "Pierronplein" en "Vander Putten – BGHM") en van de wijk in het algemeen. Dat breekt de algemene samenhang van het RPA. • Het Maximalistisch alternatief dreigt een impact te hebben op het aanbod aan woningen in de sector. Momenteel is dit aanbod ruimschoots ontoereikend. Hierdoor ontstaat er dus een verscherping van het deficit. • Het Maximalistisch alternatief dreigt een impact te hebben op het aanbod aan kantoren in andere sectoren van Brussel (Noordwijk, etc.). In mindere mate geldt hetzelfde voor het alternatief hypothese 0		

3.2.1.3.3 Geluidsomgeving – lucht en klimaat – afvalstoffen en de mens

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Gemend Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Woningen	Maximalistisch alternatief Kantoren
Geluidsomgeving	De belangrijkste geluidsbron die aan dit alternatief kan worden toegeschreven, houdt verband met de gemotoriseerde ver-plaatsingen die worden gegenereerd door de verstedelijking van de sector. De kantoorbestemming maakt dat de meeste verplaatsingen plaatsvin-den tijdens de spitsuren ‘s ochtends en tijdens de namiddag en dit uitsluitend op weekdagen (werkdagen)[37]. Dat betreft ogenblikken waarop het bestaande verkeer de geluidsomgeving al verregaand bepaalt. Ook de technische voorzieningen van de gebouwen kunnen, als die op het dak worden geplaatst, potentiële	De belangrijkste geluidsbron die aan dit alternatief kan worden toegeschreven, houdt verband met de gemotoriseerde verplaatsingen die worden gegenereerd door de nieuwe bestemmingen (komen en gaan van de toekomstige gebruikers van de sector). Het gros van die verplaatsingen gebeurt hoofdzakelijk tijdens de ochtend- en namiddag-/avondspits, ogenblikken waarop de bestaande verkeersstromen de geluidscontext al verregaand bepalen. Ook vrachtwagens die de handelszaken bevoorraden kunnen op bepaalde ogenblikken van de dag (bijvoorbeeld in de vroege ochtend) een bron van lawaai vormen.	De belangrijkste geluidsbron die aan de woningen kan worden toegeschreven, houdt verband met de gemotoriseerde verplaatsingen die worden gegenereerd door de nieuwe bestemmingen (komen en gaan van de toekomstige gebruikers van de sector). Het gros van die verplaatsingen gebeurt hoofdzakelijk tijdens de spits, een ogenblik waarop de geluidscontext al verregaand wordt bepaald door de bestaande verkeersstromen. Ook vrachtwagens die de handelszaken bevoorraden kunnen op bepaalde ogenblikken van de dag (bijvoorbeeld in de vroege ochtend) een bron van lawaai vormen.	De voornaamste geluidsbron van dit alternatief hangt samen met de gemotoriseerde verplaatsingen van de kantoorbedienden, die zich uitsluitend tijdens de week (werkdagen) voordoen tijdens de ochtend- en namiddagspits. Dit is een ogenblik waarop de bestaande verkeersstromen op de wegen langs de sector de geluidsomgeving al verregaand bepalen. Gelet op de stedelijke context zou de kantoorbestemming geen significante invloed moeten hebben op de geluidsomgeving. Ook de technische voorzieningen van de gebouwen kunnen, als die op het dak worden geplaatst, potentiële

[37] Ter informatie wordt ervan uitgegaan dat een verdubbeling van het wegverkeer ongeveer 3 dB (logaritmische schaal) meer geluid produceert, wat door de mens waarneembaar is.

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Gemend Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Woningen	Maximalistisch alternatief Kantoren
	bronnen van geluidshinder voor de buurt vormen.	De beoogde bestem-mingen zouden gelet op de stedelijke context geen significante impact moeten hebben op de geluidsomgeving. Niettemin wordt er enig voorbehoud geformuleerd bij de mogelijke aanwezigheid van horecazaken (op het GV) die ‘s avonds geluidshinder kunnen genereren. Ook de technische voorzieningen van de gebouwen kunnen, als die op het dak worden geplaatst, potentiële bronnen van geluidshinder voor de buurt vormen.	De beoogde bestem-mingen zouden gelet op de stedelijke context geen significante impact moeten hebben op de geluidsomgeving. Niettemin wordt er enig voorbehoud geformuleerd bij de mogelijke aanwezigheid van horecazaken (op het GV) die ‘s avonds geluidshinder kunnen genereren. Ook de technische voorzieningen van de gebouwen kunnen, als die op het dak worden geplaatst, potentiële bronnen van geluidshinder voor de buurt vormen. (wat gelet op de hoogte van de torens echter weinig waarschijnlijk is).	bronnen van geluidshinder voor de buurt vormen (gelet op de hoogte van de toren lijkt dit echter weinig waarschijnlijk).
Energie	Het alternatief doet energiebehoeften voor verwarming / koeling, verlichting en ventilatie van de vertrekken en de parking, enz. ontstaan. De kantoorbestemming veroorzaakt een aanzienlijker energieverbruik dan	Het alternatief doet energiebehoeften voor verwarming / eventueel koelen, voor de productie van sanitair warm water, verlichting en ventilatie van de vertrekken en de parking, enz. ontstaan. Het alternatief bestaat erin compacte gebouwen op te	Het alternatief doet energiebehoeften voor verwarming / eventueel koelen, voor de productie van sanitair warm water, verlichting en ventilatie van de vertrekken en de parking, enz. ontstaan. De energiebehoeften zijn veel groter dan het Mediaanalternatief, omdat	Dit alternatief doet energiebehoeften voor verwarming / koeling, verlichting en ventilatie van de vertrekken en de parking, enz. ontstaan. De kantoorbestemming veroorzaakt een aanzienlijker energieverbruik dan

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Gemend Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Woningen	Maximalistisch alternatief Kantoren
	wanneer het project zich op huisvesting zou richten. Het alternatief bestaat erin compacte gebouwen op te trekken, wat gunstig is op het vlak van energie. Door zonnepanelen op het dak te plaatsen biedt het alternatief de mogelijkheid hernieuwbare energie op te wekken.	trekken, , wat gunstig is op het vlak van energie. Door zonnepanelen op het dak te plaatsen biedt het alternatief de mogelijkheid hernieuwbare energie op te wekken.	de beoogde oppervlakte van de woongelegen-heden veel groter is. Het potentieel van zonne-panelen is een stuk kleiner, door de verhouding tussen dakoppervlakte en vloeroppervlakte.	wanneer het project zich op huisvesting zou richten. Het alternatief bestaat erin een minder compact gebouw op te trekken. Het potentieel van zonnepanelen is een stuk kleiner, door de verhouding tussen dakoppervlakte en vloeroppervlakte.
Lucht en klimaat	De voornaamste bronnen van luchtverontreiniging van dit alternatief moeten worden toegeschreven aan: • het energieverbruik van de gebouwen (verwarmen van de lokalen, ventilatie, enz.). • de gemotoriseerde verplaatsingen als gevolg van de geprojecteerde activiteiten. Kantooractiviteiten veroorzaken algemeen genomen geen geur-hinder voor de omgeving.	De voornaamste bronnen van luchtverontreiniging van dit alternatief moeten worden toegeschreven aan: • het energieverbruik van de bouwwerken (verwarming, ventilatie, enz.). • de gemotoriseerde verplaatsingen als gevolg van de geprojecteerde activiteiten. Afgezien van eventuele horecazaken hoeft de omgeving geen geurhinder van de activiteiten te verwachten, waarbij dit effect afhangt van de	De voornaamste bronnen van luchtverontreiniging van dit alternatief moeten worden toegeschreven aan: • het energieverbruik van de bouwwerken (verwarming, ventilatie, enz.). • de gemotoriseerde verplaatsingen als gevolg van de geprojecteerde activiteiten. Afgezien van eventuele horecazaken hoeft de omgeving geen geurhinder van de activiteiten te verwachten, waarbij dit effect afhangt van de	De voornaamste bronnen van luchtverontreiniging van dit alternatief moeten worden toegeschreven aan: • het energieverbruik van de toren (verwarming, ventilatie, enz.). • de gemotoriseerde verplaatsingen als gevolg van de geprojecteerde activiteiten. Kantooractiviteiten veroorzaken algemeen genomen geen geur-hinder voor de omgeving.

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Gemend Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Woningen	Maximalistisch alternatief Kantoren
		oppervlakte en het type van de horecazaak in kwestie Bovendien dient te worden opgemerkt dat er zich onmiddellijk rond de sector geen gebouwen bevinden.	oppervlakte en het type van de horecazaak in kwestie. Bovendien dient te worden opgemerkt dat er zich onmiddellijk rond de sector geen gebouwen bevinden.	
Afvalstoffen	De afvalstoffen die in het kader van dit alternatief worden gegenereerd zijn overwegend recycleerbare en niet-recycleerbare huishoude-lijke afvalstoffen, type papier en karton en restafval (niet-recycleer-baar huishoudelijk afval en in mindere mate organisch afval, PMD en klein gevaarlijk afval. Geraamd wordt dat het alternatief op wekelijkse basis ± 3.330 kg aan afval zal genereren[38]	Huisvesting produceert overwegend recycleerbare en niet-recycleerbare huishoudelijke afvalstoffen van het type: organisch afval, papier en karton, PMD, glas en restafval (niet-recycleerbare fractie). Geraamd wordt dat huisvesting goed zal zijn voor een afvalproductie van ± 1.790,4 kg per week[39]. De handelszaken en voorzieningen produceren huishoudelijk afval, hoofdzakelijk karton, PMD/plastic en restafval	Huisvesting produceert overwegend recycleerbare en niet-recycleerbare huishoudelijke afvalstoffen van het type: organisch afval, papier en karton, PMD, glas en restafval (niet-recycleerbare fractie). De hoeveelheid afval voortgebracht door huisvesting wordt geraamd op ± 4.476 kg per week. De handelszaken en voorzieningen produceren huishoudelijk afval, hoofdzakelijk karton, PMD/plastic en restafval	De afvalstoffen die in het kader van dit alternatief worden gegenereerd zijn overwegend recycleerbare en niet-recycleerbare huishoudelijke afvalstoffen, type papier en karton en restafval (niet-recycleerbaar huishoudelijk afval en in mindere mate organisch afval, PMD en klein gevaarlijk afval. De totale hoeveelheid afval voortgebracht door het alternatief wordt geraamd op ± 7 140 kg per week.

[38] Uitgaande van de volgende hypothesen voor de kantoren (1 werknemer per 20 m²): 2,92 kg/week/werknemer aan bruto huishoudelijk afval (waarvan een klein deel organisch afval); 1,51 kg/week/werknemer aan papier en karton; 0,18 kg/week/werknemer aan PMD; en 0,15 kg/week/werknemer aan gevaarlijk afval (Bron: Leefmilieu Brussel).

[39] Uitgaande van de volgende hypothesen voor de huisvesting: 11,5 kg/week/woning aan bruto huishoudelijk afval, waaronder organisch afval / voedingsmiddelen goed voor ongeveer 40 % van het bruto huishoudelijk afval / witte zak volgens Net Brussel (of ± 4,6 kg uitgaande van 40 % van 11,5 kg); 1,9 kg/week/woning aan papier en karton; 0,9 kg/week/woning aan PMD; en 0,62 kg/week/woning aan glas.

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Gemend Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Woningen	Maximalistisch alternatief Kantoren
		(niet-recycleerbare fractie). Geraamd wordt dat de handelszaken per week ± 728 kg aan afval zullen produceren[40]. De eventuele inplanting van een horecazaak brengt een grotere hoeveelheid voedingsafval mee dan een handelszaak[41]. De totale hoeveelheid afval voortgebracht door het alternatief wordt geraamd op ± 2.518 kg per week.	(niet-recycleerbare fractie). De hoeveelheid afval voortgebracht door handelszaken wordt geraamd op ± 560 per week. De eventuele inplanting van een horecazaak zou een grotere hoeveelheid voedingsafval meebrengen dan een handelszaak. De totale hoeveelheid afval voortgebracht door het alternatief wordt geraamd op ± 5 036 kg per week.	
De mens	De bebouwing van het terrein dat momenteel grotendeels nog braak ligt, draagt bij tot een hoger comfort en een groter veiligheidsgevoel. De kantoorbestemming verscherpt de sociale	De bebouwing van het terrein dat momenteel grotendeels nog braak ligt, draagt bij tot een hoger comfort en een groter veiligheidsgevoel. De beoogde bestem-mingen (huisvesting,	De bebouwing van het terrein dat momenteel grotendeels nog braak ligt, draagt bij tot een hoger comfort en een groter veiligheidsgevoel. De beoogde bestem-mingen (huisvesting,	De bebouwing van het terrein dat momenteel grotendeels nog braak ligt, draagt bij tot een hoger comfort en een groter veiligheidsgevoel. De kantoorbestemming zorgt voor een betere

[40] Uitgaande van de volgende hypothesen voor de handelszaken: 0,19 kg/week/m² aan bruto huishoudelijk afval (organisch afval en restafval), 0,09 kg/week/m² aan papier en karton (Bron: Agora-gemiddelde op basis van de gegevens van het Woluwe Shopping Center dat een waaier van uiteenlopende commerciële oppervlaktes telt).
Aangezien nog niet duidelijk is welk type voorziening zich op de sector zal ontwikkelen, wordt die hier gelijkgeschakeld aan handelszaak.
[41] Volgens een studie van Leefmilieu Brussel, bestaat meer dan 50 % van het “restafval” van horecazaken uit organisch afval. Algemeen maakt keukenafval ongeveer 60% uit van de totale hoeveelheid afval voortgebracht door deze sector. De totale hoeveelheid afval geproduceerd door een eetgelegenheid kan worden geraamd op een gemiddelde van ongeveer 160 kg per maand volgens Leefmilieu Brussel. Per week zou dit dus neerkomen op ongeveer 25 kg organisch afval. Ook de hoeveelheid glas ligt een stuk hoger en zou neerkomen op 18% van de totale afvalproductie.

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Gemend Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Woningen	Maximalistisch alternatief Kantoren
	controle voor de omliggende wegen. Dat beperkt zich echter tot de kantooruren (overdag - werkdagen). ‘s Avonds en ’s nachts zou hier een gevoel van onveiligheid kunnen heersen.	handels-zaken en voorzieningen) zorgen voor een grotere sociale controle voor de omliggende straten, en dat zowel overdag als ‘s avonds (door de bestemming voor huisvesting).	handels-zaken en voorzieningen) zorgen voor een grotere sociale controle en dat zowel overdag als ‘s avonds (door de bestemming voor huisvesting). Dit alternatief kiest voor heel hoge gebouwen die op het vlak van brand-veiligheid beschouwd worden als hoogbouw.	sociale controle van de belendende wegen. Dat beperkt zich echter tot de kantooruren (overdag - werkdagen). ‘s Avonds en ‘s nachtzoen hier een gevoel van onveiligheid kunnen heersen. Dit alternatief kiest voor een heel hoge toren die op het vlak van brandveiligheid wordt beschouwd als hoogbouw.
Besluit	**De + effecten:** • Alle alternatieven dragen bij aan de verbetering van de sociale controle overdag. Het mediaan- en het intermediair alternatief verbeteren ook de sociale controle 's avonds en 's nachts. • Het alternatief hypothese 0 en het mediaanalternatief stellen de bouw van compacte gebouwen voor, wat gunstig is op het vlak van energie. • Wat de geplande bestemmingen betreft, zouden de alternatieven geen aanzienlijke gevolgen mogen hebben voor de akoestische sfeer gezien de stedelijke context. **De - effecten:** • Alle alternatieven doen mee aan het produceren van huishoudelijk afval, dat moet worden opgeslagen en verwerkt ; het Maximalistisch alternatief brengt de grootste hoeveelheid afval met zich mee en het Mediaanalternatief geeft de minst omvangrijke hoeveelheid huishoudelijk afval. • Alle alternatieven leiden in min of meerdere mate (naargelang het alternatief) tot energieverbruik en uitstoot in de lucht. • Wat het mediaan- en het maximalistisch alternatief betreft, is het potentieel voor de installatie van zonnepanelen lager door de verhouding tussen dakoppervlakten en vloeroppervlakten. • De technische uitrustingen van gebouwen kunnen ook mogelijke bronnen van geluidshinder voor de buurt vormen als ze op het dak zijn geplaatst (wat gelet op de geplande bouwprofielen echter weinig waarschijnlijk is voor het intermediair			

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Gemend Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Woningen	Maximalistisch alternatief Kantoren
	en het maximalistisch alternatief). Ter herinnering: in de nabijheid van de sector zijn er maar een beperkt aantal bouwelementen.			

3.2.1.4 De natuurlijke omgeving

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Gemend Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Woningen	Maximalistisch alternatief Kantoren
Fauna en Flora	De aanwezige vegetatie verdwijnt; op de sector zijn er echter geen beschermde of opmerkelijke elementen. Het volledige huizenblok wordt gebruikt, waardoor er geen aanleg op volle grond mogelijk is. Het alternatief biedt potentiële, ontoegankelijke, groendaken. Dit alternatief kan bijdragen tot een grotere biodiversiteit op de sector.	De aanwezige vegetatie verdwijnt; op de sector zijn er echter geen beschermde of opmerkelijke elementen. Dit alternatief biedt een mogelijke beplanting van de ruimte rondom en binnen het huizenblok (3/4 van het bebouwde perceel). De aanwezigheid van een ondergrondse parking sluit verdere oppervlakken op volle grond uit. Het alternatief biedt echter wel de mogelijkheid van, ontoegankelijke, groendaken. Dit alternatief kan bijdragen tot een grotere biodiversiteit op de sector.	De aanwezige vegetatie verdwijnt; op de sector zijn er echter geen beschermde of opmerkelijke elementen. Door hun hoogte (max 90 m) is de aanleg van groendaken op de torens minder waarschijnlijk en minder pertinent dan voor de alternatieven Hypothese 0 en Mediaan. Niettemin zou bovenaan de sokkel een groendak kunnen worden aangelegd. Dit alternatief biedt ook een potentieel van beplanting van de ruimte rondom en van de sokkel. Een sokkel sluit evenwel het gebruik van volle grond uit. Dit alternatief kan bijdragen tot een grotere biodiversiteit op de sector.	De aanwezige vegetatie verdwijnt; op de sector zijn er echter geen beschermde of opmerkelijke elementen. Dit alternatief biedt een groter potentieel van beplanting van de ruimten rondom het gebouw. Een ondergrondse parking sluit het gebruik van volle grond echter uit. Dit alternatief kan bijdragen tot een grotere biodiversiteit op de sector. De hoogte van de toren (max 140 m) maakt dat de aanleg van een groendak weinig waarschijnlijk en pertinent is.

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Gemend Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Woningen	Maximalistisch alternatief Kantoren
Water	De verwezenlijking van het alternatief impliceert een maximale grondinname en de volledige ondoordringbaarheid van de sector door de bebouwing. Bij dit alternatief zou het verbruik van water voor huishoudelijk gebruik stijgen tot ± 22 m³/dag[42]. Dat is beperkt aangezien het alternatief enkel de ontwikkeling van kantoren beoogt. Het alternatief voert extra afvloeiend water (5 l/ha/sec)[43] en afvalwater (0,26 l/s) af naar het openbaar rioleringsnet. De toename is beperkt, aangezien het alternatief enkel voorziet in de ontwikkeling van kantoren.	De verwezenlijking van het alternatief zou door de grondinname van boven- en ondergrondse constructies ondoordringbare oppervlakten doen ontstaan. Doordat er zich onder het volledige huizenblok een parking bevindt, rest er geen volle grond meer voor insijpeling. Dit alternatief veroorzaakt een beperkte stijging van het verbruik van water voor huishoudelijk gebruik, geraamd op ± 28 m³/dag[44]. Het alternatief voert afvloeiend water (5 l/ha/sec) en afvalwater (0,33 l/s) af naar het openbaar rioleringsnet.	De verwezenlijking van het alternatief zou door de grondinname van boven- en ondergrondse constructies ondoordringbare oppervlakten doen ontstaan. Doordat er zich onder het volledige huizenblok een parking bevindt, beschikt men niet langer meer over volle grond meer voor insijpeling. Dit alternatief impliceert een hoger verbruik van water voor huishoudelijk gebruik, geraamd op ± 67,5 m³/dag. Het alternatief voert afvloeiend water (5 l/ha/sec) en afvalwater (0,78 l/s) af naar het openbaar rioleringsnet.	De verwezenlijking van het alternatief zou door de grondinname van boven- en ondergrondse constructies ondoordringbare oppervlakten doen ontstaan. Doordat er zich onder het volledige huizenblok een parking bevindt, beschikt men niet langer meer over volle grond meer voor insijpeling. Dit alternatief impliceert een hoog verbruik van water voor huishoudelijk gebruik geraamd op ± 48 m³/dag. Het alternatief voert afvloeiend water (5 l/ha/sec) en afvalwater (0,56 l/s) af naar het openbaar rioleringsnet.

[42] Uitgaande van 32 liter/dag/werknemer voor de kantoren.
[43] Ervan uitgaande dat het maximaal lekgebied van het regenwaterbeheer gelijk is aan dat van een stormbekken.
[44] Uitgaande van 96 liter/dag/inwoner voor huisvesting (2,3 bewoners per wooneenheid) en 32 liter/dag/werknemer voor de handelszaken/voorzieningen (1 werknemer per 50 m²).

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Gemend Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Woningen	Maximalistisch alternatief Kantoren
Bodem/ondergrond	Op de sector is de ondergrond al uitgegraven over een diepte gelijk aan 2 niveaus voor de aanleg van ondergrondse parkings. De sector is niet opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand. De kantoorbestemming houdt wellicht geen grote risico's voor bodemverontreiniging en/of voor verontreiniging van het grondwater in.	Op de sector is de ondergrond al uitgegraven over een diepte gelijk aan 2 niveaus voor de aanleg van ondergrondse parkings. De sector is niet opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand. De beoogde bestemmingen vormen geen grote risico's voor bodemverontreiniging en/of voor verontreiniging van het grondwater.	De sector is al over een diepte gelijk aan 2 niveaus uitgegraven voor de aanleg van ondergrondse parkings. Gelet op de grootte van het programma volstaat de huidige diepte nog niet (cf. mobiliteit). De sector is niet opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand. De beoogde bestemmingen vormen geen grote risico's voor bodemverontreiniging en/of voor verontreiniging van het grondwater.	Op de sector is de ondergrond al uitgegraven over een diepte gelijk aan 2 niveaus voor de aanleg van ondergrondse parkings. Gelet op de grootte van het programma volstaat de huidige diepte nog niet (cf. mobiliteit). De sector is niet opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand. De kantoorbestemming houdt wellicht geen grote risico's voor bodemverontreiniging en/of voor verontreiniging van het grondwater in.
Besluit	**De + effecten:** • Afhankelijk van het alternatief heeft de toekomstige inrichting een min of meer aanzienlijk potentieel voor de ontwikkeling van begroeide oppervlakken (ruimte rondom, binnenzijde van het huizenblok, daken). • Het mediaanalternatief maakt een vergroening van het binnenterrein van huizenblokken mogelijk. Het intermediair alternatief kan beschikken over een begroeide sokkel. • De door de alternatieven voorziene bestemmingen houden geen grote risico's in voor bodemverontreiniging en/of verontreiniging van het grondwater. • De sector is niet gecategoriseerd in de bodeminventaris. De overwogen bestemmingen zullen geen aanzienlijke risico's op verontreiniging van de bodem en/of het grondwater met zich meebrengen. • De sector beschikt reeds over een uitgraving tot een diepte die overeenkomt met twee verdiepingen voor de inrichting van ondergrondse parkeergarages.			

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Gemend Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Woningen	Maximalistisch alternatief Kantoren
	De - effecten: • De verschillende alternatieven leiden tot ondoordringbaarheid van de bodem, met als consequentie afname van de doordringbare oppervlakken in volle grond. • Alle alternatieven impliceren het lozen van afvloeiings- en afvalwater. Het intermediair alternatief leidt tot het hoogste waterverbruik en dus ook tot de grootste afvalwaterdebieten. • De huidige diepte van de uitgraving volstaat echter misschien niet om tegemoet te komen aan de behoeften van het intermediair en het maximalistisch alternatief (zie mobiliteit – parkeren).			

3.2.1.5 Besluit in verband met de programmerings- en spatialiseringsalternatieven

Het streven van het GPDO om de ontwikkeling van nieuwe wooneenheden voor de Ninoofsepoort te stimuleren, leidt ertoe dat afstand wordt genomen van de kantoorbestemming (en dus van het alternatief hypothese 0 en van het maximalistisch alternatief). Hieruit vloeit voor deze sector een wijziging voort van de door het GBP voorziene bestemming (overgang van een administratief gebied naar een gebied dat hoofdzakelijk is bestemd voor huisvesting). Bovendien zou een kantoorbestemming het resterende saldo van de mazen BRU-08 en MOL-01 geheel of volledig opgebruiken (zie KaTKS).

Om het vastgestelde tekort op het niveau van de wijk en van het Gewest op te vangen, kan worden gebruikgemaakt van hoogbouw voor de bouw van wooneenheden. Het mediaanalternatief - dat de herindeling van een traditioneel gesloten huizenblok met een gematigd bouwprofiel van maximaal GLV+4 voorstelt - maakt slechts de bouw van 120 wooneenheden mogelijk. De drie iconische torens ontwikkelen daarentegen 300 wooneenheden. De drie torens komen zich op een heel eigen wijze nestelen binnen een divers stedelijk weefsel. Op voorwaarde dat hun integratie binnen het landschap goed wordt uitgetekend, kunnen ze passen binnen de volle en de lege stukken – de lage en de "hoge" gebouwen van de wijk. Deze abrupte hoogteverandering in een relatief laag stedelijk weefsel zal echter overlast veroorzaken. Dit leidt tot:
- algemeen ongemak door de wind. Dit zou nog kunnen worden versterkt door de ligging langs het kanaal (corridoreffect). Zoals werd aangetoond in simulaties met behulp van de software "virtuele windtunnel", maakt de realisatie van een sokkel het mogelijk om een inspringstrook in de toren te ontwikkelen. Dit resulteert in een beter voetgangerscomfort. Deze inrichting is echter geen optimale oplossing. De sokkel vermindert dus het rechtstreekse effect, zonder het ooit helemaal te laten verdwijnen. Zonder sokkel zouden er wel wervelwindeffecten optreden tussen de verschillende hoge gebouwen;
- Aanzienlijke slagschaduwen die soms tot buiten de perimeter van het RPA worden geworpen (winterzonnewende en lente- en herfstequinoxen). Ze evolueren in functie van het tijdstip van de dag en de seizoenen;
- Het verlies van bepaalde visuele perspectieven. Daardoor zullen het intermediair en het maximalistisch alternatief met name bepaalde verre visuele perspectieven die uitkijken op het westen van de stad (Basiliek van Koekelberg vanaf het balkon van het Justitiepaleis) aantasten. De gebouwen kunnen daarentegen worden beschouwd als stedelijke herkenningspunten.
De hoge gebouwen onderscheiden zich van de GSV op het vlak van de bouwprofielen. De "hoge" gebouwen maken het wel mogelijk om de toegang tot de stad te markeren. Het streven om "hoge" gebouwen op te richten leidt er ook toe dat *"de aanbevelingen die voortvloeien uit het richtschema van de Ninoofsepoort van mei 2013, meer bepaald het idee om geen unieke toren, maar wel een cluster van drie torens op te richten"*[45] *in aanmerking worden genomen.*

Mono functionaliteit is niet wenselijk en daarom is de ontwikkeling van economische en commerciële activiteiten op de benedenverdiepingen gewenst. In dit verband kan de basis de verbindingen tussen de gebouwen en de openbare ruimte zeker bevorderen. We hebben trouwens gezien dat het intermediair en het maximalistisch alternatief ambitieuze programma's met lokale en grootstedelijke reikwijdte voorstellen, gelet op de voorgestelde oppervlakten. Daartegenover staat dat ze aanzienlijke behoeften op het vlak van voorzieningen en diensten zullen creëren.

[45] RPA van oktober 2017, MSA.

De programma's die worden aangekondigd in het kader van de verschillende alternatieven, en meer bepaald van het intermediair en het maximalistisch alternatief, kunnen redelijkerwijs maar worden overwogen door telkens een aanvullend parkeeraanbod voor te stellen als antwoord op de geraamde behoeften, of door de in aanmerking genomen oppervlakten naar beneden bij te stellen. De alternatieven die voorrang geven aan de huisvestingsbestemming, hebben de meest positieve weerslag op alternatieve verplaatsingen ter vervanging van de auto.

Wat de geplande bestemmingen betreft, zouden de alternatieven geen aanzienlijke gevolgen mogen hebben voor de akoestische sfeer gezien de stedelijke context. Alle alternatieven impliceren het lozen van afvloeiings- en afvalwater. Het intermediair alternatief leidt tot het hoogste waterverbruik en dus ook tot de grootste afvalwaterdebieten (in samenhang met het aantal inwoners).

De toekomstige inrichtingen bieden, in verschillende mate naargelang het alternatief, een ontwikkelingspotentieel voor min of meer aanzienlijke beplante oppervlakten (perifere ruimten, binnenterreinen van huizenblokken, daken).

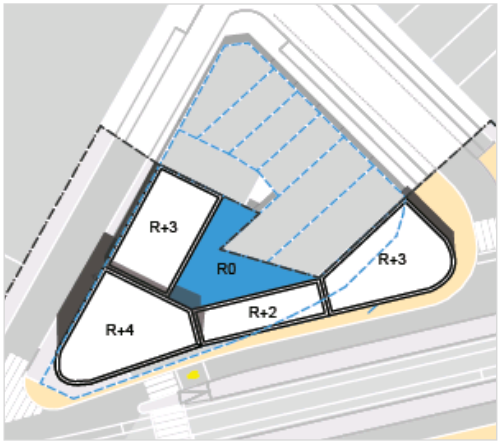
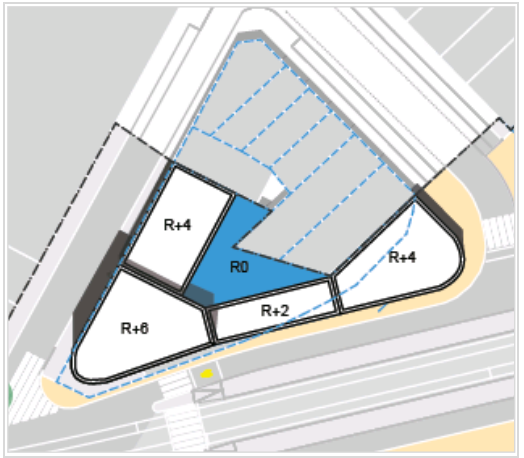
De sector beschikt reeds over een uitgraving tot een diepte die overeenkomt met twee verdiepingen voor de inrichting van ondergrondse parkeergarages. De huidige diepte van de uitgraving volstaat echter misschien niet om tegemoet te komen aan de behoeften van het intermediair en het maximalistisch alternatief.

Op het vlak van programmering en spatialisering zou het wenselijk zijn dat deze sector zou beschikken over:
- bestemmingen waarbij de functie huisvesting domineert (+/- 30.000 m^2). Daarbij komen verwante functies (voorzieningen en handelszaken➔ +/- 2.000 m^2);
- 3 "hoge" gebouwen. Progressiviteit op het vlak van bouwprofielen is wenselijk, met een maximaal bouwprofiel van 90 m.

3.2.2 Sector B. "Tankstation"

3.2.2.1 Programmerings- en spatialiseringsalternatieven

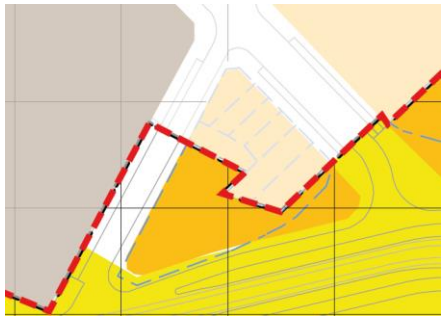
	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch Alternatief
Bouwprofiel	Bouwhoogte BenV+3	Bouwhoogte BenV0 t/m BenV+4	Bouwhoogte BenV0 t/m BenV+6
Programma	/	- 2.000 m² woningen - 900 m² handelszaken en voorzieningen	- 3.000 m² woningen - 900 m² handelszaken en voorzieningen
Principeschema (Bron : MSA – AGORA)	- Instandhouding van het huizenblok –  - Principeschema van Alternatief Hypothese 0 -	- Nieuwe samenstelling van het huizenblok en wijzigingen in de perceelaspecten -  - Principeschema van het Mediaanalternatief -	- Nieuwe samenstelling van het huizenblok en wijzigingen in de perceelaspecten –  - Principeschema van het Maximalistisch Alternatief -

	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch Alternatief
Gedetailleerd schema (Bron : MSA – AGORA)		 - Bouwhoogten van het Mediaanalternatief -	 - Bouwhoogten van het maximalistisch alternatief -

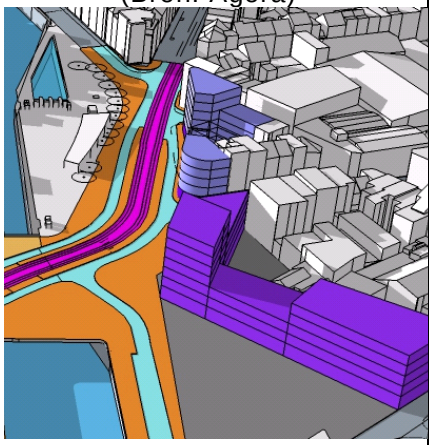
3.2.2.2 De bebouwde omgeving

<table>
<tr><th colspan="2">Criteria</th><th>Alternatief Hypothese 0</th><th>Alternatief Mediaan</th><th>Alternatief Maximalist</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Regel- en richtinggevende context</td><td rowspan="2">De in aanmerking genomen documenten</td><td>Naleving van het GBP (woongebied ter herinnering).
Naleving van de GSV.</td><td>Het RPA neemt afstand van de GSV voor wat de bouwprofielen betreft (1 niveau).

Het wijkt af van het GBP, mat name door een uitbreiding van het woongebied tot de structurerende ruimte Ninoofsesteenweg.</td><td>Dit neemt afstand van de GSV voor wat de bouwprofielen betreft (3 niveau),

Het wijkt af van het GBP, met name door een uitbreiding van het woongebied tot de structurerende ruimte van de Ninoofsesteenweg.</td></tr>
<tr><td>
- Inplanting van de bouwlijn voor wat het GBP betreft -</td><td colspan="2">
- Inplanting van de bouwlijn voor wat het GBP betreft -</td></tr>
<tr><td>Stadsmorfologie</td><td>Impact op het vlak van de inplanting en de verenigbaarheid met de belendende gebouwen</td><td>De rooilijnen van het huizenblok blijven behouden.</td><td colspan="2">Het huizenblok krijgt een andere vorm en wordt integraal bebouwd.
De opgerichte constructies worden inspringend ten opzichte van de bestaande wegen ingeplant.</td></tr>
</table>

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Alternatief Mediaan	Alternatief Maximalist
	Impact op het vlak van bouwprofielen	Er is geen enkele invloed op de bouwprofielen.	Zelfs met een extra verdieping in vergelijking met wat de GSV toestaat respecteren de bouwprofielen de bebouwde omgeving. Het alternatief stelt meer bepaald voor om het zuidoostelijke punt van het huizenblok opnieuw in te richten. Op die plek wordt een gebouw met een bouwprofiel van GV+4 opgetrokken.	Door het voorstellen van een verhoging van de opgetrokken gebouwen wijkt Het bouwprofiel af van de GSV. Het beoogde bouwprofiel voor het zuidoostelijke punt bedraagt GV+6. Voor de inwoners van de Ransfortstraat heeft dit gevolgen voor de beschaduwing of voor de vergezichten. We herinneren eraan dat de beschaduwing in de Bijlage van dit document wordt behandeld. (Hoofdstuk 3_Bijlagen_7). We illustreren de slagschaduwen bij de zomer- en winterzonnewende. - De slagschaduw op 21.06 om 13.00 uur, zomerzonnewende - (Bron: Agora) 

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Alternatief Mediaan	Alternatief Maximalist
				- De slagschaduw op 21.12 om 13.00 uur, winterzonnewende - (Bron: Agora) 
	Impact op het vlak van de typologie van de bebouwing en de verenigbaarheid met de belendende gebouwen	Er is geen enkele invloed op de typologie van de bestaande bebouwing.	Rond het huizenblok stellen we kleine appartementsgebouwen of een industriecomplex vast, vandaar de aanwezigheid van een heteroclytitich bouwwerk. Ter herinnering: in de richting van het kanaal (Ninoofsesteenweg), is de ruimte open. De verenigbaarheid behoort dus tot de mogelijkheden.	
	Impact door ruimtegebruik	Er is geen enkele invloed op de typologie van het grondgebruik.	De grondinname wordt verscherpt vermits het huizenblok wordt verstedelijkt. Dit heeft een grotere densiteit van de bebouwing tot gevolg. De verdiepingen van de nieuwe gebouwen krijgen een privébestemming, terwijl de gelijkvloerse verdieping een collectieve bestemming heeft. Daar komen immers handelszaken en/of voorzieningen.	

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Alternatief Mediaan	Alternatief Maximalist
Stedelijk landschap	**Belangrijke vergezichten (in & out)**	Er is geen enkele invloed op de typologie van het grondgebruik.	Het verwijderen tankstation en reclameborden verbeteren de kwaliteit van het landschap.	De nieuwe bouwvolumes en de opgehoogde niveaus doen bepaalde doorkijken verdwijnen. Het verwijderen tankstation en reclameborden verbeteren de kwaliteit van het landschap.
	Impact op het erfgoed	Er is geen enkele invloed op de typologie van het grondgebruik.	Er is geen enkele impact op het erfgoed vermits geen enkel gebouw binnen het huizenblok werd geklasseerd.	
	Microklimaat	Er is geen enkele invloed op de typologie van het grondgebruik.	De bouwhoogten van de nieuwe constructies creëren slagschaduw die weinig invloed heeft op de algemene ontwikkeling van de sector. Ze zijn aanzienlijker in het maximalistisch alternatief.	
Besluit		**De + effecten:** • Het Mediaanalternatief - en het Maximalistisch alternatief zijn verenigbaar met de omstaande gebouwen, gelet op het feit dat ze een volledige nieuwe samenstelling van het huizenblok en afschaffing van het tankstation voorstellen. Verder dragen ze ook bij aan de verbetering van het bouwfront, doordat ze handelszaken en/of voorzieningen voor de benedenverdiepingen voorstellen, alsook samenhangende bouwhoogteniveaus. • Met het Maximalistisch alternatief zullen de hoogteniveaus hier en daar uitgebreid worden, , meer bepaald op de hoek met de Ninoofsesteenweg. • Het Maximalistisch alternatief verstrekt een actieve gevel in de richting van de sector van het kanaal. **De - effecten:** • In het alternatief hypothese 0 blijft het tankstation behouden. Het valt uit de toon in het stedelijk landschap, minstens stedenbouwkundig (de opheffing van het tankstation door een weigering van een verlenging van de milieuvergunning blijft mogelijk en kan wettelijk worden overwogen). • De nieuw gebouwde volumes en de verhoogde verdiepingen van het maximalistisch alternatief hebben tot gevolg dat een aantal doorkijken verdwijnt.		

3.2.2.3 De menselijke omgeving

3.2.2.3.1 Mobiliteit

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Alternatief Mediaan	Alternatief Maximalist
Regelgevende context	**Wegenhiërarchie**	Aan de wegen worden geen wijzigingen gepland; de Kleine Ring zal de functie van hoofdweg vervullen; de Ninoofsesteenweg vervult zijn rol van interwijkenweg.		
	De wetgevende documenten die het parkeerbeleid regelen	GSV Titel 8	GSV Titel	GSV Titel 8
Publieke ruimte	**Impact op bestaande en geplande netwerken**	Het behoud van de bestaande situatie biedt geen enkel ernstig perspectief op een he kwalificering van de ruimte.	Geheel logisch wordt de openbare ruimte die grenst aan de sector geherkwalificeerd en verbeterd. De rooilijn wordt gewijzigd.	
	Impact op het comfort van de gebruikers	De uitbating van het tankstation is een bron van conflicten voor de voetgangers die het voetpad gebruiken.	Zowel het verkeer als het comfort van de gebruikers worden afhankelijk van de gevoerde interventies verbeterd.	
Toegang en verkeer	**Impact op de vraag naar verkeer met personenauto's**	Dit alternatief heeft geen (positieve) weerslag op de vraag betreffende het verkeer van personenauto's.	Deze alternatieven creëren meer verkeer in samenhang met de vraag van de toekomstige buurtbewoners (raming 1 voertuig/gezin tijdens de spits per woning). Hier wordt uitgegaan van lokaal gebruik voor de handelszaken en de voorzieningen, dus in dit kader geen grote vraag naar gemotoriseerde verplaatsingen.	

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Alternatief Mediaan	Alternatief Maximalist
			Daar staat tegenover dat de alternatieven leiden tot het wegvallen van het verkeer dat nu door het tankstation wordt veroorzaakt[46].	
			Dit alternatief is mogelijk de aanleiding geven tot een vraag van naar schatting +/- 20 voertuigen of 10 pae/u voor de 2.000 m² aan woningen.	Dit alternatief moet een vraag genereren geraamd op +/-30 auto's of 15 pae/u voor de 3.000 m² huisvesting.
	Impact op het openbaar vervoer	Het alternatief wijzigt niets aan de exploitatievoorwaarden van het openbaar vervoer.	De alternatieven leiden door de komst van nieuwe huisvesting/handelszaken tot een potentiële toename van het openbaar vervoergebruik. Door de opheffing van het verkeer naar en van het station, worden de risico’s op conflicten met de voertuigen van het openbaar vervoer beperkt	
	Impact op zware voertuigen	Het alternatief heeft geen (positieve) invloed op het vrachtverkeer.	Er is nood aan bevoorrading van de handelsoppervlakten, en minstens die komt in de plaats van de bevoorrading van het tankstation.	
	Impact op de zachte vervoersmodi	Het alternatief heeft geen enkele (positieve) invloed op de zachte vervoersmodi.	Deze alternatieven laten na het verdwijnen van het tankstation een herkwalificatie toe van de openbare ruimte in de directe omgeving van het huizenblok (nieuwe voetpaden – hoger comfort).	

[46] De contacten met de exploitant hebben geen antwoord opgeleverd in verband met de vraag naar verkeer de uitbating genereert.

Criteria			Alternatief Hypothese 0	Alternatief Mediaan	Alternatief Maximalist
Parkeergelegenheid	**Impact op parkeerruimtes in privéruimtes**	**Auto’s**	Het alternatief handhaaft de huidige situatie.	Door het creëren van huisvesting moet er ook 1 overdekte parkeerplaats per wooneenheid worden voorzien, of gemiddeld 20 plaatsen voor 2.000 m².	Door het creëren van huisvesting moet er ook 1 overdekte parkeerplaats per wooneenheid worden voorzien, of gemiddeld 30 plaatsen voor 3.000 m².
		Zachte modi		Door het creëren van huisvesting moet er minstens 1 overdekte fietsenstalling per wooneenheid worden voorzien, of gemiddeld 20 plaatsen.	Door het creëren van huisvesting moet er minstens 1 overdekte fietsenstalling per wooneenheid worden voorzien, of gemiddeld 30 plaatsen.
		Levering		Nihil.	Nihil.
	Impact van de parkeerruimtes op de openbare ruimte	**Auto’s**	Het alternatief handhaaft de huidige situatie.	De verplaatsing van de parkeerruimte langs de openbare weg, voor de bezoekers van de woongelegenheden, de handelaars en de klanten wordt geraamd op ± 15 plaatsen.	De verplaatsing van de parkeerruimte langs de openbare weg, voor de bezoekers van de woongelegenheden, de handelaars en de klanten wordt geraamd op ± 16 plaatsen.
		Levering		De toegestane handelsoppervlakten vereisen geen organisatie van een leveringszone in de sector, de leveringen worden georganiseerd langs de openbare wegen.	

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Alternatief Mediaan	Alternatief Maximalist
Besluit	**De + effecten:** • Met uitzondering van het Alternatief Hypothese 0 gaan de alternatieven in hun geheel in de richting van de herkwalificering van de openbare ruimte en van comfort voor de weggebruikers. • In het Mediaanalternatief - en het Maximalistisch alternatief wordt het tankstation afgeschaft, evenals de ermee samenhangende vormen van functionele overlast. • In het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief wordt er parkeergelegenheid ontwikkeld met enkele extra plaatsen voor de inwoners van de wijk. **De - effecten:** • In Alternatief Hypothese 0 blijft het tankstation behouden, dat aan de basis staat van verkeersbewegingen, waarvan er sommige niet in verband staan met de wijk. • In het Mediaanalternatief - en het Maximalistisch alternatief wordt een vraag naar verkeersbewegingen in privé voertuigen ontwikkeld als gevolg van de komst van de toekomstige inwoners alsook een lichte vraag naar parkeergelegenheid op de openbare weg, terwijl het RPA het aanbod niet vervult.		

3.2.2.3.2 Sociaal en economisch domein

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
Het voorgestelde woonaanbod: aard, types woningen	Er wordt geen woonaanbod voorgesteld.	Ontwikkeling van 20 extra wooneenheden[47].	Ontwikkeling van 30 extra wooneenheden[48].
Impact op de bevolking: verwacht aantal bewoners, profiel van de nieuwkomers	Nihil	Op basis van het programma[49] kunnen we het aantal extra inwoners ramen op ± 46 in de wijk.	Op basis van het programma[50] kunnen we het aantal extra inwoners ramen op ± 69 in de wijk.
Impact op de commerciële en economische activiteiten: schrappen, behouden of creëren van activiteiten	Het alternatief maakt het behoud van het tankstation mogelijk. Dit alternatief gaat uit van de hypothese dat het aanbod aan tankstations in de stadscentra steeds kleiner wordt. Stadsbewoners zien zich genoodzaakt om zich voor een tankbeurt naar de rand van de stad te begeven. We behouden deze service voor de toekomstige wijk en voor dit gedeelte van de hoofdstad[51]. We mogen niet vergeten dat er	De alternatieven leiden tot de afbraak/verplaatsing van het tankstation of de opheffing en stopzetting van deze activiteit. Op de gelijkvloerse verdieping van bepaalde gebouwen zijn handelszaken of voorzieningen gepland. Dit principe zorgt voor animatie via de etalages (actieve gevels). Zuiver economisch gezien hebben de nieuwe bewoners het potentieel om de commerciële dynamiek van het huizenblok en bij uitbreiding van de wijk te ontwikkelen.	

[47] Uitgaande van 1 wooneenheid = 100 m² (2 000 = 20 wooneenheden).
[48] Uitgaande van 1 wooneenheid = 100 m² (3 000 = 30 wooneenheden).
[49] Uitgaande van 1 wooneenheid = 2,3 bewoners - Gemiddelde grootte van de Belgische huishoudens IWEPS – (20 x 2,3 = 46 bewoners).
[50] Uitgaande van 1 wooneenheid = 2,3 bewoners - Gemiddelde grootte van de Belgische huishoudens IWEPS – (30 x 2,3 = 69 bewoners).
[51] Zie kaart met ligging van de tankstations binnen de hoofdstad Brussel in de bijlagen

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
	zich op minder dan 200 m van de sector op de Nijverheidskaai 2 tankstations bevinden (een op de hoek van de Onze-Lieve-Vrouw van Vaakstraat en het andere op de hoek van de Hopstraat).		
Impact op de arbeidsmarkt: schrappen, behoud of creëren van werkgelegenheid	De werkgelegenheid van het tankstation blijft behouden (minder dan 5 banen).	Uitgaande van het programma, kunnen we het aantal banen ramen[52] op ± 18.	
Aard van de tewerkstelling: niet-geschoolden/geschoolden	Het betreft arbeidsplaatsen binnen de dienstensector.	Wat de commerciële activiteiten betreft, gaat het om banen voor laag- tot ongeschoolden. Mochten er voorzieningen komen, dan kan er ook plaats komen voor gekwalificeerde banen.	
Impact op de collectieve voorzieningen en diensten (onderwijs, kinderopvang, rusthuizen, sport- en vrijetijdsvoorzieningen, en sociale en culturele voorzieningen): schrappen, behoud of creëren daarvan	Nihil	Dit alternatief dat hoofdzakelijk opteert voor een “woonaanbod” zal een vraag naar en behoeften aan diensten/voorzieningen (handelszaken, enz.) met zich meebrengen. De bestaande en geplande schoolvoorzieningen zullen plaats bieden voor 12 extra leerlingen[53]. Dat heeft geen impact op de bestaande voorzieningen. We	Dit alternatief dat hoofdzakelijk opteert voor een “woonaanbod” zal een vraag naar en behoeften aan diensten/voorzieningen (handelszaken, enz.) met zich meebrengen. De bestaande en geplande schoolvoorzieningen zullen plaats bieden voor 18 extra leerlingen[55]. Dat heeft geen impact op de bestaande voorzieningen. We

[52] Uitgaande van 1 arbeidsplaats = 50 m² voor de handelszaken/voorzieningen - (900/50 = 18 banen).
[53]Uitgaande van 1 wooneenheid = 1 gezin met 1,7 kinderen per gezin, of 20/1,7 = ± 12 – Aantal kinderen per gezin Statbel Gemiddelde -.
[55] Uitgaande van 1 wooneenheid = 1 gezin met 1,7 kinderen per gezin, of 30/1,7 = ± 18 – Aantal kinderen per gezin Statbel Gemiddelde -.

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
		wijzen erop dat er in september 2017 in Sint-Jans-Molenbeek twee nieuwe middelbare scholen met actieve pedagogische aanpak werden geopend. De Middelbare School Plurielle Karreveld telt momenteel 144 leerlingen verdeeld over zes klassen van het eerste middelbaar en de Middelbare School Plurielle Maritiem telt 120 leerlingen verdeeld over vijf klassen van het eerste middelbaar. Deze twee scholen, verenigd door hun pedagogisch project en hun gemeenschappelijke inrichtende macht, breiden elk jaar uit met vijf nieuwe klassen in het eerste middelbaar en zullen volledig zijn in september 2022, wanneer ze leerlingen van het eerste tot het zesde middelbaar zullen onthalen[54].	wijzen erop dat er in september 2017 in Sint-Jans-Molenbeek twee nieuwe middelbare scholen met actieve pedagogische aanpak werden geopend. De Middelbare School Plurielle Karreveld telt momenteel 144 leerlingen verdeeld over zes klassen van het eerste middelbaar en de Middelbare School Plurielle Maritiem telt 120 leerlingen verdeeld over vijf klassen van het eerste middelbaar. Deze twee scholen, verenigd door hun pedagogisch project en hun gemeenschappelijke inrichtende macht, breiden elk jaar uit met vijf nieuwe klassen in het eerste middelbaar en zullen volledig zijn in september 2022, wanneer ze leerlingen van het eerste tot het zesde middelbaar zullen onthalen[56].
Verenigbaarheid van de door het RPA overwogen functie(s), met inbegrip van de leefomgeving	De vraag naar de plaats van een tankstation in de stad, en meer bepaald binnen het betreffende huizenblok, blijft bestaan.	Het huizenblok zou zowel overdag als ‘s nachts een nieuwe dynamiek krijgen. De huisvesting kan een oplossing aanreiken voor het gebrek aan sociale controle.	

[54] Lien : http://www.molenbeek.irisnet.be/fr/je-vis/enseignement-ecoles/deux-nouvelles-ecoles-secondaires-a-molenbeek-en-2017
[56] Ibidem.

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
		De functies “huisvesting” en “handelszaken” zijn enerzijds verenigbaar met het huizenblok en anderzijds, met de perimeter van het RPA. Dit huizenblok zou hierdoor een nieuwe dynamiek krijgen.	
Besluit	**De + effecten:** • Het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief opteren voor de herkwalificatie en herinvoering van economische en handelsactiviteiten. • Het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief stellen een woonaanbod voor. Dat lijkt enigszins tegemoet te komen aan het vastgesteld tekort waarmee de wijk op dit vlak kampt. Het aantal wooneenheden is immers beperkt (20 in het mediaanalternatief, tegenover 30 in het maximalistisch alternatief). • Het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief bevorderen de sociale controle. • Het alternatief Maximalist stelt een ambitieus programma voor om de wijk zowel economisch als sociaal te doen opleven. **De - effecten:** • Het mediaan- en het maximalistisch alternatief zullen leiden tot een vraag naar en behoefte aan diensten/voorzieningen (in verhouding tot het aantal bewoners van de sector). • Het mediaan- en het maximalistisch alternatief zullen leiden tot de afbraak/overplaatsing van het tankstation, of tot het opheffen en stopzetten van deze activiteit.		

3.2.2.3.3 Geluidsomgeving – energie – lucht en klimaat – afvalstoffen en de mens

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
Geluidsomgeving	Dit alternatief impliceert dat de bestaande uitstoot / geluidshinder (vooral dan het lawaai van het wegverkeer op de Ninoofsesteenweg en het lawaai door de uitbating van het tankstation) behouden blijft. Er wijzigt niets aan het af- en aanrijden rond het tankstation (voertuigen die komen tanken of brandstofwagens die het station komen bevoorraden) of aan de geluidsoverlast door de werking van het station in het algemeen.	Samen met het tankstation zou ook een activiteit verdwijnen die heel wat hinder in de buurt veroorzaakt (af- en aanrijdende voertuigen, werking van de pompen, enz.). De geplande bestemmingen (huisvesting en handelszaken/voorzieningen) hebben geen significante impact op de huidige geluidsomgeving. De gemotoriseerde verplaatsingen die het programma met zich zou meebrengen vormen de voornaamste bron van lawaai (af en aanrijdende auto’s, bevoorrading van de handelszaken). Eventuele hinder zou voelbaar zijn tot in de Ransfortstraat (toegang tot de ondergrondse parking). Vrachtwagens die de handelszaken bevoorraden, vormen ook een geluidsbron op bepaalde tijdstippen van de dag (bijvoorbeeld 's ochtends vroeg).	
Energie	Het verbruik van het tankstation beperkt zich hoofdzakelijk tot elektriciteitsverbruik.	Deze alternatieven veroorzaken extra energieverbruik (elektrische en thermische energie) om te voldoen aan de verwarmingsbehoeften, de behoeften aan sanitair warm water, verlichting en ventilatie (vertrekken en ondergrondse parking). Het alternatief Maximalist stelt een hoger verbruik in het vooruitzicht dan het alternatief Mediaan, omdat er een grotere oppervlakte voor huisvesting wordt beoogd. De 2 alternatieven maken de constructie mogelijk van nieuwe energieperformante gebouwen die ook een gezond binnenklimaat verzekeren (daling van het primair energieverbruik en van de CO_2-uitstoot door de exploitatie van de gebouwen). Door zonnepanelen op het dak te plaatsen voorzien deze alternatieven ook in de mogelijkheid om hernieuwbare energie te produceren.	

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
Lucht en klimaat	Dit alternatief impliceert dat er geen verandering komt in de geurhinder door de uitbating van het tankstation.	De belangrijkste bronnen van luchtverontreiniging in verband met deze alternatieven moeten worden toegeschreven aan: • het energieverbruik voor de nieuwe oppervlakte (verwarmen van de lokalen, ventilatie van de parking, enz.); • de gemotoriseerde verplaatsingen die het programma met zich meebrengt, en die in de plaats treden van de bewegingen naar en van het tankstation. Deze alternatieven betekenen dat er een einde komt aan de geurhinder door de aanwezigheid van het tankstation.	
Afvalstoffen	Dit alternatief betekent dat er op het vlak van de actueel geproduceerde afvalstoffen niets wijzigt.	Deze alternatieven leiden tot een toename van de hoeveelheid geproduceerd afval als gevolg van de komst van nieuwe woningen en nieuwe handelszaken/voorzieningen. De afvalstoffen die door deze nieuwe bestemmingen worden geproduceerd, zijn overwegend recycleerbare en niet-recycleerbare huishoudelijke afvalstoffen van het type: organisch afval/voedingsmiddelen (vooral voor wat de huisvesting betreft), papier en karton, PMD, glas en restafval (niet-recycleerbare fractie). De totale door de functie huisvesting geproduceerde hoeveelheid afval wordt geraamd op ± 298 kg afvalstoffen per week (mediaan) en op ± 447 kg afvalstoffen per week (maximalist). De hoeveelheid afval geproduceerd door de handelszaken/voorzieningen wordt geraamd op ± 252 kg per week. De hoeveelheid afval kan echter variëren volgens het type voorziening dat op de sector wordt gevestigd.	

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
De mens	Dit alternatief houdt een risicoactiviteit in stand en brengt veiligheidsrisico's met zich mee, meer bepaald op het vlak van brandveiligheid en veiligheid van de voetgangers.	De aanwezigheid van nieuwe bewoners en van activiteiten op de gelijkvloerse verdiepingen verhoogt de sociale controle in de directe omgeving van het huizenblok (blinde muren verdwijnen). De verwezenlijking van dit alternatief verzekert algemeen de animatie van de openbare ruimte in de directe omgeving van het huizenblok. Bovendien bieden die alternatieven het voordeel dat er komaf wordt gemaakt met een risicoactiviteit (opslag van ontvlambare vloeistoffen).	
Besluit	**De + effecten:** • In het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief wordt de (geluids-, geur-, etc.) overlast, die wordt veroorzaakt door het tankstation en het verkeer van voertuigen dat het teweegbrengt, afgeschaft. Deze alternatieven dragen bij aan de verbetering van de veiligheid op de sector en in de naaste omtrek ervan. • De aanwezigheid van nieuwe bewoners en activiteiten op de benedenverdiepingen in het mediaan- en het maximalistisch alternatief verbetert de sociale controle in de omgeving van het huizenblok (geen blinde muren). **De - effecten:** • Het alternatief Hypothese 0 laat toe het tankstation in stand te houden. Dit alternatief houdt in dat de bestaande geluidsemissies/geluidshinder (vooral het wegverkeerslawaai op de Ninoofsesteenweg en het geluid verbonden aan de exploitatie van het tankstation) blijven bestaan. Hetzelfde geldt voor de geurhinder. Dit alternatief houdt ook een risicovolle activiteit in stand en brengt veiligheidsrisico's met zich mee, met name op het vlak van brand- en voetgangersveiligheid.. • Het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief hebben beperkte effecten op de bestaande context (productie van afval, energieverbruik / uitstoot in de lucht). • Het mediaan- en het maximalistisch alternatief leiden tot een toename van de hoeveelheid geproduceerd afval als gevolg van de komst van nieuwe woningen en nieuwe handelszaken/voorzieningen.		

3.2.2.4 Natuurlijke omgeving

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
Fauna en Flora	Nihil	Vergeleken met de bestaande situatie bieden deze alternatieven de mogelijkheid om de onbebouwde binnenzijde van het huizenblok en de daken, voor zover het platte daken betreft, te beplanten. Ze kunnen de biodiversiteit van de sector verbeteren. Die wordt momenteel gekenmerkt door een onbestaande biotoopcoëfficiënt (geen oppervlakken die bevorderlijk zijn voor de biodiversiteit).	
Water	Dit alternatief behoudt een bijzonder ondoordringbare sector	Dit alternatief creëert bijkomende behoeften op het vlak van waterdistributie (geraamd op ± 5 m³/dag), alsook nieuwe lozingen van huishoudelijk afvalwater naar het openbaar rioleringsstelsel.	Door de grotere woonoppervlakte impliceert het Maximalistisch alternatief een groter verbruik van leidingwater (geraamd op 7,2 m³/dag) en grotere volumes afvalwater.
		Het verdwijnen van het tankstation maakt een einde aan een potentieel groot risico op verontreiniging van het afvloeiend en het grondwater.	
Bodem/ondergrond	Dit alternatief handhaaft een activiteit die een risico vormt voor de bodem en het grondwater. Het tankstation werd in de inventaris van de bodemtoestand opgenomen als categorie 4+0. De site wordt momenteel gesaneerd wat toelaat om de bodemtoestand te verbeteren.	Beide alternatieven stellen een einde aan een risicoactiviteit. Voor de afbraak van het tankstation en de aanleg (uitgraving van het terrein) van de sector moeten de geldende reglementaire procedures worden nageleefd. De nieuwe beoogde bestemmingen vormen geen risico voor de bodem en het grondwater. De aanleg van een ondergrondse parking betekent dat het terrein moet worden uitgegraven en dat de uitgegraven grond moet worden afgevoerd.	
Besluit	**De + effecten:**		

	• Met het Mediaan en het Maximalistisch alternatief kan het tankstation worden afgeschaft alsook de risico’s op vervuiling, die het voor bodem en water kan veroorzaken. Met hun inwerkingstelling kan er worden gezorgd voor een goede kwaliteit van de bodem. **De - effecten:** • In Alternatief Hypothese 0 blijft het tankstation behouden, wat een risico dragende activiteit inhoudt voor bodem en water. Verder houdt het een sector in stand, die totaal geen natuurlijke kwaliteit te zien geeft. • Het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief houden uitgraving in van het terrein voor de bouw van een ondergrondse parkeergarage.

3.2.2.5 Besluit in verband met de programmerings- en spatialiseringsalternatieven

Gelet op de aanwezigheid van twee tankstations in de nabijheid van de perimeter van het RPA, de bevraging van de studiegelastigde omtrent de plaats van een tankstation in de stad en de noodzaak aan een herinrichting van het gebouwenblok, is het wenselijk om deze activiteit te schrappen. Bovendien vormt dit tankstation een risicoactiviteit voor de bodem, het water en de luchtkwaliteit.

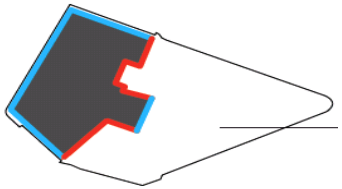
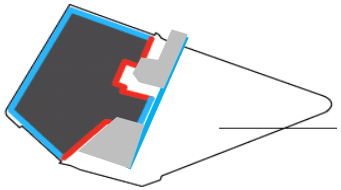
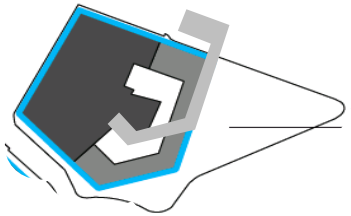
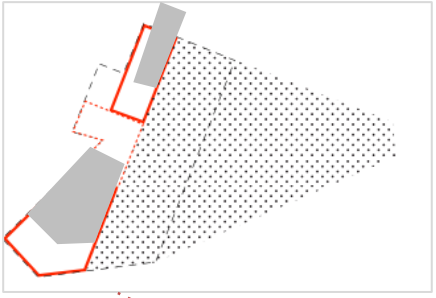
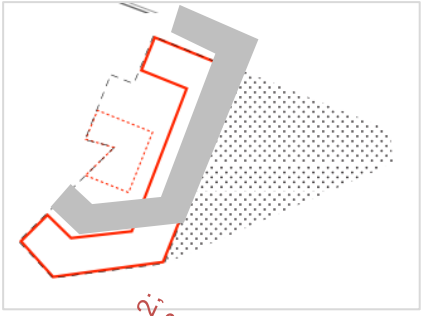
Het mediaan- en het maximalistisch alternatief stellen een "vergelijkbare"[57] programmering en een nieuwe inrichting van het huizenblok voor. Ze gaan in de richting van een herdefiniëring en een herontwikkeling van economische en commerciële activiteiten. Het maximalistisch alternatief stelt bouwvolumes van het type GLV+6 voor, versus GLV+4 in het mediaanalternatief. Met name voor de bewoners van de Ransfortstraat resulteert dit in bijkomende effecten op het vlak van de visuele perspectieven, gelet op de nieuw gebouwde volumes. Het lichte tekort aan woningen, 20 tegenover 30 in het maximalistisch alternatief, wordt gecompenseerd door de andere sectoren ("Driehoek" of "Vander Putten - BGHM[58]").

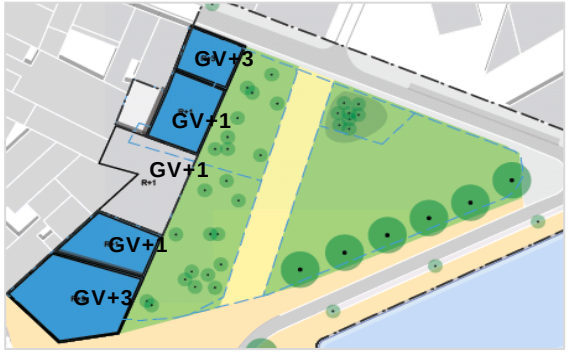
Op het vlak van programmering en spatialisering zou het voor deze sector wenselijk zijn:
- om te beschikken over bestemmingen waarbij de functie huisvesting domineert (+/- 2.000 m^2). Daarbij komen verwante functies op de benedenverdiepingen (voorzieningen en handelszaken ➔ +/- 900 m^2);
- om het huizenblok opnieuw in te richten met actieve gevels op de benedenverdiepingen;
- om het bouwprofiel te beperken tot GLV+4.

[57] 2.000 m^2 pour l’alternative Médiane contre 3.000 m^2 pour l’alternative Maximaliste.
[58] Les alternatives pour ce secteur sont étudiées par la suite.

3.2.3 Sector C. "Pierronplein"

3.2.3.1 Programmerings- en spatialiseringsalternatieven

Pierronplein	Alternatief Hypothese 0 (bestaande situatie)	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
Bouwprofiel	Bouwprofiel GV+1 tot GV+3 (op het huizenblok)	Bouwprofiel GV+1 tot GV+3	Bouwprofiel GV+1 tot GV+6
Programma	/	- 4.000 m² aan voorzieningen	- 8 600 m² aan voorzieningen
Principeschema (MSA – AGORA)	- Behoud van het huizenblok in zijn huidige situatie -  - Principeschema van het alternatief Hypothese 0 -	- Afsluiting van het huizenblok -  - Principeschema van het alternatief Mediaan -	- Vergroten van het huizenblok + wijziging van de openbare weg en van het openbaar/privéperceel -  - Principeschema van het Alternatief Maximalist -
Gedetailleerd schema (MSA – AGORA)	/	 - De nieuwe gebouwenelementen -	 - De nieuwe bouwelementen -

Pierronplein	Alternatief Hypothese 0 (bestaande situatie)	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
		 - De bouwprofielen -	 - De bouwprofielen -

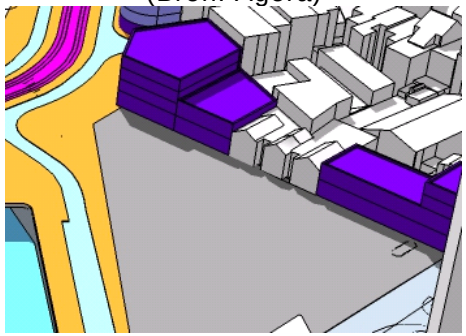
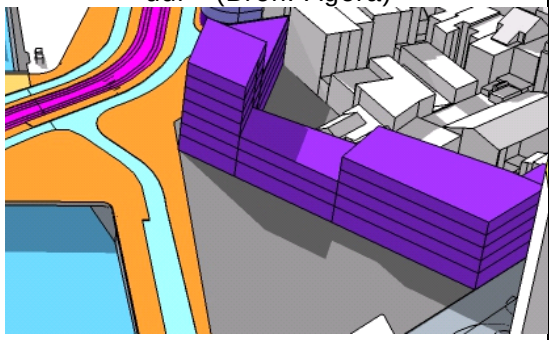
3.2.3.2 De bebouwde omgeving

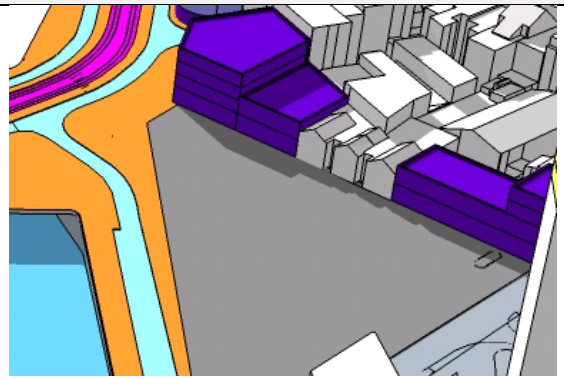
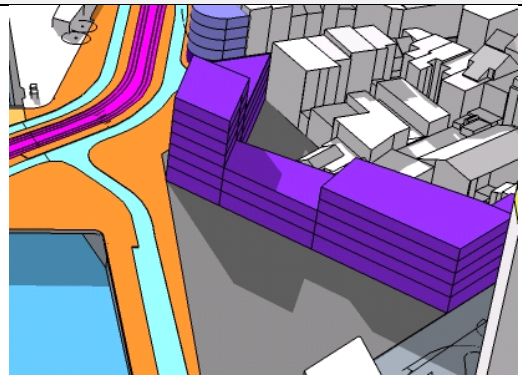
Criteria		Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
Regelgevende context	**De in aanmerking genomen documenten**	Naleving van het GBP. Naleving van de GSV.	Dit neemt afstand van het GBP in die zin dat het RPA een iets kleinere groene ruimte voorziet dan vermeld op het GBP. Dat biedt de mogelijkheid om in een parkgebied een bouwlijn te construeren. De recreatieve functie van de Pierronplein blijft behouden.  - Inplanting van de bouwfront - Naleving van de GSV.	Dit neemt afstand van het GBP in die zin dat het RPA een kleinere groene ruimte voorziet dan vermeld op het GBP. Dat biedt de mogelijkheid om aan de westelijke zijde van Pierronplein een bouwlijn op te trekken. Die bouwlijn zou in het verlengde liggen van de Sint-Maartenstraat. Het aandeel "geconverteerde" groene ruimte is hoger in dit alternatief. De recreatieve functie van de Pierronplein blijft behouden.  - Inplanting van de bouwfront - Het project wijkt wat de bouwprofielen betreft af van de GSV.

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
Stadsmorfologie	**Impact op het vlak van de inplanting en de verenigbaarheid met de belendende gebouwen**	De rooilijn met de mandelige gebouwen wijzigt niet.	“Bouwlfront 1” stemt overeen met de eigenlijke bouwzone bepaald in het GBP. Die strekt ertoe zich uit te lijnen met de mandelige gebouwen.	Dit alternatief beoogt het huizenblok opnieuw te sluiten. De aanleg wil ademruimte creëren rond het jeugdhuis dat zich in het midden van het huizenblok bevindt. De rooilijn bevindt zich aan de grens van het gewijzigde perceel. Die nieuwe grens ligt in het verlengde van de Sint-Maartenstraat.
			 - Wijziging van de rooilijn Delaunoystraat –	
	Impact op het vlak van bouwprofielen	De bouwpro-fielen worden niet gewijzigd.	Het betreft lage bouwprofielen (maximum GV+3). Die sluiten aan bij de belendende mandelige gebouwen.	De bouwprofielen wijken af van de GSV. Die zijn min of meer bescheiden. Op de hoek van de Delaunoystraat wordt een bouwprofiel van maximum GV+6 voorzien. Om in de bestaande bebouwde omgeving in te passen worden overgangsbouwprofielen voorgesteld. De Brunfauttoren heeft het hoogste bouwprofiel van de wijk. (GLV+17, nog te verhogen met vier verdiepingen).

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
	Impact op het vlak van de typologie van de bebouwing en de verenigbaarheid met de belendende gebouwen	De bebouwing wijzigt niet.	De voorzijde van het onvoltooide bebouwde huizenblok wordt voltooid. Dat creëert zicht op de achterkant van de percelen en op de blinde puntgevels. Dit betekent dat het huizenblok in de richting van de Pierronplein kan worden afgesloten.	De voorzijde van het onvoltooide bebouwde huizenblok mondt uit in het park. Dat creëert zicht op de achterkant van de percelen en op de blinde puntgevels. Dit betekent dat het huizenblok in de richting van de Pierronplein kan worden afgesloten. De nieuwe GV vormt een bebouwd kader van actieve gevels rond de Pierronplein, en in veel ruimer opzicht, op de weidse open ruimte gevormd door het kanaal en het nieuwe park van de Ninoofsepoort.
	Impact door ruimtegebruik	De bebouwing blijft gehandhaafd.	Doordat het volledige huizenblok is afgesloten, is de grondinname groter. De bebouwingsdichtheid van het huizenblok wordt licht opgevoerd.	Doordat het volledige huizenblok is afgesloten, is de grondinname groter. De bebouwingsdichtheid van het huizenblok wordt opgevoerd.
Stedelijk landschap	**Belangrijke vergezichten (in & out)**	De vergezichten worden niet gewijzigd. Hierdoor wordt de bestaande situatie gehandhaafd.	De nieuwe bouwvolumes respecteren de mandelige bouwprofielen en hebben weinig impact op het uitzicht. De uitzichten vanaf de verdiepingen van de Brunfauttoren en het hoekgebouw op de hoek van de Sint-Maartenstraat en de Evariste Pierronstraat geven nu echter uit op een gedeeltelijk bebouwd stuk (voortzetting van de huidige bouwelementen). De inrichting en het statuut van het park blijven behouden. Anderzijds wordt deze open ruimte extra beklemtoond door het wegnemen van de hekkens rond de speelplein,	De nieuwe bouwvolumes hebben weinig impact op het uitzicht. De inrichting en de structuur van het park blijven behouden. Door de hekkens rond de speelweide weg te nemen, wordt deze open ruimte extra beklemtoond, Néanmoins, want ze worden vooral binnenin de huizenblokken ingeplant. Bovendien worden de visuele perspectieven in de richting van het kanaal belemmerd door een plantenbarrière (bomen van de Henegouwenkaai). De uitzichten vanaf de verdiepingen van de Brunfauttoren en het hoekgebouw op de hoek van de Sint-

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
				Maartenstraat en de Evariste Pierronstraat geven nu uit op een bebouwde ruimte. De inrichting en het statuut van het park blijven behouden. Anderzijds wordt deze open ruimte extra beklemtoond door het wegnemen van de hekkens rond de speelweide,
	Impact op het erfgoed	Er is geen enkele impact op het erfgoed vermits geen enkel gebouw binnen het huizenblok werd geklasseerd. De visuele perspectieven in de richting van het kanaal worden belemmerd door een plantenbarrière (bomen van de Henegouwenkaai). De tolhuisjes zijn dus niet zichtbaar. Geen enkel uitzicht op de voormalige brouwerij Belle-Vue (vastgoed opgenomen in de inventaris van het vastgoedpatrimonium). Op manshoogte stoten de uitzichten op het gebouw op de hoek van de Henegouwenkaai en de Evariste Pierronstraat (vanaf het binnenterrein van het huizenblok).		
	Microklimaat	Nihil	De nieuwe constructies veroorzaken slagschaduw met weinig impact op de omliggende gebouwen. We herinneren eraan dat de beschaduwing wordt behandeld in Hoofdstuk 3_Bijlage_7. Hoofdstuk 3_Bijlagen_7. We beelden de schaduwen af bij de zomerzonnewende en de winterequinox om 16.00 uur om een vergelijking te kunnen maken met het maximalistisch alternatief.	De nieuwe gebouwen zullen slagschaduwen genereren die weinig impact hebben op de omliggende gebouwen. Aan de andere kant zullen ze slagschaduwen genereren, met name op het gedeelte van de tuin binnen het huizenblok. De slagschaduw heeft geen gevolgen voor de bestaande uitrusting. In precieze situaties en afhankelijk van de seizoenen wordt er ter hoogte van de Pierronplein slagschaduw opgemerkt (vooral bij de zomerzonnewende en de winterequinox, en dit in de late namiddag rond 16.00 uur).

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
			- De slagschaduw op 21.06 om 16.00 uur - (Bron: Agora)  - De slagschaduw op 21.09 om 16.00 uur - (Bron: Agora)	De slagschaduwen komen vooral van het hoekgebouw met een bouwprofiel van GLV+6 in de Delaunoystraat. - De slagschaduw op 21.09 om 16.00 uur - (Bron: Agora)  - De slagschaduw op 21.09 om 16.00 uur - (Bron: Agora)

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
				
Besluit		**De + effecten:** • Het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief zijn verenigbaar met de omstaande gebouwen. Zij stellen een volledige nieuwe samenstelling van het bouwfront voor en een verbetering van de landschappelijke kwaliteit. • In het Maximalistisch alternatief zullen de aangetroffen hoogteniveaus hier en daar vergroot worden, zonder een aanzienlijke visuele impact te veroorzaken.. In de richting van de omliggende ruimten blijven de afgeworpen schaduwpartijen beperkt. • Het Maximalistisch alternatief verstrekt een actieve gevel in de richting van het gebied van het kanaal dat op de andere oever open is **De - effecten:** • Het Maximalistisch alternatief wordt voor een deel ingeplant in het parkgebied in de bestaande rechtstoestand. Niettemin kan er met de voorgestelde vormgeving beschikt worden over een groene ruimte tussen het nieuwe bouwfront en het jongerenhuis. • In het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief zullen er afgeworpen schaduwpartijen ontwikkeld worden, waarvan de impacts beperkt blijven. Ze zijn aanzienlijker in het maximalistisch alternatief. De schaduwen kunnen hier vallen op een deel van het tuingebied op het binnenterrein van het huizenblok en ook op de Pierronplein.		

3.2.3.3 De menselijke omgeving

3.2.3.3.1 Mobiliteit

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
Regelgevende context	**Wegenhiërarchie**	Aan de wegen worden geen wijzigingen gepland; de Kleine Ring zal de functie van hoofdweg vervullen; de Ninoofsesteenweg vervult zijn rol van interwijkenweg.		
	De wetgevende documenten die het parkeerbeleid regelen	De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, titel VIII: • In hoofdstuk 5 over de oppervlakten bestemd voor ambachts-, nijverheids-, logistieke, opslagactiviteiten of voor activiteiten voor de vervaardiging van materiële diensten, voor handelszaken, voor groothandel, voor grote speciaalzaken, voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten en voor hotelinrichtingen; • In hoofdstuk 6 over leveringen.		
Publieke ruimte	**Impact op bestaande en geplande netwerken**	Geen invloed	Afhankelijk van de interventies aan de voetpaden en langs de constructies kunnen zowel de circulatie als het comfort van de gebruikers worden verbeterd.	
	Impact op het comfort van de gebruikers	Nihil	De openbare ruimte die grenst aan de sector wordt geherkwalificeerd en verbeterd. De doorgang voor voetgangers tussen de Pierronstraat en de Henegouwenkaai langs de speelweide bevindt zich nu aan de grens van de nieuwe gevel. Dit is een heuse verkeersader voor voetgangers die 24 uur per dag beschikbaar is en aan comfort en veiligheid wint.	

			 - Inrichting van een parcours voor zachte verkeersmodi, in het verlengde van de Sint-Maartenstraat (MSA) -
Toegang en verkeer	**Impact op de vraag naar verkeer met personenauto's**	Nihil	De bestemming "voorzieningen" kan een vraag naar verkeer van personenauto's creëren die in dit stadium waarin de beoogde voorzieningen worden gedefinieerd niet kwantificeerbaar is omdat de vraag rechtstreeks verband houdt met de uitstraling van de gekozen voorzieningen (lokaal, bovenlokaal, gewestelijk).
	Impact op het openbaar vervoer	Nihil	Afhankelijk van het feit of de voorzieningen een lokale dan wel een bovenlokale uitstraling krijgen, zal er meer vraag zijn naar openbaar vervoer.
	Impact op zware voertuigen	Nihil	Voor de evenementen die aansluitend op de voorzieningen worden georganiseerd moet een zone worden gepland waar school- of autobussen passagiers kunnen afzetten en parkeren.
	Impact op de actieve verkeersmodi	Geen invloed	De impact op de actieve verkeersmodi hangt af van de interventie(s) aan de voetpaden langs de Delaunoystraat / Henegouwenkaai en aan de doorgang van de speelweide Henegouwen-Pierron. De behoefte aan verplaatsingen te voet en met de fiets zal significant toenemen.

Parkeergelegenheid	**Impact op parkeerruimtes in privéruimtes**	**Auto’s**	Het alternatief heeft geen impact op de parkeergelegenheid in privéruimtes.	Er kunnen ondergrondse parkeerplaatsen kunnen worden voorzien voor bezoekers van / personen die de voorzieningen gebruiken. Zoals reeds vermeld, is het niet mogelijk om de vraag naar parkeermogelijkheden in verband met de voorziening(en) die de beschikbare oppervlakten in beslag kan/kunnen nemen, precies in te schatten. In elke hypothese ging men uit van een vraag van +/- 20 plaatsen[59], onder voorbehoud van de uitstraling van de gekozen voorziening (lokaal, bovenlokaal, gewestelijk). De aangehaalde potentiële oppervlakte van 2 x 500m² voor een ondergrondse parking, biedt ruimte voor 50 parkeerplaatsen.	Er kan worden voorzien in ondergrondse parkeerplaatsen bestemd voor bezoekers van / personen die de voorzieningen gebruiken. Ook voor dit alternatief is het niet mogelijk om een precieze inschatting te maken van de vraag naar parkeermogelijkheden in verband met de) voorziening(en) die de beschikbare oppervlakten in beslag kan/kunnen nemen. In elke hypothese ging men uit van een vraag van +/- 33 plaatsen[60], onder voorbehoud van de uitstraling van de gekozen voorziening (lokaal, bovenlokaal, gewestelijk). De aangehaalde potentiële oppervlakte van 2.800m² voor een ondergrondse parking biedt ruimte voor 140 parkeerplaatsen.

[59] Op basis van één werknemer per 500 m² en één bezoeker per 50 m².
[60] Ibidem.

					Die capaciteit moet in ieder geval tegemoetkomen aan de noden, los van specifieke evenementen waarvoor de vraag hoger kan liggen.
	Impact op parkeerruimtes in privéruimtes	**Leveringen**	Geen invloed	Het alternatief brengt een beperkte vraag met zich mee die neerkomt op het aanbod aan horeca in verband met de voorziening.	Het alternatief brengt een beperkte vraag met zich mee die neerkomt op het aanbod aan horeca in verband met de voorziening.
	Impact van de parkeerruimtes op de openbare ruimte	**Auto’s**	Geen invloed	Met een aanbod van 50 plaatsen bestemd voor het project in de privéruimte, kan het programma druk zetten op het parkeeraanbod langs de openbare weg (Pierronstraat, Ransfortstraat in de buurt van het huizenblok).	Met een aanbod van 140 plaatsen voor het project, dat wel nog moet worden bevestigd, is het risico op een verhoogde vraag naar parkeergelegenheid langs de openbare weg (Pierronstraat, Ransfortstraat in de buurt van het huizenblok) beperkt. De bestaande parking volstaat vermoedelijk niet voor bovenlokale manifestaties.
		Zachte modi	Geen invloed	De alternatieven laten toe om in het verlengde van de Sint-Maartenstraat een parcours voor de zachte verkeersmodi aan te leggen. Het parcours sluit aan bij de bestaande groene ruimte.	

				De creatie van systemen voor fietsparkeren, noodzakelijk voor het gebruik van de fiets in verband met de voorziening, moet worden overwogen. De grootte daarvan wordt bepaald volgens het type uitrusting
		Levering	Geen impact	Het alternatief leidt tot een beperkte vraag naar de aanleg van een leveringszone in de buurt van de sector, aangezien de wijk in de bestaande toestand niet over een dergelijke zone beschikt.
Besluit			**De + effecten:** • De alternatieven gaan in de richting van herkwalificering van de openbare ruimte en van comfort van de weggebruikers. • In het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief wordt parkeergelegenheid ontwikkeld door het reserveren van enkele bijkomende plaatsen voor de inwoners van de wijk. **De - effecten:** • Wat het mediaanalternatief betreft, is het parkeeraanbod voldoende groot met het oog op de lokale aantrekkelijkheid, maar onvoldoende groot in het geval van een activiteit met een bovenlokale of gewestelijke uitstraling. • Als bij het mediaan- en het maximalistisch alternatief niet wordt voldaan aan de aangekondigde parkeercapaciteit binnen de projecten, is er een reëel risico op een verschuiving van het parkeren naar de openbare weg. • Bij gebrek aan organisatie zoals die in geval van evenementen moet worden voorzien (gebruik van openbare parkeerplaatsen of ontrading met principe van pendeldiensten met bussen), zal er op de schaal van de wijk niet kunnen worden tegemoetgekomen aan de vraag naar parkeergelegenheid.	

3.2.3.3.2 Het sociaal en economisch domein

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
Het voorgestelde woonaanbod: aard, types woningen	De huidige situatie blijft ongewijzigd.	De huidige situatie blijft ongewijzigd. Er wordt in de alternatieven bovendien geen rekening gehouden met huisvesting.	
Impact op de bevolking: verwacht aantal bewoners, profiel van de nieuwkomers	Geen invloed.	Geen invloed.	
Impact op de commerciële en economische activiteiten: schrappen, behouden of creëren van activiteiten	Geen enkele impact op de commerciële en economische activiteiten aangezien het voorgestelde aanbod onveranderd blijft. Het speelveld en het gemeenschapshuis Pierron blijven behouden.	Er worden voorzieningen geprogrammeerd. De realisatie van deze alternatieven resulteert in de komst van nieuwe werknemers en bezoekers. Deze mensen vertegenwoordigen, op puur economisch niveau, een klein potentieel om de commerciële dynamiek van de wijk wat te aan te zwengelen. Het speelplein en het gemeenschapshuis Pierron blijven behouden.	
Impact op de arbeidsmarkt: schrappen, behoud of creëren van werkgelegeneheid	De enkele rechtstreekse en onrechtstreekse banen blijven behouden.	Uitgaande van het programma, kunnen we het aantal banen ramen[61] op ± 80.	Uitgaande van het programma, kunnen we het aantal banen ramen[62] op ± 172.
Aard van de tewerkstelling: niet-geschoolden/geschoolden	Het gaat zowel om banen voor geschoolde als voor ongeschoolde werknemers.		

[61] Uitgaande van 1 arbeidsplaats = 50 m² voor de handelszaken/voorzieningen - (4 000/50 = 52 banen).
[62] Uitgaande van 1 arbeidsplaats = 50 m² voor de handelszaken/voorzieningen - (8 600/50 = 172 banen).

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
Impact op de collectieve voorzieningen en diensten (onderwijs, kinderopvang, rusthuizen, sport- en vrijetijdsvoorzieningen, en sociale en culturele voorzieningen): schrappen, behoud of creëren daarvan	Dit alternatief beoogt het behoud van de behoeften waarin de aanwezige bevolking voorziet.	De voorzieningen en diensten maken het mogelijk om op hun niveau te voldoen aan de behoeften die in de naburige huizenblokken worden waargenomen. Anderzijds is het van cruciaal belang om rekening te houden met de nieuwe projecten die momenteel worden overwogen in de aangrenzende locaties, meer bepaald in het kader van wijkcontracten en stadsvernieuwingscontracten.	
Verenigbaarheid van de door het RPA overwogen functie(s), met inbegrip van de leefomgeving	Dit alternatief is verenigbaar met de functies die het PRA beoogt.	Deze alternatieven onderbouwen de opzet van een voorzieningen- en dienstenpool. Dit zal de functie van het huizenblok versterken.	
Besluit	**De + effecten:** • In het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief worden voorzieningen voor de wijk voorgesteld, waardoor met name geschoolde en ongeschoolde banen worden gecreëerd. • In het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief wordt ernaar gestreefd aan de ene kant het huizenblok en aan de andere kant de wijk dynamisch te maken. • In het Maximalistisch alternatief wordt er een ambitieuzer programma voor het huizenblok voorgesteld. De toekomstige voorzieningen bevinden zich naast een speelplein. • Het Maximalistisch alternatief verstrekt een omvangrijke reserve, waarop voorzieningen kunnen worden gevestigd. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid er een gemeentelijke pool te ontwikkelen. • Het speelplein en het Pierrongemeenschapshuis worden in stand gehouden. **De - effecten:** • Een deel van het Maximalistisch alternatief staat opgetekend in een parkgebied in het GewBP. Daardoor is de bouw van nieuwe voorzieningen echter mogelijk.		

3.2.3.3.3 Geluidsomgeving – energie – lucht en klimaat – afvalstoffen en de mens

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
Geluidsomgeving	Dit alternatief verandert niets aan het lawaai dat met een speelplein samengaat.	Mochten hier schoolvoorzieningen komen, dan kunnen deze alternatieven geluidshinder voor de omgeving veroorzaken (in het geval van bijvoorbeeld, een de oprichting van een school, het lawaai van kinderen op de speelplaats, schoolbellen, enz.). Een andere bron van lawaai hangt samen met de gemotoriseerde verplaatsingen die door het nieuwe ruimtegebruik worden gegenereerd, meer bepaald ter hoogte van de Delaunoystraat (toegang tot de ondergrondse parking). De alternatieven betekenen niet dat het lawaai dat inherent is aan een speelplein verdwijnt.	
Energie	Dit alternatief brengt geen extra energieverbruik met zich mee.	Deze alternatieven veroorzaken extra energieverbruik (elektrische en thermische energie) voor verwarming, productie van sanitair warm water, verlichting en ventilatie, (lokalen en parking). Sommige soorten voorzieningen kunnen leiden tot een hoger thermisch verbruik dan andere, zoals het geval is bij schoolvoorzieningen. De energiebehoeften van het Maximalistisch alternatief liggen bij gelijkwaardig type voorzieningen, hoger dan bij het Mediaanalternatief doordat de beoogde voorzieningen een groter oppervlak beslaan. Beide alternatieven hebben de constructie van nieuwe gebouwen tot gevolg. Zij moeten aan bepaalde vereisten inzake energieprestatie voldoen en ook een gezond binnenklimaat verzekeren (daling van het primair energieverbruik en van de CO_2 -uitstoot veroorzaakt door de exploitatie van de gebouwen). De nieuwe bouwelementen die het Maximalistisch alternatief voorziet, staan echter garant voor een betere benutting van de zonne-energie. Deze alternatieven bieden Immers ook mogelijkheden om hernieuwbare energie te produceren, meer bepaald door de installatie van zonnepanelen op de daken.	

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
Lucht en klimaat	Geen invloed	De voornaamste bronnen van extra luchtverontreiniging die met deze alternatieven samenhangen zijn toe te schrijven aan : • het energieverbruik door de nieuwe gebouwen (verwarming, ventilatie, verlichting, enz.). • de gemotoriseerde verplaatsingen die het aanvullende programma met zich meebrengt. Er blijft een groene ruimte behouden.	
Afvalstoffen	Geen invloed	Het afval dat door de nieuwe oppervlakten wordt geproduceerd, is hoofdzakelijk huishoudelijk afval: niet-recycleerbaar huishoudelijk afval, papier en karton, PMD en glas. De hoeveelheid afval die door de voorzieningen wordt geproduceerd, is afhankelijk van het soort ontwikkelde voorziening.	
De mens	Dit alternatief behoudt het huidige speelterrein dat in de wijk een plek vormt waar jongeren zich kunnen uitleven.	In het mediaanalternatief kan een groot deel van het huidige speelplein worden behouden. De ontwikkeling van een recreatieve voorziening op deze plek is verenigbaar met het parkgebied. De toegangsomstandigheden en het beheer van het speelterrein en van de nieuwe ruimten kunnen worden gewijzigd.	Dit alternatief betekent een duidelijke vermindering van de oppervlakte van de bestaande groene ruimte die bestemd is voor en gebruikt wordt door de wijkbewoners; De toegangsomstandigheden en het beheer van het speelterrein en van de nieuwe ruimten kunnen worden gewijzigd.

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
Besluit	**De + effecten:** • Met het Mediaanalternatief kan, in tegenstelling tot het Maximalistisch alternatief, een behoorlijk deel van het thans bestaande speelplein behouden blijven, wat zowel voor de wijk als voor een eventueel te ontwikkelen onderwijsvoorziening een positief punt vormt. **De - effecten:** • Alle alternatieven blijven de geluiden die inherent zijn aan een speeltuin behouden. • Het ontwikkelen van onderwijsvoorzieningen kan aan de oorsprong staan van geluidsoverlast voor de buurt. • Met het Maximalistisch alternatief wordt de oppervlakte van het speelplein en van het parkgebied bestemd voor de inwoners van de wijk veel ingrijpender gereduceerd. • Het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief kunnen wijzigingen inhouden van de toegangsomstandigheden en het beheer van het speelplein en de nieuwe ruimten. • Het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief zullen beperkte effecten teweegbrengen op de kwaliteit van de lucht en op het gebied van afval.		

3.2.3.4 De natuurlijke omgeving

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
Fauna en Flora	Dit alternatief behoudt de huidige groene ruimte en de bomenrij langs de Delaunoystraat en de Henegouwenkaai. In het GBP vormt deze ruimte een parkgebied. In hoofdstuk 2 wordt geconstateerd dat dit gebied een zeer lage biologische waarde heeft. De biotoopcoëfficiënt van de sector wijzigt niet; de oppervlakte die gunstig is voor de biodiversiteit blijft identiek.	Met dit alternatief kan een klein gedeelte van de bestaande groene ruimte worden weggenomen. Hierdoor wordt het mogelijk om een bouw(front)lijn binnen een parkgebied (GBP) te bouwen. De recreatieve functie van de Pierronplein blijft behouden. Bij aanleg van een ondergrondse parking waarvan ook buiten de omtrek van het gebouw grond wordt ingenomen, vermindert de oppervlakte volle grond. In de sector werd geen enkele beschermde of opmerkelijke plantensoort aangetroffen. Dit alternatief zou er ook toe kunnen leiden dat de bomen langs de Delaunoystraat verdwijnen. Dit alternatief kan de biodiversiteit van de sector verbeteren. sector. Momenteel is die zwak (zie hoofdstuk 2).	Een deel van de bestaande groene ruimte kan worden weggenomen. Dit alternatief perkt de oppervlakte aan groene ruimte veel sterker in dan het Mediaanalternatief. Hierdoor is het mogelijk om een bouw(front)lijn te bouwen aan de westkant van de Pierronplein. De bouwlfrontijn sluit aan op gebouwen van de Sint-Maartenstraat. De recreatieve functie van de Pierronplein blijft behouden. Bij aanleg van een ondergrondse parking waarvan ook buiten de omtrek van het gebouw grond wordt ingenomen, vermindert de oppervlakte volle grond. In de sector werd geen enkele beschermde of opmerkelijke plantensoort aangetroffen. Dit alternatief zou er ook toe kunnen leiden dat de bomen langs de Delaunoystraat verdwijnen. Dit alternatief kan de biodiversiteit van de sector verbeteren. sector. Momenteel is die zwak (zie hoofdstuk 2).

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
Water	Dit alternatief impliceert dat de bestaande situatie behouden blijft.	Het alternatief leidt tot een grotere behoefte aan leidingwater en een grotere hoeveelheid afvalwater; de precieze hoeveelheid hangt af van het oppervlak en van het beoogde type voorzieningen. De verwezenlijking van het alternatief veroorzaakt bijkomende ondoordringbare oppervlakken binnen het huizenblok, omdat er sprake is van een grotere grondinname.	Het alternatief veroorzaakt grotere behoeften aan leidingwater en grotere hoeveelheden afvalwater. Gelet op de grotere oppervlakte van de beoogde voorziening zijn de verwachte volumes voor dit alternatief groter dan voor het alternatief Mediaan. De verwezenlijking van het alternatief leidt tot het verschijnen van nieuwe ondoordringbare oppervlakten van het huizenblok als gevolg van de extra grondinname van de gebouwen. De ondoordringbare oppervlakten zijn groter dan in het mediaanalternatief.
Bodem/ondergrond	Dit alternatief impliceert dat de bestaande situatie behouden blijft.	Voor de aanleg van een ondergrondse parking zal het terrein moeten worden uitgegraven (afvoer van de uitgegraven grond) en moet het terrein desgevallend ook worden gesaneerd. Volgens de inventaris van de bodemtoestand van Leefmilieu Brussel behoort een deel van het terrein tot categorie 0 wat wijst op een potentiële verontreiniging (cf. bestaande situatie). Tot dusver werd voor dit perceel geen enkele risicoactiviteit vastgesteld; er werd evenmin bodemonderzoek verricht.	

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
Besluit	**De + effecten:** • De groene Pierronplein herbergt hoofdzakelijk een ruderale vegetatie van beperkt biologisch belang (zie hoofdstuk 2). De toekomstige aanleg is gericht op een verbetering van de aanwezige vegetatie-elementen op de sector, ook al wordt het parkgebied verkleind. • De recreatieve functie van de Pierronplein blijft behouden. **De - effecten:** • Het Maximalistisch alternatief reduceert het gebied voor groene ruimte zoals ingeschreven in het GewBP ingrijpender. • Het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief houden de verdwijning in van de langs de Delaunoystraat groeiende bomen. • Het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief houden het ontstaan in van nieuwe ondoordringbaar gemaakte oppervlakken. • Het Maximalistisch alternatief veroorzaakt een groter deel van de bodem dat kunstmatig wordt gemaakt alsook de verkleining van de groene ruimte Pierronplein. • De aanleg van parkeergarages in het souterrain houdt afgraving van het terrein in (grondopruiming) en een mogelijke verkleining van de oppervlakte aan volle grond.		

3.2.3.5 Besluit in verband met de programmerings- en spatialiseringsalternatieven

Momenteel heeft deze groene buurtruimte een eerder "lokale" functie en wordt ze hoofdzakelijk gebruikt door wijkbewoners. Ze zal worden heraangelegd in het kader van het wijkcontract "Cinema/Belle-vue". In dit park bevindt zich trouwens ook het gemeenschapshuis Pierron. Deze voorziening heeft geen optimale stedelijke configuratie.

We merken dat de herschikking van de Pierronplein de mogelijkheid biedt om een of meer voorzieningen te creëren. Die moeten worden geïdentificeerd naargelang de vastgestelde behoeften. Het feit dat men een nieuwe bouwfront kan oprichten, maakt het mogelijk om het blok te sluiten, en tegelijk gevels die uitkijken op de groene ruimte aan te bieden. Het mediaan- en het maximalistisch alternatief gaan in deze richting.

Ook al stelt het maximalistisch alternatief extra oppervlakten voor voorzieningen voor, toch leidt het tot een vermindering van de groene ruimte die in het GBP is opgenomen in het parkgebied en wijkt het af van de GSV wat bepaalde bouwprofielen betreft (gebouw op de hoek van de Delaunoystraat). Het maximalistisch alternatief zal slagschaduwen teweegbrengen op het tuingebied in het binnenhuizenblok. Af en toe en afhankelijk van het seizoen worden er slagschaduwen waargenomen in de Pierronplein (vooral bij de zomerzonnewende en de winterequinox, en dit in de late namiddag rond 16.00 uur).

In tegenstelling tot het maximalistisch alternatief maakt het mediaanalternatief het mogelijk om een groot deel van het huidige speelplein te behouden, wat een pluspunt is, zowel voor de wijk als voor een eventuele schoolvoorziening. De openstelling op het speelplein blijft behouden.

Als niet wordt voldaan aan de aangekondigde parkeercapaciteit binnen de projecten, is er vanuit mobiliteitsoogpunt een reëel risico op een verschuiving van het parkeren naar de openbare weg bij het mediaan- en het maximalistisch alternatief.

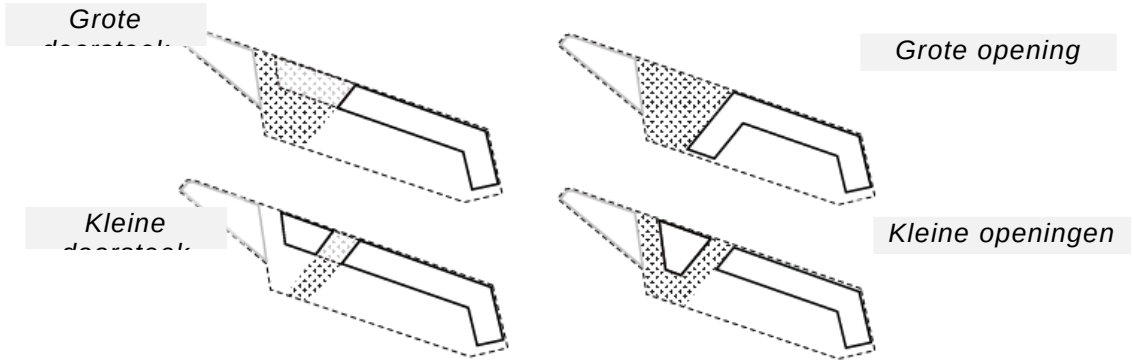
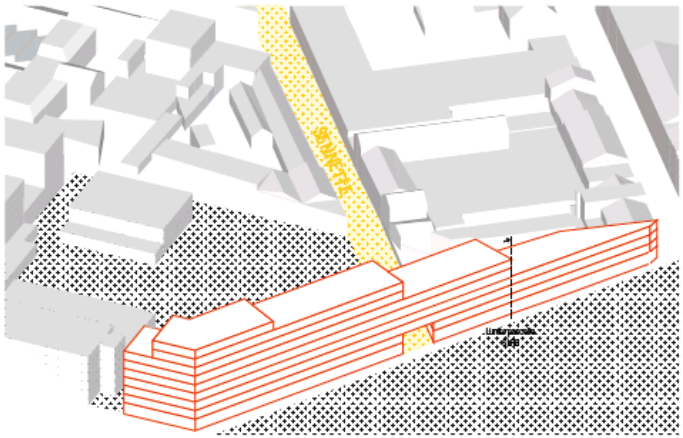
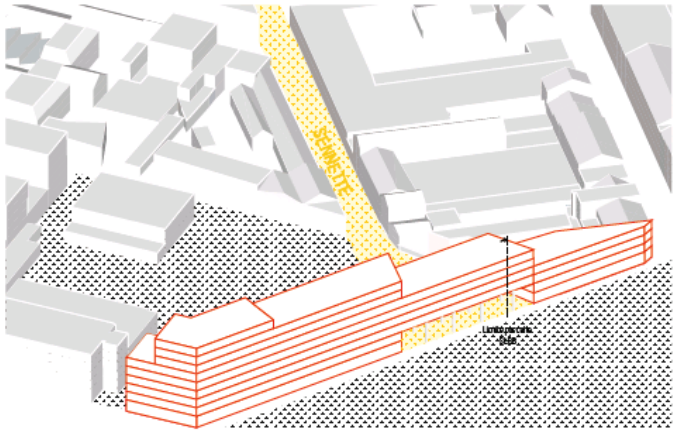
Op het vlak van programmering en spatialisering zou het voor deze sector wenselijk zijn om:
- te beschikken over een bestemming voor voorzieningen (+/- 4.000 m^2);
- het huizenblok te sluiten met een bouwfront die op één lijn ligt met het huidige gebouw;
- de recreatieve functie van de Pierronplein te behouden;
- het bouwprofiel voor de hoekgebouwen te beperken tot GLV+3.

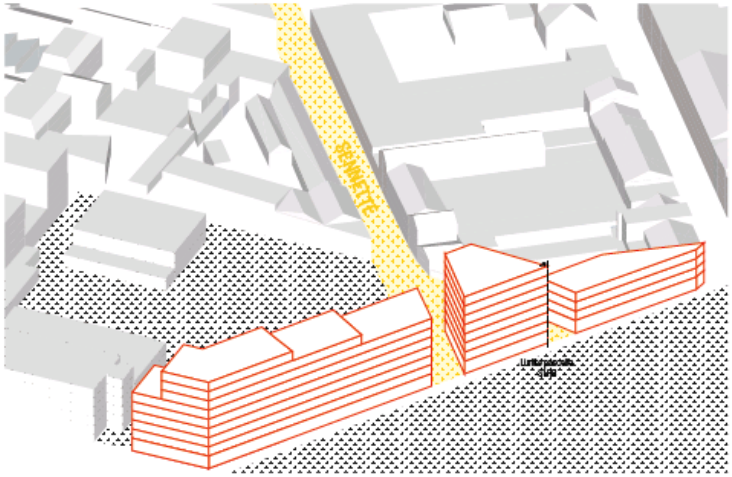
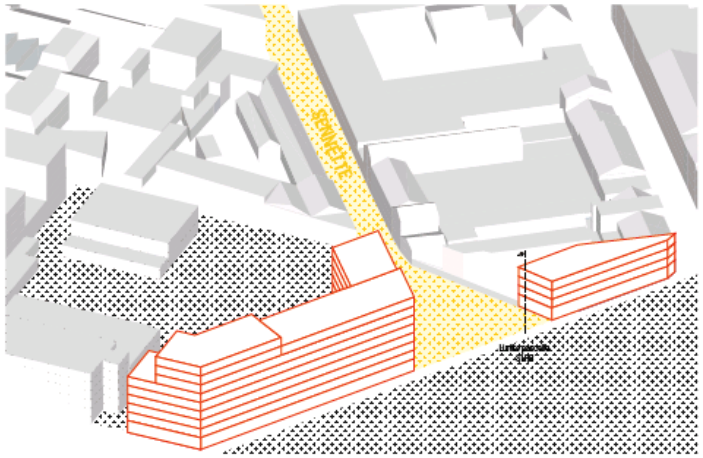
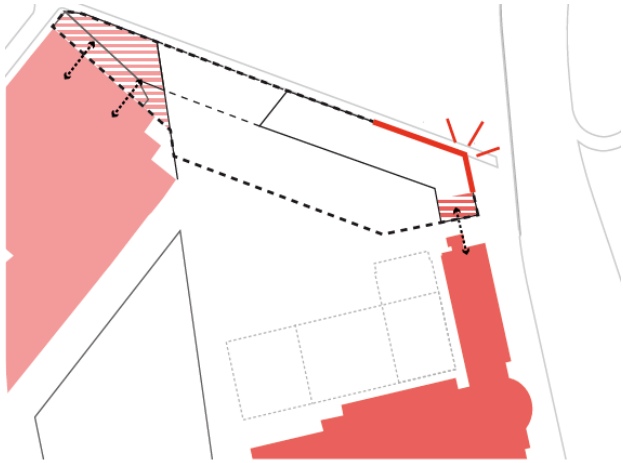
3.2.1 Sector D. "Vander Putten – BGHM"

3.2.1.1 Programmerings- en spatialiseringsalternatieven

	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
Bouwprofiel[63]	- Bouwhoogten die schommelen tussen BenV+1 en BenV+8	- Bouwhoogten die schommelen tussen BenV0 en BenV+8	- Bouwhoogten die schommelen tussen BenV0 en BenVR+8
Programma	- 11.500 m² woningen[64] - 807 m² extra sportvoorzieningen, waarvan er 456 m² wordt ingevoegd in het project van BGHM	- 11.500 m² woningen - 3.960 m² extra sportvoorzieningen, waarvan er 456 m² wordt ingevoegd in het project van BGHM	- 11.500 m² woningen - 5.726 m² extra sportvoorzieningen, waarvan er 456 m² wordt ingevoegd in het project van BGHM
Principeschema (Bron : MSA)		-  Principeschema van het Mediaanalternatief –	

[63] In het RPA wordt voorgesteld een betrekkelijk soepel mechanisme in te voeren in verband met de organisatie van de bouwhoogteniveaus langs de hoofdgevel met front aan de Nijverheidskaai. Het betreft hier het principe van uitwisseling van de hoogten.
[64] In het RPA worden verschillende situaties op het niveau van de benedenverdiepingen van het woningengebouw overwogen : voorzieningen, specifieke woningen, etc. Momenteel is er nog geen enkele oppervlakte voor de voorzieningen vastgelegd.

	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
	- Principeschema van ’Alternatief Hypothese 0 –		- Principeschema van het Maximalistisch alternatief –
Principeschema (Bron : MSA - AGORA)	 - Vormen van inplanting -		
Principeschema (Bron : MSA)			

	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
	- De hoogteniveaus variëren in functie van de vormen van inplanting -		
	 Exemple 3		 Exemple 4
Principe van afwisseling van hoogteniveaus (Bron: SA)			 Elément singulier à l’angle du boulevard Poincaré et raccord de gabarit à l’immeuble voisin des Arts et Métiers

	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief

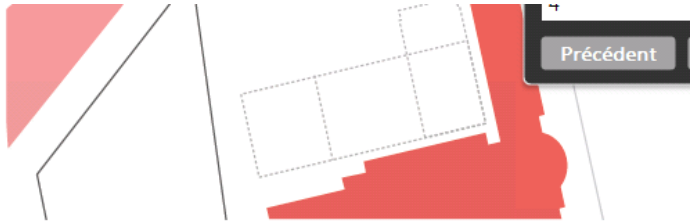
Le PAD propose de suivre les principes suivants.

1. La gabarit de référence est défini à un équivalent R+6 étages continu (schéma 1) avec un accent à R+7 sur l’angle Industrie / Abattoirs. Une surface pour équipement de min. XX m2 est localsiée en rez-chaussée à l’angle du quai de l’Industrie et du boulevard Poincaré.

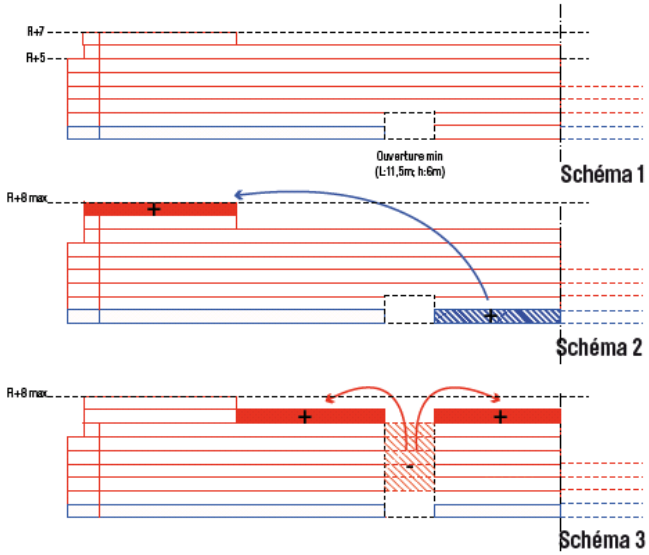
2. Toute perte de surface logement par l’addition d’un programme autre est compensée en gabarit par le déplacement de surface résidentielle équivalent à la surface perdue (schéma 2).

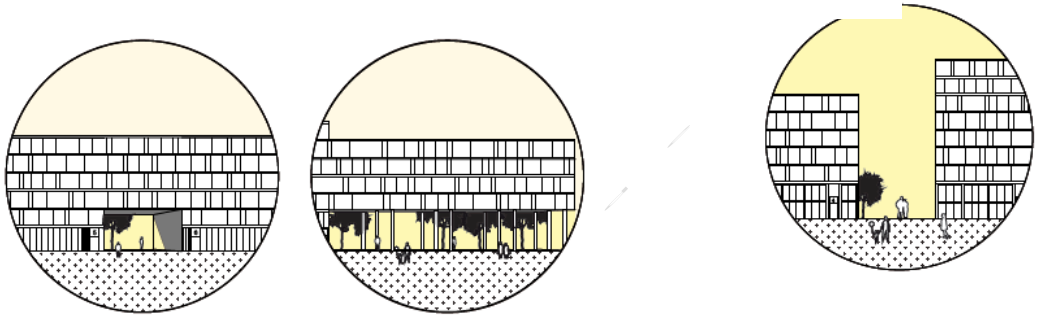
3. Toute manipulation des surfaces résidentielles en vue par d’élargir l’espace au-dessus de l’aboutissement du Parc de la Sennette est compensée par le déplacement de surface résidentielle équivalent à la surface perdue (schéma 3). Des manipulations locales de gabarits sont possibles à la condition de rester dans la masse de logements équivalent au schéma 1 et en contraignant les gabarits à une hauteur maximale équivalente à R+8 niveaux.

Dans toutes les situations, le gabarit de raccord côté Heyvaert est un gabarit équivalent R+5.



Elément singulier à l’angle du boulevard Poincaré et raccord de gabarit à l’immeuble voisin des Arts et Métiers



	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	**Maximalistisch alternatief**
Principeschema (Source : MSA)	illustration non exhaustive de formes d’ouvertures vers le Parc de la Sennette 		

3.2.1.2 De bebouwde omgeving

<table>
<tr><th colspan="2">Criteria</th><th>Alternatief Hypothese 0</th><th>Mediaanalternatief</th><th>Maximalistisch alternatief</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Regelgevende context</td><td>De in aanmerking genomen documenten</td><td>Wijkt af van het GBP en het GSV (met name voor wat betreft de bouwprofielen)

Een deel van het gebied met voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten wordt aangeduid als woongebied</td><td colspan="2">Wijkt af van het GBP en het GSV (met name voor wat betreft de bouwprofielen)

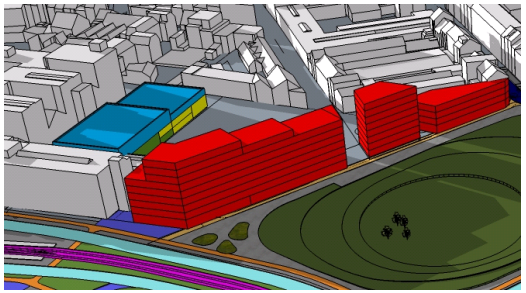
Op het vlak van het GBP:
een deel van het gebied met voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten wordt aangeduid als woongebied.
de driehoek binnen het sterk gemengde gebied wordt opgenomen in het nieuwe woongebied;
overdruk van het Kleine Zennepark als groengebied. Deze overdruk doorkruist een sterk gemengd gebied en het nieuwe woongebied.</td></tr>
<tr><td></td><td>
- Bestemming in het GBP (bestaande situatie)</td><td colspan="2">
- Bestemming in het GBP (geprojecteerde situatie)

De voorgestelde bestemmingen: een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, een woongebied en een sterk gemengd gebied voor het Kleine Zennepark.</td></tr>
</table>

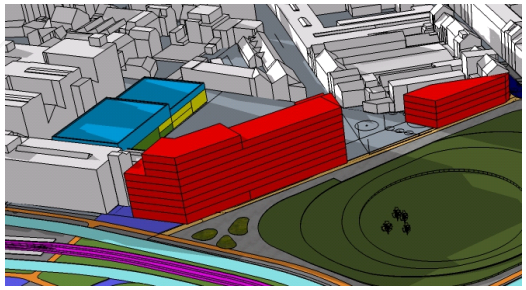
Criteria		Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
Stadsmorfologie	**Impact op het vlak van de inplanting en de verenigbaarheid met de belendende gebouwen**	*De bouwzone wordt gedefinieerd over een diepte van veertig meter vanaf de huidige rooilijn / bouwlijn (langs de Nijverheidskaai). Ze is niet gemeenschappelijk met het bestaande gebouw van het Institut des Art & Métiers*. Een 11,5 meter brede doorgangsstrook vormt de openbare weg naar het Vander Puttenstadion, naar de plek waar zich momenteel de toegang tot de sector bevindt. In het verlengde van het tracé van het Kleine Zennepark, is er over een hoogte van twee niveaus een non aedificandigebied. Er worden 4 mogelijke inplantingen voorgesteld met als doel: • weer een bouwfront op het nieuwe park creëren; • verschillende vormen van openingen ontwikkelen die uitgeven op het park.		
	Impact op het vlak van bouwprofielen	Wat de woongelegenheden betreft, schommelt de hoogte tussen GV+5 (conform de GSV) en GV+8 max (in afwijking van de GSV). Het RPA stelt de iinvoering voor van een “*principe van wisselende hoogtes*”[65]. Dit is een betrekkelijk soepel mechanisme om de bouwprofielen langs de hoofdgevel te organiseren (Nijverheidskaai). De alternatieven voorzien aan de Heyvaert een aansluitend bouwprofiel van het type GV+5. De woongelegenheden zullen hun schaduw werpen[66] op het park. Tijdens de wintermaanden laat de typologie “*grote opening”* bezonning van het centrale deel van het park toe.		

[65] “Principe van wisselende hoogtes” term gebruikt door het RPA p 47
[66] Ter herinnering, De verschillende simulaties treft u in de Bijlage bij onderhavig rapport aan. Die werden geanalyseerd volgens de periodes die gewoonlijk worden gebruikt voor bezonningsproeven, zijnde 21 maart en 21 september voor de dagevening en 21 juni en 21 december voor de zonnewende.

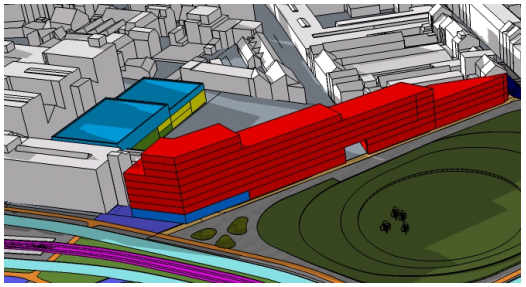
Criteria		Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
		De vier inplantingsopties tijdens de winterperiode:		



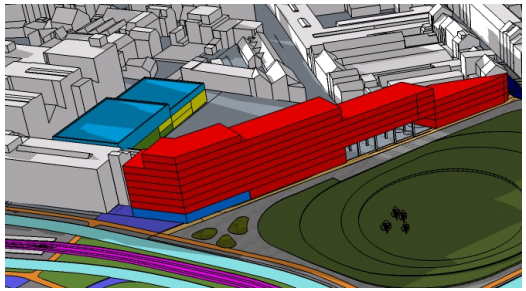
– Kleine openingen: de slagschaduw op 21.12 om 13.00 uur, winterzonnewende – (Bron: Agora)



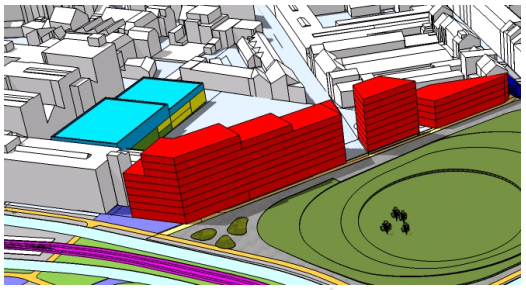
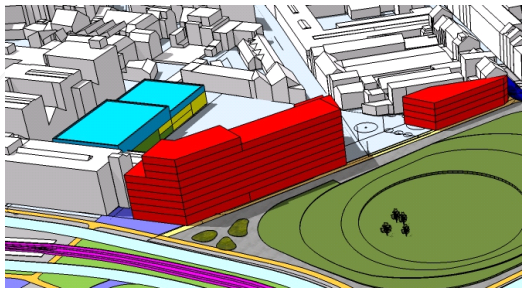
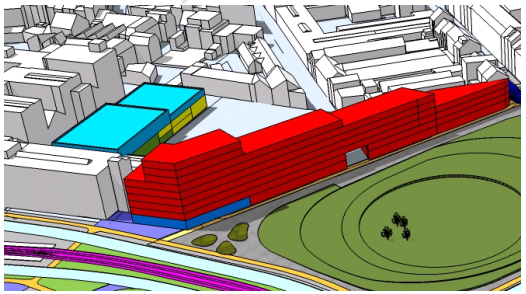
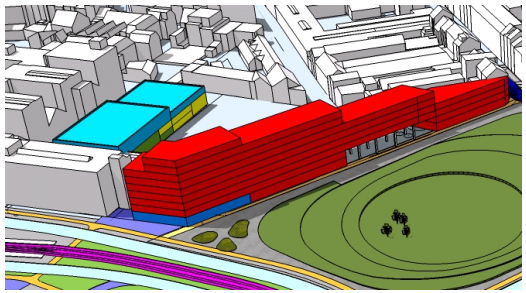
– Grote opening: de slagschaduw op 21.12 om 13.00 uur, winterzonnewende – (Bron: Agora)



– Kleine doorkijk: de slagschaduw op 21.12 om 13.00 uur, winterzonnewende – (Bron: Agora)



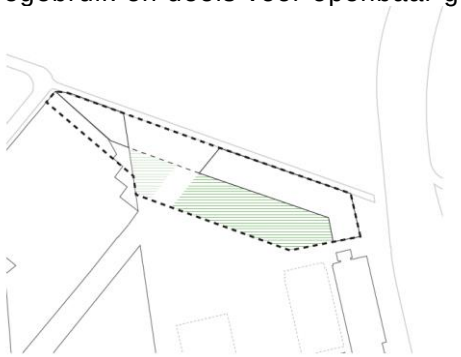
– Grote doorkijk: de slagschaduw op 21.12 om 13.00 uur, winterzonnewende – (Bron: Agora)

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
		Ter vergelijking, de vier inplantingsopties tijdens de zomerperiode:  – Kleine openingen: de slagschaduw op 21.06 om 13.00 uur, zomerzonnewende – (Bron: Agora) (Bron: Agora)  – Grote opening: de slagschaduw op 21.06 om 13.00 uur, zomerzonnewende – (Bron: Agora)  – Kleine doorkijk: de slagschaduw op 21.06 om 13.00 uur, zomerzonnewende – (Bron: Agora)  – Grote doorkijk: de slagschaduw op 21.06 om 13.00 uur, zomerzonnewende – (Bron: Agora)		
	Impact op het vlak van de typologie van de bebouwing en de verenigbaarheid met de belendende gebouwen	De aanwezigheid van een aansluitend bouwprofiel zijde Heyvaert maakt het mogelijk om dit nieuwe gebouwencomplex te integreren met de bestaande gebouwen. De verschillende alternatieven laten toe om te beschikken over een nieuw bouwlijn langs de Nijverheidskaai.		

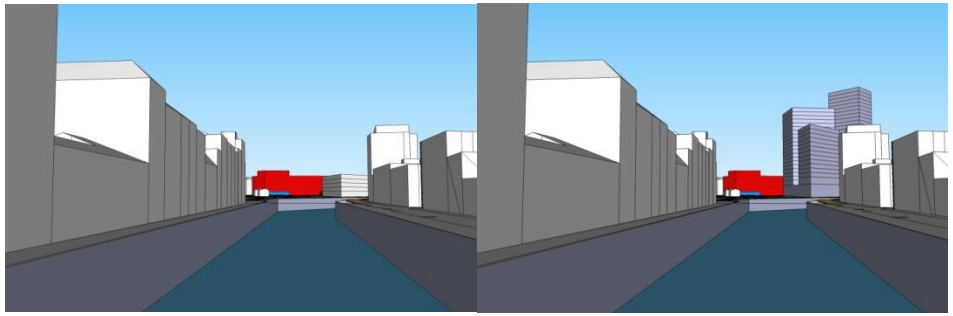
<table>
<tr><th colspan="2">Criteria</th><th>Alternatief Hypothese 0</th><th>Mediaanalternatief</th><th>Maximalistisch alternatief</th></tr>
<tr><td></td><td rowspan="2">Impact door ruimtegebruik</td><td colspan="3">Het huizenblok wordt integraal ingenomen. Voor het noordelijke deel van de sector wordt langs het nieuwe park een nieuw bouwgebied voor nieuwe woongelegenheden gedefinieerd.

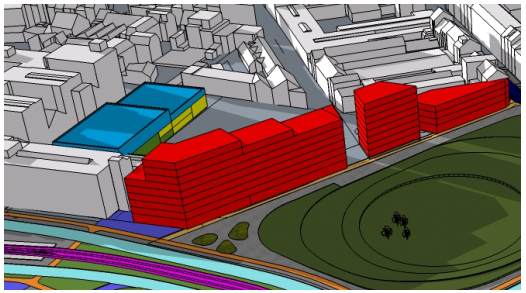
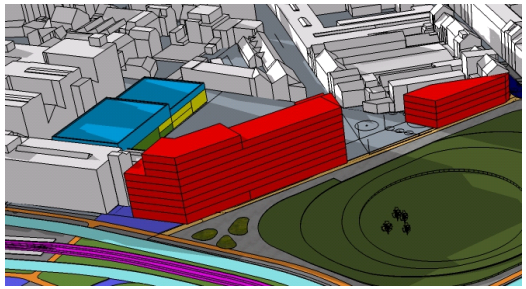
Wat de inplanting betreft, biedt de typologie “grote opening” een consequente overgangsruimte tussen de twee parken, aangezien de hoogste bouwprofielen zich langs de laan bevinden. De vorm “grote sleuf”, met een systeem van palen, staat borg voor een vergelijkbare grondinname als van de vorm “grote opening”. Toch wordt het uitzicht hierdoor beperkt. De typologieën “kleine openingen” en “kleine sleuf” gelden als haast continu langs het bouwgebied.

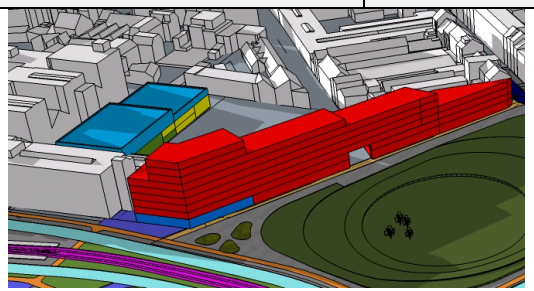
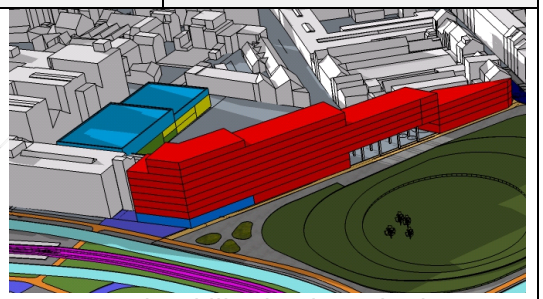
Tussen deze nieuwe huisvesting en de sportinfrastructuur bestaat een onbebouwd gebied dat is ingericht als terras- en tuingebied. Deze vrije ruimte is bestemd voor collectieve huisvesting. De sector dient zowel voor privé- als openbaar gebruik. Dit gebied is deels voor privégebruik en deels voor openbaar gebruik.


- Terras- en tuingebied -
(Bron: MSA)</td></tr>
<tr><td></td><td>De configuratie van de Vander Puttensector blijft ongewijzigd.</td><td>Door de aanleg van nieuwe sportvoorzieningen schroeft dit alternatief de vrije ruimten binnen het huizenblok drastisch terug.</td></tr>
</table>

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
		Het nieuwe lineaire Kleine Zennepark blijft een sterk gemengd gebied. Het verlucht het huizenblok door de invoering van voet-gangersverkeer en de ontwikkeling van gevels langs deze as. Hier is het geïntegreerd gebied van het Kleine Zenne-park opgenomen in een sterk gemengd gebied. Deze ruimte blijft dus potentieel bebouwbaar. Door de bestemming niet te wijzigen worden de nieuwe functies van het lineaire park (groene ruimte, recreatieve ruimte, ruimte voor doorgang en voor sociale controle) niet bestendigd	Het nieuwe lineaire Kleine Zennepark wordt langs weerszijden van de bebouwde huizenblok aangelegd en biedt de voetgangers aldus ademruimte en doorgangsgelegenheid. Deze ruimte wordt openbaar. Het tracé met een breedte van 4 m wordt toegankelijk voor hulpdiensten. Door de aanwezigheid van nieuwe woongelegenheden bieden ook de alternatieven een verscherpte sociale controle. Deze nieuwe openbare ruimte kan niet worden bebouwd.	
		Op het vlak van de sportvoorzieningen is de impact op het grondgebruik heel beperkt. De configuratie van het huizenblok blijft behouden. Hooguit wordt een nieuwe ruimte geconstrueerd.	Het huizenblok wordt grotendeels ingenomen door de sportvoor-zieningen. Dat heeft een grotere grondin-name tot gevolg. Binnen dit alternatief bezetten de gebouwen de helft van het huizenblok.	Het huizenblok wordt grotendeels ingenomen door de sportvoor-zieningen. Dat heeft een grotere grondinname tot gevolg. Binnen dit alternatief bezetten de gebouwen de helft van het huizenblok.

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
Stedelijk landschap	**Belangrijke vergezichten (in & out)**	De 4 inplantingsopties hebben tot doel zicht te bieden op het lineair Kleine Zennepark en op het Park van de Ninoofsepoort. Deze alternatieven bieden uitzicht in de richting van het park of van de sector Driehoek. In de minimalistische hypothese zal de bouwlijn aan de rand van het nieuwe park waarschijnlijk de visuele perspectieven vanaf en naar het kanaal op manshoogte blokkeren. In het intermediair alternatief van de sector "Driehoek" is het nieuwe bruikbare volume daarentegen een voortzetting van de iconische gebouwen en biedt het een samenhangend perspectief vanaf het kanaal. De bouwvormen met “*grote openingen”* en “*kleine openingen”* maken uitwisseling tussen de twee entiteiten mogelijk (park van de Ninoofsepoort en het Kleine Zennepark). De “*kleine*” en de “*grote sleuf*” beperken de uitzichten “tussen de parken”. Ze bieden kleine horizontale vensters op het park, die verdere uitzichten (op de Noordwijk) aan het oog onttrekken. De sportvoorzieningen hebben geen enkele impact. - Zicht nr. 8 vanaf het kanaal aan de Barthélémylaan - (Bron: Agora) Minimalistische hypothese  Sector "Driehoek"Minimalistisch Intermediair		

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
	Impact op het erfgoed	De nieuwe constructies hebben geen impact op de gebouwen van Art et Métiers. Deze heraanleg zorgt voor een valorisatie van de directe omgeving. De bebouwde rooilijn zorgt voor een betere integratie en valorisatie van de gebouwen van Arts et Métiers. De alternatieven verbeteren het tracé van het Kleien Zennepark. De vormen “*grote sleuf*” en “kleine sleuf” beperken de uitzichten op het nieuwe Park van de Ninoofsepoort en op de Noordwijk omdat ze het geheel horizontaal opdelen. De alternatieven benutten het tracé van het Kleine Zennepark. De sportvoorzieningen hebben geen enkele impact.		
	Microklimaat	De nieuwe constructies bestemd voor huisvesting kunnen in december hun schaduw werpen op het nieuwe park van de Ninoofsepoort. De impact van de inplanting “*grote opening*” is tijdens de wintermaanden minder negatief. Daardoor verbetert de bezonning van het park.  – Kleine openingen: de slagschaduw op 21.12 om 13.00 uur, winterzonnewende – (Bron: Agora)  – Grote opening: de slagschaduw op 21.12 om 13.00 uur, winterzonnewende – (Bron: Agora)		

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
		 – Kleine doorkijk: de slagschaduw op 21.12 om 13.00 uur, winterzonnewende – (Bron: Agora)  – Grote doorkijk: de slagschaduw op 21.12 om 13.00 uur, winterzonnewende – (Bron: Agora) De sportvoorzieningen hebben geen enkele impact.		
Besluit		**De + effecten:** • In het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief staat het vroegere tracé van de Kleine Zenne opgetekend als groene ruimte. Deze nieuwe lineaire as is belangrijk in de stedelijke samenstelling van de wijk, doordat hij een verbinding biedt met het park van de Ninoofsepoort. Door de vormgeving ervan en de aanwezigheid van woningen kan er ingestaan worden voor sociale controle. • De inplantingsvormen « *kleine* » en « *grote opening* » zijn bevorderlijk voor de zonnigheid van het park van de Ninoofsepoort in de winter. • Aanwezigheid in alle alternatieven van een aansluitende bouwhoogte aan de kant van Heyvaert, maakt de integratie van dit nieuwe gebouwencomplex met de bestaande gebouwen mogelijk. De verschillende alternatieven zorgen voor een nieuwe bouwlijn langs de Industriekaai. • Het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief zijn verenigbaar met de omliggende activiteiten en gebouwen. • In de drie alternatieven (Hypothese 0, Mediaan- en Maximalistisch) wordt een volledige nieuwe samenstelling van het huizenblok voorgesteld door de herinvoering van een gevelsysteem, waarbij een doorgang naar het Vander Puttenstadion echter wel gegarandeerd wordt.		

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
	• De heropening van het tracé van het lineaire Kleine Zennepark, dat de herwaardering van dit erfgoed mogelijk maakt. **De - effecten:** • Het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief zorgen voor een sterke inkrimping van de vrije ruimten aan de binnenkant van het huizenblok. • In het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief worden er hoogteniveaus ontwikkeld, die mogelijk sommige visuele perspectieven beperken. • Met Alternatief Hypothese 0 kan de aanleg van een recreatieve en de openbare veiligheid bevorderende as tussen de Slachthuizen en de Ninoofsepoort niet duurzaam worden verwezenlijkt gelet op het feit, dat deze in stand wordt gehouden in een gebied met een sterk gemengd karakter in het GewBP.		

3.2.1.3 Menselijke omgeving

3.2.1.3.1 Mobiliteit

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Alternatief Mediaan	Alternatief Maximalist
Regelgevende context	**Wegenhiërarchie**	Er worden volstrekt geen wijzigingen aan de bestaande openbare wegen beoogd; de rol van hoofdweg blijft voor de Kleine Ring weggelegd; de Ninoofsesteenweg vervult zijn rol van interwijkenweg. Langs het toekomstige woongebouw wordt een nieuwe openbare weg voor lokaal verkeer voorzien, zodat het gebouw bereikbaar blijft voor hulpdiensten en verhuiswagens.		
	De wetgevende documenten die het parkeerbeleid regelen	De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening en titel 8 daarvan: • Onder hoofdstuk 3 betreffende gebouwen met meerdere woningen; • Onder hoofdstuk 5 over de oppervlakten bestemd voor ambachts-, nijverheids-, logistieke, opslagactiviteiten of voor activiteiten voor de vervaardiging van materiële diensten, voor handelszaken, voor groothandel, voor grote speciaalzaken, voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten en voor hotelinrichtingen; • Onder hoofdstuk 6 over leveringen.		
Publieke ruimte	**Impact op de bestaande en geplande wegennetten**	Logischerwijs wordt de openbare ruimte die grenst aan de sector geherkwalificeerd en verbeterd met nieuwe voetpaden.		
	Impact op het comfort van de gebruikers	De lokale ontsluitingsweg en de nieuwe toegangen langs de Nijverheidskaai kunnen zowel de doorstroming en het comfort van de gebruikers verbeteren. De aanleg van het Kleine Zennepark biedt een betere ontsluiting van de sportvoorzieningen van het Vander Puttenstadion. Het maakt de aanleg van een voetpad tussen het Kleine Zennepark en de Zeemtouwersstraat mogelijk.		

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Alternatief Mediaan	Alternatief Maximalist
Toegang en verkeersstromen	**Impact op de vraag inzake verkeer met personenauto's**	In verband met de woonfunctie (woon-werkverkeer, vertrek in de ochtend en terugkeer in de avond) is er een grotere vraag naar privévoertuigen te verwachten (+/- een auto/wooneenheid, of 120 auto's of 60 pae/u).		
		Het alternatief heeft een zwakke impact op de verplaatsingen omwille van de plaatselijke functie (wijkvoorziening).	Als de uitstraling van de sportvoorzieningen zich beperkt tot het wijkniveau dan wordt de verkeersdruk laag ingeschat. Bij regionale of nationale uitstraling, zou de druk toenemen tot een hoogte die in dit stadium nog niet te schatten is. De vraag naar verplaatsingen met personenauto's zou overdag, 's avonds en tijdens het weekend kunnen toenemen (afhankelijk van de toekomstige activiteiten in de sportvoorzien-ingen)	Als de uitstraling van de sportvoorzieningen zich beperkt tot het wijkniveau dan wordt de verkeersdruk laag ingeschat. Bij regionale of nationale uitstraling, zou de druk toenemen tot een hoogte die in dit stadium nog niet te schatten is. De vraag naar verplaatsingen met personenauto's zou overdag, 's avonds en tijdens het weekend kunnen toenemen (afhankelijk van de toekomstige activiteiten in de sportvoorzien-ingen)
	Impact op het openbaar vervoer	Deze alternatieven voeren de vraag naar verplaatsingen met het openbaar vervoer op; die stijging houdt zowel verband met de toekomstige bewoners alsook met de sportvoorzieningen.		Dit alternatief doet de vraag naar verplaatsingen van de toekomstige bewoners en tijdens bovenlokale sporthappenings (trein + tram) stijgen. Er moet ook rekening worden gehouden met een toegenomen vraag naar rijsbusen, die ook te verwachten is naar

Criteria			Alternatief Hypothese 0	Alternatief Mediaan	Alternatief Maximalist
					aanleiding van de organisatie van sport-evenementen.
	Impact op zware voertuigen		In geval van reisbusvervoer, moet er een beveiligde afstapzone worden voorzien en parkeerruimte voor de reisbussen.		
	Impact op de actieve verkeersmodi		*Voetgangersdoorlaatbaarheid - opening naar het park:* De uitgang van het Kleine Zennepark loopt door het bouwgebied dat op deze plek aansluit op het park van de Ninoofsepoort. De inplanting en de configuratie van het appartementsgebouw nemen dit gegeven in aanmerking. In het alternatief hypothese 0 kan in het Kleine Zennepark een extra toegang tot het Vander Puttenstadion worden aangelegd.		
Parkeergelegenheid	**Impact op parkeerruimtes in privéruimtes**	**Auto’s**	De aanleg van een overdekte parkeerplaats dat 3.600 m² beslaat, vertegenwoordigt een theoretische capaciteit van 180 plaatsen (1/20 m²), of: • 120 plaatsen voor woningen; • 60 plaatsen voor de bezoekers van woningen en sportvoorzieningen Aan de zijde van de Poincarélaan is er een bevoorrechte toegang tot de ondergrondse parking. Als er een parking met 60 plaatsen voor bezoekers van de voorzieningen wordt aangelegd, is het risico van een verschuiving naar de openbare weg niet erg groot, behalve bij bovengewestelijke evenementen.		De bouw van een overdekte parkeerplaats dat 8.400 m² beslaat, vertegenwoordigt een potentiële theoretische capaciteit van 420 plaatsen (1/20 m²), of: • 120 plaatsen voor woningen; • 300 plaatsen voor de bezoekers. Als er een parking met 300 plaatsen voor bezoekers van de voorzieningen wordt aangelegd, is het risico op een verschuiving naar de openbare weg niet erg groot.

Criteria			Alternatief Hypothese 0	Alternatief Mediaan	Alternatief Maximalist
		Zachte modi	Voor de woningen moeten minstens 120 [67]overdekte fietsparkeerplaatsen (± 180 m²) worden voorzien .		
		Leveringen	De stedenbouwkundige vergunning van het Belirisproject voorziet een leveringszone langs de openbare weg.		
	Impact van de parkeerruimtes op de openbare ruimte	**Auto’s**	/	/	Bij activiteiten met bovenlokale uitstraling moet het aantal parkingplaatsen die de beoogde capaciteit bijkomend verhogen door de bestaande openbare parkings kunnen worden opgevangen; desnoods kunnen ook pendelbussen worden ingelegd.
			/	De alternatieven leiden tot behoeften aan specifieke parkeerplaatsen (bussen/reisbussen).	
		Zachte modi	/	Met redenen omkleed voorstel voor fietsparkeren (eventueel in de openlucht maar overdekt) voor de voorzieningen van openbaar belang.	
		Levering	De stedenbouwkundige vergunning van het Belirisproject voorziet een leveringszone langs de openbare weg die rechtstreeks vanaf de Kleine Ring toegankelijk is.		

[67] Op basis van één plaats per woning.

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Alternatief Mediaan	Alternatief Maximalist
Besluit	**De + effecten:** • De alternatieven gaan in hun geheel in de richting van herkwalificering van de verbonden openbare ruimte en van de opwaardering van het Kleine Zennepark voor de actieve vervoerswijzen. • In het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief wordt een aanbod aan parkeergelegenheid voorgesteld in antwoord op de mogelijke vraag, voor zover deze van het plaatselijke type is. • Sportvoorzieningen, die op de schaal van de wijk functioneren, maken verkeersbewegingen over geringe afstand mogelijk zonder dat het nodig is beroep te doen op wagen en/of openbaar vervoer **De - effecten:** • Het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief kunnen een sterke impact hebben op de mobiliteit (verkeer en parkeergelegenheid) met een verschuiving naar de bestaande parkeerplaatsen in geval van sportevenementen met uitstraling tot buiten de gemeente, buiten het gewest. • Het Maximalistisch alternatief zal, door het ontwikkelen van omvangrijkere programma’s, bijdragen aan de toename van de druk van het verkeer en het parkeergebeuren op de schaal van het plan. Het zal meer bepaald leiden tot meer voertuigen (auto's en zware voertuigen) overdag en het zal het aantal gebruikers van het openbaar vervoer doen toenemen. • Bij het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief is de aanleg voorzien van parkeerplaatsen binnen het bouwwerk. De parkeerbehoefte in verband met het bovenlokale aspect moet worden opgevangen binnen de bestaande openbare parkings, ook al liggen die verder weg. Openbaar vervoer in eigen bedding, ruimten gereserveerd voor zachte mobiliteit en de sterke toename van de toegangswegen voor voetgangers zullen de geringe hoeveelheid openbare en privé parkeergelegenheid moeten compenseren.		

3.2.1.3.1 Sociaal en economisch domein

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Alternatief Maximalist
Het voorgestelde woonaanbod: aard, types woningen	Het BGHM-project voorziet in de ontwikkeling van 120 wooneenheden. Het programma biedt een diversiteit op het vlak van appartementen (36 1-kamerappartementen, 48 2-kamerappartementen, 48 3-kamerappartementen, 6 4-kamerappartementen en 6 5-kamerappartementen). Dit komt tegemoet aan de vraag naar huisvesting in de sector.		
Impact op de bevolking: verwacht aantal bewoners, profiel van de nieuwkomers	Op basis van het programma[68] kan het aantal extra inwoners worden geraamd op ± 276 in de wijk. Dit zal de komst van nieuwe bewoners in de perimeter bevorderen. Dit alternatief zal de bestaande sector dynamiseren en bijdragen aan het economisch en sociaal leven van de Ninoofsepoort. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) heeft het promoten van sociale huisvesting als hoofdopdracht.		
Impact op de commerciële en economische activiteiten: schrappen, behouden of creëren van activiteiten	Op de gelijkvloerse verdieping van bepaalde gebouwen zijn voorzieningen/diensten (en handelszaken) voorzien. Dankzij dit principe kan men via de ramen voor levendigheid zorgen (actieve gevels). De nieuwe bewoners vertegenwoordigen, zuiver economisch gezien, een potentieel om de handelsdynamiek van het huizenblok en van de wijk aan te zwengelen.		
Impact op de arbeidsmarkt: schrappen, behoud of creëren van werkgelegenheid	De voorzieningen op de gelijkvloerse verdieping kunnen wellicht bijkomende banen met zich meebrengen.		
Aard van de werkgelegenheid: niet-geschoolden/geschoolden	De werkgelegenheid op het vlak van de sportinfrastructuur blijft gehandhaafd. De handelsactiviteiten die gericht zijn op woningen, bieden minder gekwalificeerde of ongeschoolde banen.	Voor de sportinfrastructuur gaat het hoofdzakelijk om banen die samenhangen met dienstverlening. Er kunnen ook gekwalificeerde banen worden gecreëerd. De handelsactiviteiten die gericht zijn op woningen, bieden minder gekwalificeerde of ongeschoolde banen.	

[68] Uitgaande van 1 wooneenheid = 2,3 bewoners - Gemiddelde grootte van de Belgische huishoudens IWEPS – (120 x 2,3 = 276 bewoners).

<table>
<tr><th>Criteria</th><th>Alternatief Hypothese 0</th><th>Mediaanalternatief</th><th>Alternatief Maximalist</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Impact op de collectieve voorzieningen en diensten (onderwijs, kinderopvang, rusthuizen, sport- en vrijetijdsvoorzieningen, en sociale en culturele voorzieningen): schrappen, behoud of creëren daarvan</td><td>Het betreft sportvoorzieningen voor de wijk. De bestaande voorzieningen worden behouden.</td><td>Dit betreft sportvoorzieningen met lokale uitstraling. Zo worden er een dojo, of nog een sporthal voorgesteld.

Bepaalde voorzieningen worden in de woongebouwen ondergebracht (lokalen voor de jeugddienst, enz.).</td><td>Dit betreft sportvoorzieningen met bovenlokale uitstraling. Zo worden een dojo, een sporthal, of nog, een zwembad voorgesteld. We willen erop wijzen dat "Brussel volgens deskundigen nood heeft aan twee of drie extra zwembaden"[69].

Bepaalde voorzieningen worden in de woongebouwen ondergebracht (lokalen voor de jeugddienst, enz.).</td></tr>
<tr><td colspan="3">De alternatieven zullen een vraag doen ontstaan naar diverse voorzieningen en diensten, meer bepaald op het vlak van buurtwinkels en schoolvoorzieningen. In theorie zullen de bestaande schoolvoorzieningen hun leerlingenaantal zien toenemen met ± 71 kinderen, of minder dan 3 klassen[70].

Wat de woongebouwen betreft, kunnen de benedenverdiepingen plaats bieden aan lokale voorzieningen (kinderopvang, gemeenschapslokaal). Daarnaast is het van essentieel belang om rekening te houden met de nieuwe projecten die in de aangrenzende gebieden worden overwogen.</td></tr>
<tr><td>Verenigbaarheid van de door het RPA overwogen functie(s), met inbegrip van de leefomgeving</td><td colspan="3">We zijn getuige van een nieuwe dynamiek van het huizenblok, zowel overdag als 's avonds. De woningen werken een ontbrekende sociale controle weg. De functies "huisvesting" en "sportvoorzieningen" zijn verenigbaar met zowel het huizenblok als met de perimeter van het RPA. Dit zal helpen om dit huizenblok nieuw leven in te blazen.

Het Kleine Zennepark maakt een nieuwe verbinding met het park van de Ninoofsepoort mogelijk.</td></tr>
</table>

[69] Persartikel: http://www.7sur7.be/7s7/fr/1502/Belgique/article/detail/2845411/2016/08/31/Des-eleves-bruxellois-prives-du-cours-de-natation.dhtml
[70] Uitgaande van 1 klas = 22 leerlingen (71/22 = 3,2) - Volgens de fédération Wallonie Bruxelles telt de gemiddelde klas in het lager onderwijs 22 leerlingen -.

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Alternatief Maximalist
Besluit	**De + effecten:** • Met de alternatieven wordt de komst van ± 276 extra inwoners mogelijk gemaakt. Dit zal een uitermate positieve impact hebben op de heropleving van deze sector. Er worden dan echter vragen naar diensten/voorzieningen verwacht. • In de alternatieven wordt een gediversifieerd aanbod aan woningen voorgesteld. Het streven hiervan is in te spelen op het deficit, dat op de schaal van de wijk en van het gewest wordt waargenomen. • Het mediaanalternatief en het maximalistisch alternatief ontwikkelen een erg ambitieuze programmering op het vlak van sportvoorzieningen met lokale en bovenlokale uitstraling. Het Maximalistisch alternatief stelt de bouw van een zwembad voor. Op die manier zou een deel van het tekort aan dit soort voorziening in Brussel worden gedekt. • Het Maximalistisch alternatief zal een positieve invloed hebben op de vernieuwing van de Ninoofsepoort als bovengemeentelijke aantrekkingspool. • Ten aanzien van de beoogde inrichtingsvormen zal er sociale controle worden aangetroffen ter hoogte van het Kleine Zennepark (Mediaan- en Maximalistisch alternatief). **De - effecten:** • De alternatieven zullen omvangrijke behoeften doen ontstaan op het gebied van voorzieningen en diensten. • In Alternatief Hypothese 0 wordt er een weinig ambitieus aanbod aan sportvoorzieningen ontwikkeld, aangezien er geen enkele extra m^2 op dit vlak wordt voorgesteld.		

3.2.1.3.2 Geluidsomgeving – energie – lucht en klimaat – afvalstoffen en de mens

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
Geluidsomgeving	De voornaamste bron van geluidshinder hangt samen met gemotoriseerde voertuigen die verband houden met huisvesting en met de sportvoorzieningen. Die verplaatsingen komen bovenop de geluidscontext die binnen de bestaande situatie reeds wordt gedomineerd door het wegverkeer. De bestemming huisvesting is niet van die aard om aanzienlijke geluidshinder te veroorzaken (afgezien van verplaatsingen met gemotoriseerde voertuigen). De uitbreiding van de sportpool zal de geluidscontext niet significant wijzigen.	De voornaamste bron van geluidshinder hangt samen met gemotoriseerde voertuigen die verband houden met huisvesting en met de sportvoorzieningen. Gelet op het lokale karakter van de beoogde sportvoorziening zal die niet veel verplaatsingen met zich meebrengen. De bestemming huisvesting is niet van die aard om aanzienlijke geluidshinder te veroorzaken (afgezien van verplaatsingen met gemotoriseerde voertuigen). De uitbreiding van de sportpool zal waarschijnlijk leiden tot hogere geluidsniveaus die inherent zijn aan sportinfrastructuur. Deze toename van het geluidsniveau heeft te maken met de geplande +/- 3.000 m^2 aan extra sportvoorzieningen binnen deze sector (3.960 m^2 – 807 m^2).	De voornaamste bron van geluidshinder hangt samen met gemotoriseerde voertuigen die verband houden met huisvesting en met de sportvoorzieningen. Gelet op de bovenlokale omvang van de sportvoorziening veroorzaakt dit alternatief meer verkeer naar en van de voorziening dan het alternatief mediaan. De bestemming huisvesting is niet van die aard om aanzienlijke geluidshinder te veroorzaken (afgezien van verplaatsingen met gemotoriseerde voertuigen). Gelet op de bovenlokale reikwijdte van de sportvoorzieningen zal dit alternatief ook lawaai met zich meebrengen inherent aan sportinfrastructuur en aan de technische installaties die voor de werking daarvan nodig zijn. (ook in verband met de toekomstige ontwikkelde activiteiten).
Energie	De huisvesting (verwarming, productie van sanitair warm water, verlichting en ventilatie) en de sportvoorzieningen (verwarming / koeling, productie van sanitair	De huisvesting (verwarming, productie van sanitair warm water, verlichting en ventilatie) en de sportvoorzieningen (verwarming / koeling, productie van sanitair	De huisvesting (verwarming, productie van sanitair warm water, verlichting en ventilatie) en de sportvoorzieningen (verwarming / koeling, productie van sanitair

	warm water, verlichting en ventilatie) van dit alternatief doet energie-behoeften ontstaan. Het alternatief maakt de constructie mogelijk van nieuwe gebouwen die voldoen aan bepaalde vereisten op het vlak van een hoge energieprestatie en inzake gezond binnenklimaat (waardoor primair energieverbruik en CO_2-uitstoot kunnen dalen). Door zonnepanelen op het dak te plaatsen biedt het alternatief de mogelijkheid om hernieuwbare energie op te wekken.	warm water, verlichting en ventilatie) van dit alternatief doet energie-behoeften ontstaan. Het alternatief maakt de constructie mogelijk van nieuwe gebouwen die voldoen aan bepaalde vereisten op het vlak van een hoge energieprestatie en inzake gezond binnenklimaat (waardoor primair energieverbruik en CO_2-uitstoot kunnen dalen). Door zonnepanelen op het dak te plaatsen biedt het alternatief de mogelijkheid om hernieuwbare energie op te wekken.	warm water, verlichting en ventilatie) van dit alternatief doet energie-behoeften ontstaan. Het alternatief maakt de constructie mogelijk van nieuwe gebouwen die voldoen aan bepaalde vereisten op het vlak van een hoge energieprestatie en inzake gezond binnenklimaat (waardoor primair energieverbruik en CO_2-uitstoot kunnen dalen). Het alternatief biedt een hoger potentieel voor de productie van hernieuwbare energie via de installatie van zonnepanelen op het dak. Het alternatief leidt tot een hoger energieverbruik in vergelijking met het mediaanalternatief, en dit als gevolg van de geplande voorziening. Daarnaast zorgt ook de aanwezigheid van een zwembad voor extra energiebehoeften.
Lucht en klimaat	De voornaamste bronnen van luchtverontreiniging van dit alternatief moeten worden toegeschreven aan: • het energieverbruik van de nieuwe bouwwerken (verwarmen van de lokalen, ventilatie, enz.). • de gemotoriseerde verplaatsingen als gevolg van de geprojecteerde activiteiten.	De voornaamste bronnen van luchtverontreiniging van dit alternatief moeten worden toegeschreven aan: • het energieverbruik voor huisvesting en voor de sportvertrekken (verwarming, ventilatie, verlichting, enz.). • de gemotoriseerde verplaatsingen als gevolg van de geprojecteerde activiteiten.	De voornaamste bronnen van luchtverontreiniging van dit alternatief moeten worden toegeschreven aan: • het energieverbruik voor huisvesting en voor de sportvertrekken (verwarming, ventilatie, verlichting, enz.). • de gemotoriseerde verplaatsingen als gevolg van de geprojecteerde activiteiten. Gelet op de omvang van het sportproject zal de luchtkwaliteit

	Algemeen genereren de beoogde activiteiten geen geurhinder voor de omgeving.	Algemeen genereren de beoogde activiteiten geen geurhinder voor de omgeving.	te lijden hebben onder de uitstoot van de gemotoriseerde voertuigen althans als er niets wordt ondernomen om het verkeer te beperken. Algemeen genereren de beoogde activiteiten geen geurhinder voor de omgeving.
Afvalstoffen	Door de beoogde oppervlakte zal dit alternatief leiden tot grotere hoeveelheden afval die moeten worden opgeslagen en verwerkt. Het door de verschillende activiteiten geproduceerde afval is hoofdzakelijk van huishoudelijke aard: papier en karton, PMD, glas, organisch afval/afval van voedingsmiddelen en (niet-recycleerbaar) restafval. De totale hoeveelheid afval geproduceerd door huisvesting wordt geraamd op ± 1.790 kg per week. De hoeveelheid afval geproduceerd door de uitbreiding van de sportvoorzieningen wordt	Door de beoogde oppervlakte zal het alternatief leiden tot grotere hoeveelheden afval die moeten worden opgeslagen en verwerkt. Het door de verschillende activiteiten geproduceerde afval is hoofdzakelijk van huishoudelijke aard: papier en karton, PMD, glas, organisch afval/afval van voedingsmiddelen en (niet-recycleerbaar) restafval. De totale hoeveelheid afval geproduceerd door huisvesting wordt geraamd op ± 1.790 kg per week. De hoeveelheid afval geproduceerd door de sportvoorzieningen wordt geraamd op ± 981 kg per week. De hoeveelheid afval geproduceerd door kinderopvang	Door de beoogde oppervlakte zal het alternatief leiden tot grotere hoeveelheden afval die moeten worden opgeslagen en verwerkt. Het door de verschillende activiteiten geproduceerde afval is hoofdzakelijk van huishoudelijke aard: papier en karton, PMD, glas, organisch afval/afval van voedingsmiddelen en (niet-recycleerbaar) restafval. Dit alternatief genereert meer afval dan de alternatieven Hypothese 0 en Mediaan. De totale hoeveelheid afval geproduceerd door huisvesting wordt geraamd op ± 1.790 kg per week. De hoeveelheid afval geproduceerd door de sportvoorzieningen wordt geraamd op ± 1 475 kg per week. De hoeveelheden afval die door deze hypothese worden geproduceerd, zijn

	geraamd op een bijkomende ± 98 kg per week[71]. De hoeveelheid afval geproduceerd door kinderopvang wordt geraamd op ± 80 kg huishoudelijk afval per week[72] en 1 kg luiers/dag/kind.	wordt geraamd op ± 80 kg huishoudelijk afval per week en 1 kg luiers/dag/kind.	groter dan voor de hypothese 0 en het mediaanalternatief.
De mens	Dit alternatief omvat de aanleg van een 4 m breed voetpad (Kleine Zennepark), dat kan worden gebruikt door de DBDMH en dat is geïntegreerd in een project van landschappelijke inrichting met aanplantingen, stadsmeubilair, verlichting. Dit park draagt bij tot de leefomgeving van de wijk en het mogelijk om een veilige oversteekplaats aan te leggen (door van de parkinrichting en de sociale controle). Het alternatief biedt ook meer sociale controle door de aanwezigheid van nieuwe woningen aan de rand van het park van de Ninoofsepoort.		
Besluit	**De + effecten:** • De alternatieven laten toe om de sociale controle van de wijk te vergroten. **De - effecten:** • De alternatieven zullen de te verwerken hoeveelheid afval bijkomend vergroten, die in het geval van het alternatief Maximalist het grootst zal zijn. • De alternatieven veroorzaken extra energieverbruik (in correlatie met de beoogde oppervlakte) en atmosferische uitstoot. • De ontwikkeling van regionale sportvoorzieningen kan geluidshinder voor de wijk met zich meebrengen.		

[71] Doordat er geen gegevens beschikbaar zijn over de hoeveelheid afval die dit type voorziening voortbrengt, wordt de voorziening gelijkgesteld aan een handelszaak.
[72] De productie wordt gelijkgesteld aan die van huisvesting.

3.2.1.4 De natuurlijke omgeving

<table>
<tr><th>Criteria</th><th>Alternatief Hypothese 0</th><th>Alternatief Mediaan</th><th>Maximalistisch Alternatief</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Fauna en Flora</td><td colspan="3">Dit alternatief stelt voor om een "groene" opening te creëren tussen het toekomstige park van de Ninoofsepoort en het Kleine Zennepark, wat het lokale groene netwerk zal versterken.

Het inplantingsgebied van het Kleine Zennepark blijft gelegen in een bebouwbaar gebied (sterk gemengd gebied), wat het principe van een groene verbinding ondermijnt.

Dit alternatief kan bijdragen aan een verbetering van de biodiversiteit van de sector.</td></tr>
<tr><td>De verwezenlijking van het alternatief kan het verdwijnen van bepaalde bestaande bomen in de sector (er zijn geen beschermde of opmerkelijke planten in de sector) met zich meebrengen, maar biedt de mogelijkheid om nieuwe bomen te planten en verschillende types vegetatie aan te leggen in het gebied tussen de bouwlijn en de sportinfrastructuren.</td><td colspan="2">De verwezenlijking van dit alternatief kan het verdwijnen van bepaalde bestaande bomen in de sector (er zijn geen beschermde of opmerkelijke planten in de sector) met zich meebrengen, maar biedt de mogelijkheid om nieuwe bomen te planten en verschillende types vegetatie aan te leggen.</td></tr>
<tr><td>Water</td><td>Het alternatief creëert weinig bijkomende ondoordringbare oppervlakte en stelt nieuwe semi-doordringbare ruimte voor (tuinen).

Het alternatief zal het verbruik van leidingwater doen toenemen met een geraamde ± 264,5 m³/dag voor de huisvesting en ook meer afvloeiend water en afvalwater met zich meebrengen.</td><td>Het alternatief creëert weinig bijkomende ondoordringbare oppervlakte en stelt nieuwe semi-doordringbare ruimte voor (tuinen).

Het alternatief zal het verbruik van leidingwater doen toenemen met een geraamde ± 264,5 m³/dag voor de huisvesting en ook meer afvloeiend water en afvalwater met zich meebrengen.</td><td>Het alternatief creëert weinig bijkomende ondoordringbare oppervlakte en stelt nieuwe semi-doordringbare ruimte voor (tuinen).

Het alternatief zal het verbruik van leidingwater doen toenemen met een geraamde ± 264,5 m³/dag voor de huisvesting en ook meer afvloeiend water en afvalwater met zich meebrenge</td></tr>
</table>

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Alternatief Mediaan	Maximalistisch Alternatief
			Dat programma voorziet in een zwembad komt tegemoet een aanzienlijke invloed op de nood aan watersportvoorzieningen.
Bodem/ondergrong	De aanleg van een ondergrondse parking impliceert het uitgraven van het terrein (afgegraven grond). De beoogde percelen staan ingeschreven op de inventaris van de bodemtoestand van Leefmilieu Brussel (cf. bestaande situatie). Desgevallend moet bij overschrijding van de normen een sanering van de sector worden beoogd. De beoogde activiteiten zijn niet van die aard dat ze een risico op bodemverontreiniging inhouden.		
Besluit	**De + effecten:** • De verschillende alternatieven beogen een groene aansluiting tussen het park van de Ninoofsepoort en het Kleine Zennepark. De toekomstige aanlegvormen van het park zal de beplanting van de ruimte verbeteren en de groene ruimtes beter op elkaar doen aansluiten. Alleen het Midiaanalternatief en Maximalistisch alternatief verzekeren de bestemming van parkgebied. **De - effecten:** • Het Maximalist alternatief zal het ondoordringbare gedeelte van de bodem sterk doen toenemen. • De aanleg van de ondergrondse parking houdt in dat het terrein moet worden uitgegraven en desgevallend zal moeten worden gesaneerd. • Alle alternatieven doen de vereiste hoeveelheid drinkwater en de geloosde hoeveelheid water stijgen, maar de grootste behoefte aan water gaat voor de sportvoorzieningen met regionale uitstraling.		

3.2.1.5 Besluit in verband met de programmerings- en spatialiseringsalternatieven

Het streven van het GPDO om de ontwikkeling van nieuwe woningen te bevorderen komt in alle alternatieven tot uiting. Deze nieuwe woningen sluiten aan bij de gebouwen van Arts & Métiers. Er wordt voorzien in een bouwprofiel dat voor aansluiting moet zorgen aan de kant van Heyvaert. De woongebouwen vervolledigen het huizenblok en bieden actieve gevels (er worden vier inplantingsopties voorgesteld). De inplantingsopties "*grote doorkijk*" en "*grote opening*" maken een betere dialoog tussen de verschillende sectoren mogelijk, vooral op het vlak van continuïteit en interactie tussen het toekomstige park van de Ninoofsepoort en het Kleine Zennepark. De aanleg van het Kleine Zennepark zal leiden tot onteigeningen.

Door een ambitieuzer programma te ontwikkelen, zal het maximalistisch alternatief waarschijnlijk meer sportvoorzieningen ontwikkelen. De bouw van een zwembad bijvoorbeeld zou een deel van het tekort aan dit soort voorzieningen in Brussel kunnen opvangen. In deze context zou de vernieuwing van de Ninoofsepoort als bovenlokale aantrekkingspool worden bevorderd. Aan de andere kant zouden hierdoor de verkeers- en parkeerdruk, de energiebehoeften en de ondoordringbare oppervlakten toenemen. Het streven van het GPDO om de ontwikkeling van "*diverse sportvoorzieningen*"[73] te ontwikkelen, wordt gerespecteerd. Momenteel heeft de sportpool "Vander Putten" een lokale uitstraling.

Op het vlak van programmering en spatialisering zou het voor deze sector wenselijk zijn om:
- te beschikken over bestemmingen waarbij de huisvestingsfunctie domineert (+/- 11.500 m^2) en waar de oppervlakten bestemd voor sportvoorzieningen zouden worden ontwikkeld (+/- 5.726 m^2);
- de bouwlijn opnieuw in te richten met actieve gevels op de benedenverdiepingen. De inplantingsopties "*grote doorkijk*" en "*grote opening*" maken en betere dialoog tussen de verschillende sectoren mogelijk, vooral op het vlak van continuïteit en interactie tussen het toekomstig park van de Ninoofsepoort en het Kleine Zennepark;
- om te beschikken over bouwprofielen die schommelen tussen GLV+0 en GLV+8.

[73] Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 05.11.2018. Het werd definitief goedgekeurd op 12 juli 2018 door de Brusselse regering.

3.3 Programmering en spatialisering van het plan in de ruimte: voorkeursscenario

3.3.1 Interacties op het niveau van het RPA

De bedoeling van deze paragraaf is een analyse van de eventuele cumulatieve[74] of synergetische[75] effecten tussen het voorkeursscenario, met name de programmering en spatialisering die tot uiting komen in het RPA, en de verschillende milieuthema's.

	Programmering en spatialisering: voorkeursscenario
Sector A. "Driehoek"	- 30.000 m² woningen. - 2.000 m² handelszaken en voorzieningen. - 2.000 m² ondergronds. - beschikken over drie "hoge" gebouwen. Progressiviteit op het vlak van bouwprofielen is gewenst, met een maximaal bouwprofiel van 90 m. - beschikken over een sokkel.
Sector B. "Tankstation"	- 2.000 m² woningen. - 900 m² handelszaken en voorzieningen. - het bouwprofiel beperken tot GLV+4. - het huizenblok herinrichten met actieve gevels op de benedenverdiepingen.
Sector C. "Pierronplein"	- 4.000 m² voorzieningen. - het bouwprofiel voor de hoekgebouwen beperken tot GLV+3. - het huizenblok sluiten met een bouwlijn die op één lijn ligt met het huidige gebouw.
Sector D. "Vander Putten - BGHM"	- 11.500 m² woningen. - 5.726 m² sportvoorzieningen. - beschikken over bouwprofielen die schommelen tussen GLV+0 en GLV+8. - de bouwlijn herinrichten met actieve gevels op de benedenverdiepingen. De inplantingsopties "*grote doorkijk*" en "*grote opening*" worden ontwikkeld.

Tabel 8: Voorkeursscenario – (Bron: Agora)

[74] Het cumulatieve effect is het resultaat van de som van de effecten A + B.
[75] Een synergie-effect zou een groter effect van A op B zijn.

De cumulatieve effecten zijn niet noodzakelijk sterk verschillend van de effecten die in elke sector worden waargenomen. Globaal gaat het om dezelfde effecten, maar samengevoegd: doordat ze zich over de volledige perimeter van het RPA voordoen, worden ze bij elkaar opgeteld. Het betreft dus negatieve effecten.

Laten we het voorbeeld van de mobiliteit nemen: de verplaatsingen geïnduceerd door de sector "Driehoek" (A) komen bij de verplaatsingen die door de andere sectoren (B, C en D) worden geïnduceerd. Dat levert voor de volledige perimeter en voor de toegangswegen een totaal aan voertuigen op (A+B+C+D). In eerste instantie stellen we vast dat de functies “huisvesting”, “handelszaken”, “voorzieningen” die op het vlak van elke sectoren naar voor worden geschoven, enerzijds verenigbaar zijn met de perimeter van het RPA en anderzijds, met de aangrenzende gebieden. In dit stadium verwachten we geen aanzienlijke negatieve effecten tussen de sectoren.

NB: De positieve cumulatieve effecten worden niet behandeld door de studiegelastigde. Zij zullen waarschijnlijk geen negatieve gevolgen hebben voor de perimeter van het RPA.

Alle in aanmerking te nemen milieuthema's en hun relevante doelstellingen werden op samenvattende wijze bekeken om na te gaan of er JA dan NEEN "negatieve" cumulatieve effecten worden verwacht voor **de volledige perimeter**:

- **Op het vlak van de bebouwde omgeving:**

Regel- en richtinggevende context	**De in aanmerking genomen documenten**	NEEN (Zonder Voorwerp)
Stadsmorfologie	**Impact op het vlak van de inplanting en de verenigbaarheid met de belendende gebouwen**	NEEN. De inplantingen zijn uniek.
	Impact op het vlak van bouwprofielen	NEEN. De bouwprofielen zijn uniek.
	Impact op het vlak van de typologie van de bebouwing en de verenigbaarheid met de belendende gebouwen	NEEN. De typologieën zijn uniek.
	Impact door ruimtegebruik	NEEN. De bezettingen zijn uniek.
Stedelijk landschap	**Belangrijke vergezichten (in & out)**	JA. De gebouwen die worden ingeplant in de sector "Driehoek" of op de hoek van het tankstation kunnen bepaalde visuele perspectieven belemmeren.
	Impact op het erfgoed	NEEN. De gevolgen voor het erfgoed vinden geval per geval plaats.
Microklimaat	**Slagschaduw/wind**	JA. De slagschaduwen van de iconische torens zullen schaduwen werpen op de sector "Tankstation". Die sector werpt op zijn beurt zijn slagschaduw op de Ransfortstraat. De schaduw hangt af van de tijdstippen van de dag/de maanden van het jaar.

Tabel 9 : De cumulatieve effecten voor de bebouwde omgeving

Wat de menselijke omgeving betreft, wordt een onderscheid gemaakt tussen mobiliteit, het sociaal en economisch domein en de andere thema's (geluids- en trillingsomgeving – luchtkwaliteit – afval en energie).

- **Op het vlak van de menselijke omgeving:**

  - Mobiliteit:

Regelgevende context	**Wegenhiërarchie**		NEEN. Er zijn geen plannen om bestaande wegen aan te passen.
	De wetgevende documenten die het parkeerbeleid regelen		NEEN. De verschillende functies moeten rekening houden met de GSV.
Publieke ruimte	**Impact op bestaande en geplande netwerken**		JA. Som van de gegenereerde verkeersstromen per sector voor wat de hele perimeter betreft.
	Impact op het comfort van de gebruikers		JA. Integratie van de inrichtingen per sector voor wat de hele perimeter betreft.
Impact in alle gevallen op de vraag naar verkeer met personenauto's			JA. Som van de vraag naar vervoer per personenauto per sector voor wat de hele perimeter betreft. De pae/u zijn cumulatief.
Toegang en verkeer	**Impact op het openbaar vervoer**		JA. Som van de gebruikers die gebruikmaken van het openbaar vervoer per sector voor wat de hele perimeter betreft.
	Impact op zware voertuigen		JA. Som van de zware voertuigen per sector voor wat de hele perimeter betreft.
	Impact op de actieve verkeersmodi		JA. Som van de wijkbewoners die een beroep doen op deze vervoerswijze per sector voor wat de hele perimeter betreft.
Parkeergelegenheid	**Impact op parkeerruimtes in privéruimtes**	**Auto’s**	JA. Som van de parkeerbehoeften in de private ruimte per sector voor wat de hele perimeter betreft.
		Fietsen	
		Leveringen	
	Impact van de parkeerruimtes op de openbare ruimte	**Auto's**	JA. Som van de parkeerbehoeften in de private ruimte per sector voor wat de hele perimeter betreft.
		Fietsen	
		Leveringen	

Tabel 10 : De cumulatieve effecten voor mobiliteit

- Het sociaal en economisch vlak

Het voorgestelde woonaanbod: aard, types woningen	JA. Som van het woningaanbod per sector (behalve voor de sector "Pierronplein") voor wat de hele perimeter betreft.
Impact op de bevolking: verwacht aantal bewoners, profielen van de nieuwkomers	JA. Som van het aantal bewoners enz. per sector (behalve voor de sector "Pierronplein") voor wat de hele perimeter betreft.
Impact op de commerciële en economische activiteiten: schrappen, behouden of creëren van activiteiten	JA. Som van de handelsoppervlakten per sector (behalve voor de sector "Pierronplein") voor wat de hele perimeter betreft.
Impact op de arbeidsmarkt: schrappen, behoud of creëren van werkgelegenheid	JA. Som van het aantal gecreëerde banen per sector voor wat de hele perimeter betreft.
Aard van de tewerkstelling: niet-geschoolden/geschoolden	Momenteel zonder voorwerp (afhankelijk van de aard van de werkgelegenheid).
Impact op de collectieve voorzieningen en diensten (onderwijs, kinderopvang, rusthuizen, sport- en vrijetijdsvoorzieningen, en sociale en culturele voorzieningen): schrappen, behoud of creëren daarvan	JA. Som van de oppervlakten bestemd voor voorzieningen en diensten aan de bevolking per sector voor wat de hele perimeter betreft.
Balans van het/de door het RPA beoogde functie(s), rekening houdend met impact op de leefomgeving	JA. De functies van de verschillende sectoren zijn compatibel zonder vooruit te lopen op de precieze aard.

Tabel 11: De cumulatieve effecten voor de economische & maatschappelijke domeinen

- De geluidsomgeving, lucht en klimaat, afval en de mens

Geluidsomgeving	JA. Bijdrage van elke sector aan de geluidsomgeving, voornamelijk als gevolg van de teweeggebrachte extra gemotoriseerde verplaatsingen[76] en van bepaalde nieuwe activiteiten.
Lucht en klimaat	JA. Som van het energieverbruik en de uitstoot in de lucht per sector voor wat de hele perimeter betreft.
Afvalstoffen	JA. Som van de productie van huishoudelijk afval dat moet worden opgeslagen en verwerkt per sector voor wat de hele perimeter betreft.
De mens	JA. Bijdrage tot de verbetering van de sociale controle overdag.

Tabel 12 : De cumulatieve effecten voor de menselijke omgeving

- **Op het vlak van de natuurlijke omgeving:**

Fauna en Flora	NEEN. De impact op fauna en flora vindt vooral plaats op het niveau van de sectoren.
water	JA. Som van de lozingen van afvloeiingswater en afvalwater per sector voor wat de hele perimeter betreft.
Bodem/ondergrond	JA. Het waterdicht maken van de grond is noodzakelijk, met als gevolg dat de doorlaatbare oppervlakken in de volle grond over de gehele omtrek worden verminderd.

Tabel 13 : De cumulatieve effecten voor het natuurlijk milieu

Er worden cumulatieve effecten waargenomen over de hele perimeter van het RPA. De cumulatieve effecten zijn niet noodzakelijk sterk verschillend van de effecten die in elke sector worden waargenomen. Globaal gezien gaat het om dezelfde effecten, maar bijeengeteld en samengevoegd hebben zij een weerslag op de hele perimeter van het RPA.

Er worden ook synergetische effecten waargenomen. De sector "Driehoek" oefent een aanzienlijke invloed uit op de andere sectoren van het RPA op het vlak van thema's zoals mobiliteit, de bebouwde omgeving of het economisch & sociaal domein.

[76] Bij wijze van indicatie wordt ervan uitgegaan dat een verdubbeling van het wegverkeer leidt tot een toename van ongeveer 3 dB, een toename van het geluidsniveau die waarneembaar is voor de mens.

Voor meer details verwijzen we de lezer naar de volgende paragraaf, waarin we het voorkeursscenario in zijn geheel analyseren, dus op het niveau van de perimeter van het RPA.

3.3.2 Het voorkeursscenario

3.3.2.1 De bebouwde omgeving

3.3.2.1.1 De reglementaire context

a. De in overweging te nemen documenten

Dit scenario beoogt het GBP na te leven. De belangrijkste wijzigingen zijn de volgende:

Sector		GBP-bestemming	RPA-bestemming
A. "Driehoek"		Administratiegebied	Woongebied
C. "Pierronplein"		Woongebied Gebied voor groene ruimte	Woongebied (iets vergroot) Gebied voor groene ruimte (iets kleiner)
D. "Vander Putten-BGHM"	Kleine Zennepark	Sterk gemengd gebied Gebied voor voorzieningen	Parkgebied
	Nieuwe woningen langs het Park van de Ninoofsepoort	Gebied voor voorzieningen	Woongebied Parkgebied met overdruk

Door het statuut van het Kleine Zennepark te wijzigen kan de aanwezigheid van een nieuwe groene as worden geacteerd. Het park van de Ninoofsepoort geldt voortaan als parkgebied.

Het scenario onderscheidt zich van de GSV vooral op het vlak van de bouwprofielen (meer bepaald de sectoren "Driehoek" en "Vander Putten-BGHM").

3.3.2.1.2 Stadsmorfologie

a) Impact op het vlak van de inplanting en de verenigbaarheid met de belendende gebouwen

We onderscheiden twee inplantingslogica's:

- Traditionele of gesloten huizenblokken aan de rand van de sectoren (“Pierronplein” en "Vander Putten-BGHM");
- Hoogbouw in de centrale ruimte ("Driehoek").

De centrale groene ruimte vormt de ruggengraat van de ontwikkeling van de perimeter. Van hieruit worden de bebouwde ruimten gestructureerd.

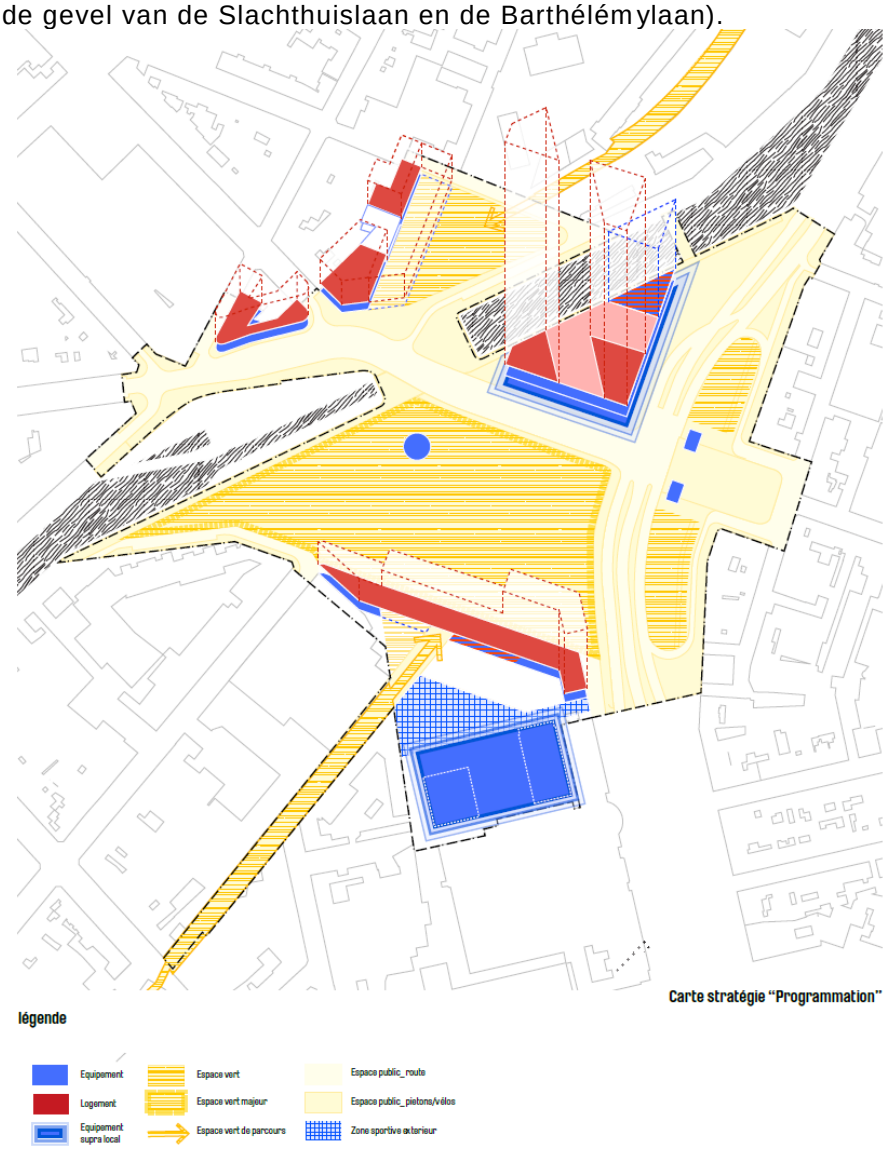
De nieuwe constructies worden in een wisselend weefsel gevestigd. Ze **bevestigen en voltooien de logica van de reeds aanwezige rooilijnen** en mandeligheid. Voor de sector Driehoek worden 3 iconische bouwwerken met bouwprofielen van maximum 90 m opgetrokken. Momenteel bevindt zich in de naaste omgeving van deze sectoren geen enkel gebouw. De gevels van de benedenverdieping zouden open moeten zijn aan de buitenzijde. Een grote sokkel waarop de volumes worden gecreëerd (aanzienlijk grondinname) zorgt voor een coherente compositie. De open gevels en de sokkel helpen een brug slaan tussen de bouwwerken en de straat.

Wat de sector "Pierronplein" betreft, vervolledigt de nieuwe bouwlijn het huizenblok aan de rand van de groene ruimte. Dit gevelfront bevindt zich op één lijn met de aangrenzende gebouwen.

Het huizenblok van het tankstation wordt omgevormd tot een volledig bebouwd geheel. De constructies worden inspringend ten opzichte van de bestaande wegen ingeplant. Het RPA stelt een nieuwe vorm voor de bouwlijn van het huizenblok voor. Dat sluit aan bij het wijkweefsel en bij de Ninoofsesteenweg en de Delaunoystraat. Er komen bijkomende niveaus. Daarmee wordt **de densiteit van het huizenblok veel groter, zonder de samenhang te verliezen** met het omliggende weefsel. Dit draagt bij tot een betere verbinding tussen de westelijke en de oostelijke sector van de Ninoofsepoort.

De nieuwe woningen van de sector "Vander Putten-BGHM" sluiten aan op de gebouwen van Arts & Métiers. Er wordt voorzien in een bouwprofiel dat voor aansluiting moet zorgen aan de kant van Heyvaert. De woongebouwen zullen het bouwblok vervolledigen en actieve gevels bieden (er worden 4 indelingsmogelijkheden voorgesteld). De inplantingsopties "*grote doorkijk*" en "*grote opening*" maken een betere dialoog tussen de verschillende sectoren mogelijk, vooral op het vlak van continuïteit en **interactie tussen het toekomstig parken van de Ninoofsepoort en het Kleine Zennepark.** De openbare doorgang naar het Vander Puttenstadion bestaat uit een 11 m brede strook. Dat deze strook behouden blijft, is belangrijk voor de werking en de veiligheid van dergelijke plek. De sportvoorzieningen komen binnen het huizenblok. Voor de aanleg van het Kleine Zennepark moeten er percelen worden onteigend.
De modaliteiten van het RPA voor de inplanting van de nieuwe gebouwen voorzien actieve gevels. De **nieuwe stadsfronten worden niet hermetisch gesloten.** Het **toekomstige plan voorziet immers in voetgangers- en visuele porositeit voor de belangrijkste huizenblokken** ("Vander Putten" en "Driehoek"). Dit leidt tot een **dialoog tussen de belangrijkste eenheden.**

Binnen het RPA stellen we een samenhang tussen de huizenblokken vast. De “*vrije*” inplanting van iconische bouwwerken wordt gecompenseerd door een sokkel op de bouwlijn. Daardoor ontstaan 3 nieuwe gevels die uitgeven op de drie grote componenten van de sector (het park, het kanaal en de gevel van de Slachthuislaan en de Barthélémylaan).



Figuur 4: Kaart strategie van de “programmatie RPA Ninoofsepoort (Bron: MSA Perspective.brussels)

b) Impact op het vlak van bouwprofielen

De bouwprofielen huldigen een dubbele logica:

- **Respect voor het bestaande** door heel gericht iets grotere hoogtes toe te laten wanneer die op het vlak van het RPA aansluiten bij belangrijke vergezichten (rechteroever van het kanaal);
- **Op specifieke plaatsen grote hoogbouw ontwikkelen** rond de open ruimte op de linkeroever van het kanaal (Brunfaut en UP-site torenprincipe).

Deze eerste logica, met gematigde bouwprofielen, heeft erg weinig impact op het bestaande en omliggende weefsel. De slagschaduwen hebben geen invloed op particuliere woningen. Hoogstens worden er slagschaduwen gegenereerd in dit alternatief, met weerslag op het kanaal, op de gevels van de Henegouwenkaai, of ook nog op een deel van de sector "Pierronplein" (afhankelijk van het tijdstip van de dag en van de seizoenen). Naargelang de periodes en de uren van de dag wordt de schaduw tot buiten de perimeter van het RPA geworpen (winterzonnewende en lente- en herfstequinoxen).

In de sector van het tankstation maakt het nieuwe gebouw van het type GLV+4 op het zuidoostelijke punt het mogelijk om de gevel en zijn verbinding met de open ruimte (park van de Ninoofsepoort, kanaal, omgeving van het kanaal) te herstructureren. Wat dit huizenblok betreft, wordt voorgesteld om de gebouwen licht te verhogen (net één niveau meer dan in de GSV). Dat zou de mogelijke hinder, meer bepaald, de beschaduwing sterk beperken.

In de sector "Vander Putten-BGHM" wijken de nieuwe bouwprofielen van de woongebouwen af van de GSV. De nieuwe bouwprofielen van de woongebouwen op de Vander Puttensector wijken af van de GSV. Het RPA schrijft een referentiebouwprofiel van GV+6 voor. Er wordt voorzien in een bouwprofiel dat voor aansluiting moet zorgen aan de kant van Heyvaert, overeenkomend met GLV+5.

De Pierronplein blijft met een lager bouwprofiel (maximum GV+3) conform met de GSV. De bouwprofielen sluiten aan bij de belendende mandelige gebouwen.

De sector "Driehoek" ontwikkelt daarentegen drie iconische gebouwen waarvan de hoogte varieert tussen 50 en 90 meter. Het hoogste gebouw wordt aan de kanaalzijde opgetrokken, het middelhoge gebouw aan de zijde van de laan en het laagste gebouw ligt op de as van het kanaal. Daarmee creëren de 3 bouwwerken een belangrijk hoogteverschil ten opzichte van de constructies binnen en rond de perimeter van het RPA. Dat leidt tot:

- **Een algemeen gevoel van onbehagen bij wind.** Dit zou nog kunnen worden versterkt door de ligging langs het kanaal (corridoreffect);
- Aanzienlijke **slagschaduwen** die veranderen naargelang het tijdstip van de dag en volgens de seizoenen, meer bepaald in de openbare ruimte langs het kanaal;
- **Het verlies van bepaalde uitzichten**. Anderzijds kunnen de gebouwen ook als stadsbakens worden opgevat.

c) Impact op het vlak van de typologie van de bebouwing en verenigbaarheid met de belendende gebouwen

Stedenbouwkundig gezien en rekening houdend met de diversiteit van het stadsweefsel, is er **geen onverenigbaarheid met de verbonden bouwwerken**.. Door kleine gebouwen aan te bieden in de westelijke sector en grote gebouwen in het oosten, versterkt het RPA op een evenwichtige manier deze contrastwerking van de wijk tussen volle en lege elementen/het kleine en het grote.

d) Impact door ruimtegebruik

Het scenario voorziet in een bebouwing van nieuwe gebieden. Hierdoor neemt de grondinname verder toe. Toch stellen we vast **dat een groot deel van de perimeter onbebouwd is**. De centrale ruimte van het RPA wordt immers leeg gelaten. Bovendien is dit scenario gericht op het volgende:

- **Het behoud van het speelplein ten oosten van het kanaal;**
- **De aanleg van een uitgestrekt park van meer dan 2 ha ten oosten van de Ninoofsepoort;**
- **De aanleg van het lineaire park Kleine Zennepark dat het vroegere tracé van de waterloop volgt. Dat laat toe om de Slachthuizen en de Ninoofsepoort** te verbinden.

De centrale groene ruimten spelen op verschillende vlakken een belangrijke rol:

- Ze slaan een brug tussen de verschillende bebouwbare gebieden van het project en het kanaal;
- Ze creëren verbindingen voor de zachte vervoersmodi. Dat leidt tot heel wat uitwisselingen tussen de sector en de omliggende wijken;
- Ze dragen bij tot de opwaardering van het onroerend en natuurlijk erfgoed (vroeger tracé van de Kleine Zenne, het Kanaal);
- Ze beantwoorden aan de behoeften aan groene ruimten van de perifere wijken en van de bewoners van de wijk en van het Gewest.

3.3.2.2 Stedelijk landschap

3.3.2.2.1 Belangrijke vergezichten (in & out)

Door het creëren van deze uitgestrekte centrale groene ruimte handhaaft dit scenario de perspectieven naar buiten toe (toren van het stadhuis, Zuidertoren, UP-site, en de torens van de Noordwijk. De 3 iconische bouwwerken behouden bepaalde bestaande uitzichten. Toch zou het hoogste gebouw (90 m) het uitzicht vanaf het balkon van het Justitiepaleis op de basiliek van Koekelberg kunnen beïnvloeden. De nieuwe hoogbouw kan de wijk van buiten de perimeter met behulp van een “totem” herkenbaar maken en aansluiten bij andere uitzichten (Kunstberg, Justitiepaleis, kruidtuin, Redersplein, enz.). De sokkel helpt de ingang van de wijk accentueren en vormt als het ware een herinterpretatie van de octrooigebouwen op schaal van de regio.

3.3.2.2.2 Impact op het erfgoed

In het algemeen gaat dit scenario in de richting van een betere integratie en een betere opwaardering van het gebouwenerfgoed. Om de lijn van de reconversie volledig door te trekken worden de tolhuisjes in het plan opgenomen. Het tracé van de vroegere sluis van het Kanaal wordt ook een erfgoedelement dat kan worden geherwaardeerd. Tot slot kan ook het Kanaal worden benut door wegen voorbehouden voor de zachte verkeersmodi en ontspanningsruimtes langs de aangrenzende sectoren te voorzien.

3.3.2.2.3 Microklimaat

De voornaamste microklimatologische factoren hebben betrekking op de sector "Driehoek" en zijn omgeving. Met de volgende impact moet rekening worden gehouden: het **windcomfort, het visueel comfort en het thermisch comfort** (verbonden met het windcomfort en met de bezonning). Actueel

lijken de bouwwerken te hoog **om het comfort van de voetganger op de beoogde nieuwe openbare ruimte langs het kanaal en het park van de Ninoofsepoort te verzekeren**.

Winden en gebrek aan zonlicht kunnen een negatieve invloed hebben op de goede werking van deze plaatsen. De voorgestelde sokkel kan slechts gedeeltelijk de ongemakken die door de gebouwen worden veroorzaakt, verhelpen door het traject van de wind wat verder te verschuiven.

Het principe om meerdere hoge, cirkelvormige eenheden op te trekken is een techniek om de wind beter te doen doorstromen. Deze techniek zou het mogelijk maken om de impact op de sector van het kanaal te beperken en om nu en dan zonnestralen door te laten.

3.3.2.3 Mobiliteit

3.3.2.3.1 Bereikbaarheid met personen auto’s

De verwachte vraag naar verplaatsingen in personenvoertuigen komt boven op een reeds aanzienlijke bestaande vraag tijdens de spits.

De woonfuncties zullen zeker worden bevoorrecht omdat die een minder grote weerslag hebben op de vraag naar verplaatsingen en overeenstemt met de Gewestelijke demografische doelstellingen. De Brusselaar gebruikt de wagen minder voor verplaatsingen binnen het gewest; dat vertaalt zich ook door een daling van het aantal voertuigen/gezin, maar betekent niet dat er geen vraag meer is naar verplaatsingen met personenauto's.

Louter wat de verplaatsingen betreft, zou een beperkter huisvestigingsprogramma minder belastend zijn. Enkel en alleen wat de functie huisvesting betreft, zou de behoefte van de actieve bevolking aan verplaatsingen met personenauto's op het spitsuur goed zijn voor een honderdtal pae/u.

De handelsruimten worden ingenomen door buurtdiensten met lokale uitstraling, die niet noodzakelijk het gebruik van een voertuig vergen.

Plaafselijke voorzieningen functioneren logischerwijze lokaal en vergen doorgaans geen verplaatsingen met personenauto's.

Wat voorzieningen met een bovenlokale uitstraling betreft die bij evenementen mogelijk een nood aan verplaatsingen met personenauto's kan doen ontstaan, moet een organisatie worden voorzien die een toestroom van gemotoriseerde bezoekers naar de perimeter van het RPA belet; bij voorbeeld door een pendeldienst (in de vorm van openbaar vervoer of met reisbussen) van en naar een ontradingsparking in de rand rond het BHG aan te leggen.

3.3.2.3.2 Bereikbaarheid met het openbaar vervoer

Dit scenario leidt tot een aanzienlijke toename van de vraag naar verplaatsingen met het openbaar vervoer, temeer omdat we uitgaan van een gematigde vraag naar verplaatsingen met personenauto's.

De vraag die vooral tijdens de spitsuren groot zal zijn, maar ook ‘s avonds sterk kan zijn door de aanwezigheid van voorzieningen, kan enkel voor de bestemming huisvesting worden beoordeeld.

Zo kan enkel en alleen voor de woonbestemming de vraag in de piekuren leiden tot een toename van +/- 500 personen of +/- 250 gebruikers, wat een frequentie van 10 diensten/uur 25 personen per dienst vertegenwoordigt, of 23/2 = +/- 13 personen per dienst per rijrichting.

Dit gaat niet om een heel groot aantal extra passagiers, maar samen met een grotere vraag op het niveau van de heel de wijk, kunnen in dit stadium niet worden uitsluiten dat het aanbod van het openbaar vervoer moet worden opgevoerd.

Het Belirisproject dat ver voltooid is, biedt een veel betere bediening met een goede bereikbaarheid van de haltes vanuit de perimeter; die haltes zijn voldoende groot voor groter materieel met een grotere capaciteit die reeds op andere diensten binnen het BHG worden ingezet.

3.3.2.3.3 Bereikbaarheid voor de actieve modi (wandelaars - fietsers)

Het gekozen alternatief biedt de gebruikers van de actieve modi garanties op het vlak van comfort en veiligheid. Dit scenario biedt garanties op comfort en veiligheid voor de gebruikers van de actieve vervoerswijzen.

Het De bevoorrechten van actieve modi door kwaliteitsvolle inrichtingen zal ongetwijfeld ertoe leiden dat er voor korte afstanden minder systematisch wordt teruggegrepen naar de personenauto.

Het Gewest gaat zowel rond de Ninoofsepoort als op de Kleine Ring door met de aanleg van fietspaden; deze projecten ondersteunen de zachte mobiliteit in de marge van het programma van het RPA voor zover dat voor elk van de projecten aantrekkelijke en veilige fietsstallingen voorziet.

3.3.2.3.4 Parkeergelegenheid

Het inrichten van een kwaliteitsvolle openbare ruimte houdt ook een vermindering in van het parkeeraanbod langs de openbare weg. Het Belirisproject kadert volledig in deze strategie met een beperkt parkeeraanbod langs de openbare weg. Daarmee dringt de vraag zich op of het aanbod van de verschillende projecten en de noden die ze kunnen doen ontstaan op elkaar zijn afgestemd.

In ieder geval vertegenwoordigt de vraag naar parkeerruimte enkel en alleen voor de voorgestelde huisvestingsbestemmingen +/- 435 plaatsen (1plaats/woning), terwijl het aanbod voorziet in +/- 235 plaatsen. Het hiaat tussen het voorgestelde aanbod en de reglementaire vereiste wordt louter en alleen veroorzaakt door het programma van het huizenblok “driehoek” dat voor 300 wooneenheden niet meer dan 100 ondergrondse parkeerplaatsen kan bieden (2.000 m² beschikbaar voor de parking). Door parkings met liften aan te leggen zou het parkeeraanbod kunnen worden geoptimaliseerd, hoewel we weten dat dit principe niet op veel succes in België kan rekenen.

Dat werpt de volgende vragen op:

- Moeten we afwijken van de GSV door een lagere ratio voor het aantal parkeerplaatsen per woning toe te passen en genoegen nemen met 0.33 plaatsen/woning?
- Moet er niet minstens één bijkomend ondergronds niveau worden voorzien of moeten we de oppervlakte die per niveau mogelijk is verder uitbreiden door breder te werken dan de grondinname van het huizenblok?
- Moet er geen geautomatiseerde parking worden voorzien die minder oppervlakte per parkeerplaats inneemt zodat de capaciteit kan worden opgevoerd?
- Is het huisvestingsprogramma gewoon niet te ambitieus?

De densiteit van het programma van het huizenblok driehoek stelt zich dus expliciet voor de parkeerkwestie; de oppervlakte voor de parking zou minstens +/- 6.000m² (300 plaatsen x 20m²) moeten beslaan.

Het is nu al duidelijk dat een **beduidende afwijking geen oplossing is**. Maar waar moet een dergelijk overschot binnen een voldoende kleine straal rond het project worden gesitueerd? De openbare parking Brunfaut op +/- 500 m van de perimeter kan een dergelijke vraag helemaal niet opvangen en zelfs als dat wel het geval zou zijn, zou ze in dat geval haar rol als openbare parking niet langer kunnen verzekeren.

De voorzieningen met lokale roeping moeten geen grote vraag naar parkeerplaatsen langs de openbare weg creëren. Aangezien het hier om een mogelijke bovenlokale doelstelling gaat, zullen de gemotoriseerde gebruikers op een georganiseerde manier moeten worden omgeleid naar

ontradingsparkeerplaatsen en zal nadien moeten worden gezorgd voor een transfer naar de perimeter, hetzij met het openbaar vervoer, hetzij met shuttles.

3.3.2.3.5 Parkeerplaats voor zware voertuigen en reisbussen

Eerder wezen we er al op dat er voor de commerciële ruimten een leveringszone buiten de openbare weg moet worden voorzien. Ook het Belirisproject stelt een leveringszone langs de openbare weg voor in de buurt van het Vander Puttenstadion. De nood aan bevoorrading is daarmee gelenigd.
De plaatsen waar passagiers de reisbussen kunnen verlaten, vullen idealiter en ten laste van de voorzieningen het parkeeraanbod binnen de perimeter aan.

3.3.2.4 Sociaal en economisch domein

3.3.2.4.1 Het voorgestelde woningaanbod aard type woningen

Het is toegestaan om meer dan **450 wooneenheden te ontwikkelen** binnen de perimeter. Ze worden hoofdzakelijk in de sector "Driehoek" (± 300) ingeplant. Deze programmering kan op haar eentje niet voldoen aan de verwachte toekomstige vraag op het grondgebied van de stad Brussel. Door de concentratie van het aanbod aan woningen in het westelijke deel van de wijk, gaat het RPA in de richting van een nieuw evenwicht tussen de twee oevers. Op dit moment stelt het RPA geen precieze typologie/verdeling voor, noch een oppervlakte voor de wooneenheden (studio, eenkamerflat, tweekamerflat enz.).

Het RPA moet private woningen aanbieden, maar ook openbare huisvesting met de BGHM (sector "Vander Putten-BGHM"). Momenteel bedraagt het BGHM-aanbod ongeveer 27% van het nieuwe ontwikkelde aanbod (120/450)

3.3.2.4.2 Impact op de bevolking: verwacht aantal bewoners, profielen van de nieuwkomers

We kunnen het extra aantal inwoners ramen op ± 1.000. Dit leidt tot een aanzienlijke bevolkingstoename op het niveau van de perimeter. De bevolkingsdichtheid stijgt dan weer lichtjes, en zal rekening houdend met de bouw van de nieuwe geplande woningen 100 inwoners per hectare bedragen, oftewel een zeer voorzichtige stijging voor de hele sector. Met 10.000 inw./km² ligt de sector boven het gewestelijke gemiddelde (7155 inwoners/km²) en onder de cijfers van de buitenwijken (meer dan 20.0000 inw./km²).

Op de oevers en in de onmiddellijke omgeving van het Kanaal doet zich een gentrification[77] fenomeen voor. De woningmarkt wordt namelijk ruimschoots gedomineerd door een weinig gereguleerde privésector, wat tot toenemende druk op de huurprijzen leidt. We leggen er de nadruk op dat de ruimte tussen de Ninoofsesteenweg en de Leopold II-laan de jongste jaren een tamelijk opvallende wijziging heeft ondergaan door talrijke projecten waarbij oude gebouwen naar lofts werden omgeschakeld. De inspanningen en de wijkcontracten om het gebied rond het Kanaal weer vitaal te maken, waarbij gevels werden verfraaid en de openbare ruimte werd geherwaardeerd, ‘hebben tot op heden de middelpuntvliedende periurbanisatieprocessen niet kunnen stuiten (of zelfs maar afremmen), zodat de

[77] Gentrification is een fenomeen waarbij een bemiddelder bevolking ‘in de plaats komt’ van de hulpbehoevendste bevolking, zodat die laatste zich in andere, meer excentrische gebieden moet vestigen, waar de grond- en huurprijzen lager zijn.

randstedelijke groei en de gentrification gezamenlijk toenemen’ [78] zoals Anne Clerval aangeeft.

Het RPA zou de aanwezigheid van huishoudens met lage en de laagste inkomens moeten garanderen in de sector "Vander Putten-BGHM". Er vloeit een zekere sociale diversiteit uit voort. Er moet wel bijzondere aandacht worden besteed aan de sector "Driehoek" omdat de huurprijzen in de hoge gebouwen er aanzienlijk hoger liggen. Gevreesd wordt dat dit vooral vermogende/zeer vermogende huishoudens zal aantrekken. Er valt ook te vrezen dat deze sector als een autonoom eiland binnen het RPA zal functioneren. Bovendien maakt de sokkel, met zijn programma van voorzieningen/handelszaken, het mogelijk om een betere verbinding tot stand te brengen tussen de inwoners, de wijk en de bezoekers.

De **diversiteit aan functies**, de **nabijheid van het stadscentrum en de centra met een commerciële dynamiek** evenals de **kwaliteit van de openbare ruimte** verlenen aan de perimeter een **sterke residentiële aantrekkingskracht**. Een verbetering **van de bereikbaarheid met het openbaar vervoer** zou ook moeten bijdragen aan een versterking van deze tendens.
De ontwikkeling van de perimeter past binnen een **algemene beweging in de omgeving van het kanaal, in overeenstemming met het kanaalplan,** en zou een **positief effect moeten hebben op de perceptie van de wijk** en de aantrekkelijkheid ervan moeten versterken.

3.3.2.4.3 Impact op de commerciële en economische activiteiten: schrappen, behouden of creëren van activiteiten

Het scenario plant de ontwikkeling van commerciële/economische activiteiten binnen een perimeter waar die erg zeldzaam zijn. De activiteiten zijn voornamelijk geconcentreerd in de fundering van de iconische gebouwen (op de begane grond). De realisatie van grote handelsoppervlakten binnen de perimeter is echter niet wenselijk, want dat zou concurrentie vormen voor de bestaande polen (stadscentrum, Nieuwstraat). Er komen daarentegen mogelijk wel kleinschalige activiteiten op de benedenverdiepingen.

3.3.2.4.4 Impact op de arbeidsmarkt: schrappen, behoud of creëren van werkgelegenheid

Het is de bedoeling om kansen te scheppen voor de ontwikkeling van werkgelegenheid binnen een perimeter waar momenteel heel weinig arbeidsplaatsen zijn. We kunnen het aantal banen ramen op ± 240. Er kunnen extra onrechtstreekse banen worden gecreëerd. Het aantal ervan is momenteel moeilijk te schatten.

De afstemming tussen aanbod en vraag op het vlak van arbeidsplaatsen gebeurt op lokaal niveau niet systematisch. Met andere woorden, het is niet omdat er in een wijk bedrijven worden gevestigd dat de bevolking van die wijk daar per se werk vindt, zelfs als de scholingsgraad van die bevolking geschikt is voor het type ondernemingen/activiteiten.

Er moet een sociaal beleid worden geïmplementeerd dat opleidingen uitwerkt om de beschikbare arbeidskrachten en de door de ondernemingen/activiteiten

[78] VAN CRIEKINGEN, M., (2006) "Welke toekomst voor de Brusselse centrumwijken? Selectieve migratie vanuit Brusselse wijken gekenmerkt door gentrificatie?", geciteerd door CLERVAL, A., COLOMB, C. en VAN CRIEKINGEN, M. (2011), "La gentrification des métropoles européennes", p. 10.

gecreëerde arbeidsvraag op elkaar af te stemmen. Dit beleid zou de ondernemingen eventueel kunnen aansporen om voorrang te geven aan plaatselijke arbeidskrachten.

Op dit moment is er weinig werkgelegenheid in de sector van het RPA. Gezien de grote oppervlakten die door het RPA zullen worden ontwikkeld, zal de Ninoofsepoort in de komende jaren een van de grote bouwterreinen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest worden. De realisatie van het project kan een positieve weerslag hebben op de bouwsector en talrijke banen creëren (van ontwerp tot bouw).

3.3.2.4.5 Impact op de collectieve voorzieningen en diensten (onderwijs, kinderopvang, rusthuizen, sport- en vrijetijdsvoorzieningen, en sociale en culturele voorzieningen): schrappen, behoud of creëren daarvan

In het algemeen moeten de ontwikkelde oppervlakten voor voorzieningen en diensten beantwoorden enerzijds aan de behoeften van de toekomstige bewoners van de perimeter en anderzijds aan de behoeften van de bevolking die reeds binnen de perimeter woont.

De verwezenlijking van het RPA zal een zekere vraag creëren naar opvang voor de allerkleinsten (crèches) en naar scholen (basis- en secundair onderwijs). Het programma voorziet in een kinderopvang in de sector "Vander Putten-BGHM", maar niet in een specifieke onderwijsvoorziening. We stellen vandaag een tekort van 84 plaatsen in het basisonderwijs vast. De projecten die worden verwezenlijkt of op korte termijn staan ingepland zouden dit tekort mede moeten verhelpen zodat er tegen 2022 weer een evenwicht wordt bereikt (+1315 plaatsen)[79].

Daarbij komen **op de grens van de perimeter twee nieuwe scholen die actief zijn sinds september 2017** in Sint-Jans-Molenbeek. De secundaire scholen "Plurielles" zullen overigens elk 600 plaatsen bieden. De ene school komt er in de buurt van metrostation Belgica, op een steenworp van de grens met Jette, de andere naast het Karreveldkasteel, op de grens met Sint-Agatha-Berchem. Op basis van het programma zal er plaats worden gecreëerd voor naar schatting **260 extra kinderen**. Dat stemt overeen met 12 klassen van 22 leerlingen.

De diagnose legt de vinger op de hoge jongerenwerkloosheidsgraad (38%) en de lage scholingsgraad van jongeren. In het RPA worden ter hoogte van de actieve gevels en in de sokkel voorzieningen voorgesteld. Een locatie en een voorziening voor jongerenopleiding worden niet voorgesteld.

De secundaire scholen en hoger onderwijsinstellingen worden niet geteld, want die worden niet volgens hetzelfde nabijheidsprincipe berekend. Dit sluit niet uit dat, volgens de vraag die eventueel kan uitgaan van de bevoegde instanties, dit type voorzieningen in de perimeter kan worden ontwikkeld.

De binnen de perimeter ontwikkelde gebieden maken de implementatie van een of meer recreatieve, sportieve of culturele programma's mogelijk. Bovendien worden nieuwe sportvoorzieningen aangeboden in de sector "Vander Putten-BGHM". Het gemeenschapshuis van het Pierronplein blijft behouden.

3.3.2.4.6 Verenigbaarheid met de functie(s) die voor het RPA worden overwogen, met inbegrip van de leefomgeving

De ligging van de perimeter in de buurt van het kanaal en de aanwezigheid van enkele gebouwen met erfgoedkundige waarde zorgen voor een aangename leefomgeving voor de toekomstige bewoners en gebruikers. De residentiële aantrekkingskracht van de kanaalbuurt is nu al duidelijk, met onder meer het hotelcomplex Belle-Vue, het MIMA-museum voor hedendaagse kunst.

De creatie van een gewestelijke groene ruimte en de heraanleg van de kanaalomgeving vormen een grote meerwaarde voor de Ninoofsepoort. Dat resulteert in een betere leefomgeving dan momenteel het geval is. In dat opzicht bestaat het risico dat de sector door de bouw van zeer hoge gebouwen bij het park aan aantrekkingskracht inboet door de schaduw en de tocht die daaruit volgen.

De ontwikkeling van nieuwe functies binnen de perimeter zorgt bovendien voor een verhoogde sociale controle, en dus een beter veiligheidsgevoel in de perimeter.

De functies ‘woon-‘, ‘handels-‘, ‘voorzieningenfuncties’ zijn enerzijds verenigbaar met de perimeter van het RPA en anderzijds met de aangrenzende zones. Dat zal een nieuwe dynamiek in deze perimeter op gang brengen.

De sociale en functionele diversiteit staat borg voor een goede inschakeling van de sector in de omgeving en voor een verscheiden gebruik van de sector.

Op breder grootstedelijk gebied opteert het RPA voor een nieuwe economische en residentiële dynamiek van de Ninoofsepoort, zowel overdag als ’s avonds. Het gaat om een nieuwe lokale en grootstedelijke aantrekkingspool die aansluit bij de grote werkzaamheden langs het kanaal.

3.3.2.5 Het menselijk milieu: geluidsomgeving – energie – lucht en klimaat – afvalstoffen en de mens

3.3.2.5.1 Geluidsomgeving

Een van de belangrijkste geluidsbijdragen van het RPA in vergelijking met de huidige context bestaat in de bijkomende gemotoriseerde verplaatsingen die het gevolg zijn van het programma. Deze verplaatsingen zijn geraamd in het kader van het Mobiliteitshoofdstuk. De gemotoriseerde verplaatsingen die boven op het huidige verkeer zullen komen, zullen van de toekomstige gebruikers komen (bewoners, werknemers, bezoekers, winkeliers, clientèle enz.) die zich naar de perimeter begeven of de perimeter verlaten. Zelfs al zal de nieuwe aanleg van de openbare ruimte minder plaats inruimen voor auto’s, toch is het goed voor ogen te houden dat de huidige geluidscontext al grotendeels bepaald wordt door wegverkeer. Zo leidt een verdubbeling van het wegverkeer tot een verhoging met ongeveer 3 dB. Het extra verkeer als gevolg van het RPA zal dus geen aanzienlijke impact hebben op het geluidsniveau van de wijk.

De bestelauto’s die winkels komen bevoorraden kunnen op sommige uren van de dag, bijvoorbeeld ’s ochtends vroeg, eveneens een bron van hinder vormen.

Wat de gekozen bestemmingen betreft zijn de woningen geen bron van hinder die in de geluidscontext van de buurt storend kan zijn.

De activiteit van het speelplein blijft behouden, dus ook het ermee samenhangende lawaai. Het behoud van deze groene ruimte is wel belangrijk voor de ontwikkeling van de wijk.

Afhankelijk van de grootte ervan kan de ontwikkeling van een voorziening ter hoogte van de Pierronplein verenigbaar blijven met de buurt, als de voorziening goed geluiddicht wordt gemaakt.

De aanleg van de parken van de Ninoofsepoort en van de Kleine Zenne is van belang voor de perimeter en de wijk, want daardoor komen er rustigere zones voor de bewoners, die al in een vrij lawaaierige omgeving wonen. Bij die aanleg zou er moeten worden voorzien in kalme zones met bescherming/geluidsisolatie tegen het wegverkeer.

De ontwikkeling van een bovenlokale sportvoorziening kan geluidshinder geven voor de buurt, bijvoorbeeld als er sportactiviteiten in de openlucht of eventueel wedstrijden worden georganiseerd, zowel in de week als in het weekend. Toch is deze voorziening verenigbaar met de wijk, want we herinneren eraan dat er momenteel al een sportvoorziening bestaat en dat de meeste activiteiten binnen zullen plaatsvinden.

De mogelijke aanwezigheid van horecazaken (in de sokkel van de torens enz.) kan leiden tot occasionele overlast voor de buurt wanneer de zaken ook 's avonds open zijn. Deze impact kan echter als zwak worden beschouwd in vergelijking met de animatie die deze horecazaken kunnen geven aan de perimeter, in het bijzonder aan de voet van de torens, die ver van andere gebouwen zijn gelegen (geen gebouwen in de onmiddellijke nabijheid van de perimeter).

De installatie van technische voorzieningen (ventilatiegroepen, koelgroepen enz.) is nodig. Die kunnen, als ze op het dak staan, eveneens een mogelijke bron zijn van geluidshinder voor de buurt. Voor de nieuwe voorzieningen kan worden gekozen uit de jongste technologieën. Het zal trouwens in sommige gevallen om geclassificeerde inrichtingen gaan, die alleen met een milieuvergunning kunnen

worden geëxploiteerd. Die inrichtingen zullen dus aan specifieke geluidsnormen moeten voldoen.

3.3.2.5.2 Energie

Dit scenario leidt logischerwijs tot een extra energieverbruik (verwarming en elektriciteit) dat nodig is om te voldoen aan de behoeften van de nieuwe oppervlakten (verwarming, verlichting, ventilatie enz.). In dit scenario beschikt men wel over nieuwe gebouwen die beantwoorden aan strengere criteria met het oog op, onder andere, het beperken van het energieverbruik. Behalve de sector "Driehoek" bevordert dit scenario de bouw van compacte gebouwen.

De realisatie van een bovenlokale sportvoorziening brengt extra energiebehoeften met zich mee als er een zwembad komt, maar bij dat type installatie kan bijvoorbeeld worden overwogen energie terug te winnen voor andere naburige bestemmingen.

Het scenario biedt de kans om de productie van hernieuwbare energie in bepaalde bestudeerde sectoren te overwegen (wat betreft de mogelijkheid om zonnepanelen te installeren) en kan zo leiden tot besparingen op het vlak van energie die door de bestaande netwerken wordt geleverd.

3.3.2.5.3 Lucht en Klimaat

De belangrijkste bronnen van luchtverontreiniging moeten worden toegeschreven:

- het energieverbruik en de atmosferische uitstoot in verband met de exploitatie van de gebouwen (bedorven lucht, verbrandingsgassen enz.);
- de gemotoriseerde verplaatsingen die voortvloeien uit de door het RPA geplande bestemmingen.

De luchtkwaliteit is in het algemeen wel aan het verbeteren, maar blijft nog problematisch. Dit geldt vooral in een stedelijke omgeving met druk verkeer (aanwezigheid van een meetstation in de perimeter). Sommige concentraties blijven kritiek (dat wil zeggen boven de drempelwaarden). In die zin kan de toename van het wegverkeer weinig heilzaam zijn voor de luchtkwaliteit en de gezondheid.

In het algemeen zijn de door het RPA beoogde activiteiten (woningen, handelszaken en voorzieningen) niet van aard om geurhinder of aanzienlijke luchtverontreiniging met zich mee te brengen in de buurt.

De vestiging van horecazaken binnen de perimeter (sokkel van de toren, park enz.) kan eventueel leiden tot geurhinder voor de buurt. Buren hebben dan niet per se last van deze geuren, vooral als ze verder van de etablissementen af liggen en als de etablissementen doeltreffende, goed beheerde installaties hebben.

Het RPA maakt het mogelijk om nieuwe gebouwen te plannen met efficiëntere energieprestaties (energieprestatieregelgeving) dan bestaande gebouwen. Ook de installatie van doeltreffende technische voorzieningen en het inschakelen van hernieuwbare energieën moeten het aandeel van het RPA in het energieverbruik en de atmosferische uitstoot helpen te beperken. De perimeter beschikt over een potentieel voor hernieuwbare energie dankzij de onmiddellijke nabijheid van het kanaal. In de perimeter kan ook zonne-energie worden benut (zie bezonning).

In deze context is het ook belangrijk om binnen de perimeter groene ruimten te ontwikkelen die functioneren als zones waar mensen even op adem kunnen

komen binnen een zeer stedelijke wijk met veel autoverkeer, en waar de vegetatie zorgt voor een (relatieve) filtering van de lucht.

3.3.2.5.4 Afvalstoffen

De programmering ligt aan de basis van de productie van hoofdzakelijk huishoudelijk afval, dat moet worden gesorteerd en ter plekke opgeslagen, opgehaald via openbare of private inzamelingen en verwerkt/gerecycleerd.

De hoeveelheid door de woningen van het programma geproduceerd afval wordt geraamd op ± 5.060 kg huishoudelijk afval per week, waarvan ongeveer 40% organisch afval (de rest is restafval), ± 835 kg papier en karton, ± 515 kg PMD en ± 270 kg glas. De handelszaken/voorzieningen kunnen wekelijks zo’n 550 kg niet-recycleerbaar huishoudelijk afval en 260 kg papier en karton produceren. De vestiging van horecazaken kan ook een niet te verwaarlozen hoeveelheid voedselafval met zich meebrengen (voedselresten, oliën enz.).

Wat betreft het afval dat door de voorzieningen wordt geproduceerd, schommelt de hoeveelheid naargelang het type ontwikkelde voorziening (scholen, sport enz.).

Voor de toekomstige woongebouwen verplicht de GSV het afval te scheiden en op te slaan in specifieke lokalen. Voor de andere bestemmingen in het programma moet worden voorzien in soortgelijke ruimten en infrastructuur.

In de openbare ruimten en parken moet gepaste infrastructuur ervoor zorgen dat de ruimten net blijven en het risico op sluikstorten wordt beperkt. De nieuwe ruimten die het publiek in de perimeter worden aangeboden (parken) kunnen namelijk tot gevolg hebben dat afval wordt achtergelaten, zoals dat nu gebeurt. Dit kan worden tegengegaan door een betere sociale controle, maar het is ook nodig dat deze ruimten goed worden beheerd (dat de openbare ruimte net wordt gehouden) en dat er voldoende stadsmeubilair wordt aangelegd.

3.3.2.5.5 De mens

De geplande activiteiten versterken de bezetting van de perimeter en zorgen voor de verlevendiging van de openbare ruimte. De uitvoering van de verschillende projecten (nieuw park, nieuwe constructies) zal bijdragen tot een verbetering van de sociale controle en van het veiligheidsgevoel. 's Avonds moet men echter wel waakzaam zijn in de sector van het lineaire Kleine Zennepark, dat door zijn ligging binnenin het huizenblok problemen op het vlak van veiligheid met zich mee zou kunnen brengen als er geen passende maatregelen worden genomen.

Het leefomgeving in de wijk zal er ook beter op worden door het behoud (Pierronspeelplein) en zelfs de uitbreiding van groene ruimten ten behoeve van de wijkbewoners in de perimeter.

Op het vlak van veiligheid maar ook van leefomgeving zijn de inrichtingen voor voetgangers van het toekomstige Kleine Zennepark, die kunnen worden gebruikt door de DBDMH en geïntegreerd zijn binnen een project van landschapsinrichting (aanplantingen, stadsmeubilair, verlichting enz.) gunstig voor de wijk. De parkinrichting moet wel kunnen rekenen op sociale controle door de woningen. De nieuwe ordening binnen de perimeter zal een betere beveiliging bieden voor de verplaatsingen van de actieve modi.

Zoals vermeld in hoofdstuk 2 ligt de perimeter niet in de buurt van een Seveso- en/of nucleaire sector.

3.3.2.6 De natuurlijke omgeving : fauna en flora – water – bodem/ondergrond

3.3.2.6.1 Fauna en Flora

Het RPA staat de inschrijving van nieuwe reglementaire groene zones binnen de perimeter toe: het park van de Ninoofsepoort (dat de bestaande groene ruimte omvat) en het Kleine Zennepark (zuidelijk stukje). Een ‘groene’ opening die in het alternatief wordt ingepland, vormt een verbinding tussen deze 2 parken. De inschrijving van het Kleine Zennepark als parkgebied zorgt ervoor dat de groene verbinding kan worden gegarandeerd en dat de Ninoofsepoort een open blik biedt op het park.

Het scenario draagt bij aan het vergroten van de groene oppervlakten op de grond binnen de perimeter. Het biedt in het kader van toekomstige projecten ook de kans om (al dan niet bebouwde) oppervlakten aan te leggen die de biodiversiteit bevorderen (zodat een hoge biotoop-oppervlakte-factor (BAF) kan worden bereikt.

De inplanting van de drie torens binnen het driehoekige perceel beperkt de mogelijkheid om oppervlakten in volle grond te behouden (sokkel en ondergrondse parking onder een groot deel van de sector), maar een aanplanting van de sector blijft mogelijk, meer bepaald op het niveau van de sokkel en zijn omgeving. Het planten van bomen is ook mogelijk mits grondlaag voldoende dik is.

De groene ruimte aan het Pierronplein opgenomen als parkgebied van het GBP, volledig wordt behouden, ook al is een klein deel van de groene ruimte mogelijk bestemd om te verdwijnen. Hierdoor kan een verbinding van de ruimte met het Kleine Zennepark (noordelijk stukje) tot stand komen.

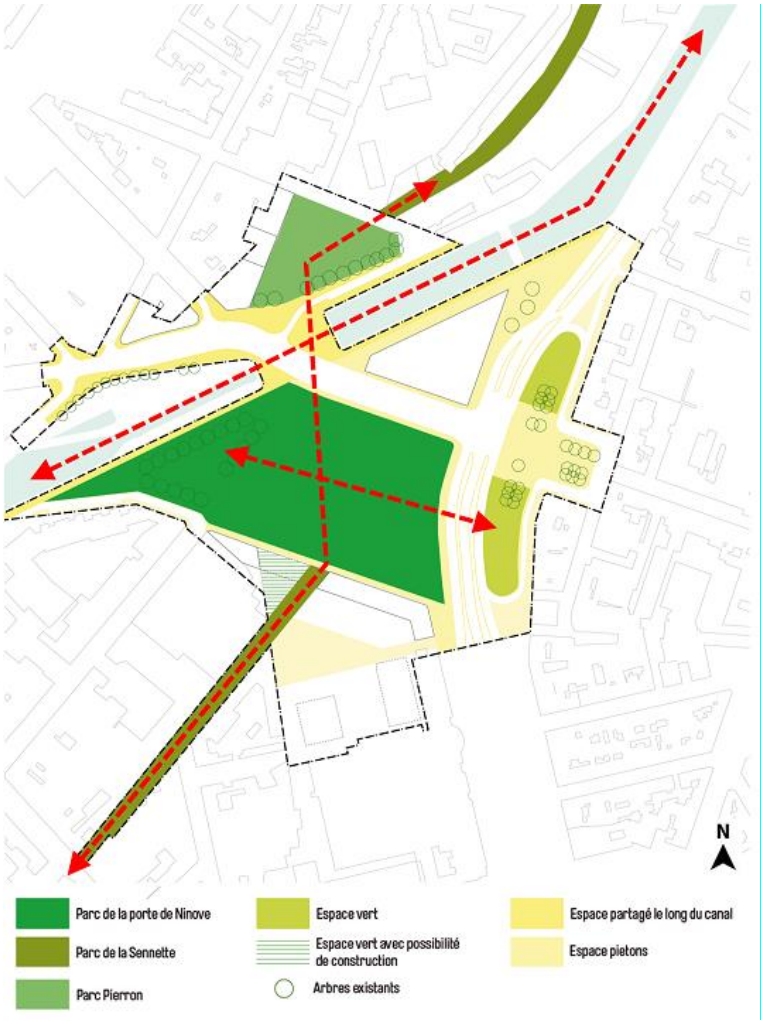
Het RPA biedt dus een grote open ruimte die verschillende openbare ruimten van uiteenlopende aard omvat:

- Het nieuwe park van de Ninoofsepoort;
- Het driehoekige perceel dat rechtstreeks toegang biedt tot de kanaaloevers;
- De Pierronplein waarvan het gedeelte “gebied voor groene ruimten” wordt behouden;
- Het lineaire Kleine Zennepark, dat langs de vroegere loop van de Kleine Zenne moet worden aangelegd.

Het toekomstige park van de Ninoofsepoort beslaat een aanzienlijke oppervlakte en speelt een sleutelrol binnen de perimeter van het RPA. Het komt tegemoet aan het gebrek aan groene ruimte langs het kanaal en vormt te midden van dichtbevolkte buurten een ruimte waar men terecht kan voor wat frisse lucht. De andere perifere groene ruimten van het RPA (Pierronpark, Kleine Zennepark, groene ruimten van het Ninoofseplein) bieden de naburige wijken aansluiting op het park van de Ninoofsepoort (cf. onderstaande afbeelding).

De Pierronplein en het park van de Ninoofsepoort zorgen voor groene continuïteit in het parcours van het Kleine Zennepark. Op die manier ontstaat er een verbinding volgens een noord-zuidas. Ze dragen bij tot de ontwikkeling van een groen netwerk langs het kanaal (zuid-west/noord-oostas).

Doordat de bestaande bomen op het plein van de Ninoofsepoort bovendien worden behouden, wordt er ook een groene verbinding gehandhaafd tussen het hart van de perimeter van het RPA en de wijken ten oosten van de Barthélémylaan.



Figuur 5: Groene verbindingen binnen het RPA Ninoofsepoort (Bron: RPA - Strategische kaart “Plantaardig landschap”, met aantekeningen Agora)

Het RPA als geheel maakt het mogelijk om toegang tot de natuur voor de Brusselaars te verbeteren (doelstelling van het Natuurplan). Bij de uitvoering van het RPA moet er echter op worden toegezien dat het voldoet aan de volgende twee maatregelen uit het Natuurplan:

- *Versterken van de aanwezigheid van natuur in de openbare ruimten*” (Maatregel 2);
- “*Versterken van de aanwezigheid van natuur ter hoogte van gebouwen en hun directe omgeving*” (Maatregel 3).

We wijzen erop dat de versteviging van de continuïteit van het Kleine Zennepark (aansluiting Ninoofsepoort) een van de projecten vormt die het groene en blauwe netwerk van het Gewest versterken (2015-2020).

Zoals vermeld in hoofdstuk 2, ligt de perimeter niet binnen of in de onmiddellijke nabijheid van een Natura 2000-gebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

3.3.2.6.2 Water

Het gekozen programma betekent natuurlijk dat meer leidingwater wordt verbruikt en meer afvalwater en afvloeiend hemelwater wordt geloosd. De woonbestemming is de grootste waterverbruiker; de leidingwaterbehoeften kunnen op ongeveer 95 m³/dag worden geraamd. De behoeften van handelszaken/voorzieningen kunnen minstens 1,85 m³ water/dag bedragen. De behoeften van voorzieningen lopen uiteen naar gelang van het type ontwikkelde voorziening. De vestiging van een bovenlokale sportvoorziening bijvoorbeeld kan een hoog waterverbruik met zich meebrengen (eventueel zwembad, kleedkamers enzovoort).

Door de realisatie van het programma zal er, in de balans doorlatende/ondoorlatende ondergrond, oppervlakte aan ondoorlatende ondergrond bijkomen (nieuwe gebouwen op het driehoekige perceel, Pierronplein enz.). De aanleg van ondergrondse parkings over een grotere oppervlakte dan de door de gebouwen ingenomen grondoppervlakte verhoogt de ondoorlatende of op zijn minst de halfdoorlatende ondergrond. Gezien de parkeerproblematiek in de perimeter moeten er genoeg parkeerplaatsen ter beschikking zijn op privéterrein. Wel maakt het RPA ondergrond die voorheen ondoorlatend was opnieuw doorlatend, bijvoorbeeld in het park van de Ninoofsepoort of op oppervlakten die in te verstedelijken gebied lagen (Kleine Zennepark bijvoorbeeld).

Regenwater moet op perceelniveau worden beheerd. In het geval van nieuwe bouwwerken verplicht de GSV plaatsing van een systeem voor terugwinning van regenwater, met onder meer als doel het water te hergebruiken. Opvang van regenwater is ook nodig om het rioleringsnet niet te overbelasten. Wat de openbare ruimte betreft, wordt in het ontwerp van het park van de Ninoofsepoort beoogd het water in de stad te integreren.

Door de nabijheid van het kanaal kan er een echt gescheiden netwerk worden opgezet met rechtstreekse lozing van een deel van het regenwater in het kanaal (impact van regenwaterlozing is lager dan de impact van lozing van gemengd water). Met deze oplossing kunnen de nodige investeringen voor regenwateropslagsystemen ook lager worden gehouden. Lozing van het regenwater in het kanaal helpt het rioolstelsel ontlasten. De technische haalbaarheid van een dergelijk systeem moet echter nog grondig worden bestudeerd.

Wat het afvalwater betreft, vertegenwoordigt het gekozen programma meer dan 1.100 nieuwe te behandelen inwonersequivalenten. De bestemmingen van het RPA, namelijk huisvesting en voorzieningen, zullen niet tot andere vloeibare lozingen leiden dan normaal huishoudelijk afvalwater, dat dus gewoon zonder voorafgaande behandeling in de openbare riolering kan worden geloosd. De handelsfunctie en met name de eventuele horeca-activiteiten betreft kunnen dan weer leiden tot de productie van leidingwater met vloeibare effluenten als oliën en vetten afkomstig uit de keuken. Als dit leidingwater in grote hoeveelheden wordt geproduceerd, kan een voorbehandeling van het type vetafscheider/ontvetter nodig zijn, om problemen van verstopte rioolleidingen door de ophoping van vetten te vermijden.

3.3.2.6.3 Bodem/ondergrond

Het RPA biedt de kans om terreinen om te schakelen en de bodemtoestand in de perimeter te verbeteren. Het scenario heeft als positief effect dat een risicovolle activiteit, het tankstation, zal worden

geschrapt. Dit tankstation is een mogelijke bron van bodem- en grondwaterverontreiniging.

De door het RPA gekozen bestemmingen zijn niet van aard om tot bodemverontreiniging te leiden. De aanwezigheid van ingedeelde inrichtingen of technische installaties met mogelijk risico, die nodig zijn voor het functioneren van de bestemmingen, valt echter niet uit te sluiten. Er zouden maatregelen moeten worden genomen om elke verontreiniging van de ondergrond of van het grondwater uit te sluiten (ondoordringbare bedekkingen onder de installaties enz.), vooral tijdens de bouwwerkzaamheden.

Door de realisatie van de projecten zal de grond in sommige percelen van de perimeter een kunstmatiger karakter krijgen. Om op de ondergrondse verdieping (en op het niveau van de funderingen) parkings aan te leggen moet grond worden uitgegraven (haalbaarheid te bevestigen ten aanzien van de beoogde parkeercapaciteit), maar dat vermindert de beschikbare oppervlakte doorlaatbare volle grond waar water kan infiltreren. Gezien de parkeerproblematiek in de perimeter moeten er genoeg parkeerplaatsen ter beschikking zijn op privéterrein.

3.4 Evaluatie van de tekstuele en grafische voorschriften van het RPA

Het reglementair luik van het RPA dient om:

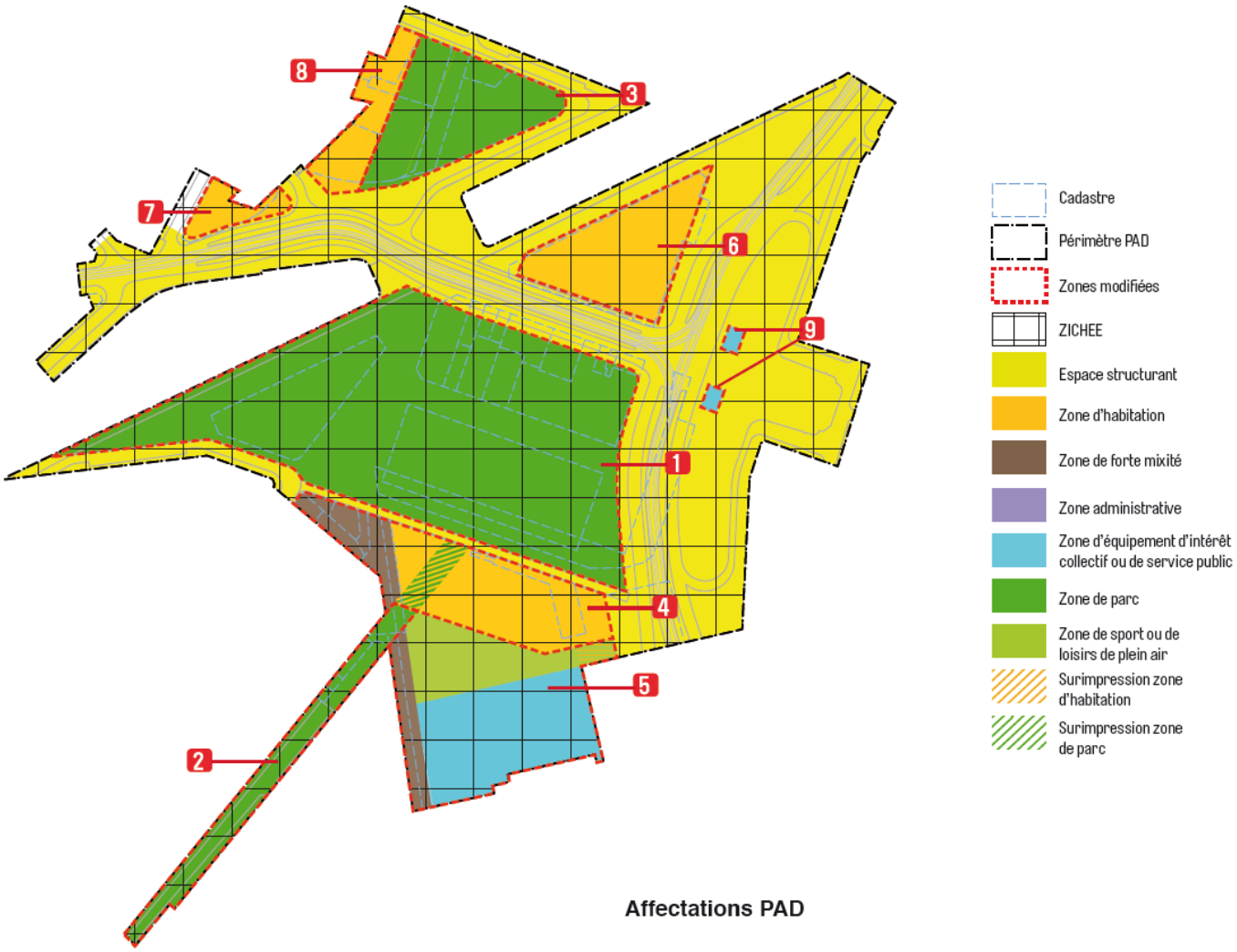
- *De kwestie te regelen van de bodembestemmingen die niet overeenstemmen met het project van het Kleine Zennepark en de programma's voor huisvesting en voorzieningen*;
- *De uitvoering van de geplande voorzieningen te garanderen en een maximale oppervlakte te bepalen voor handelszaken*;
- *De bouwprofielen van de geplande gebouwen mogelijk te maken en maxima te bepalen (hoge gebouwen, gevels, gebouwen op binnenterreinen van huizenblokken, zoals voor het Vander Puttenstadion)*;
- *Akte te nemen van de gewenste kwaliteit voor alle projecten door het gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing uit te breiden naar de volledige perimeter*.

3.5 De reglementaire voorschriften en de verbanden met het GBP/de GSV

Voor het leesgemak en om een zekere eenheid te behouden tussen de reglementaire documenten in het Brussels Gewest, blijven de reglementaire voorschriften van het GBP en de GSV van toepassing, behalve als ze ingaan tegen deze van het RPA. Deze worden dan (impliciet) opgeheven overeenkomstig artikel 30/9, §2 van het (ontwerp) van het BWRO.

3.6 De grafische voorschriften

De grafische voorschriften zullen een weerslag hebben. Deze weerslag werd geanalyseerd in de voorgaande delen (cf. de subdelen met betrekking tot de “bebouwde omgeving”).



Afbeelding 6: Bestemmingen volgens het RPA – geplande toestand (Bron: Uittreksel van het RPA van oktober 2017 – MSA)

3.7 De tekstuele voorschriften

De tekstuele voorschriften worden als volgt voorgesteld:

- Algemene voorschriften.

- Bijzondere voorschriften per site:

    - Site 1: Ninoofsepoortpark;
    - Site 2: Zennepark;
    - Site 3: Pierronplein:
    - Site 4: Nieuwe woningen aan de zuidkant van het Ninoofsepoortpark;
    - Site 5: gerenoveerd Vander Puttenstadion;
    - Site 6: afzonderlijke gemengde gebouwen op een sokkel in het centrum van Ninoofsepoort;
    - Site 7: woongebouw bovenop winkels en/of plaatselijke voorzieningen;
    - Site 8: potentiële openbare voorzieningen aan het Pierronplein;
    - Site 9: tolhuisjes.

- Structurerende ruimte.

De tekstuele voorschriften zijn afkomstig van het RPA. De lezer kan het RPA raadplegen voor meer informatie.

Voor deze analyse hebben we de tekstuele voorschriften van het RPA van 25 oktober 2017

NB: de studieverantwoordelijke voert geen evaluatie uit van de van kracht zijnde voorschriften van het GBP.

De wijzigingen betreffen:

De sectoren	Nr.	De sites	Bestemmingen GBP	Wijziging RPA	Bestemmingen RPA
/	1	Ninoofsepoort park	Parkgebied Administratiegebied Structurerende ruimte	Bestemmingen	Parkgebied
Sector D. “Vander Putten – BGHM”	2	Zennepark	Sterk gemengd gebied Gebied voor voorzieningen	Bestemming	Parkgebied
Sector C. “Pierronplein”	3	Pierronplein “park”	Parkgebied Structurerende ruimte	Bestemming	Parkgebied
Sector D. “Vander Putten – BGHM”	4	BGHM/Vander Putten	Sterk gemengd gebied Gebied voor voorzieningen Structurerende ruimte	Bestemming	Sterk gemengd gebied Woongebied Groengebied met in overdruk Woongebied
Sector D. “Vander Putten – BGHM”	5	Vander Putten	Gebied voor voorzieningen	Bestemming	Gebied voor voorzieningen Sportgebied of gebied voor vrijetijdsbesteding in openlucht
Sector A. “Driehoek”	6	Driehoek	Administratiegebied	Bestemming	Woongebied
Sector B “Tankstation”	7	Tankstation	Woongebied Structurerende ruimte	Aanlegzone van de bestemming	Woongebied
Sector C. “Pierronplein”	8	Pierronplein	Woongebied Groengebied Structurerende ruimte	Bestemming Aanlegzone van de bestemming	Woongebied
/	9	Tolhuisjes	Structurerende ruimte	Bestemming	Gebied voor voorzieningen

Afbeelding 7: Bestemmingswijzigingen GBP-RPA – (Bron: Uittreksel van het RPA van oktober 2017 – MSA)

3.7.1 Analyse van de tekstuele algemene voorschriften van het RPA

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
0.0.	Alle voorschriften in dit plan die afwijken van de eisen van het GBP, de GSV (de eventuele GemSV) of het GMP (of de eventuele GemMP) zijn een essentieel deel van het plan. Zij heffen de bepalingen van het GBP, de GSV (de eventuele GemSV) of het GMP (of de eventuele GemMP) waarvan zij afwijken, op.	Het betreft een retranscriptie van artikel 30/9, 2 van het BWRO en heeft geen enkele weerslag. → Het heeft geen zin om de essentiële gegeven van het RPA te definiëren aangezien er niet van kan worden afgeweken. De notie van essentieel gegevens heeft alleen zin als er sprake zou zijn van een afwijking, want men kan niet afwijken van een essentieel gegeven.
0.1.	Deze algemene voorschriften zijn van toepassing op al de gebieden van het plan, ongeacht de grenzen en beperkingen bepaald in de bijzondere voorschriften die erop van toepassing zijn. De algemene voorschriften 0.2, alinea 2, 0.3, 0.4, 0.5, 0.6, zijn cumulatief van toepassing bovenop de bijzondere voorschriften.	De cumulatieve toepassing van voorschriften 0.2, 0.3, 0.4 en 0.6 heeft een positieve weerslag. Het betreft het behoud en het bevorderen van groene ruimten en binnenterreinen van huizenblokken, overeenkomstig de doelstellingen van het RPA betreffende de groene en blauwe netwerken.
0.2.	De aanleg van groene ruimten is zonder beperking toegelaten in alle gebieden, met name om bij te dragen tot de verwezenlijking van het groen netwerk. Aanvragen voor certificaten, stedenbouwkundige vergunningen of verkavelingsvergunningen die betrekking hebben op een grondoppervlakte van minstens 5.000 m², voorzien in de instandhouding of de aanleg van groene ruimten die minstens 10% van die grondoppervlakte beslaan, daarin begrepen een of meer groene ruimten uit een stuk met een grondoppervlakte van 500 m² elk.	Het betreft het behoud en het bevorderen van groene ruimten en binnenterreinen van huizenblokken, overeenkomstig de doelstellingen van het RPA betreffende de groene en blauwe netwerken. Dit is een positieve weerslag.

0.3	Handelingen en werken in openbare of private groengebieden zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking, behalve wanneer die handelingen en werken in overeenstemming zijn met de inrichting vastgelegd bij toepassing van artikel 31 van het Boswetboek, met het beheersplan of met het beheersreglement aangenomen krachtens de ordonnantie van 27 april 1995 tot behoud en bescherming van de natuur.	Het plan verwijst naar een verouderde ordonnantie, namelijk die van *27 april 1995*. Dit voorschrift is positief aangezien het de toekomstige inrichting van de voorziene groene ruimten mogelijk maakt binnen de perimeter van het RPA.
0.4	Handelingen en werken die de verdwijning of vermindering van de oppervlakte van wateroppervlakken van meer dan 100 m² ten gevolge hebben, en werken die de verdwijning, de vermindering van het debiet of de overwelving van beken, rivieren of waterlopen ten gevolge hebben, zijn verboden. Zijn niettemin toegelaten: 1° de in lid 1 bedoelde handelingen en werken wanneer zij in een gebied voor havenactiviteiten en vervoer betrekking hebben op inrichtingen van de kaden van het kanaal die noodzakelijk zijn voor de havenactiviteiten; 2° de handelingen en werken die de overwelving of de vermindering van het debiet van beken, rivieren en waterwegen tot gevolg hebben, wanneer die werken de kwaliteit van het oppervlaktewater herstellen door het rioolwater te zuiveren of het te scheiden van het water van de waterlopen, en nadat zij aan de speciale regels van openbaarmaking zullen onderworpen zijn. De aanleg en het beheer van wateroppervlakken, beken, rivieren en waterlopen bevorderen de inheemse en/of wilde flora en fauna.	Dit voorschrift is van geen enkel belang voor de bestaande toestand, aangezien er geen wateroppervlakken zijn binnen de perimeter van het RPA. Dit voorschrift heeft echter wel zin en een positieve weerslag, aangezien het in de toekomst zal verhinderen dat eventuele (storm)bekkens in openlucht van meer dan 100 m² verkleind worden. Alinea 2 is van geen belang, aangezien we ons niet in een zone voor havenactiviteiten en transport bevinden. De Zenne is overigens al overwelfd binnen de perimeter van het RPA.

0.5	Projecten voor bebouwing of verkaveling van een beplante eigendom van meer dan 3.000 m² zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking onderworpen.	Het voorschrift heeft een positieve weerslag aangezien het toelaat om projecten waarvoor dit anders niet zou gelden, te onderwerpen aan bijzondere regels voor openbaarmaking (geen afwijking en geen evaluatie van de weerslag).
0.6	In alle gebieden verbeteren de handelingen en werken, bij voorrang, de groene, en nadien de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken, en bevorderen zij er de instandhouding of aanleg van oppervlakken in volle grond. De handelingen en werken die de binnenterreinen van huizenblokken aantasten, zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.	Het betreft het behoud en het bevorderen van groene ruimten en binnenterreinen van huizenblokken, overeenkomstig de doelstellingen van het RPA betreffende de groene en blauwe netwerken. Dit is een positieve weerslag. Dit biedt ook de mogelijkheid om aandacht te schenken aan de doorlatendheid van de bodem. Dit voorschrift is positief aangezien het de toekomstige inrichting van de voorziene groene ruimten mogelijk maakt binnen de perimeter van het RPA.
0.7.	Voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten kunnen in alle gebieden worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de hoofdbestemming van het betrokken gebied en met de kenmerken van het omliggend stedelijk kader. In de parkgebieden kunnen die voorzieningen, evenwel, slechts de gebruikelijke aanvulling van en het toebehoren bij hun bestemmingen zijn. Wanneer die voorzieningen geen deel uitmaken van de door de bijzondere voorschriften toegestane activiteiten of wanneer de vloeroppervlakte, zoals toegestaan door de bijzondere voorschriften van het gebied, wordt overschreden, zijn zij aan de speciale regelen van openbaarmaking onderworpen.	De functie als voorziening is evenwichtig en proportioneel voor de bijzondere functies ten opzichte van de woonfunctie, die de hoofdfunctie blijft, en de handelsfunctie die een antwoord moet bieden op de ontstane behoeften. Dit voorschrift riskeert om de handelsfunctie op het spel te zetten door toe te laten dat m² worden afgenomen van de handelszaken zoals toegestaan in het RPA, en de behoeften te verplaatsen buiten de perimeter van het RPA, wat een negatieve weerslag zou hebben op de omliggende wijken. We stellen voor om dit voorschrift te schrappen en de toepassing van algemeen voorschrift 0.7 van het GBP binnen de perimeter van het RPA uit te sluiten.
0.8.	Met het oog op de bescherming van het erfgoed kan een volledig of in zijn hoofdelementen gedeeltelijk beschermd, of op de bewaarlijst ingeschreven goed, krachtens titel V van het BWRO, bestemd worden voor huisvesting, productieactiviteiten, handelszaken, kantoren of	De tolhuisjes zijn de enige beschermde elementen binnen de perimeter van het RPA.

	hotelinrichtingen voor zover bewezen is dat de oorspronkelijke bestemming onmogelijk kan worden behouden zonder de architecturale structuur te wijzigen en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking en aan het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen zullen onderworpen zijn.	Het RPA moet opnieuw een publieke bestemming geven aan de tolhuisjes, voor handelsactiviteiten en voorzieningen/openbare diensten. We stellen voor om dit voorschrift te schrappen en de toepassing van algemeen voorschrift 0.8 van het GBP binnen de perimeter van het RPA uit te sluiten.
0.9.	Er mogen verbouwingswerken, zware renovatiewerken of afbraak-wederopbouwwerken worden uitgevoerd aan bestaande gebouwen waarvan de bestemming vermeld in de bouw- of stedenbouwkundige vergunning die erop betrekking heeft of, bij ontstentenis van zo'n vergunning, waarvan het geoorloofd gebruik niet overeenstemt met de voorschriften van het plan. Deze handelingen en werken voldoen aan de volgende voorwaarden: 1° zij verhogen de bestaande vloeroppervlakte met niet meer dan 20% per periode van 20 jaar; 2° zij nemen de stedenbouwkundige kenmerken van het huizenblok in acht; 3° zij worden onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking. Voor die gebouwen kan ook een vergunning worden afgegeven voor de verandering van het gebruik of de bestemming, zoals die is toegelaten in de vorige vergunning, indien die nieuwe vergunning geen verandering van de bestemming van het gebied van het plan tot gevolg heeft. De toename moet verenigbaar zijn met de hoofdbestemming van het gebied.	Het betreft een vrijwaringsclausule die principieel is opgenomen in het RPA. Deze vrijwaringsclausule vormt zeker geen recht voor de betreffende eigenaar, maar is een mogelijkheid om af te wijken van de voorschriften van het RPA. Bij een project wordt rechtvaardiging verwacht. Een dergelijke clausule voorzien in het RPA is een opportuniteitskeuze. Deze keuze moet vermijden dat bij uitstel van de uitvoering van het plan, de bestaande bestemmingen behouden blijven en zich kunnen ontwikkelen. Dit voorschrift is nuttig vanuit en stedenbouwkundig, sociaal, energetisch en menselijk oogpunt. Zo kan een renovatie-verbouwing de energieprestaties van een gebouw verbeteren (betere isolatie, enz.). De beperking tot 20% ten opzichte van de bestaande toestand biedt de mogelijkheid om de uitbreiding van bestaande non-conforme activiteiten in te perken en hen te verplichten om de site te verlaten als ze een uitbreiding van meer dan 20% voorzien.
0.11.	De uitbating van de installaties waarvoor een milieuvergunning vereist is en die	

	noodzakelijk zijn voor een bestemming die niet overeenstemt met de voorschriften van het plan, mag voortgezet worden overeenkomstig de verkregen vergunning. De vergunning kan worden verlengd, hernieuwd of gewijzigd met inachtneming van de reglementering betreffende de milieuvergunningen.	Dit voorschrift laat toe om de uitbating van het tankstation voort te zetten, terwijl het ingaat tegen de doelstellingen van het RPA. We stellen voor om dit voorschrift te schrappen en de toepassing van algemeen voorschrift 0.11 van het GBP binnen de perimeter van het RPA uit te sluiten.
0.13.	De ondergrondse infrastructuurwerken mogen geen afbreuk doen aan de bestemming van de terreinen waarop de werken worden uitgevoerd en waarop die bovengrondse infrastructuren niet aanwezig zijn.	Geen opmerkingen.
0.15.	Het tracé van de bebouwing afgebeeld op de kaart van de bestemmingen is indicatief.	Geen opmerkingen.
0.16	De inrichtingen bedoeld in artikel 3 van het samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, zijn niet toegelaten.	De schrapping vormt een positieve weerslag voor de site, doordat SEVESO-bedrijven verboden zijn binnen de perimeter. Hier dient opgemerkt te worden dat er in de bestaande toestand geen SEVESO-bedrijven zijn.
0.17	De verklarende woordenlijsten van het GBP en de GSV op de dag van de definitieve goedkeuring van het RPA zijn van toepassing voor de interpretatie van deze voorschriften.	Het RPA voegt dit algemene voorschrift toe. Voor nu heeft het RPA ervoor gekozen om dezelfde termen en woordenlijsten te gebruiken als het GBP en de GSV. Dit moet toelaten om eventuele problemen met impliciete opheffing te beheren. Als de woordenlijst van het GBP en de GSV in de toekomst wijzigingen zou ondergaan, heeft dat geen gevolgen voor het RPA. Dit voorschrift is om verschillende redenen betreurenswaardig: × Een aantal definities van het GBP zijn vatbaar voor interpretatie en stellen problemen in de praktijk; × Een nieuwe definitie of wijziging van de definities van het GBP en de GSV kan niet in aanmerking worden genomen voor de toepassing van het RPA, waardoor er een

		verschillende behandeling zal zijn tussen de projecten binnen en buiten de perimeter van het RPA; × Dit probleem is des te groter omdat de definities kunnen evolueren volgens de evolutie voor de goede inrichting van de locaties, of omdat ze een nieuwe economische activiteit kunnen opnemen in een functie.
0.18	De wijziging van de bestaande feitelijke toestand van de bouwprofielen of van het aanzicht van de gevels die vanaf de voor het publiek toegankelijke ruimten zichtbaar zijn, onderworpen aan bijzondere voorwaarden, die het gevolg zijn van de noodzaak om de culturele, historische of esthetische eigenschappen van die perimeters te bewaren of te valoriseren, of de verfraaiing ervan te bevorderen, mede door de architecturale kwaliteit van de op te richten bouwwerken en installaties.	Dit voorschrift komt voor in het RPA, rekening houdend met de aanwezigheid van het gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het GBP. Dit voorschrift is dus van toepassing voor het hele RPA. De toevoeging van dit voorschrift is gunstig voor de bebouwde omgeving, de bescherming van het patrimonium en de integratie van dit gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing binnen de perimeter. Het kan alleen maar een positieve impact hebben aangezien het gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing niet de hele perimeter van het RPA dekt, en dankzij dit voorschrift alle gebouwen bijzondere aandacht zullen krijgen. Het valt echter te betreuren dat de toepassing ervan niet werd afgebakend, zoals dat wel het geval is voor het bijzondere voorschrift 21 van het GBP. We zullen weerhouden dat het van toepassing blijft zolang het niet ingaat tegen bijzonder voorschrift 21 van het GBP betreffende gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing.

3.7.2 Analyse van de tekstuele bijzondere voorschriften van het RPA

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA
Site 1: Ninoofsepoort		
1.1.	**Parkgebieden**	
1.1.1.	Dit gebied is bestemd voor beplanting, wateroppervlakken en ontspanningsvoorzieningen. Het is de bedoeling dat het in zijn huidige staat behouden blijft of ingericht wordt met het oog op de vervulling van zijn sociale, recreatieve, pedagogische, ecologische of landschapsfunctie. Enkel werken die volstrekt noodzakelijk zijn voor de bestemming van dit gebied, zijn toegestaan.	Zoals aangehaald in verband met hoofdstuk 3, werd al een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd voor de herinrichting van het Ninoofsepoortpark. Het RPA wil er een park met een gewestelijke bestemming van maken, dat verbonden is met het Kanaal en de aanpalende woonwijken. Het parkgebied is op meerdere vlakken positief (behoud van de oppervlakte aan volle grond, gunstig voor de ontwikkeling van een groen netwerk, ruimte voor sociaal contact en ontmoetingen ter bevordering van de relaties tussen de wijken, enz.). Er dient duidelijk te worden gedefinieerd wat men precies bedoelt met een “sociale, recreatieve, pedagogische, ecologische of landschapsfunctie” en met “inrichting”. In punt 1.1.2 zijn alleen de drempelwaarden voor handelszaken opgegeven. Er zou een beperking van het aantal gebouwen (dichtheid) en de bebouwde oppervlakte moeten worden voorzien.

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA
1.1.2.	Dit gebied kan eveneens worden bestemd voor handelszaken: - - waarvan de vloeroppervlakte niet meer dan 100 m2 in het gebied bedraagt; - - die de gebruikelijke aanvulling erop vormen en erbij behoren, nadat de handelingen en werken onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking.	Deze precisering moet enerzijds de functie van het gebied respecteren, en anderzijds een potentieel concurrentie-effect vermijden met de handelszaken die gevestigd zijn in de actieve benedenverdiepingen. De dubbele voorwaarde van de vloeroppervlakte en de “gebruikelijke aanvulling” laat toe om te voldoen aan de doelstellingen voor dit gebied, en dit voorschrift is positief.
1.1.3.	De stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en installaties komen overeen met die van het omliggend stedelijke kader; wijzigingen eraan zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.	Dit voorschrift moet zorgen voor een coherent geheel in het stedelijk kader. Het heeft dus een positieve weerslag aangezien het coherentie oplegt voor de kenmerken van de bouwwerken.
1.1.4.	Ruimten met bomen worden op vrije wijze in het gebied beplant.	Dit voorschrift levert geen meerwaarde aangezien de beplanting sowieso vrij is als er geen tegengesteld voorschrift bestaat. We stellen voor om dit voorschrift te schrappen.

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
Site 2: Zennepark		
2.1	**Parkgebieden (Zenne)**	
2.1.1.	Dit gebied is bestemd voor beplanting, wateroppervlakken en ontspanningsvoorzieningen. Het is de bedoeling dat het in zijn huidige staat behouden blijft of ingericht wordt met het oog op de vervulling van zijn sociale, recreatieve, pedagogische, ecologische of landschapsfunctie. Enkel handelingen en werken die volstrekt noodzakelijk zijn voor de bestemming van dit gebied, zijn toegestaan. De handelingen en werken die de verwezenlijking van de toegang tot aangrenzende gebouwen mogelijk maken (actieve vervoerswijzen, toegang hulpdiensten, onderhoudswagens) zijn ook toegelaten, zonder de hoofdbestemming van het gebied in het gedrang te mogen brengen.	Het voorschrift past zich aan volgens het betreffende gebied. Een toevoeging betreft de handelingen en werken → meer bepaald voor toegang tot de aangrenzende gebouwen. 2. Tekst: “De handelingen en werken die de verwezenlijking van de toegang tot aangrenzende gebouwen mogelijk maken (actieve vervoerswijzen, toegang hulpdiensten, onderhoudswagens) zijn ook toegelaten, zonder de hoofdbestemming van het gebied in het gedrang te mogen brengen.” Dit zou moeten worden verplaatst wanneer het gaat over de behandeling van de directe omgeving van gebouwen (zie 2.1.3). We raden aan om “actieve vervoerswijzen” nader toe te lichten, meer bepaald voetgangers/PBM en fietsen.
2.1.2.	De stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en installaties komen overeen met die van het omliggend stedelijke kader; wijzigingen eraan zijn onderworpen aan speciale regelen van openbaarmaking.	Dit voorschrift moet zorgen voor een coherent geheel in het stedelijk kader. Het heeft dus een positieve weerslag aangezien het coherentie oplegt voor de kenmerken van de bouwwerken.

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
2.1.3.	De directe omgeving van de gebouwen draagt bij aan de totstandkoming van het groene netwerk en de installatie van voorzieningen van collectief belang.	Het voorschrift wordt aangepast en gewijzigd volgens het betreffende gebied. Dit voorschrift verwijst overigens naar het groene netwerk. De directe omgeving van de bouwwerken maken daar deel van uit, en dit is gunstig voor de ontwikkeling van groene ruimten. Zoals vermeld bij punt 2.1.1 moet “De handelingen en werken die de verwezenlijking van de toegang tot aangrenzende gebouwen mogelijk maken (actieve vervoerswijzen, toegang hulpdiensten, onderhoudswagens) zijn ook toegelaten, zonder de hoofdbestemming van het gebied in het gedrang te mogen brengen” worden verplaatst wanneer het gaat over de behandeling van de directe omgeving van gebouwen.
VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		**EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN**
Site 3: Pierronplein		
3.1	**Parkgebied (Pierron)**	
3.1.1.	Dit gebied is bestemd voor beplanting, wateroppervlakken en ontspanningsvoorzieningen en de toegang tot de aangrenzende gebouwen van het gebied.	Dit voorschrift past in de lijn voor behoud van het Pierronplein, dat in 2013 werd heringericht. Deze groene buurtruimte heeft een eerder “lokale” bestemming. Het RPA neemt het voorkeurscenario over aangezien langs dit gebied waarschijnlijk een nieuw gevellint zal komen. Er zijn een of meerdere toegangen tot de gebouwen nodig. Deze moeten worden voorzien in dit parkgebied. De precisering is nuttig rekening houdend met het feit dat het geen handelingen en werken betreft die bij het parkgebied horen. Er dient echter te worden verduidelijkt dat “de toegang alleen wordt gebruikt door voertuigen van hulpdiensten, voor leveringen of verhuizingen”, om te vermijden dat de berijdbare weg veralgemeend wordt in dit gebied, zoals het huidige voorschrift in het RPA laat doorschijnen.

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
3.1.2.	Het is de bedoeling dat het in zijn huidige staat behouden blijft of ingericht wordt met het oog op de vervulling van zijn sociale, recreatieve, pedagogische, ecologische of landschapsfunctie. Enkel werken die volstrekt noodzakelijk zijn voor de bestemming van dit gebied, zijn toegestaan. De oppervlakte van de toegang tot de aangrenzende gebouwen is zo beperkt mogelijk.	Het voorschrift past zich aan volgens het betreffende gebied. Er dient duidelijk te worden gedefinieerd wat men precies bedoelt met een “sociale, recreatieve, pedagogische, ecologische of landschapsfunctie” en met “inrichting”. Dit voorschrift moet de predominantie van de bestemming als park verzekeren en garanderen, en de bodemverharding beperken door de toegangen tot de gebouwen te beperken.
3.1.3.	Dit gebied kan eveneens worden bestemd voor doorgaans kleine handelszaken die de gebruikelijke aanvulling erop vormen en erbij behoren, nadat de handelingen en werken onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking.	Voor de eventuele commerciële ruimten worden geen oppervlakten opgegeven, wat een min of meer grote marge voor beoordeling biedt aan de uitreikende autoriteit. Het voorschrift voorziet “*doorgaans kleine handelszaken”*. Net zoals voor “*parkgebied A”* is het misschien nuttig om een maximale vloeroppervlakte op te geven. Dit voorschrift moet: - de hoofdfunctie van het gebied respecteren en garanderen; - de impact van de gebouwen beperken; - de behoeften en impact afkomstig van de handelszaken beperken (afvalbeheer enz.); - een mogelijk concurrentie-effect met de handelszaken in de actieve benedenverdiepingen vermijden. Ter herinnering: het voorkeurscenario voorziet reeds een lichte daling in dit gebied. Er is immers sprake van een gevellint aan een parkgebied. Deze intentie komt ook tot uiting voor het RPA.
3.1.4.	Ruimten met bomen worden op vrije wijze in het gebied beplant.	Dit voorschrift levert geen meerwaarde aangezien de beplanting sowieso vrij is als er geen tegengesteld voorschrift bestaat.

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
		We stellen voor om dit voorschrift te schrappen.

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
Site 4: nieuwe woningen aan de zuidkant van het Ninoofsepoortpark		
4.1 Woongebied (en voorzieningen)		
4.1.1	Dit gebied is bestemd voor woningen en voorzieningen van gemeenschappelijk belang of openbare diensten. De vloeroppervlakte die is bestemd voor voorzieningen van gemeenschappelijk belang of openbare diensten mag niet minder dan 600 m2 of meer dan 1.500 m2 in het gebied bedragen.	Net zoals de woningen worden voorzieningen van gemeenschappelijk belang of openbare diensten opgenomen als hoofdbestemming, wat overeenstemt met de doelstellingen van het RPA. Er wordt een minimale en maximale vloeroppervlakte gedefinieerd. Het doel is om deze functie toe te passen voor het eerste gevellint. Het feit dat een minimum wordt voorzien voor voorzieningen van gemeenschappelijk belang of openbare diensten, moet een zeker gemengd karakter waarborgen voor site 3. Het opleggen van minima en maxima moet echter met redenen omkleed worden. Het minimum van 600 m² sluit meteen een aantal voorzieningen uit (bijvoorbeeld kinderopvang) terwijl dit type voorziening werd vooropgesteld als noodzakelijk om te voldoen aan de behoeften die ontstaan door de vermeerdering van het aantal woningen en de predominantie van de woonfunctie. Het MER heeft het geheel van sector D “Vander Putten – BGHM” geanalyseerd. Bij deze analyse werd geen rekening gehouden met een beperking per site en per functie. De globale oppervlakten per sector werden geanalyseerd en in aanmerking genomen.
4.1.2.	Dit gebied kan ook bestemd worden voor productieactiviteiten waarvan de vloeroppervlakte is beperkt tot 250 m2 per gebouw. De vloeroppervlakte voor productieactiviteiten mag worden	De productieactiviteiten vervangen de kantooractiviteiten. Deze wijziging is relevant met betrekking tot de diagnose van studieverantwoordelijke en de ambities van het RPA[80]. Dit voorschrift laat toe om gemengde functies te ontwikkelen die compatibel zijn met de wijk. Het maximum van 250 m² per gebouw, dat onder bepaalde

[80] Het creëren van openbare woningen.

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
	vergroot tot 500 m2 per gebouw onder de volgende voorwaarden: 1° de vergroting van de oppervlakte wordt naar behoren met sociale of economische redenen omkleed; 2° de plaatselijke omstandigheden maken deze vergroting mogelijk zonder afbreuk te doen aan de hoofdfunctie van het gebied; 3° de handelingen en werken moeten onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking.	voorwaarden kan worden verhoogd tot 500 m², biedt de mogelijkheid om te voldoen aan de behoefte voor gemengde functies, zonder een te zware impact te hebben op de toegestane functies. Ook in dit geval moet de compatibiliteit tussen de bestemmingen worden nagegaan bij het onderzoek van de aanvragen voor stedenbouwkundige (en milieu-) vergunningen, om geen te zware impact te hebben op de toekomstige bewoners van de woningen (geluidshinder, technische installaties waarvoor een milieuvergunning vereist is, enz.). De komst van productieactiviteiten zal werkgelegenheid creëren op de site, wat ook gunstig zal zijn voor de werkkrachten die wonen in wijken die grenzen aan het RPA. Dit zal waarschijnlijk een impact hebben op sociaal en economisch niveau, maar ook op vlak van geluid en mobiliteit.
4.1.3.	De benedenverdiepingen van de gebouwen kunnen worden bestemd voor handelszaken die de gebruikelijke aanvulling vormen op woningen of gemeenschappelijke voorzieningen of openbare diensten. De eerste verdieping kan eveneens worden bestemd voor handel als de lokale omstandigheden het toestaan en nadat de handelingen en werken onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking. De vloeroppervlakte die bestemd is voor handelszaken mag, per project en per gebouw, niet meer bedragen dan 150 m2.	Dit voorschrift betreft de vestiging van handelszaken op de benedenverdiepingen en eerste verdiepingen van de gebouwen. Er worden voorwaarden gesteld. De handelszaken vormen “*de gebruikelijke aanvulling op woningen of gemeenschappelijke voorzieningen of openbare diensten*”. De vestiging van handelszaken wordt beperkt (het voorschrift stelt voorwaarden). De ontwikkeling van handelszaken zal werkgelegenheid creëren op de site, wat ook gunstig zal zijn voor de wijken die grenzen aan de site. De toegestane oppervlakten bieden de mogelijkheid om handelsactiviteiten te ontwikkelen binnen de vooropgestelde verhoudingen ten opzichte van de woningen, zonder belangrijke impact voor de toekomstige bewoners van de woningen. Deze limieten bevorderen de komst van buurtwinkels op maat van de wijk.

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
	Deze oppervlakte kan, per project en per gebouw, op 300 m2 worden gebracht onder de volgende voorwaarden: 1° de vergroting van de oppervlakte wordt naar behoren met sociale of economische redenen omkleed; 2° de plaatselijke omstandigheden maken deze vergroting mogelijk zonder afbreuk te doen aan de hoofdfunctie van het gebied; 3° de handelingen en werken moeten onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking.	Dit voorschrift leunt aan bij de ambities van het RPA en het voorkeurscenario (“*een kader van actieve gevels bouwen rondom”* het Ninoofsepoortpark).
4.1.4.	Algemene voorwaarden voor alle bestemmingen bedoeld in de voorschriften 4.1.1 tot en met 4.1.3: 1° enkel de handelingen en werken met betrekking tot wonen, voorzieningen van gemeenschappelijk belang of openbare diensten mogen de binnenterreinen van huizenblokken aantasten; 2° de stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en installaties komen overeen met die van het omliggend stedelijke kader; wijzigingen eraan zijn	De toevoeging van dit voorschrift moet de vestiging van productieactiviteiten of handelszaken verhinderen. Dit voorschrift volgt de ambitie om actieve gevels te voorzien rondom het Ninoofsepoortpark. Dit voorschrift is positief met betrekking tot de gebouwde omgeving. Met betrekking tot voorschrift 2 verwijzen we naar de analyse van algemeen voorschrift 0.17 van het RPA-ontwerp. Deze voorwaarde lijkt overbodig. Voorwaarden 3° en 4° sluiten aan bij de doelstellingen van het RPA en hebben een positieve weerslag.

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
	onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking; 3° de aard van de activiteiten is verenigbaar met huisvesting; 4° de continuïteit van de huisvesting is verzekerd.	
4.1.5.	De omgeving van de bouwwerken en installaties draagt bij aan de totstandkoming van het groene netwerk.	Dit voorschrift respecteert de doelstellingen van het RPA en is gunstig voor de ontwikkeling van groene ruimten. Het heeft dus een positieve weerslag.
4.1.6.	Ruimten met bomen worden op vrije wijze in het gebied beplant.	Dit voorschrift levert geen meerwaarde aangezien de beplanting sowieso vrij is als er geen tegengesteld voorschrift bestaat. We stellen voor om dit voorschrift te schrappen.
4.2 Sterk gemengde gebieden		
4.2.1	De vloeroppervlakte voor productieactiviteiten mag worden vergroot onder de volgende voorwaarden: 1° de vergroting wordt naar behoren met sociale of economische redenen omkleed; 2° de plaatselijke omstandigheden maken deze vergroting mogelijk zonder afbreuk te doen aan het gemengd karakter van het gebied; 3° de handelingen en werken moeten onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking.	Het voorschrift sluit aan bij de wil om de oppervlakte voor kantoren te beperken.

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
	De vloeroppervlakte van kantoren mag worden vergroot tot 3.500 m2 per gebouw onder de voorwaarden bedoeld in lid 2.	

4.2.2	Buiten de linten van handelskernen. De vloeroppervlakte bestemd voor handelszaken, uitgezonderd grote speciaalzaken, mag per project en per gebouw, niet meer dan 200 m2 bedragen en die bestemd voor de groothandel mag, per project en per gebouw, niet meer dan 500 m2 bedragen. Deze oppervlakte kan, per project en per gebouw, op 1.000 m2 voor handelszaken en op 2.500 m2 voor groothandels worden gebracht onder de volgende voorwaarden: 1° de vergroting wordt naar behoren met sociale of economische redenen omkleed; 2° de plaatselijke omstandigheden maken deze vergroting mogelijk zonder afbreuk te doen aan het gemengd karakter van het gebied; 3° de handelingen en werken moeten onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking. De vloeroppervlakte bestemd voor handelszaken en groothandel mag tot 5.000 m² bedragen per project en per gebouw als deze	Zoals aangegeven in onze aanbevelingen, dienen de functies onderling compatibel te zijn en moet deze compatibiliteit onderzocht worden bij de aanvragen voor stedenbouwkundige en milieuvergunningen. De uitreikende autoriteit zal op deze basis een standpunt innemen. De handelskernen kunnen immers leiden tot geluid- en mobiliteitshinder, en deze dient beperkt te worden. Het MER heeft het geheel van sector D “Vander Putten – BGHM” geanalyseerd. Bij deze analyse werd geen rekening gehouden met een beperking per site en per functie. De globale oppervlakten per sector werden geanalyseerd en in aanmerking genomen. Als handel positief is in het gebied als antwoord op de behoeften die ontstaan zijn door de woonfunctie, zullen de voorgestelde handelsoppervlakten een impact hebben op het geheel van de toegestane functies in het gebied (meer bepaald op de woonfunctie). Mobiliteit en parkeergelegenheid vormen daarbij belangrijke aspecten. De toegestane oppervlakten laten immers de vestiging toe van handelszaken met een verzorgingsgebied dat verder reikt dan het lokale en zelfs gewestelijk kan zijn. Dit heeft een niet te verwaarlozen impact binnen en buiten de perimeter van het RPA.

	mogelijkheid voorzien werd in een bijzonder bodembestemmingsplan. De vloeroppervlakte bestemd voor grote speciaalzaken mag tot 3.500 m2 bedragen, per project en per gebouw, nadat de handelingen en werken onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking.	
4.2.3	Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor hotelinrichtingen voor zover hun capaciteit niet meer dan 80 kamers bedraagt. Deze capaciteit kan op 150 kamers worden gebracht na speciale regelen van openbaarmaking.	Dit voorschrift staat de vestiging van een of meerdere hotelinrichtingen toe. De voorgestelde maximale capaciteit lijkt betrekkelijk hoog. De vestiging van deze functie kan een impact hebben op de economische context van de wijk en de directe omgeving (concurrentie-effect, enz.). Dit voorschrift kan meer bepaald een impact hebben op sociaal-economisch vlak. Het voorkeurscenario voorziet geen mogelijkheid om hotelinrichtingen te vestigen in sector D. Het voorbehoud van de studieverantwoordelijke blijft van toepassing. Het zou aangewezen zijn om dit te omkleden met economische en sociale redenen. De uitreikende autoriteit dient de nodige aandacht te schenken aan dit type vestiging.
4.2.4	Er kan worden afgeweken van de voorschriften voor een sterk gemengd gebied in de huizenblokken die de volgende kenmerken vertonen: 1° de aanwezigheid voor 1 januari 2011 van een of meerdere vervallen en verlaten gebouwen of	Hypothese 1 heeft geen belang, aangezien er geen vervallen en verlaten gebouwen zijn in dit gebied. De vraag stelt zich of het opportuun is om een totaalproject te voorzien, want het gebied is te klein. Het zou aangewezen zijn om het uit te breiden tot de eerste bebouwde linten.

	van een of meerdere braakliggende terreinen, die samen minstens 15 % van de oppervlakte van het betrokken huizenblok vertegenwoordigen, of 3.500 m2 van de grondoppervlakte; 2° een goede bereikbaarheid. De verwezenlijking van een totaalproject kan worden toegelaten onder de volgende voorwaarden en nadat de handelingen en werken onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking: 1° voor het project is één enkele aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend; 2° het project maakt de herstructurering mogelijk van de stedelijke omgeving en heeft minstens betrekking op al de vervallen en verlaten gebouwen of braakliggende gronden die verantwoorden dat het voorschrift 4. wordt ingeroepen wo ; 3° het project voorziet in minstens 50% van de vloeroppervlakte voor huisvesting, minstens 5% vloeroppervlakte voor voorzieningen van collectief belang	Als dat niet gebeurt, kan de mogelijkheid voor een totaalproject geschrapt worden.

	of van openbare diensten, maximum 40% vloeroppervlakte voor kantoren, voor activiteiten toegelaten in gebied voor stedelijke industrie van het **GBP**[81] en voor handelszaken, met een maximum van 15% voor kantoren andere dan die toegelaten in gebied voor stedelijke industrie; 4° het project voorziet in minstens 20% grondoppervlakte voor groene ruimte; 5° het project waarborgt de gelijktijdige verwezenlijking van de huisvesting en de andere bestemmingen.		
4.2.5	Algemene voorwaarden voor alle bestemmingen bedoeld in de voorschriften 4.1 tot en met 4.4: 1° de stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en installaties komen overeen met die van het omliggend stedelijke kader; wijzigingen eraan zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking; 2° de aard van de activiteiten is verenigbaar met de huisvesting.	Dit voorschrift moet zorgen voor een coherent geheel in het stedelijk kader. Het heeft dus een positieve weerslag aangezien het coherentie oplegt voor de kenmerken van de bouwwerken. Voorwaarde 2 sluit aan bij de doelstellingen van het RPA en heeft een positieve weerslag.	
4.3.	**Bijkomende voorschriften**	/	/

81 Van kracht bij de definitieve goedkeuring van het RPA

4.3	Plaatsing Langs de openbare weg worden de bouwwerken op de rooilijn geplaatst; uitspringende delen zijn toegestaan langs het parkgebied in overdruk. De bouwwerken worden mandelig geplaatst; er zijn echter een of meerdere openingen toelaatbaar om het recht op doorgang te voorzien tussen het Kleine Zennepark en de openbare weg (Nijverheidskaai). Doorgang tussen het Kleine Zennepark en de openbare weg Het gebied bevat minstens één doorgang tussen het Kleine Zennepark en de openbare weg (Nijverheidskaai). Deze doorgang heeft de volgende minimale kenmerken: ✓ Een breedte van 11,5 meter. ✓ Een vrije hoogte van twee niveaus. De minimale plaatsing van deze doorgang wordt in het bestemmingsplan weergegeven door het parkgebied in overdruk. Deze doorgang is slechts bereikbaar voor actieve vervoerswijzen en, incidenteel, voor hulpdienstvoertuigen,	Globaal gezien hebben deze bijkomende voorschriften een positieve weerslag, aangezien ze bedoeld zijn om de verstedelijking van dit gebied te beperken. De vestigingsregels dienen voornamelijk om een opening naar het Zennepark mogelijk te maken en toch een bepaalde speelruimte te laten. Als de eigenaar niet kan bouwen, stelt zich ook de vraag van mogelijk waardeverlies. Het is jammer dat het RPA-ontwerp het heeft over niveaus in plaats van meters, want de niveauhoogte verschilt volgens het project en bijgevolg ook de globale hoogte van de bouwwerken. Als een eigenaar niveaus voorziet van 2,80 meter, en de buur voorziet niveaus van 4,00 meter, zijn ze beiden conform de voorzieningen in het RPA zonder een afwijking van de GSV in de weg te staan. In tegenstelling tot de bepalingen van de GSV biedt dit voorschrift geen garantie op coherentie voor de hoogte van de bouwwerken. Dit voorschrift dient te worden aangevuld of herzien met een bijkomend voorschrift over de hoogte. Het doel is om een harmonieuze verbinding te garanderen tussen de bouwwerken. Het voorschrift weidt uit over de compensatie bij overschrijding van het aantal niveaus. Er wordt opgelegd dat de vergunningsaanvraag waarin een overschrijding is voorzien, ook de betreffende compensatie bevat. De compensaties kunnen een impact hebben om de bebouwde omgeving (schaduwzones, visueel perspectief en landschap). De studieverantwoordelijke geeft meerdere aanbevelingen voor het Zennepark (toegankelijkheid garanderen, bevestiging van de functie als groene ruimte voor ontspanning). Hierbij voorziet de studieverantwoordelijke het behoud van de strook van 11,5 meter (veiligheid, enz.). Het Zennepark draagt bij aan de ontwikkeling van een groen netwerk in en rond de perimeter.

	verhuiswagens en onderhoudswagens. <u>Aantal niveaus</u> Het aantal niveaus van het hoofdvolume van de bouwwerken wordt als volgt vastgesteld: - In sterk gemengde gebieden: BV+3 (BV betekent benedenverdieping; 3 staat voor het aantal verdiepingen); om een harmonieuze verbinding met de bouwwerken van de Heyvaertstraat tot stand te brengen, is een aanpassing van dit bouwprofiel toelaatbaar (hoger of lager aantal niveaus). - In woongebieden (en gebieden met voorzieningen): het gemiddelde aantal niveaus van de bouwwerken is BV+6. BV betekent benedenverdieping; 6 staat voor het aantal verdiepingen. Het minimum aantal gebouwde niveaus is het gemiddelde aantal min 2 niveaus. Het maximum aantal gebouwde niveaus is het gemiddelde aantal plus 2 niveaus. Overschrijdingen van het gemiddelde aantal niveaus worden gecompenseerd door: - een verlaging van het aantal gebouwde niveaus op een andere plaats in het betrokken gebied;	

	- en/of door de vergroting van de minimale doorgang vereist tussen het Kleine Zennepark en de openbare weg. Deze mogelijkheid tot overschrijding wordt gecompenseerd naar rato van de aanvullende vloeroppervlakte die wordt verwezenlijkt vanwege deze overschrijding. Zij kan slechts geactiveerd worden in het kader van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die tegelijkertijd betrekking heeft op de overschrijding als op de daaraan gerelateerde compensatie. De vloeroppervlakte voor andere bestemmingen dan huisvesting geeft de mogelijkheid om zonder andere compensatie een identieke vloeroppervlakte voor woningen vast te stellen in een of twee niveaus gelegen boven het gemiddelde aantal niveaus; de minimale vloeroppervlakte van 600 m2 bestemd voor voorzieningen van gemeenschappelijk belang of openbare diensten wordt niet in aanmerking genomen in deze berekening82.	De specifieke regel voor oppervlakten die niet bestemd zijn voor huisvesting opent mogelijkheden om zonder stedenbouwkundige reden in belangrijke mate af te wijken van het gemiddelde aantal verdiepingen. Volgens dit voorschrift zou het mogelijk zijn om een andere bestemmingssokkel dan huisvesting te vervullen, waardoor het bijkomend nuttig volume naast de sokkel kan worden verhoogd zonder geldige reden in verband met de goede inrichting van de locatie We raden bijgevolg aan om deze mogelijkheid te schrappen. Door het verbod op blinde benedenverdiepingen weerspiegelt dit voorschrift de ambitie van het RPA om actieve gevels te voorzien en opnieuw een bebouwd lint te maken. Dit heeft een positieve weerslag, zoals beschreven wordt in hoofdstuk 3.

[82] Bij wijze van voorbeeld en ter informatie: als het project 700 m² voorzieningen van gemeenschappelijk belang of openbare diensten voorziet, dan kan er 700 m² - 600 m² = 100 m² gevestigd worden op de 7e verdieping zonder andre compensatie.

	Actieve gevel: Blinde benedenverdiepingen zijn verboden. Benedenverdiepingen die niet bestemd zijn voor huisvesting moeten bijdragen aan de animatie van de publieke ruimte. Benedenverdiepingen van handelszaken bestaan uit commerciële uitstalramen. Er mogen geen archiefruimtes of opslagruimtes voor materiaal achter de gevels aan de straat worden geplaatst. Afdichting van vensteropeningen (aan de binnen- of buitenzijde door enig materiaal) is verboden, evenals reflecterende, ondoorzichtige vitrages en rookglas.	

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
5: gerenoveerd Vander Puttenstadion;		
5.1.	**Woongebied en gebied voor voorzieningen**	
5.1.1.	Dit gebied is bestemd voor woningen en voorzieningen van collectief belang of voor openbare dienstverlening. De vloeroppervlakte die is bestemd voor voorzieningen van collectief belang of openbare dienstverlening mag niet minder dan 600 m2 of meer dan 1.500 m2 bedragen in het gebied.	Net zoals de woningen worden voorzieningen van gemeenschappelijk belang of openbare diensten opgenomen als hoofdbestemming, wat overeenstemt met de doelstellingen van het RPA. Er wordt een minimale en maximale vloeroppervlakte gedefinieerd. Het doel is om deze functie toe te passen voor het eerste gevellint. Het feit dat een minimum wordt voorzien voor voorzieningen van gemeenschappelijk belang of openbare diensten, moet een zeker gemengd karakter waarborgen voor site 3. Het MER heeft het geheel van sector D “Vander Putten – BGHM” geanalyseerd. Bij deze analyse werd geen rekening gehouden met een beperking per site en per functie. De globale oppervlakten per sector werden geanalyseerd en in aanmerking genomen. Zoals aangegeven in onze aanbevelingen, dienen de functies onderling compatibel te zijn en moet deze compatibiliteit onderzocht worden bij de vergunningsaanvragen. De uitreikende autoriteit zal op deze basis een standpunt innemen. De voorzieningen van gemeenschappelijk belang of openbare diensten kunnen immers leiden tot geluid- en mobiliteitshinder, en deze dient beperkt te worden. Daarom is het sterk aanbevolen om aandacht te schenken aan de geluidsisolatie van de nieuwe activiteiten. Binnen de context van dit voorschrift wordt ook de parkeergelegenheid niet behandeld op vlak van mobiliteit. De studieverantwoordelijke raadt aan om de mogelijkheid op een ondergrondse publieke parking te overwegen. Deze parking zou worden gedeeld met het oog op optimalisatie. Zo zou men toch deels een antwoord kunnen bieden op het parkeerprobleem. Dit type parking zou beschouwd worden als “handelszaak”. Voor ondergrondse parkings geldt geen beperking van de vloeroppervlakte. Het begrip “vloeroppervlakte” omvat geen “ondergrondse lokale voor parkeergelegenheid”.

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
5.1.2.	Dit gebied kan ook bestemd worden voor productieactiviteiten waarvan de vloeroppervlakte beperkt is tot 250 m2 per gebouw. Een vergroting van de vloeroppervlakten van productieactiviteiten kan worden toegestaan tot 500 m2 per gebouw onder de volgende voorwaarden: 1° de vergroting van de oppervlakte wordt naar behoren met sociale of economische redenen omkleed; 2° de plaatselijke omstandigheden maken deze vergroting mogelijk zonder afbreuk te doen aan de hoofdfunctie van het gebied;	Dit voorschrift laat toe om gemengde functies te ontwikkelen die compatibel zijn met de wijk. Het maximum van 250 m² per gebouw, dat onder bepaalde voorwaarden kan worden verhoogd tot 500 m², biedt de mogelijkheid om te voldoen aan de behoefte voor gemengde functies, zonder een te zware impact te hebben op de toegestane functies. Ook in dit geval moet de onderlinge compatibiliteit van de bestemmingen worden geverifieerd, om geen belangrijke impact te hebben voor de toekomstige bewoners van de woningen en de voorzieningen (geluidshinder, technische installaties waarvoor een milieuvergunning vereist is, enz.). De komst van productieactiviteiten zal werkgelegenheid creëren op de site, wat ook gunstig zal zijn voor de werkkrachten die wonen in wijken die grenzen aan het RPA. Dit zal waarschijnlijk een impact hebben op sociaal en economisch niveau, maar ook op vlak van geluid en mobiliteit.

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
	3° de handelingen en werken moeten onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking.	
5.1.3.	De benedenverdiepingen van de gebouwen mogen worden bestemd voor handelszaken die een gebruikelijke aanvulling vormen op de woningen of de voorzieningen van collectief belang of voor openbare dienstverlening. De eerste verdieping mag ook worden bestemd voor handelszaken wanneer de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken en nadat de handelingen en werken zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking. De vloeroppervlakte die wordt bestemd voor handelszaken, mag per project en per gebouw niet groter zijn dan 150 m2. Deze oppervlakte kan tot 300 m2 worden vergroot, per project en per gebouw, onder de volgende voorwaarden: 1° de vergroting van de oppervlakte wordt naar behoren met sociale of economische redenen omkleed; 2° de plaatselijke omstandigheden maken deze vergroting mogelijk zonder afbreuk te doen aan de hoofdfunctie van het gebied;	Dit voorschrift betreft de vestiging van handelszaken op de benedenverdiepingen en eerste verdiepingen van de gebouwen. Er worden voorwaarden gesteld. De handelszaken vormen “*de gebruikelijke aanvulling op woningen of gemeenschappelijke voorzieningen of openbare diensten*”. De vestiging van handelszaken wordt beperkt (het voorschrift stelt voorwaarden). De ontwikkeling van handelszaken zal werkgelegenheid creëren op de site, wat ook gunstig zal zijn voor de wijken die grenzen aan de site. De toegestane oppervlakten bieden de mogelijkheid om handelsactiviteiten te ontwikkelen binnen de vooropgestelde verhoudingen ten opzichte van de woningen en voorzieningen, zonder belangrijke impact voor de toekomstige bewoners van de woningen. Deze limieten bevorderen de komst van buurtwinkels op maat van de wijk.

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
	3° de handelingen en werken moeten onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking.	
5.1.4.	Algemene voorwaarden voor alle bestemmingen bedoeld in de voorschriften 4.1.1 tot en met 4.1.3: 1° alleen de handelingen en werken met betrekking tot woningen, voorzieningen van collectief belang of openbare dienstverlening mogen de binnenplaatsen van stratenblokken wijzigen; 2° de stedenbouwkundige eigenschappen van de constructies en installaties stemmen overeen met die van het omringende stedelijke kader; de wijzigingen ervan zijn onderworpen aan speciale regelen van openbaarmaking; 3° de aard van de activiteiten is verenigbaar met de woonfunctie; 4° de continuïteit van de woning is verzekerd.	Dit moet nader bepaald worden, maar in § 1 betreft het “binnenterreinen van huizenblokken”. Voor wat betreft AV 0.6 wordt wijziging van de binnenterreinen van huizenblokken beperkt tot woningen en voorzieningen. Het voorschrift is dus beperkender en gunstiger dan AV 0.6. Met betrekking tot voorschrift 2 verwijzen we naar de analyse van algemeen voorschrift 0.17 van het RPA-ontwerp. Deze voorwaarde lijkt overbodig. Voorwaarden 3° en 4° sluiten aan bij de doelstellingen van het RPA en hebben een positieve weerslag.
5.1.5.	De omgeving van de bouwwerken en installaties draagt bij aan de totstandkoming van het groene netwerk.	Dit voorschrift respecteert de doelstellingen van het RPA en is gunstig voor de ontwikkeling van groene ruimten. Het heeft dus een positieve weerslag.
5.1.6.	Ruimten met bomen worden op vrije wijze in het gebied beplant.	Dit voorschrift levert geen meerwaarde aangezien de beplanting sowieso vrij is als er geen tegengesteld voorschrift bestaat. We stellen voor om dit voorschrift te schrappen.

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
5.2.	**Bijkomende voorschriften** Op het woongebied in overdruk zijn de voorschriften van veel niveaus van site 4 van toepassing. In een gebied voor voorzieningen van collectief belang of voor openbare dienstverlening (buiten het woongebied in overdruk): - De maximale hoogte van de constructies is 15 meter; deze hoogte is evenwel beperkt tot 5 meter op minder dan 10 meter van de grens met het woon- en voorzieningsgebied (voorschrift 4.1.). - In een gebied van 10 meter van de grens met het woon- en voorzieningsgebied (voorschrift 4.1.) bedraagt de omvang van bovengrondse constructies niet meer dan 5%. - De zone omvat een kader met beplantingen dat zich hoofdzakelijk langsheen het woon- en voorzieningsgebied bevindt (voorschrift 4.1.).	en openbare diensten. Dit voorschrift moet de overgangen tussen het woongebied en het voorzieningsgebied regelen. Aangezien het bouwhoogten voor het woongebied conform site 4 betreft, verwijzen we naar de analyse van bijzonder voorschrift 4.3.
5.3.	**Gebieden voor voorzieningen van gemeenschappelijk belang of van openbare diensten**	
5.3.1.	Dit gebied is bestemd voor voorzieningen van gemeenschappelijk belang of openbare diensten.	Dit voorschrift houdt geen rekening met de woonbestemming. Dit voorschrift beoogt de renovatie van het Vander Puttenstadion. Het voorkeurscenario gaat - evenals het RPA - in dezelfde richting, aangezien er sprake is om een supralokale infrastructuur te maken van het stadion. Er wordt geen oppervlakte vooropgesteld voor dit gebied.

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
		Bij indiening van het renovatieproject voor het stadion zal dus de goede inrichting van de locatie moeten worden toegepast. Het betreffende voorschrift leidt tot schrapping van de woonfunctie zoals toegestaan in het GBP, om er een voorzieningsgebied van te maken.
5.3.2.	Mits inachtneming van bijzondere regels voor openbaarmaking kunnen deze gebieden ook worden bestemd voor huisvesting.	Dit voorschrift biedt geen garantie voor het behoud, de renovatie en het voortbestaan van het stadion. We raden dus aan om het voorschrift te schrappen.
5.1.2.	Mits inachtneming van bijzondere regels voor openbaarmaking kan dit gebied eveneens worden bestemd voor handelszaken die een gebruikelijke aanvulling vormen op de voorzieningen van collectief belang of voor openbare dienstverlening.	De aard van deze handelszaken zal de hoofdbestemming van het gebied niet wijzigen. Het feit dat “*handelszaken die een gebruikelijke aanvulling vormen op de voorzieningen van collectief belang of voor openbare dienstverlening”* worden overwogen, is gunstig voor de verlevendiging en activering van het gebied. Deze handelszaken zullen waarschijnlijk een aanvulling vormen op de hoofdbestemming. Dit voorschrift is positief op sociaal en economisch vlak. Het voorschrift geeft geen limietwaarden op. Het zou echter kunnen dat de beoordelingsmarge van de uitreikende autoriteit beperkt is, aangezien deze handelszaken slechts een gebruikelijke aanvulling vormen op de voorzieningen. De commerciële vloeroppervlakte zal bijgevolg gerechtvaardigd worden op basis van de vloeroppervlakte van de voorziening en haar functie (bijv.: restaurants, sportwinkels, enz.) en de goede inrichting van de locatie.
5.3.3.	De stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en installaties komen overeen met die van het omliggend stedelijke kader;	Geen opmerkingen voor dit punt. Dit voorschrift heeft een positieve weerslag aangezien het coherentie oplegt voor de kenmerken van de bouwwerken.

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
	wijzigingen eraan zijn onderworpen aan speciale regelen van openbaarmaking.	
5.3.4.	De omgeving van de bouwwerken en installaties draagt bij aan de totstandkoming van het groene netwerk.	Dit voorschrift respecteert de doelstellingen van het RPA en is gunstig voor de ontwikkeling van groene ruimten. Het heeft dus een positieve weerslag.

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
Site 6: Woongebied met gemengde sokkel		
6.	**Woongebied**	
6.1.1.	Dit gebied is bestemd: - Voor woningen; - Voor voorzieningen van collectief belang of openbare dienstverlening met een vloeroppervlakte van minimaal 500 m2 in het “woongebied met gemengde sokkel”; Dit gebied kan ook worden toegewezen aan kantoren en productieactiviteiten wanneer de vloeroppervlakte van het geheel van deze functies niet groter is dan 250 m2 in het “woongebied met gemengde sokkel”.	De studieverantwoordelijke betreurt het feit dat er geen handel is toegestaan in het gebied, terwijl uit de analyse van het MER en de behoeften door de woonfunctie blijkt dat er vraag zal zijn naar handelsoppervlakten. Deze functie zou ook moeten worden voorzien in het gebied. De gemengde functies met productieactiviteiten en kantoren (zeker door de beperking tot 250 m²) draagt bij aan de verlevendiging van de wijk en het sociaal-economische evenwicht van de bevolking. De sokkel zou moeten worden aangevuld met productieactiviteiten, kantoren en handelszaken om te voldoen aan de actieve-geveldoelstelling van het RPA. Het MER heeft het geheel van sector A “Driehoek” geanalyseerd. Bij deze analyse werd geen rekening gehouden met een beperking per site en per functie. De globale oppervlakten per sector werden geanalyseerd en in aanmerking genomen. Het statuut van de ondergrondse parkings dient te worden verduidelijkt.
6.1.2	Dit gebied kan ook worden bestemd voor hotels met een maximale capaciteit van 250 kamers.	Dit voorschrift staat de vestiging van een of meerdere hotelinrichtingen toe. De voorgestelde maximale capaciteit lijkt betrekkelijk hoog. De vestiging van deze functie kan een impact hebben op de economische context van de wijk en de directe omgeving (concurrentie-effect, enz.). Dit voorschrift kan meer bepaald een impact hebben op sociaal-economisch vlak. Het voorkeurscenario voorziet geen mogelijkheid om hotelinrichtingen te vestigen in sector A. Het voorbehoud van de studieverantwoordelijke blijft van toepassing. Het zou aangewezen zijn om dit te omkleden met economische en sociale redenen. De uitreikende autoriteit dient de nodige aandacht te schenken aan dit type vestiging.

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN	
6.1.3.	Algemene voorwaarden voor alle bestemmingen - De stedenbouwkundige eigenschappen van de constructies en installaties stemmen overeen met die van het omringende stedelijke kader; de wijzigingen zijn onderworpen aan speciale regelen van openbaarmaking; - De aard van de activiteiten is verenigbaar met de woonfunctie .	Met betrekking tot de voorwaarde van punt 1 verwijzen we naar de analyse van algemeen voorschrift 0.17 van het RPA-ontwerp. Deze voorwaarde lijkt overbodig. De voorwaarde van punt 2 sluit aan bij de doelstellingen van het RPA en heeft een positieve weerslag.	
6.2.	**Bijkomende voorschriften**	/	/
	Bouwhoogte Het aantal niveaus ligt tussen BV+14 en BV+30+technische verdieping (BV betekent benedenverdieping; X staat voor een aantal verdiepingen). Vloeroppervlakte De maximale bovengrondse vloeroppervlakte bedraagt 35.000 m2 in het gebied. Actieve gevel	De maximale bovengrondse vloeroppervlakte bedraagt 35.000 m². In het voorkeurscenario bedraagt deze 32.000 m² (30.000 m² voor woningen en 2.000 m² voor handelszaken en voorzieningen). De milieu-impact zoals de verplaatsing van privévoertuigen tijdens spitsuren, het energieverbruik en de atmosferische uitstoot zal waarschijnlijk enigszins hoger zijn. Er is geen progressiviteit voorzien voor de bouwprofielen. Dit zal een visuele impact hebben (in verband met de visuele perspectieven en schaduwzones). Dit kan ook leiden tot mogelijk ongemak voor gebruikers van de publieke ruimten (ongemak door de wind). Daarom raadt de studieverantwoordelijke in zijn strategisch luik aan om	

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
	Blinde benedenverdiepingen zijn verboden. Benedenverdiepingen die niet bestemd zijn voor woningen, dragen hun steentje bij tot de verlevendiging van de openbare ruimte. Benedenverdiepingen met handelszaken bestaan uit winkelramen. Geen enkel archief- of opslaglokaal wordt tegen de gevels aan de straatkant ingericht. Zijn verboden: dichtmaken van openingen (aan de binnenkant en/of aan de buitenkant, door om het even welke drager) en reflecterend glas, ondoorzichtig glas en rookglas.	progressiviteit van de gebouwen te voorzien, teneinde ongemak door de wind en de visuele impact te beperken. Door blinde gevels te verbieden, volgt dit voorschrift de ambitie van het RPA om actieve gevels te voorzien.

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
Site 7: woongebouwen bovenop handelszaken en/of lokale voorzieningen		
7.1	**Woongebied**	
7.1.1	Dit gebied is bestemd voor huisvesting.	Geen oppervlakten voor huisvesting. Voor de opportuniteit om huisvesting als hoofdfunctie te voorzien, verwijzen we naar de analyse in hoofdstuk 3. Het voorkeurscenario voorziet 2.000 m² voor huisvesting.
7.1.2	4 Dit gebied kan eveneens worden bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, voor kantoren en productieactiviteiten. De vloeroppervlakte voor al die functies samen mag, per gebouw, niet meer dan 1.000 m² bedragen. Deze bestemmingen gelden voor de beneden- of kelderverdieping.	De vloeroppervlakte voor alle functies bedraagt niet meer dan 1.000 m² per gebouw. In het voorkeurscenario wordt 900 m² vooropgesteld. Dit kan leiden tot een lichte toename van mogelijke hinder (bijkomende behoefte aan privévoertuigen, parkeergelegenheid, totale afvalproductie, enz.).
7.1.3	Dit gebied kan ook bestemd worden voor handelszaken waarvan de vloeroppervlakte, per gebouw, niet meer dan 1.000 m² bedraagt.	De vloeroppervlakte voor alle functies bedraagt niet meer dan 1.000 m² per gebouw. In het voorkeurscenario wordt 900 m² vooropgesteld.

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
7.1.4	Dit gebied kan eveneens bestemd worden voor hotelinrichtingen met 20 kamers. Die capaciteit kan op 50 kamers worden gebracht middels de speciale regelen van openbaarmaking.	Dit voorschrift staat de vestiging van een of meerdere hotelinrichtingen toe. De vestiging van deze functie kan een impact hebben op de economische context van de wijk en de directe omgeving (concurrentie-effect, enz.). Dit voorschrift kan meer bepaald een impact hebben op sociaal-economisch vlak. Het voorkeurscenario voorziet geen mogelijkheid om hotelinrichtingen te vestigen in sector C. Het voorbehoud van de studieverantwoordelijke blijft van toepassing. Het zou aangewezen zijn om dit te omkleden met economische en sociale redenen. De uitreikende autoriteit dient de nodige aandacht te schenken aan dit type vestiging.
7.1.5	Algemene voorwaarden voor alle bestemmingen 1° de handelingen en werken mogen de binnenterreinen van huizenblokken niet aantasten; 2° de stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken en installaties strookt met dat van het omliggend stedelijk kader; wijzigingen eraan zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking; 3° de aard van de activiteiten is verenigbaar met het wonen;	Dit voorschrift is positief met betrekking tot de gebouwde omgeving. Met betrekking tot voorschrift 2 verwijzen we naar de analyse van algemeen voorschrift 0.17 van het RPA-ontwerp. Deze voorwaarde lijkt overbodig. Voorwaarden 3° en 4° sluiten aan bij de doelstellingen van het RPA en hebben een positieve weerslag.

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
	4° de continuïteit van het wonen is verzekerd.	

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
Site 8: mogelijke openbare voorzieningen aan het Pierronplein		
8.1.	**Woongebieden**	
8.1.1.	Dit gebied is bestemd voor huisvesting.	Dit bijzondere voorschrift wijkt af van het voorkeurscenario en de alternatieven die behandeld worden in het MER. Het MER stelt een bestemming als voorzieningen van gemeenschappelijk belang of openbare diensten voor. De impact die gepaard gaat met de woonfunctie werd dus niet behandeld in het MER. Deze impact zal onderzocht worden bij het indienen van de vergunningsaanvragen.
8.1.2.	Dit gebied kan eveneens worden bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten en voor productieactiviteiten. De vloeroppervlakte voor al die functies samen mag, per gebouw, niet meer dan 250 m² bedragen. Die oppervlakte kan op 1.000 m² gebracht worden voor school-, culturele, sport-, sociale en gezondheidsvoorzieningen. Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor kantoren waarvan de vloeroppervlakte, per gebouw, beperkt is tot 250 m². De vloeroppervlakte voor productieactiviteiten en de kantooroppervlakte mogen, per gebouw, tot 500 m² worden vergroot op voorwaarde dat:	Dit voorschrift laat toe om gemengde functies te ontwikkelen die compatibel zijn met de wijk. Het biedt de mogelijkheid om te voldoen aan de behoefte voor gemengde functies, zonder een te zware impact te hebben op de toegestane functies. Ook in dit geval moet de compatibiliteit tussen de bestemmingen worden nagegaan bij het onderzoek van de aanvragen voor stedenbouwkundige (en milieu-) vergunningen, om geen te zware impact te hebben op de toekomstige bewoners van de woningen (geluidshinder, technische installaties waarvoor een milieuvergunning vereist is, enz.). De komst van productieactiviteiten, voorzieningen en kantoren zal werkgelegenheid creëren op de site, wat ook gunstig zal zijn voor de werkkrachten die wonen in wijken die grenzen aan het RPA. Dit zal waarschijnlijk een impact hebben op sociaal en economisch niveau, maar ook op vlak van geluid en mobiliteit.

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
	1° die vergroting van de oppervlakte wordt naar behoren met sociale of economische redenen omkleed; 2° de plaatselijke omstandigheden die vergroting mogelijk maken zonder de hoofdfunctie van het gebied in het gedrang te brengen; 3° de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen.	
8.1.3.	De benedenverdiepingen van de gebouwen kunnen worden bestemd voor handelszaken. De eerste verdieping kan eveneens bestemd worden voor handelszaken wanneer de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn. De vloeroppervlakte bestemd voor handelszaken mag, per project en per gebouw, niet meer dan 150 m² bedragen. Die oppervlakte kan, per project en per gebouw, op 300 m² worden gebracht op voorwaarde dat: 1° die vergroting naar behoren met sociale en economische redenen is omkleed;	Dit voorschrift betreft de vestiging van handelszaken op de benedenverdiepingen en eerste verdiepingen van de gebouwen. Er worden voorwaarden gesteld. De handelszaken vormen “*de gebruikelijke aanvulling op woningen of gemeenschappelijke voorzieningen of openbare diensten*”. De vestiging van handelszaken wordt beperkt (het voorschrift stelt voorwaarden). De ontwikkeling van handelszaken zal werkgelegenheid creëren op de site, wat ook gunstig zal zijn voor de wijken die grenzen aan de site. De toegestane oppervlakten bieden de mogelijkheid om handelsactiviteiten te ontwikkelen binnen de vooropgestelde verhoudingen ten opzichte van de woningen, zonder belangrijke impact voor de toekomstige bewoners van de woningen. Deze limieten bevorderen de komst van buurtwinkels op maat van de wijk. Dit voorschrift leunt aan bij de ambities van het RPA en het voorkeurscenario (“*een kader van actieve gevels bouwen rondom”* het Ninoofsepoortpark).

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
	2° de plaatselijke omstandigheden die vergroting mogelijk maken zonder de hoofdfunctie van het gebied in het gedrang te brengen; 3° de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen.	De impact van de mogelijkheid om handelszaken te vestigen in dit gebied werd niet voorafgaand geëvalueerd. Geen van de in aanmerking genomen alternatieven houdt rekening met de handelsfunctie. Dit voorschrift betreft de mogelijke vestiging van handelszaken op de benedenverdiepingen en eerste verdiepingen van de gebouwen. Deze vestiging gaat gepaard met verschillende voorwaarden die per project en per gebouw onderzocht worden. Dit voorschrift vermeldt niet of het RPA overweegt om handelszaken te voorzien in de benedenverdiepingen (BV). In hoofdstuk 3 werd de behoefte aan en het gebruik van leveringszones bij een handelsfunctie niet geëvalueerd.
8.1.4.	Dit gebied kan eveneens bestemd worden voor hotelinrichtingen met 20 kamers. Die capaciteit kan op 50 kamers worden gebracht middels de speciale regelen van openbaarmaking.	Dit voorschrift staat de vestiging van een of meerdere hotelinrichtingen toe. De vestiging van deze functie kan een impact hebben op de economische context van de wijk en de directe omgeving (concurrentie-effect, enz.). Dit voorschrift kan meer bepaald een impact hebben op sociaal-economisch vlak. Het voorkeurscenario voorziet geen mogelijkheid om hotelinrichtingen te vestigen in sector B. Het voorbehoud van de studieverantwoordelijke blijft van toepassing. Het zou aangewezen zijn om dit te omkleden met economische en sociale redenen. De uitreikende autoriteit dient de nodige aandacht te schenken aan dit type vestiging.
8.1.5.	Algemene voorwaarden voor alle bestemmingen: 1° enkel de handelingen en werken die betrekking hebben op de huisvesting, op de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten mogen de	Dit voorschrift is positief met betrekking tot de gebouwde omgeving. Met betrekking tot voorschrift 2 verwijzen we naar de analyse van algemeen voorschrift 0.17 van het RPA-ontwerp. Deze voorwaarde lijkt overbodig.

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
	binnenterreinen van huizenblokken aantasten; 2° het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken en installaties strookt met dat van het omliggend stedelijk kader; wijzigingen eraan zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking; 3° de aard van de activiteiten is verenigbaar met het wonen; **4°** de continuïteit van het wonen is verzekerd.	Voorwaarden 3° en 4° sluiten aan bij de doelstellingen van het RPA en hebben een positieve weerslag.

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
Site 9: Tolhuisjes		
9.	**Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten**	
9.1.	Die gebieden zijn bestemd voor de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten en voor de handelszaken.	Er zijn alleen bestemmingen als voorzieningen van gemeenschappelijk belang of van openbare diensten en handelszaken toegestaan. Dit houdt in dat er bijvoorbeeld geen huisvesting mag zijn, maar hierbij dient meteen te worden opgemerkt dat de typologie van de gebouwen niet geschikt is voor huisvesting. De ambitie van het RPA om *“de gemeenschappelijke aard van deze twee kleine gebouwen te bevestigen door ze een nieuwe bestemming te geven als voorzieningen van collectief belang kleine handelszaken”* wordt gerespecteerd. In hoofdstuk 3 werden overigens deze functies geëvalueerd. Voor dit gebied wordt geen enkele limietwaarde voorgesteld. We willen eraan herinneren dat de tolhuisjes sinds 1998 geklasseerd zijn, en dat hun externe voorkomen dus niet mag worden gewijzigd. Dit voorschrift is positief voor wat betreft thema’s zoals erfgoed en stedenbouw, of op sociaal en economische vlak.

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA	EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
Site 10: Structurerende ruimte van het RPA	
Structurerende ruimte	
Onverminderd de vereisten van de voorschriften 25 t.e.m. 28 van het GBP zijn de structurele ruimtes bestemd voor groenvoorzieningen en verkeer van alle aard, alsook hun natuurlijke en gewoonlijke aanvullingen, zoals de groenvoorzieningen rond wegen. Er kan ook ruimte ontstaan voor technische voorzieningen (verlichting, enz.), stadsmeubilair, hoogstammige bomen en ander groen, of voor ondergrondse openbare of privé-infrastructuren. De handelingen en werken die een wijziging tot gevolg hebben van de bestaande feitelijke toestand van die ruimten en van hun naaste omgeving, zichtbaar vanaf de voor het publiek toegankelijke ruimten, behouden en verbeteren de kwaliteit van het stedelijk landschap. Bovendien moeten de structurele ruimten met bomen op een continue en regelmatige wijze worden beplant.	Dit voorschrift heeft geen belang aangezien het gelijk is aan bijzonder voorschrift 24 van het GBP. Het gaat niet in tegen het RPA en blijft dus van toepassing. De verwijzing naar voorschriften 25 tot en met 28 van het GBP heeft geen weerslag, aangezien ze niet ingaan tegen het RPA-ontwerp en bijgevolg van toepassing blijven binnen de perimeter van het RPA.
Het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken en installaties strookt met dat van het omliggend stedelijk kader; wijzigingen eraan zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.	Dit is een herinnering van de AV 017 aan de analyse waarnaar het voorschrift verwijst.

INHOUDSOPGAVE

Bijlage 1: Gedragshypothesen – Sociaal en economisch domein....2
Bijlage 2: Gedragshypothesen – Mobiliteit....4
Bijlage 3: Gedragshypothesen – Menselijk en natuurlijk milieu –....9
Bijlage 4: Ligging van tankstations binnen en in de omgeving van de perimeter van het RPA....18
Bijlage 5: Uitzichten (grote perspectieven – landschap)....19
Bijlage 6: Uitzichten (grote perspectieven – landschap) – Agora....26
Bijlage 7 : Bezonningsstudie (microklimaat)- Agora....48

Bijlage 1: Gedragshypothesen – Sociaal en economisch domein

Sector A. "Driehoek"	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Intermediair alternatief	Maximalistisch alternatief
Programma	Minder dan 14.000 m² kantoren	12000 m² woningen 2600 m² handelszaken/voorzieningen	30000 m² woningen 2000 m² handelszaken/voorzieningen	30000 m² kantoren
Voorgesteld aantal woningen		120	300	
Verwacht aantal bewoners		276	690	
Verwacht aantal banen		52	40	1.500,00
Aantal kinderen		71	176	
Aantal extra klassen		3	8	

Sector B. "Tankstation"	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief		Maximalistisch alternatief
Programma	/	2000 m² woningen 900 m² handelszaken/voorzieningen		3000 m² woningen 900 m² handelszaken/voorzieningen
Voorgesteld aantal woningen		20		30
Verwacht aantal bewoners		46		69
Verwacht aantal banen		18		18
Aantal kinderen		12		18
Aantal extra klassen		1		1

Sector D. "Vander Putten - BGHM"	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief		Maximalistisch alternatief
Programma	11500 m² woningen 807 m² extra sportvoorzieningen	11500 m² woningen 3960 m² extra sportvoorzieningen		11500 m² woningen 5726 m² extra sportvoorzieningen
Voorgesteld aantal woningen	120	120		120
Verwacht aantal bewoners	277	277		277
Verwacht aantal banen	16	79		115
Aantal kinderen	71	71		71
Aantal extra klassen	3	3		3
Aantal extra klassen		3	8	

Bijlage 2: Gedragshypothesen – Mobiliteit

	Sector A. "Driehoek"	Werkhypothese			Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Intermediair alternatief	Maximalistisch alternatief
	Programma				Minder dan 14.000 m² kantoren	12.000 m² woningen Handelszaken en voorzieningen 2.600 m²	30.000 m² woningen 2.000 m² handelszaken/voorzieningen	30.000 m² kantoren
Bestemming kantoren	Toegestane plaatsen	1/100 m² bruto-oppervlakte			140			300
	Personeelsleden	1 per 20 m²	20		700			1500
	Verplaatsen zich met de auto	40%			280			600
	Vraag naar parkeermogelijkheden				280			600
	Verschuiving naar parkeren langs de weg				140			300
	Bezoekers	per 50 werknemer	50		14			30
	Verplaatsen zich met de auto	50%			7			15
	Verschuiving naar parkeren langs de weg				**147**			**315**
	Openbaar vervoer	50%			350			750
	Wandelen/fietsen	10%			70			75
Woningen	**Woningen**					120	300	
	Aantal plaatsen					120	150	
	Bezoekers 1/20 woningen	1 per 10 woningen	10			12	30	
	Verschuiving naar parkeren langs de weg					**12**	**180**	
	Gemiddelde grootte huishouden	2,3						
	Aantal bewoners					276	690	
	Aandeel actieve bevolking	60%				165,6	414,0	
	Aandeel actieve bevolking per ge	40%				66	166	
	Carpooling	1,2				55	199	
	Epv/uur - spitsuur	2				28	99	
	Actieve bevolking OV	50%				138	345	
	Actieve bevolking fiets/te voet	10%				14	35	
Handelszaken	**Handelszaken/voorzieningen**					2600	2000	
	Werknemers handelszaken	1 per 50	50			52	40	
	Verplaatsen zich met de auto	40%				21	16	
	Bezoekers	1 per 25 m²	25			104	80	
	Verplaatsen zich met de auto	15%				16	12	
	Verschuiving naar parkeren langs de weg					36	28	
	Openbaar vervoer	50%						
	Wandelen/fietsen	10%						
	Waarschijnlijke totale verschuiving naar parkeren langs de weg				**147**	**48**	**208**	**315**

	Sector B. "Tankstation"	Werkhypothese		Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatie
	Programma			2.000 m² woningen. 900 m² handelszaken en voorzieningen	3.000 m² woningen 900 m² handelszaken en voorzieningen
Woningen	**Woningen**			20	30
	Aantal plaatsen			20	30
	Bezoekers 1 plaats/10 woningen	1 per 10 woningen	10	2	3
	Verschuiving naar parkeren langs de weg			**2**	**3**
Handelszaken	**Handelszaken/voorzieningen**			900	900
	Werknemers handelszaken	1 per 50	50	18	18
	Verplaatsen zich met de auto	40%		7	7
	Bezoekers	1 per 25 m²	25	36	36
	Verplaatsen zich met de auto	15%		5	5
	Verschuiving naar parkeren langs de weg			**13**	**13**
	Openbaar vervoer	50%			
	Wandelen/fietsen	10%			
	Waarschijnlijke totale verschuiving naar parkeren langs de weg			**15**	**16**

Sector C. "Pierronruimte"	Werkhypothese		Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatie
Programma			4.000 m² voorzieningen.	8.600 m^2 voorzieningen
Handelszaken	**Voorzieningen**		4000	8600
	Werknemers voorzieningen	1 per 500 m²	8	17
	Verplaatsen zich met de autc	40%	7	7
	Bezoekers	1 per 50 m²	80	172
	Verplaatsen zich met de autc	15%	12	26
	Verschuiving naar parkeren langs de weg		12	26
	Openbaar vervoer	70%		
	Wandelen/fietsen	15%		
	Totale verschuiving naar de weg		**19**	**33**

Sector D. "Vander Putten - BGHM"	Werkhypothese		Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
Programma			11.500 m² woningen 807 m² sportvoorzieningen	11.500 m² woningen 3.960 m² sportvoorzieningen	11.500 m² woningen 5.726 m² sportvoorzieningen
Woningen					
Woningen - basis 120 woningen			120	120	120
Aantal plaatsen			120	120	120
Bezoekers 1 plaats/10 woningen	1 per 10 woningen	10	2	2	2
Verschuiving naar parkeren langs de weg			**2**	**2**	**2**
Handelszaken					
Voorzieningen			807	3690	5726
Werknemers	1 per 100	100	8	37	57
Verplaatsen zich met de auto	40%		3	15	23
Bezoekers	1 per 25 m²	25	32	148	229
Verplaatsen zich met de auto	15%		5	22	34
Verschuiving naar parkeren langs de weg			**8**	**37**	**57**
Openbaar vervoer	50%				
Wandelen/fietsen	10%				
Waarschijnlijke totale verschuiving naar parkeren langs de weg zonder creati			**10**	**39**	**59**

Voorkeursscenario	Aantal woningen	Aantal parkeerplaatsen (parking)			
A. "Driehoek"	300	100			
B. "Tankstation"	20	20			
C. "Pierronruimte"	0				
D. "Vander Putten - BGHM"	115	115			
TOTAAL WONINGEN	**435**	**235**			
Woningen					435
Aantal plaatsen					235
Bezoekers 1/20 woningen	1 per 10 woningen	10			44
Aantal plaatsen per wooneenheid					200

Gemiddelde grootte huishouden	2,3	
Aantal bewoners		1001
Aandeel actieve bevolking	60%	600,3
Aandeel actieve bevolking per ger	40%	240
Carpooling	1,2	288
Epv/uur - spitsuur	2	144
Actieve bevolking OV	50%	500
Actieve bevolking fiets/te voet	10%	50

Bijlage 3: Gedragshypothesen – Menselijk en natuurlijk milieu –

Bijlage Water:

	liter/dag	m³/jaar	i.e.
1 bewoner	96	35,04	1
1 werknemer	32	8	0,33
1 bezoeker	10	3,5	0,10

Sector A. "Driehoek"		Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Intermediair alternatief	Maximalistisch alternatief
Woningen	m²	/	12000	30000	/
	hoeveelheid	/	120	300	/
	bewoners	/	276	690	/
verbruik m³/dag			**26,496**	**66,24**	
verbruik m³/jaar			**9671,04**	**24177,6**	
debiet afvalwater			**276**	**690**	
Handelszaken en voorzieningen	m²	/	2600	2000	/
	werknemers		52	40	
	bezoekers				
verbruik m³/dag			**1,664**	**1,28**	
verbruik m³/jaar			**432,64**	**332,8**	
debiet afvalwater (i.e.)			**17,33**	**13,33**	
Kantoren	m²	14000	/	/	30000
	werknemers	700			1500
verbruik m³/dag		**22,4**			**48**
verbruik m³/jaar		**5824**			**12480**
debiet afvalwater		**233**			
Totaal water bestemmingen (m³/dag)		**22,4**	**28,16**	**68**	**48**
debiet l/s		**0,26**	**0,33**	**0,8**	**0,56**

Sector B. "Tankstation"		Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief	
Woningen	m² hoeveelheid bewoners	/	2000 20 46	3000 30 69	
verbruik m³/dag			**4,416**	**6,624**	
verbruik m³/jaar			**1611,84**	**2417,76**	
debiet afvalwater (i.e.)			**46**	**69**	
Handelszaken en voorzieningen	m² werknemers bezoekers	/	900 18	900 18	
verbruik m³/dag			**0,576**	**0,576**	
Verbruik m³/jaar			**149,76**	**149,76**	
debiet afvalwater (i.e.)			**6**	**6**	
Totaal water bestemmingen (m³/dag) **debiet l/s**		**0**	**5,0** **0,06**	**7,2** **0,08**	

Sector C. "Pierronruimte"		Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
Woningen	m² hoeveelheid bewoners	/	0 0 0	0 0 0
verbruik m³/dag			**0,00**	**0,00**
verbruik m³/jaar			**0,00**	**0,00**
debiet afvalwater (i.e.)			**0**	**0**
Voorzieningen	m² gebruik	/	4000 80	8600 172
verbruik m³/dag			2,56	16,512
verbruik m³/jaar			665,6	1431,04
debiet afvalwater (i.e.)			26,7	57,3
Totaal water bestemmingen (m³/dag) **debiet l/s**		**0**	**2,56** **0,03**	**16,51** **0,02**

Sector D. "Vander Putten - BGHM"		Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
Woningen	hoeveelheid	120	120	120
	bewoners	265	265	265
verbruik m³/dag		**25,392**	**25,392**	**25,392**
verbruik m³/jaar		**9268,08**	**9268,08**	**9268,08**
debiet afvalwater (i.e.)		**264,5**	**264,5**	**264,5**
Voorzieningen	m²	807	3960	5726
	werknemers	16	79	115
	bezoekers	32,28	158,4	229,04
verbruik m³/dag		**0,512**	**2,528**	**3,68**
verbruik m³/jaar		**133,12**	**657,28**	**956,8**
debiet afvalwater (i.e.)		**5,33**	**26,33**	**38,33**
Totaal water bestemmingen (m³/dag)		**25,904**	**27,92**	**29,072**
debiet l/s		**0,30**	**0,32**	**0,34**

Voorkeursscenario			
	i.e.	1084,83	
	m³/dag	96,048	woningen
		1,856	handelszaken

Bijlage Afval:

Sector A. "Driehoek"				Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Intermediair alternatief	Maximalistisch alternatief	
Woningen			m²	/	12000	30000	/	
			Hoeveelheid		120	300		
Bruto huisafval (niet recycleerbaar)	*11,5*	*kg/week/woning*			1380	3450		kg/week
Papier en karton	*1,9*	*kg/week/woning*			228	570		
PMD	*0,9*	*kg/week/woning*			108	270		
Glas	*0,62*	*kg/week/woning*			74,4	186		
					1790,4	4476		
Handelszaken en voorzieningen			m²	/	2600	2000	/	
			Werknemers		52	40		
Bruto huisafval	*0,19*	*kg/m²/week*			494	380		
Papier en karton	*0,09*	*kg/m²/week*			234	180		
					728	560		
Kantoren			m²	14000	/	/	30000	
		1 per 20 m²	Werknemers	700			1500	
Bruto huisafval	*2,92*	*kg/week/werknemer*		2044			4380	kg/week
Papier en karton	*1,51*	*kg/week/werknemer*		1057			2265	
PMD	*0,18*	*kg/week/werknemer*		126			270	
Gevaarlijke afvalstoffen	*0,15*	*kg/week/werknemer*		105			225	
				3332			7140	
Totaal bestemmingen				**3332**	**2518,4**	**5036**	**7140**	

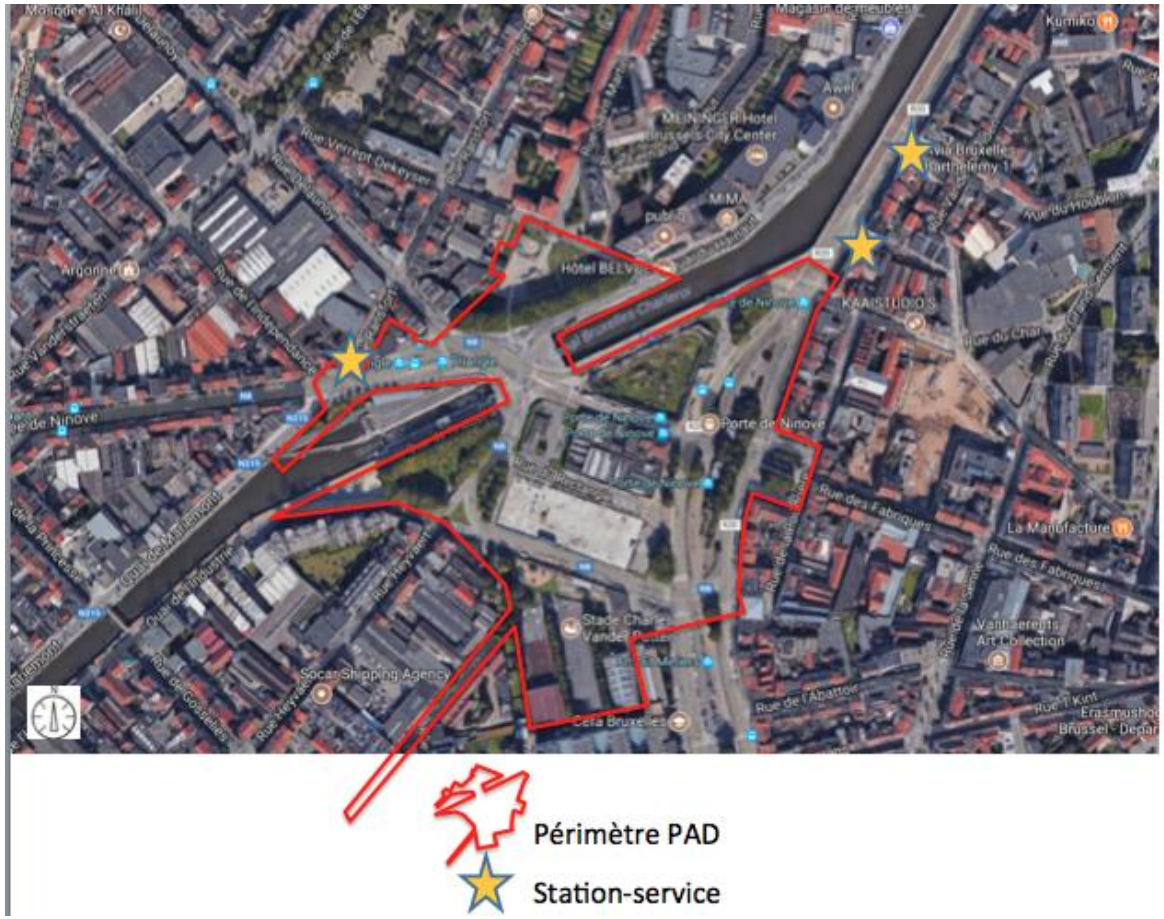
Sector B. "Tankstation"				Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief		
Woningen			m²	/	2000	3000		
			hoeveelheid		20	30		
Bruto huisafval (niet recycleerbaar)	*11,5*	*kg/week/woning*			230	345		kg/week
Papier en karton	*1,9*	*kg/week/woning*			38	57		
PMD	*0,9*	*kg/week/woning*			18	27		
Glas	*0,62*	*kg/week/woning*			12,4	18,6		
					298,4	447,6		
Handelszaken en voorzieningen			m²	/	900	900		
			Werknemers		18	18		
Bruto huisafval	*0,19*	*kg/m²/week*			171	171		
Papier en karton	*0,09*	*kg/m²/week*			81	81		
					252	252		
Totaal bestemmingen				**0**	**550,4**	**699,6**		

Sector C. "Pierronruimte"				Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief		
Woningen			m²	/	0	0		
			hoeveelheid		0	0		
Bruto huisafval (niet recycleerbaar)	*11,5*	*kg/week/woning*			0	0		kg/week
Papier en karton	*1,9*	*kg/week/woning*			0	0		
PMD	*0,9*	*kg/week/woning*			0	0		
Glas	*0,62*	*kg/week/woning*			0	0		
					0	0		
Voorzieningen			m²	/	4000	8600	en 800 m² jeugdhuis	
Bruto huisafval	*0,19*	*kg/m²/week*			760	1634		
Papier en karton	*0,09*	*kg/m²/week*			360	774		
					1120	2408		
Totaal bestemmingen				**0**	**1120**	**2408**		

Sector D. "Vander Putten - BGHM"				Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
Woningen			Hoeveelheid	120	120	120
Bruto huisafval (niet recycleerbaar)	*11,5*	*kg/week/woning*		1380	1380	1380
Papier en karton	*1,9*	*kg/week/woning*		228	228	228
PMD	*0,9*	*kg/week/woning*		108	108	108
Glas	*0,62*	*kg/week/woning*		74,4	74,4	74,4
				1790,4	1790,4	1790,4
Voorzieningen			m²	351	3504	5270
Bruto huisafval	*0,19*	*kg/m²/week*		66,69	665,76	1001,3
Papier en karton	*0,09*	*kg/m²/week*		31,59	315,36	474,3
				98,28	981,12	1475,6
Totaal bestemmingen				**2016,36**	**2899,2**	**3266**

Voorkeursscenario			Totaal	Woningen	Handelszaken en voorzieninge
Bruto huisafval (niet recycleerbaar)	*11,5*	*kg/week/woning*	7372,3	5060	551
Papier en karton	*1,9*	*kg/week/woning*	1931,3	836	261
PMD	*0,9*	*kg/week/woning*		516	
Glas	*0,62*	*kg/week/woning*		272,8	

Bijlage 4: Ligging van tankstations binnen en in de omgeving van de perimeter van het RPA

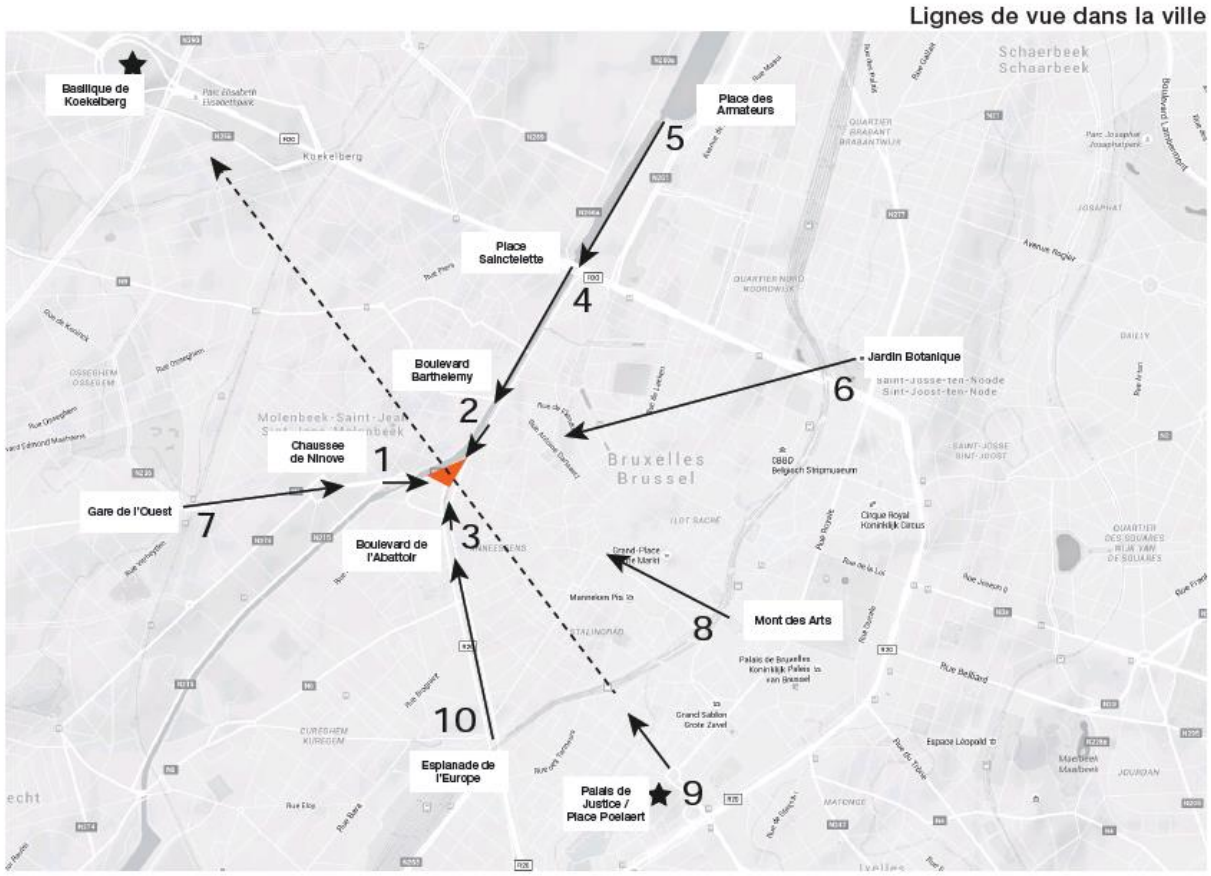


Perimeter van het RPA

Tankstation

Bijlage 5: Uitzichten (grote perspectieven – landschap)

Liggingsplan:



Zichtlijnen in de stad

1.Ninoofsesteenweg

2.Barthélémylaan

3.Slachthuislaan

4.Sainctelleteplein

5.Redersplein

6.Kruidtuin

7.Weststation

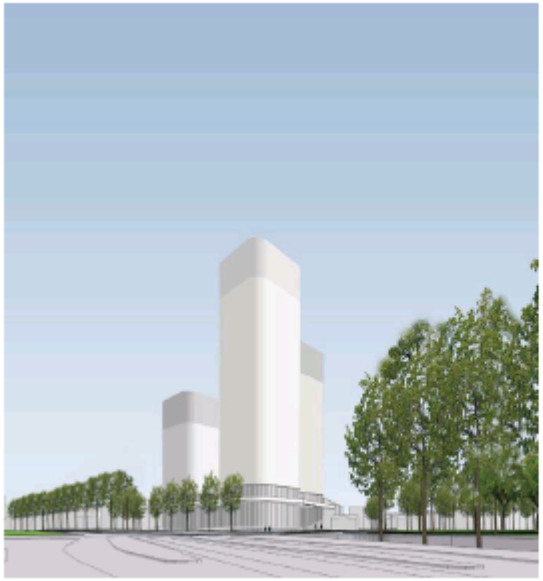
8.Kunstberg

9.Justitiepaleis/Poelaertplein

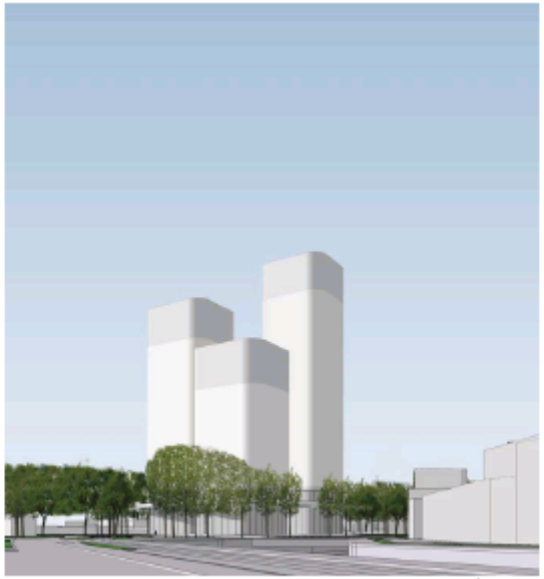
10.Europa-esplanade

Basiliek van Koekelberg

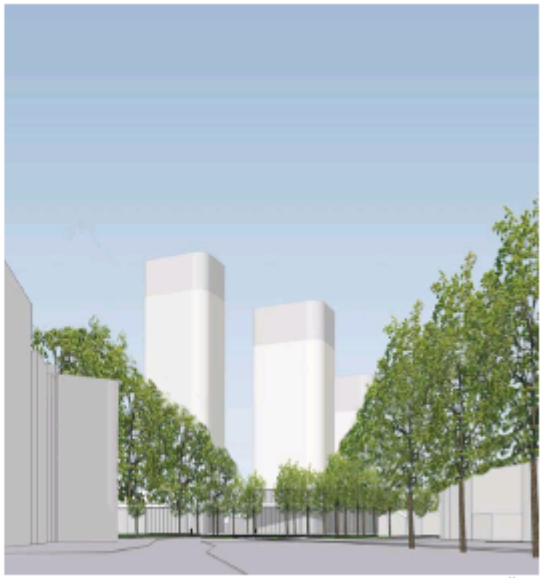
De perspectieven van de iconische torens voor sector A "Driehoek" – intermediair alternatief. De illustraties komen uit een studie van Besix – integratie van de torens in het stedelijk landschap.



1 - Vue de la Chaussée de Ninove



2 - Vue du Boulevard Barthélemy



3 - Vue du Boulevard de l'Abattoir

1 – Zicht vanaf de Ninoofsesteenweg

2 – Zicht vanaf de Barthélémylaan

3 – Zicht vanaf de Slachthuislaan



4 - Vue de la Place Sainctelette sur le canal de Bruxelles-Charleroi



5 - Vue du Redersplein (Place des Armateurs) sur le canal de Bruxelles - Charleroi

4 – Zicht vanaf het Sainctelettеplein op het kanaal Brussel-Charleroi

5 – Zicht vanaf het Redersplein op het kanaal Brussel-Charleroi



7 - Vue de la Gare de l'Ouest sur la Chaussée de Ninove



10 - Vue de l'Esplanade de l'Europe sur le Boulevard du Midi

7 – Zicht vanaf het Weststation op de Ninoofsesteenweg

10 – Zicht vanaf de Europa-esplanade op de Zuidlaan



8 - Vue du Mont des Arts



6 - Vue du Jardin Botanique vers l'Ouest

8 – Zicht vanaf de Kunstberg

6 – Zicht vanaf de Kruidtuin naar het westen

Lignes de vue dans la ville



9A - Vue existante du Palais de Justice vers la Basilique de Koekelberg



9B - Vue après augmentation de la hauteur de la tour Brunfaut de 5 étages



9C - Vue du Palais de Justice vers la Basilique de Koekelberg avec plan XDGA



9D - Vue du Palais de Justice vers la Basilique de Koekelberg avec le nouveau plan

Zichtlijnen in de stad

9A – Bestaand zicht vanaf het Justitiepaleis naar de Basiliek van Koekelberg

9B – Zicht na de verhoging van de Brunfauttoren met vijf verdiepingen

9C – Zicht vanaf het Justitiepaleis naar de Basiliek van Koekelberg met XDGA-plan

9D – Zicht vanaf het Justitiepaleis naar de Basiliek van Koekelberg met het nieuwe plan

Bijlage 6: Uitzichten (grote perspectieven – landschap) – Agora

De perspectieven in verband met de alternatieven worden voor alle alternatieven geïllustreerd:

Zicht nr. 1 vanaf het Justitiepaleis naar de Basiliek van Koekelberg;

Zicht nr. 2 vanaf de Slachthuislaan;

Zicht nr. 3 vanaf het Weststation;

Zicht nr. 4 vanaf de Kunstberg;

Zicht nr. 5 vanaf de Kruidtuin;

Zicht nr. 6 vanaf de oversteekplaats op het Saincteletteplein;

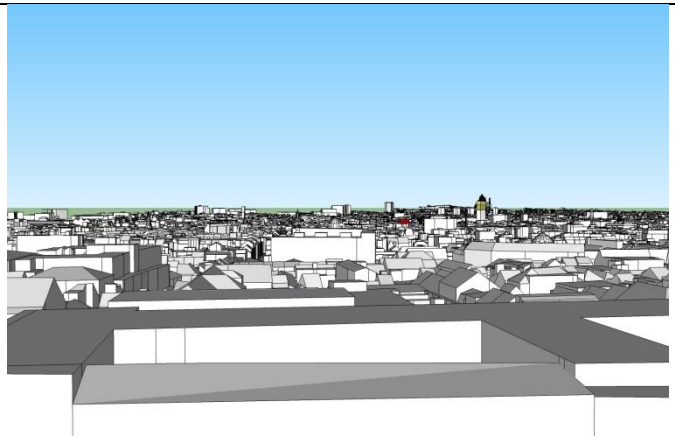
Zicht nr. 7 vanaf de nieuwe toren Up'Site;

Zicht nr. 8 vanaf het Kanaal aan de Barthélémylaan;

Zicht nr. 9 vanaf de Ninoofsesteenweg;

Zicht nr. 10 vanaf de Slachthuislaan.

– Minimalistisch alternatief (hypothese 0 voor alle sectoren)



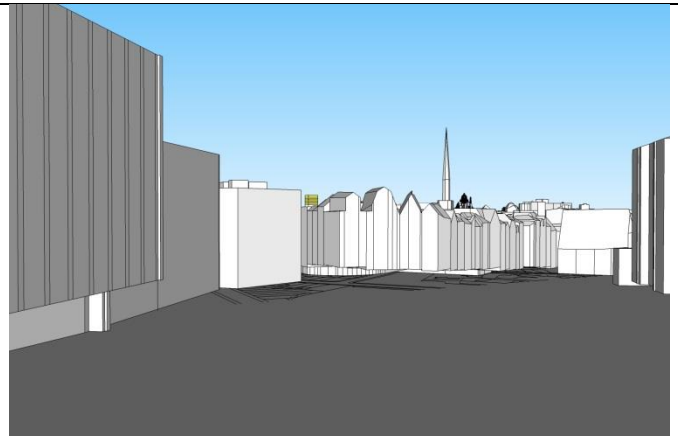
Zicht nr. 1 vanaf het Justitiepaleis naar de Basiliek van Koekelberg



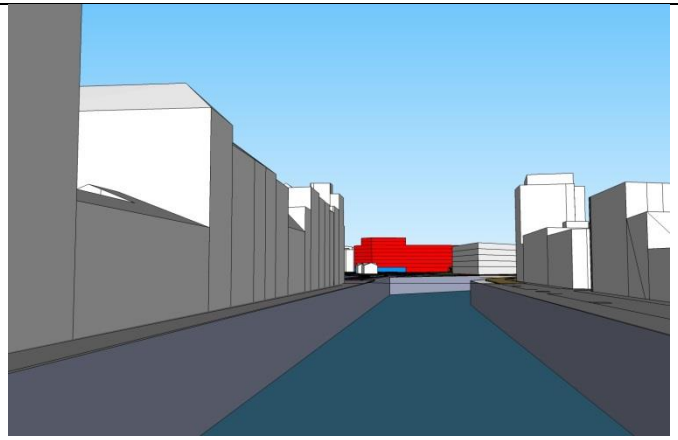
Zicht nr. 2 vanaf de Slachthuislaan

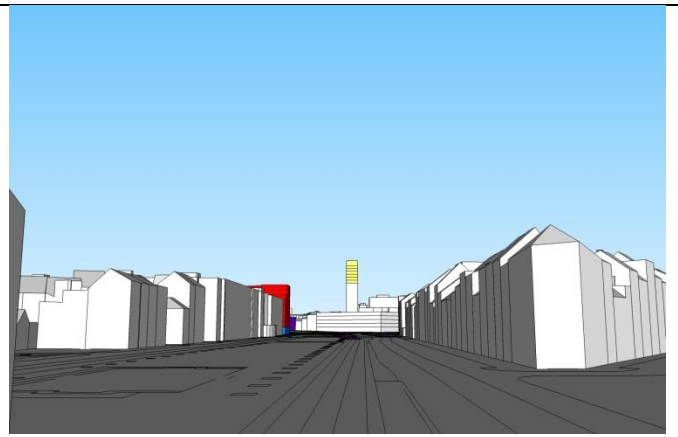


Zicht nr. 3 vanaf het Weststation

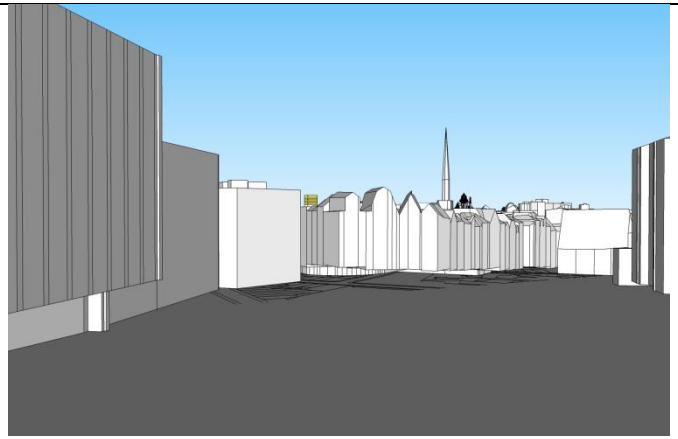


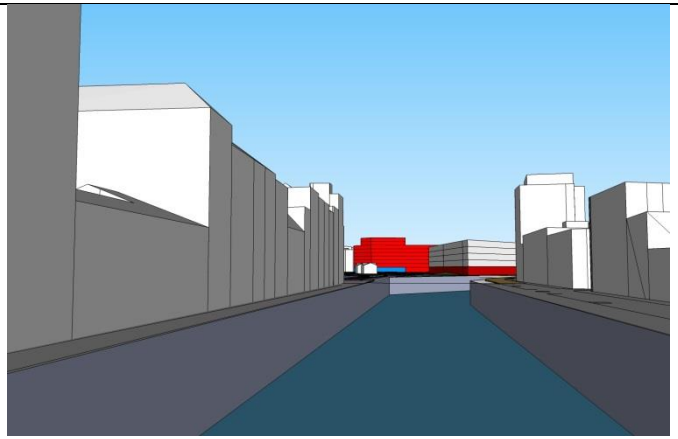
Zicht nr. 4 vanaf de Kunstberg

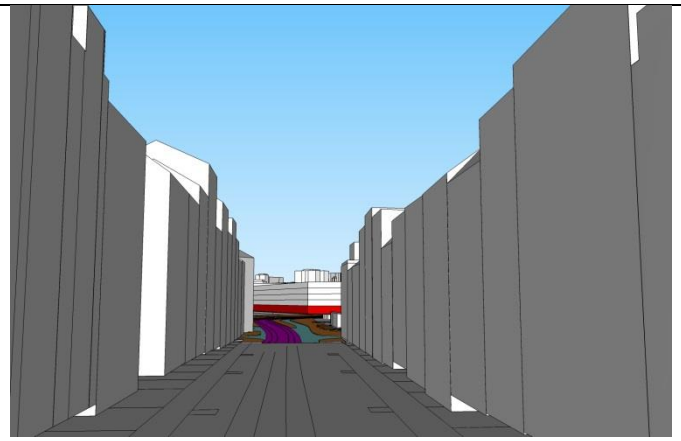
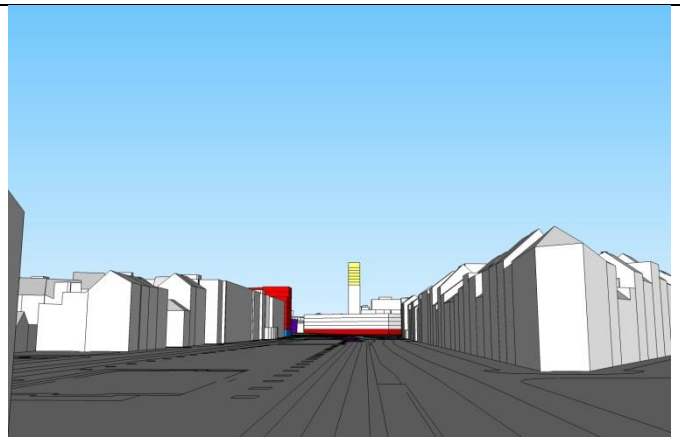
	
Zicht nr. 5 vanaf de Kruidtuin	Zicht nr. 6 vanaf de oversteekplaats op het Saincteletteplein
	
Zicht nr. 7 vanaf de nieuwe toren Up'Site	Zicht nr. 8 vanaf het Kanaal aan de Barthélémylaan

	
Zicht nr. 9 vanaf de Ninoofsesteenweg	Zicht nr. 10 vanaf de Slachthuislaan

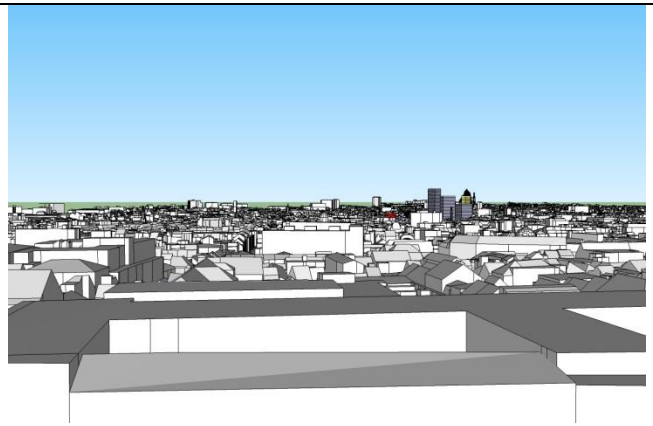
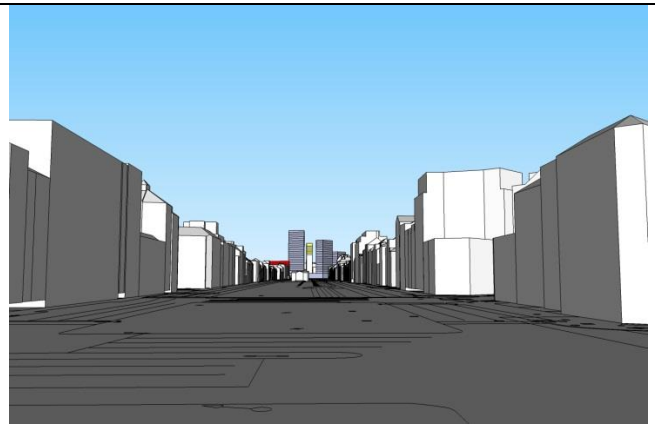
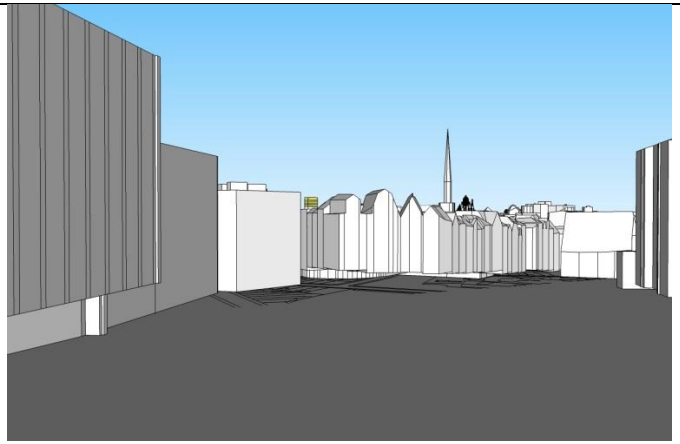
– Mediaan alternatief (alle sectoren)

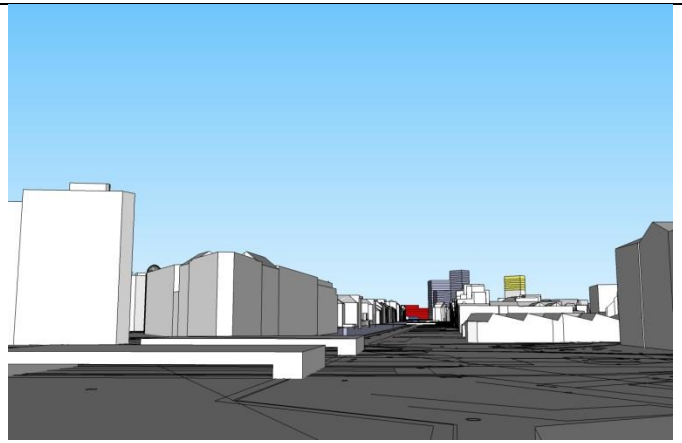
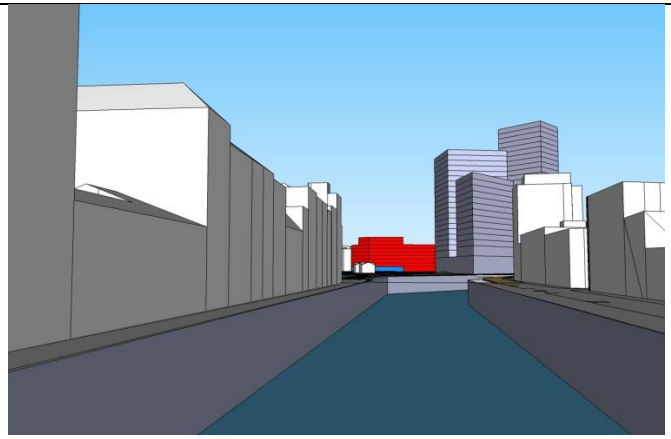
	
Zicht nr. 1 vanaf het Justitiepaleis naar de Basiliek van Koekelberg	Zicht nr. 2 vanaf de Slachthuislaan
	
Zicht nr. 3 vanaf het Weststation	Zicht nr. 4 vanaf de Kunstberg

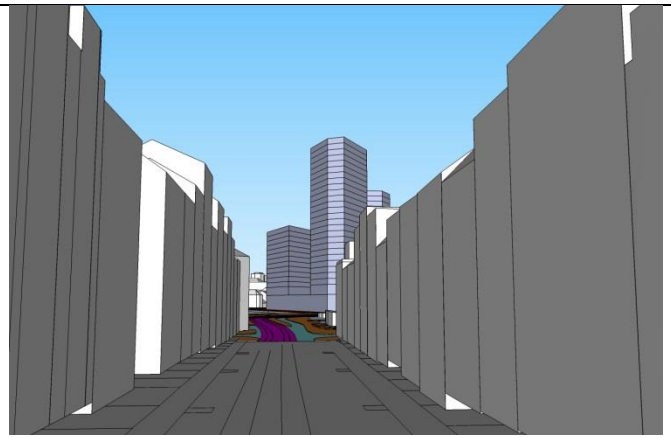
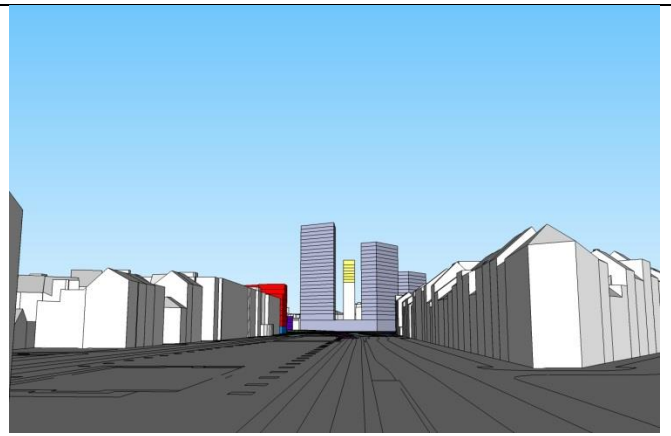
	
Zicht nr. 5 vanaf de Kruidtuin	Zicht nr. 6 vanaf de oversteekplaats op het Saincteletteplein
	
Zicht nr. 7 vanaf de nieuwe toren Up'Site	Zicht nr. 8 vanaf het Kanaal aan de Barthélémylaan

	
Zicht nr. 9 vanaf de Ninoofsesteenweg	Zicht nr. 10 vanaf de Slachthuislaan

– Intermediair alternatief (sector A. "Driehoek")

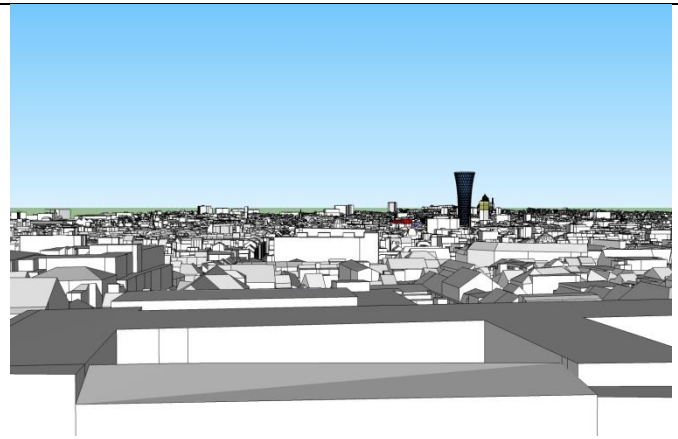
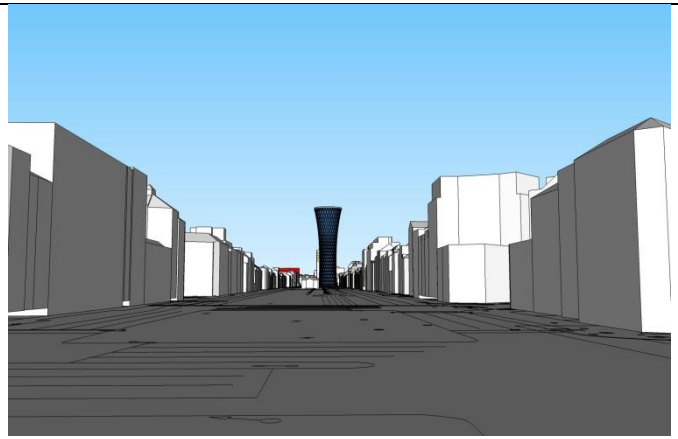
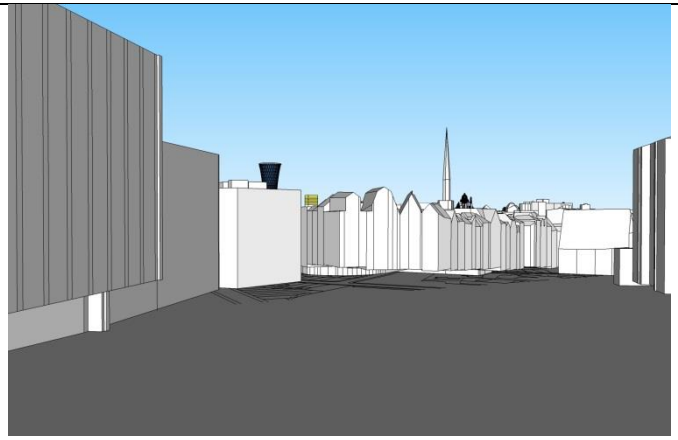
	
Zicht nr. 1 vanaf het Justitiepaleis naar de Basiliek van Koekelberg	Zicht nr. 2 vanaf de Slachthuislaan
	
Zicht nr. 3 vanaf het Weststation	Zicht nr. 4 vanaf de Kunstberg

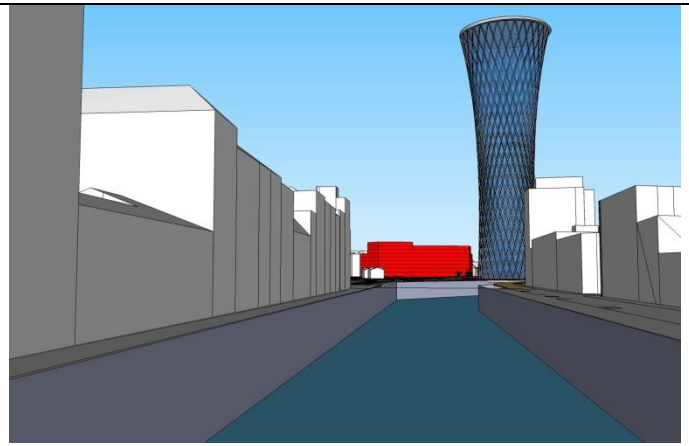
	
Zicht nr. 5 vanaf de Kruidtuin	Zicht nr. 6 vanaf de oversteekplaats op het Saincteletteplein
	
Zicht nr. 7 vanaf de nieuwe toren Up'Site	Zicht nr. 8 vanaf het Kanaal aan de Barthélémylaan

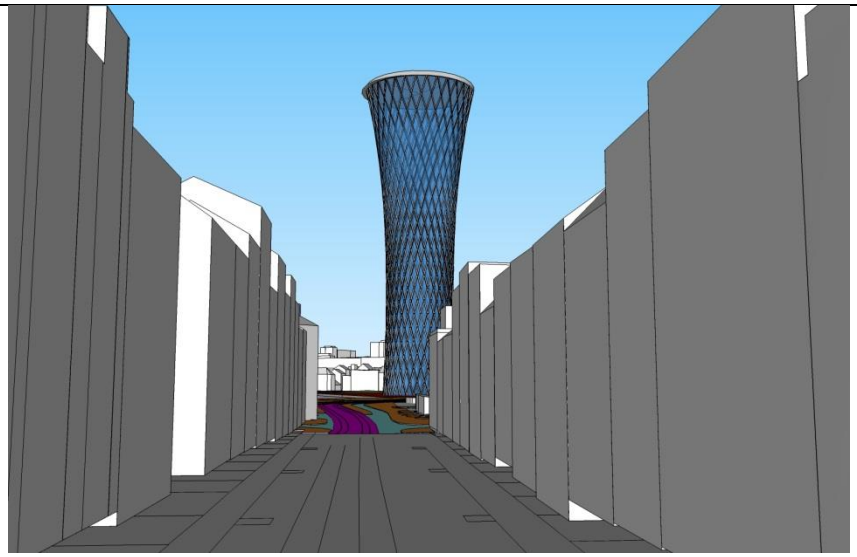
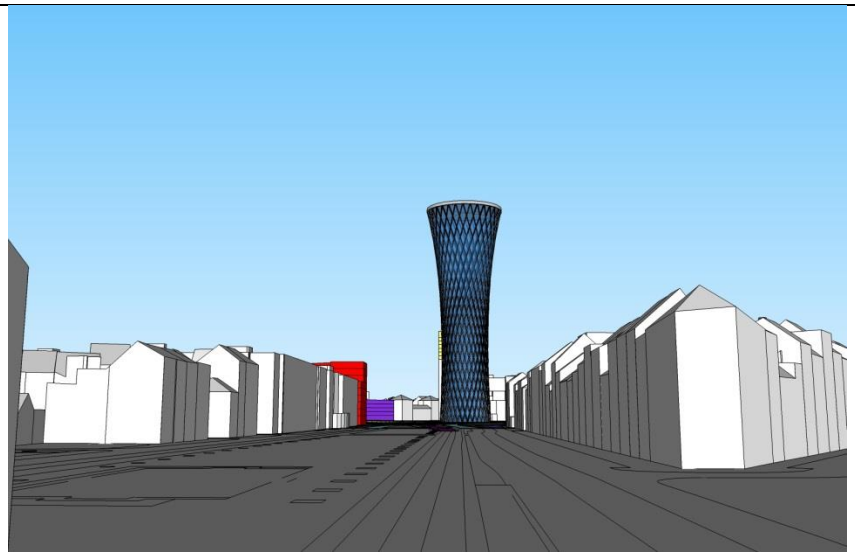
	
Zicht nr. 9 vanaf de Ninoofsesteenweg	Zicht nr. 10 vanaf de Slachthuislaan

– Maximalistisch alternatief

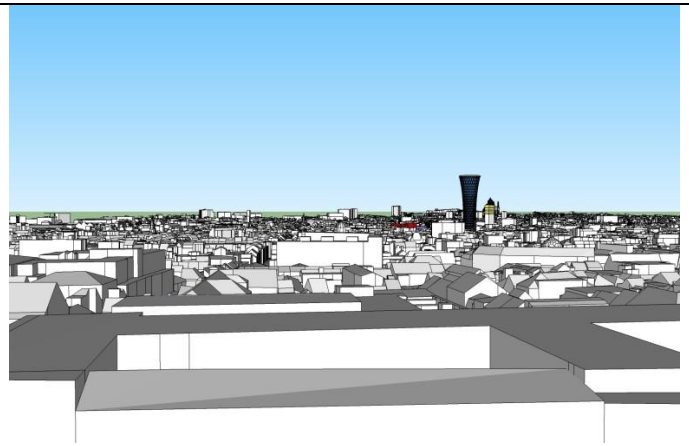
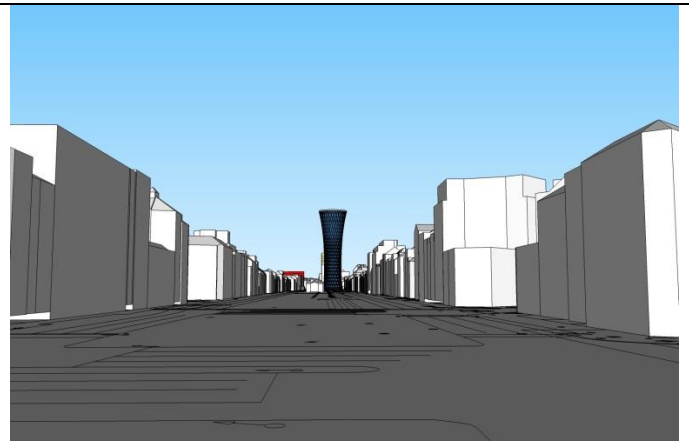
– Grote opening sector D. "Vander Putten – BGHM" (maximalistisch alternatief voor alle sectoren)

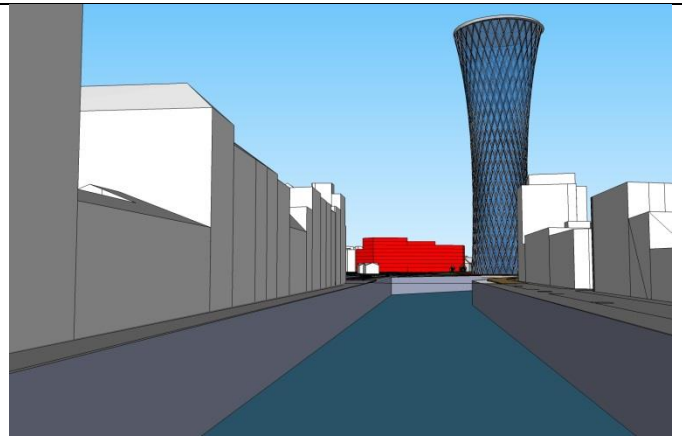
	
Zicht nr. 1 vanaf het Justitiepaleis naar de Basiliek van Koekelberg	Zicht nr. 2 vanaf de Slachthuislaan
	
Zicht nr. 3 vanaf het Weststation	Zicht nr. 4 vanaf de Kunstberg

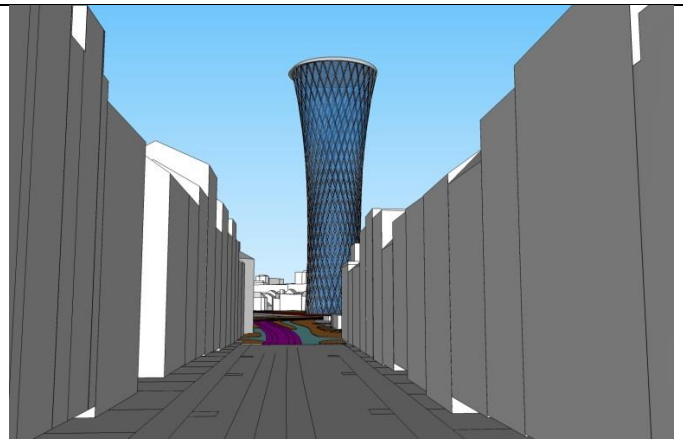
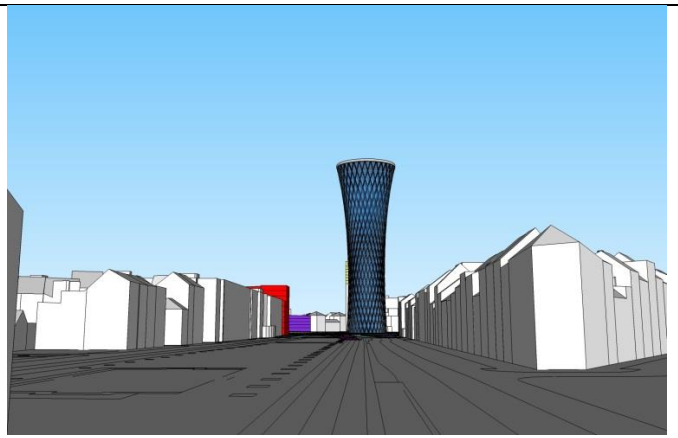
	
Zicht nr. 5 vanaf de Kruidtuin	Zicht nr. 6 vanaf de oversteekplaats op het Saincteletteplein
	
Zicht nr. 7 vanaf de nieuwe toren Up'Site	Zicht nr. 8 vanaf het Kanaal aan de Barthélémylaan

	
Zicht nr. 9 vanaf de Ninoofsesteenweg	Zicht nr. 10 vanaf de Slachthuislaan

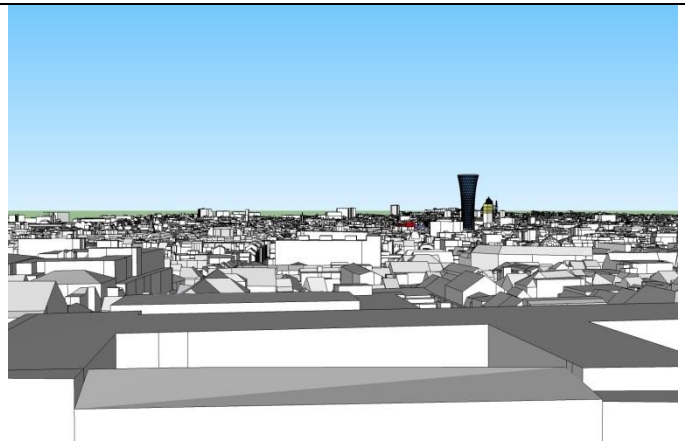
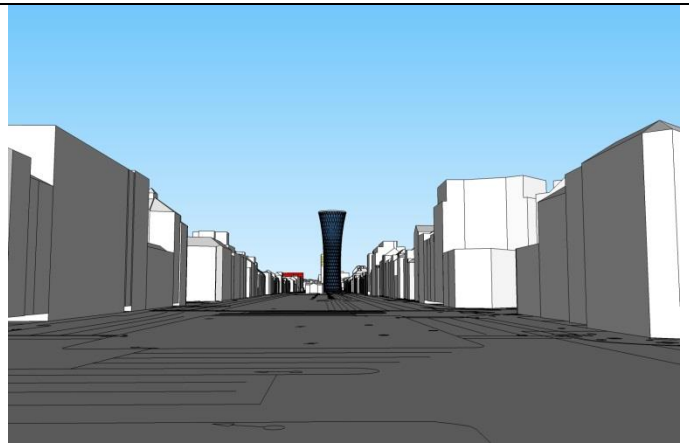
– Kleine opening sector D. "Vander Putten – BGHM" (maximalistisch alternatief voor alle sectoren)

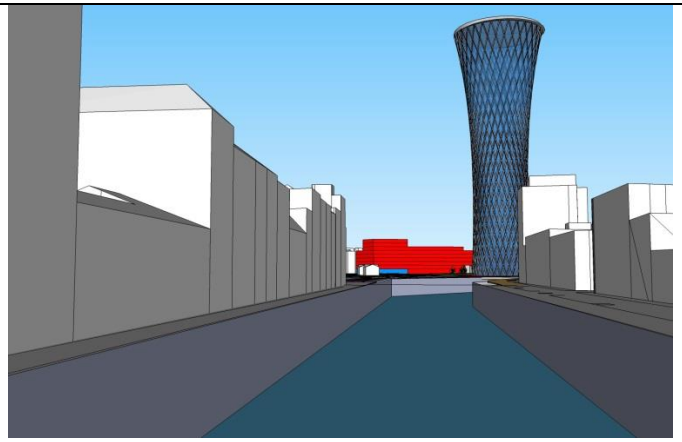
<table>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Zicht nr. 1 vanaf het Justitiepaleis naar de Basiliek van Koekelberg</td><td>Zicht nr. 2 vanaf de Slachthuislaan</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Zicht nr. 3 vanaf het Weststation</td><td>Zicht nr. 4 vanaf de Kunstberg</td></tr>
</table>

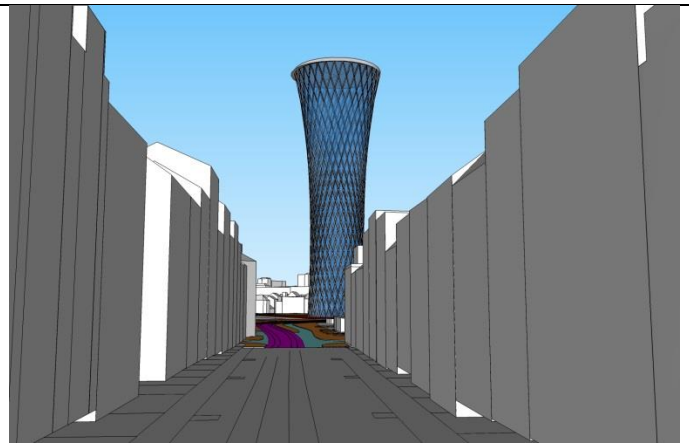
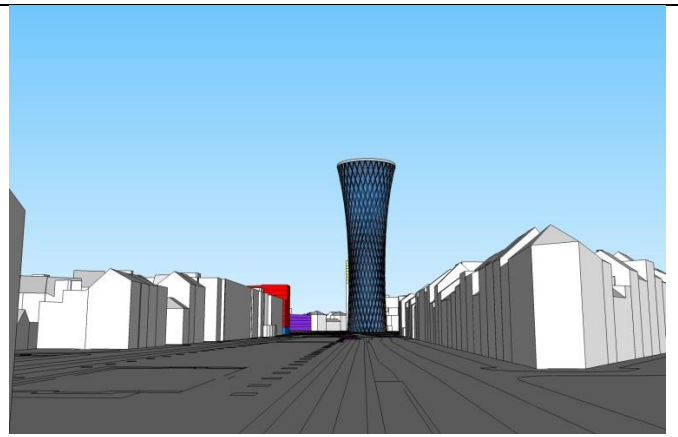
	
Zicht nr. 5 vanaf de Kruidtuin	Zicht nr. 6 vanaf de oversteekplaats op het Sainctelletteplein
	
Zicht nr. 7 vanaf de nieuwe toren Up'Site	Zicht nr. 8 vanaf het Kanaal aan de Barthélémylaan

	
Zicht nr. 9 vanaf de Ninoofsesteenweg	Zicht nr. 10 vanaf de Slachthuislaan

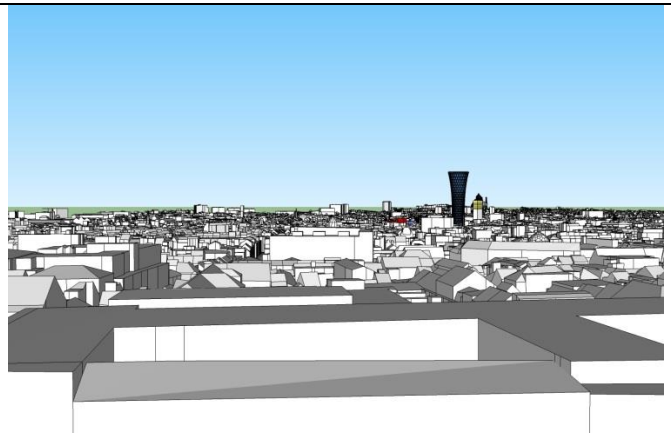
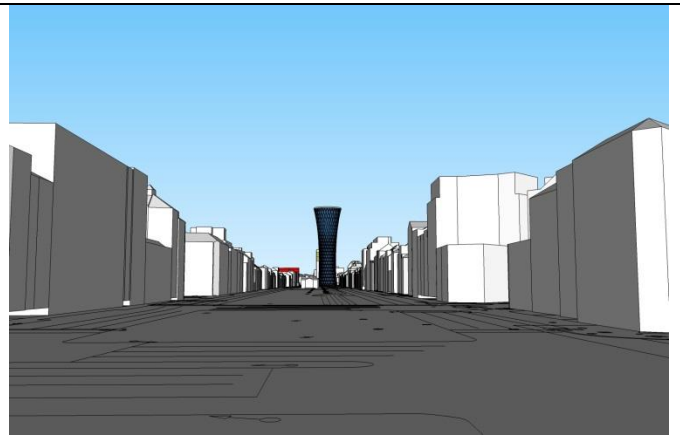
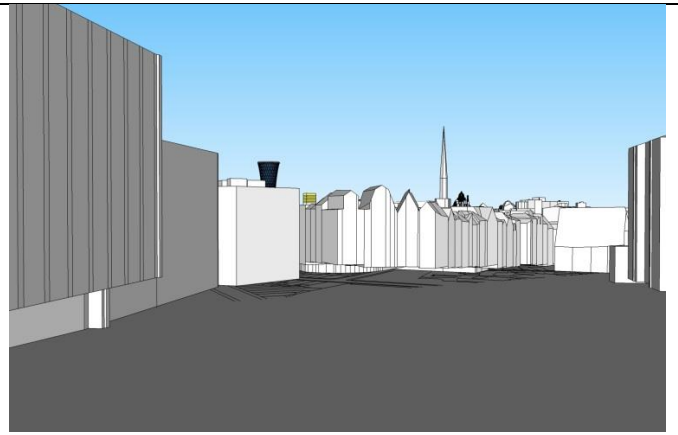
– Kleine doorkijk sector D. "Vander Putten – BGHM" (maximalistisch alternatief voor alle sectoren)

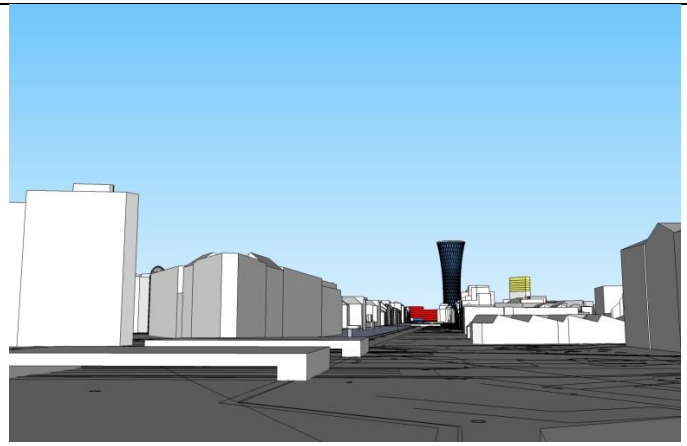
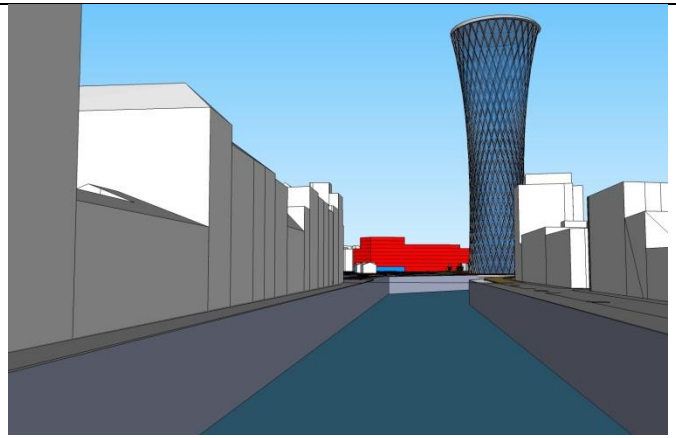
	
Zicht nr. 1 vanaf het Justitiepaleis naar de Basiliek van Koekelberg	Zicht nr. 2 vanaf de Slachthuislaan
	
Zicht nr. 3 vanaf het Weststation	Zicht nr. 4 vanaf de Kunstberg

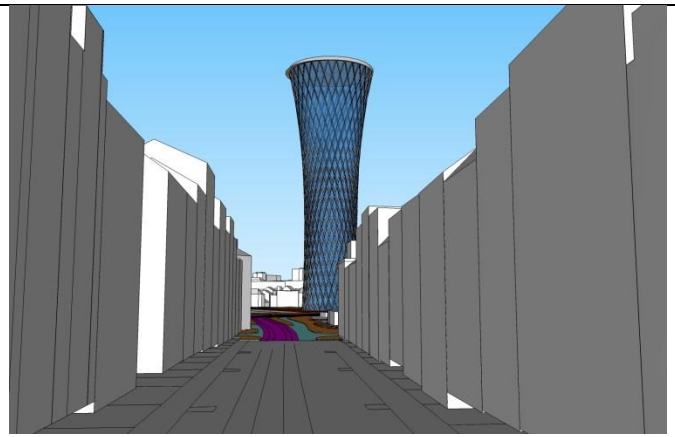
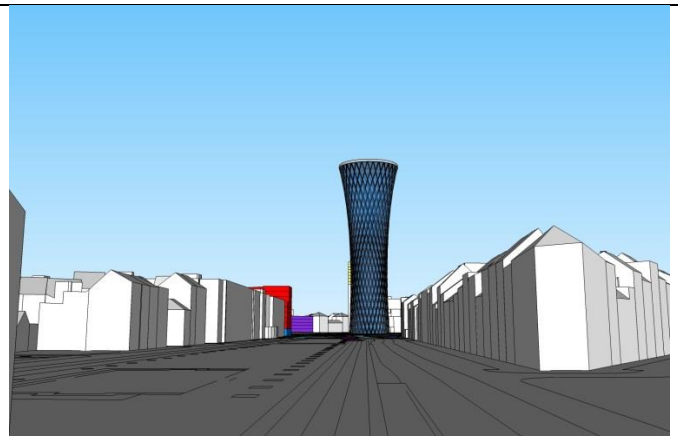
	
Zicht nr. 5 vanaf de Kruidtuin	Zicht nr. 6 vanaf de oversteekplaats op het Saincteletteplein
	
Zicht nr. 7 vanaf de nieuwe toren Up'Site	Zicht nr. 8 vanaf het Kanaal aan de Barthélémylaan

	
Zicht nr. 9 vanaf de Ninoofsesteenweg	Zicht nr. 10 vanaf de Slachthuislaan

– Grote doorkijk sector D. "Vander Putten – BGHM" (maximalistisch alternatief voor alle sectoren)

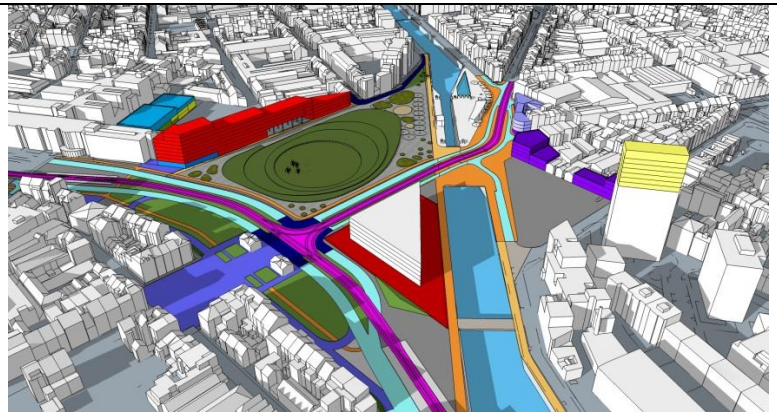
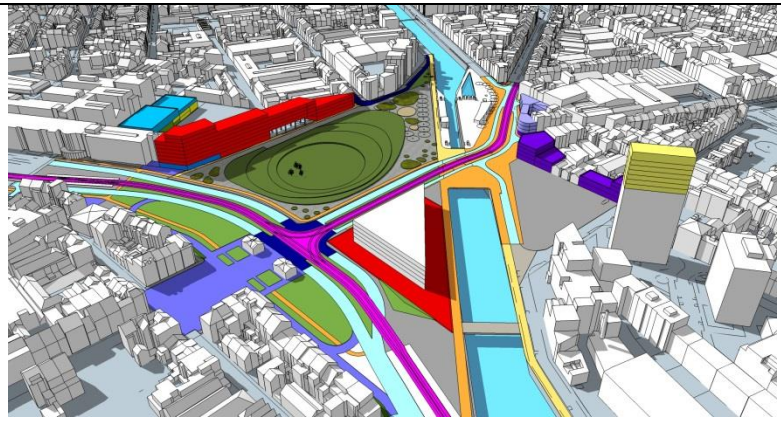
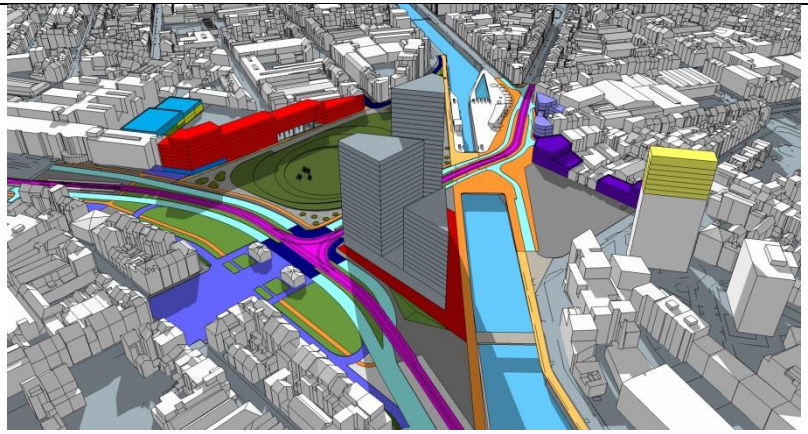
<table>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Zicht nr. 1 vanaf het Justitiepaleis naar de Basiliek van Koekelberg</td><td>Zicht nr. 2 vanaf de Slachthuislaan</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Zicht nr. 3 vanaf het Weststation</td><td>Zicht nr. 4 vanaf de Kunstberg</td></tr>
</table>

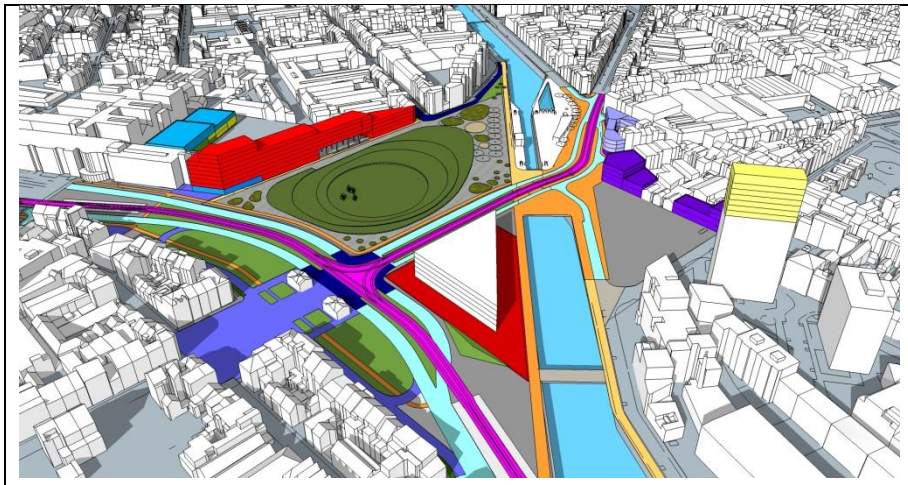
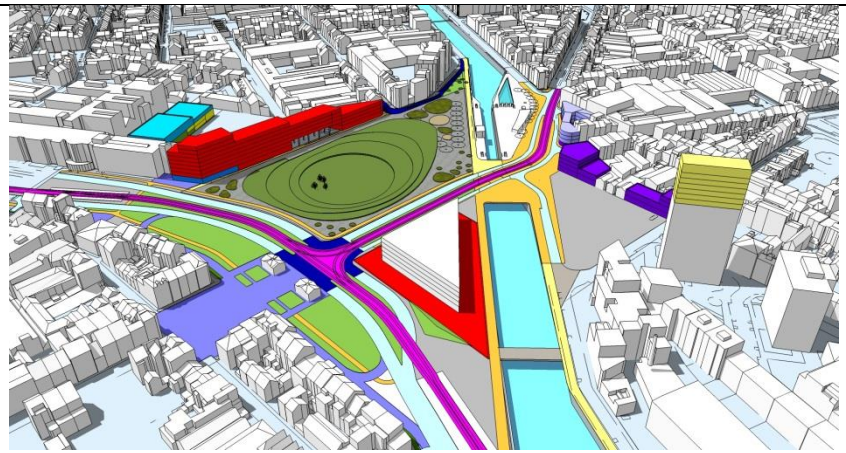
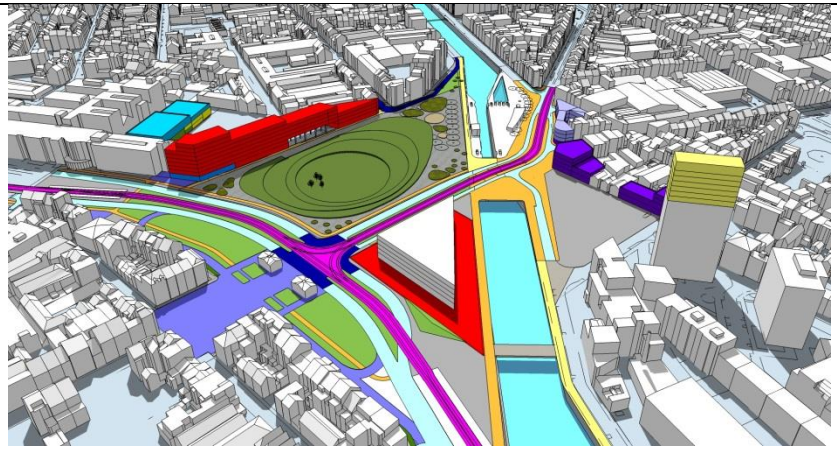
	
Zicht nr. 5 vanaf de Kruidtuin	Zicht nr. 6 vanaf de oversteekplaats op het Sainctelletteplein
	
Zicht nr. 7 vanaf de nieuwe toren Up'Site	Zicht nr. 8 vanaf het Kanaal aan de Barthélémylaan

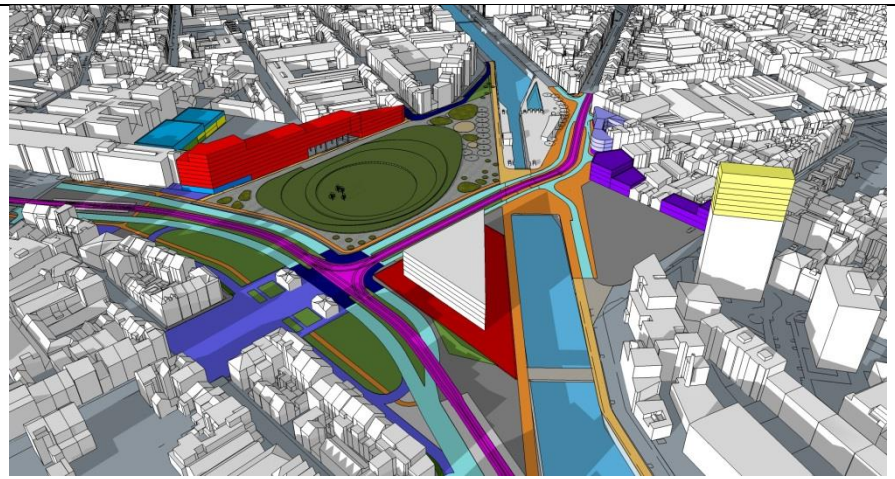
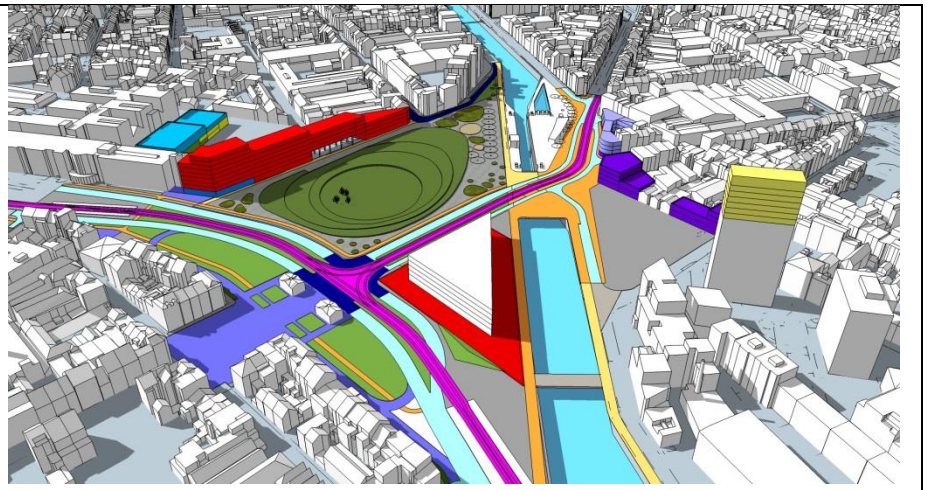
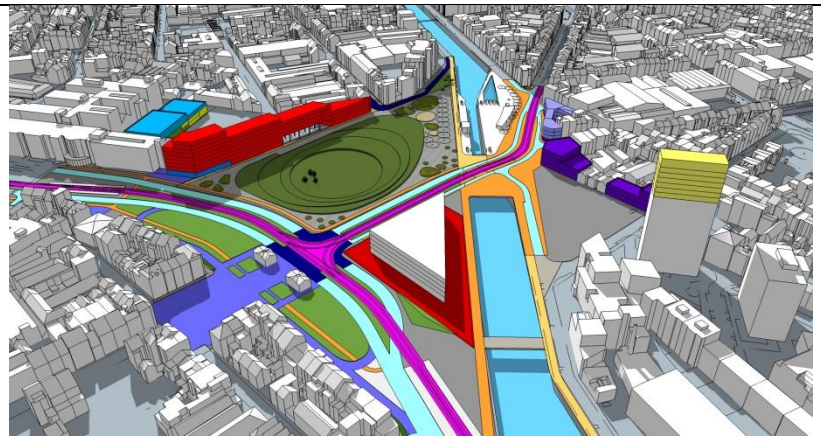
	
Zicht nr. 9 vanaf de Ninoofsesteenweg	Zicht nr. 10 vanaf de Slachthuislaan

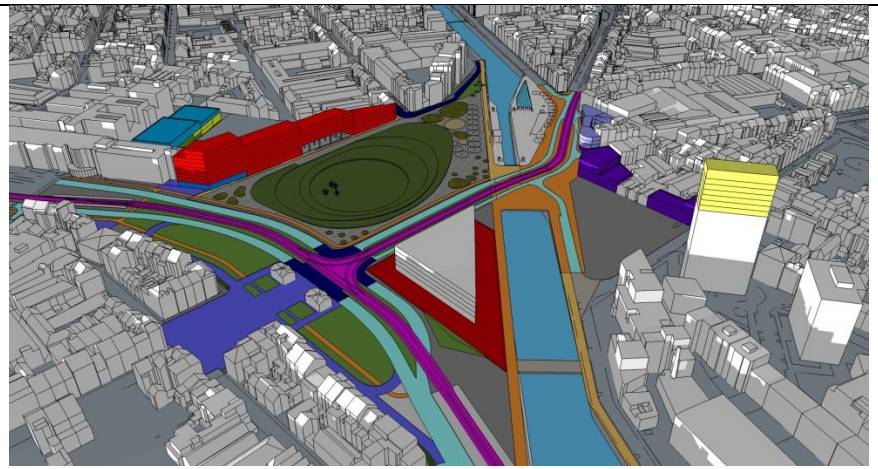
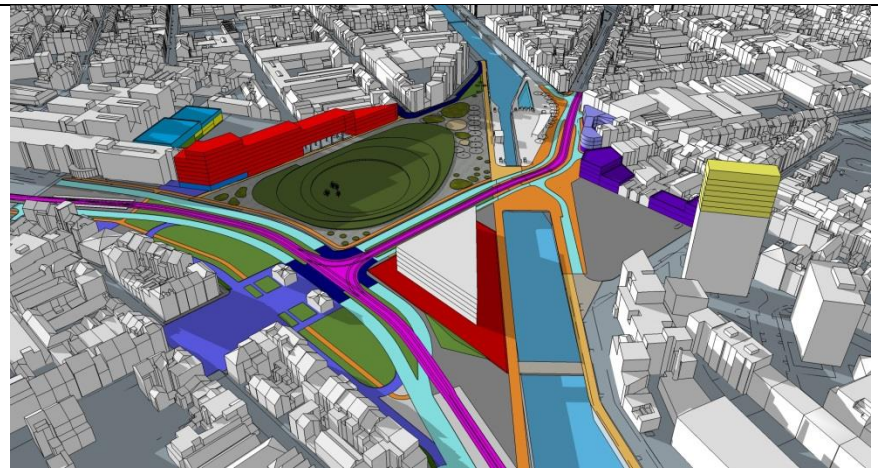
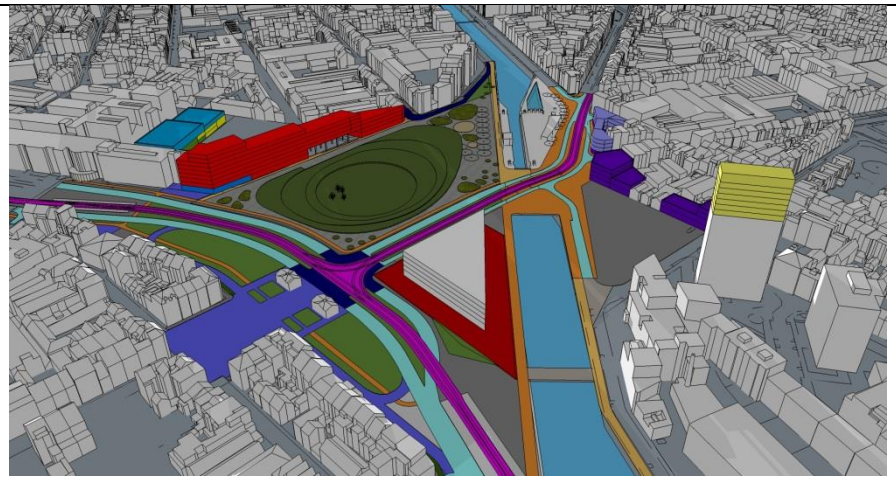
Bijlage 7 : Bezonningsstudie (microklimaat)- Agora

– Minimalistisch alternatief (hypothese 0 voor alle sectoren)

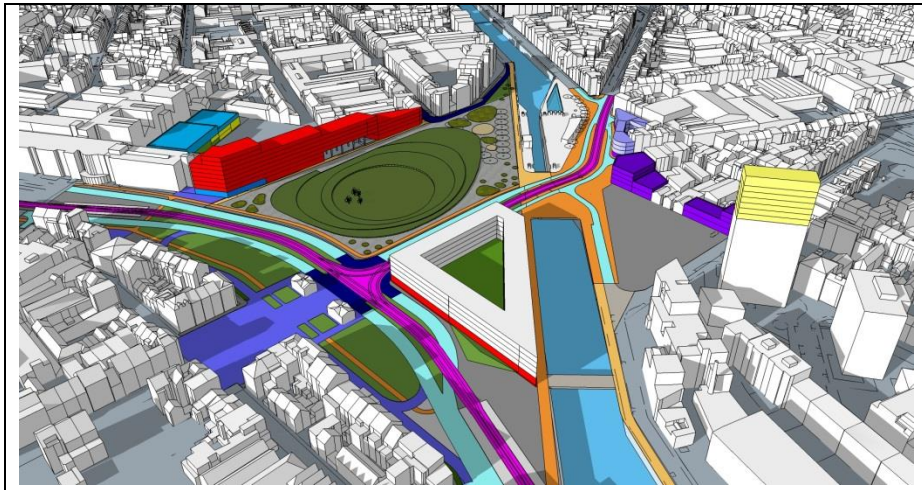
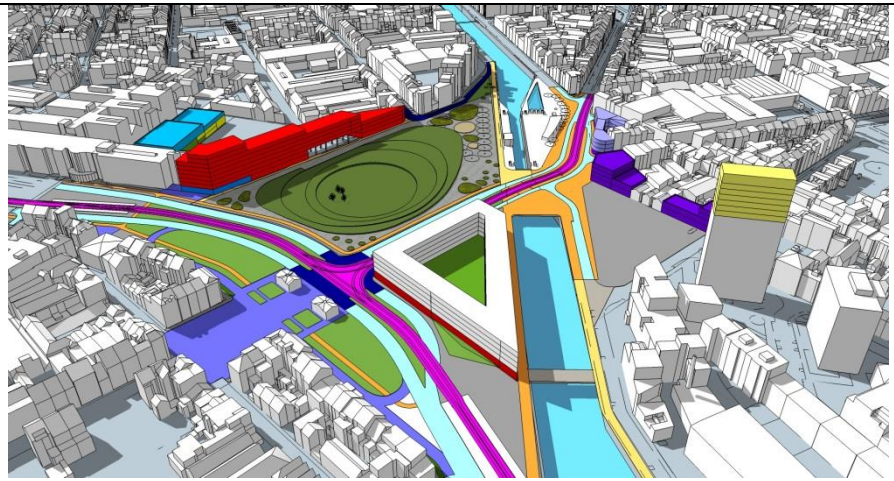
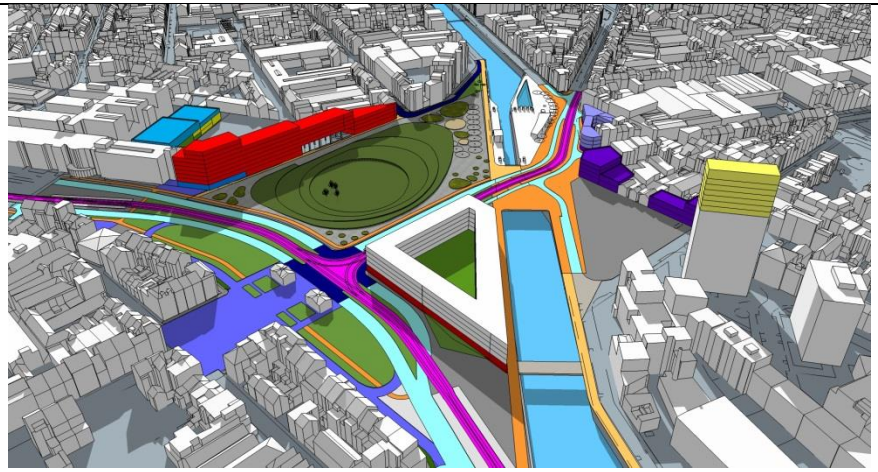
	
21-03_09h00_minimalistisch_alternatief	21-03_13h00_ minimalistisch_alternatief
	
21-03_16h00_ minimalistisch_alternatief	

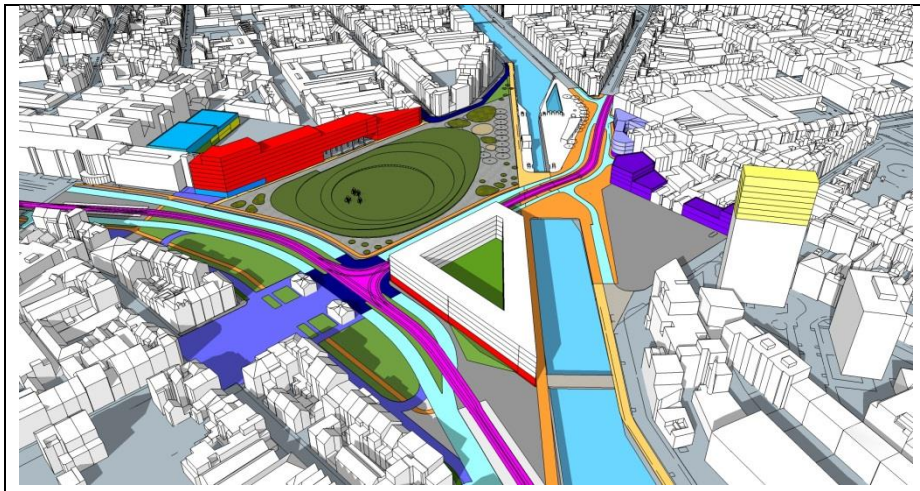
	
21-06_09h00_ minimalistisch_alternatief	21-06_13h00_ minimalistisch_alternatief
	
21-06_16h00_ minimalistisch_alternatief	

	
21-09_09h00_ minimalistisch_alternatief	21-09_13h00_ minimalistisch_alternatief
	
21-09_16h00_ minimalistisch_alternatief	

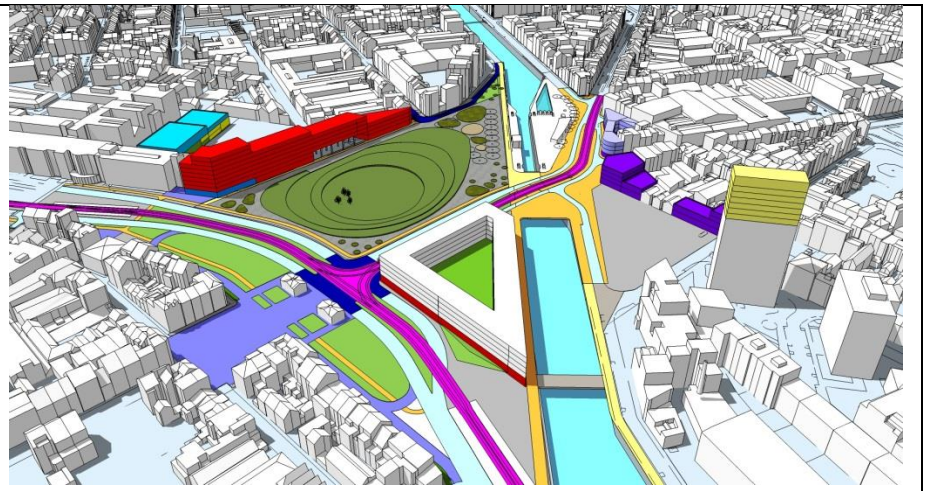
	
21-12_09h00_ minimalistisch_alternatief	21-12_13h00_ minimalistisch_alternatief
	
21-12_16h00_ minimalistisch_alternatief	

– Mediaan alternatief (alle sectoren)

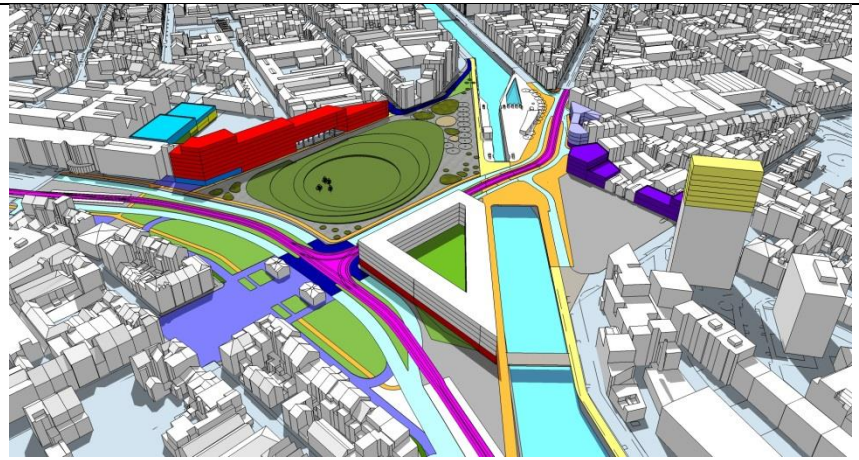
	
21-03_09h00_Mediaan_ alternatief	21-03_13h00_ Mediaan_ alternatief
	
21-03_16h00_ Mediaan_ alternatief	



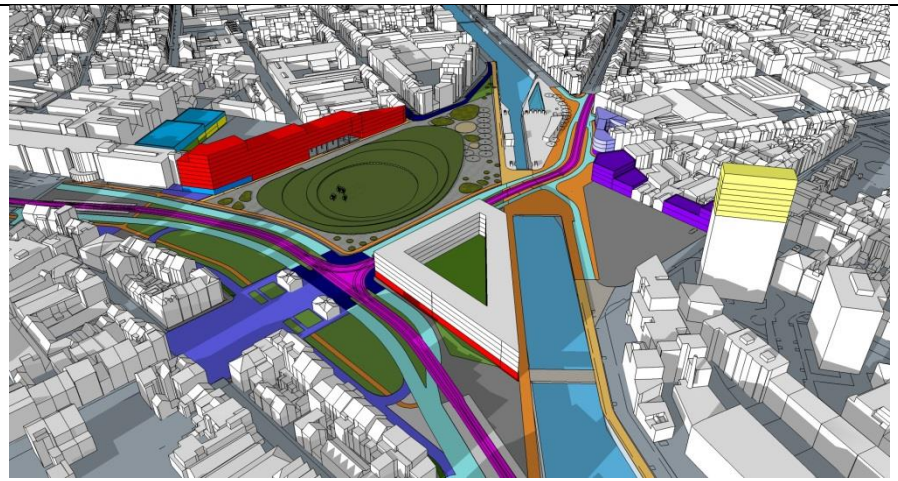
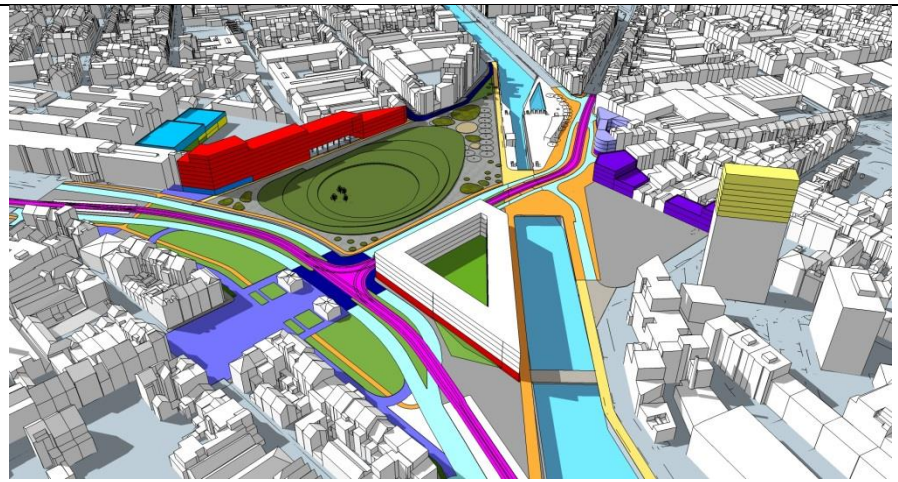
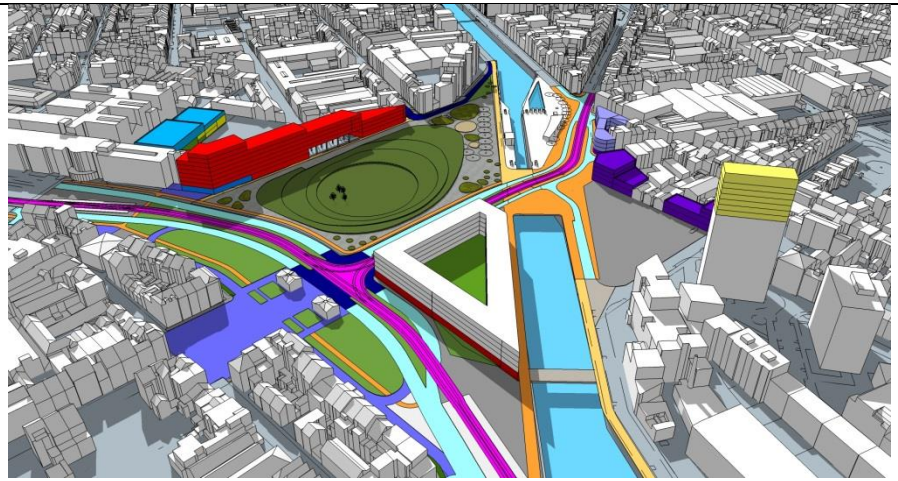
21-06_09h00_ Mediaan_ alternatief

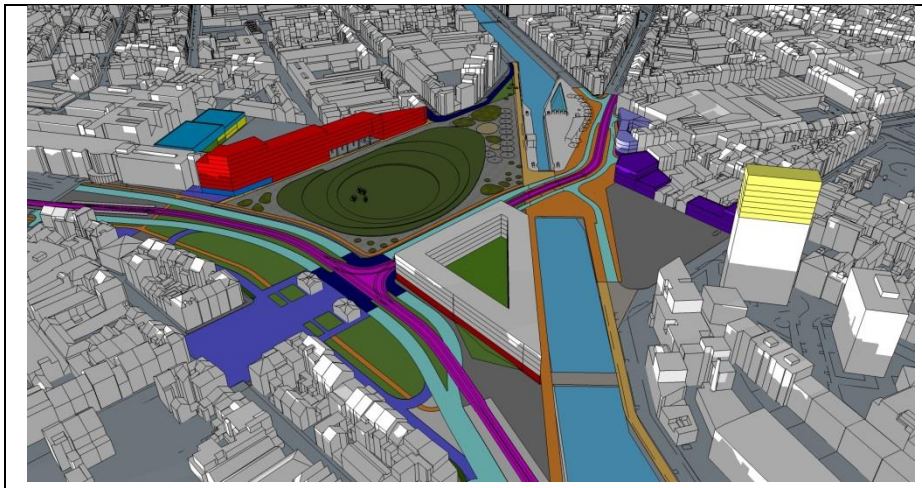


21-06_13h00_ Mediaan_ alternatief

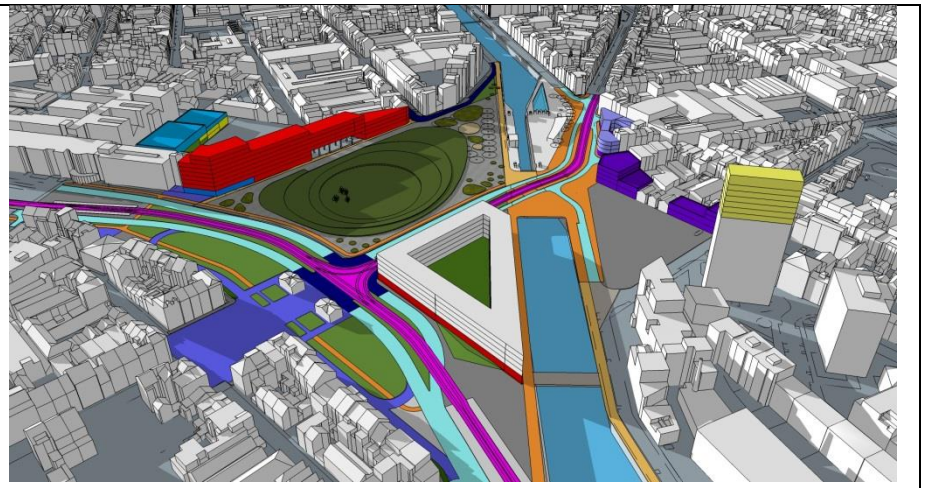


21-06_16h00_ Mediaan_ alternatief

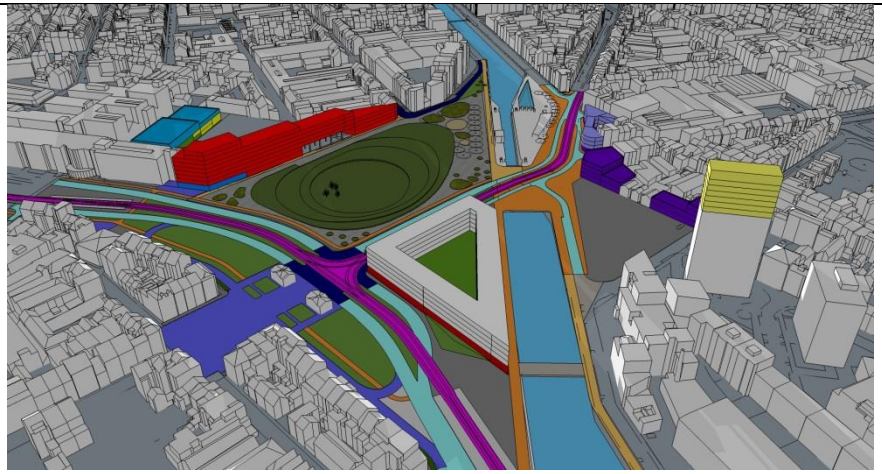
	
21-09_09h00_ Mediaan_ alternatief	21-09_13h00_ Mediaan_ alternatief
	
21-09_16h00_ Mediaan_ alternatief	



21-12_09h00_ Mediaan_ alternatief

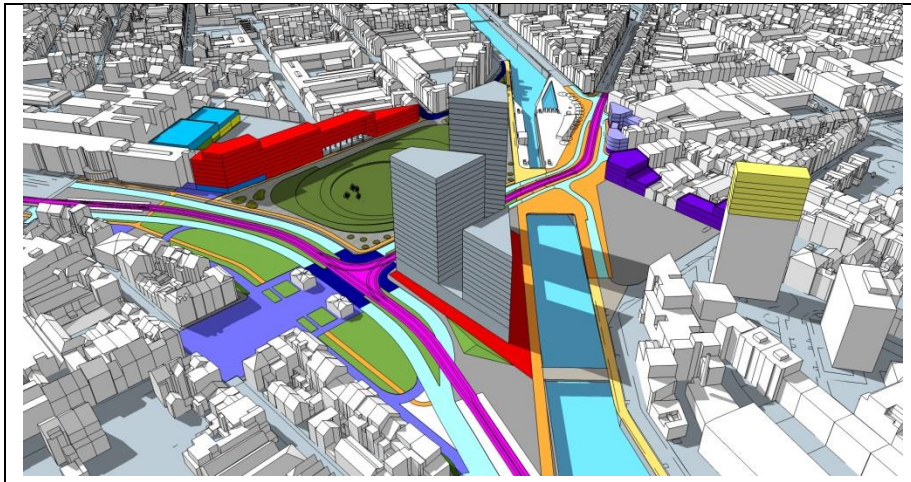
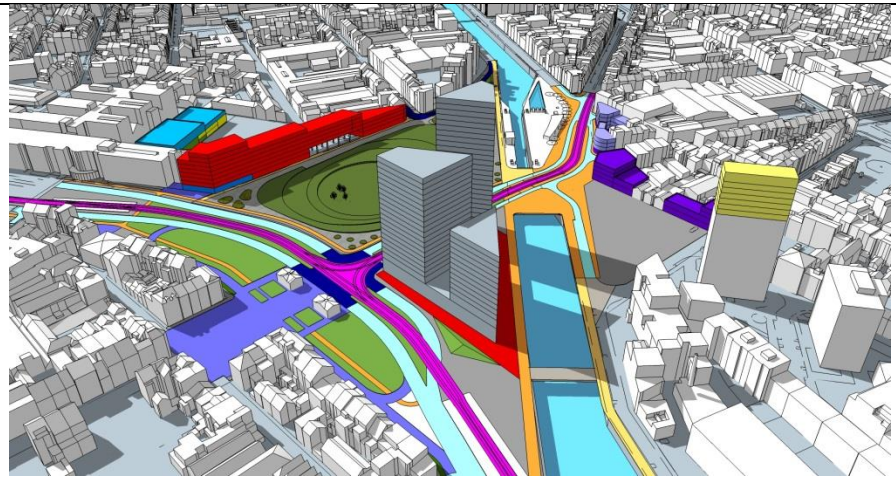
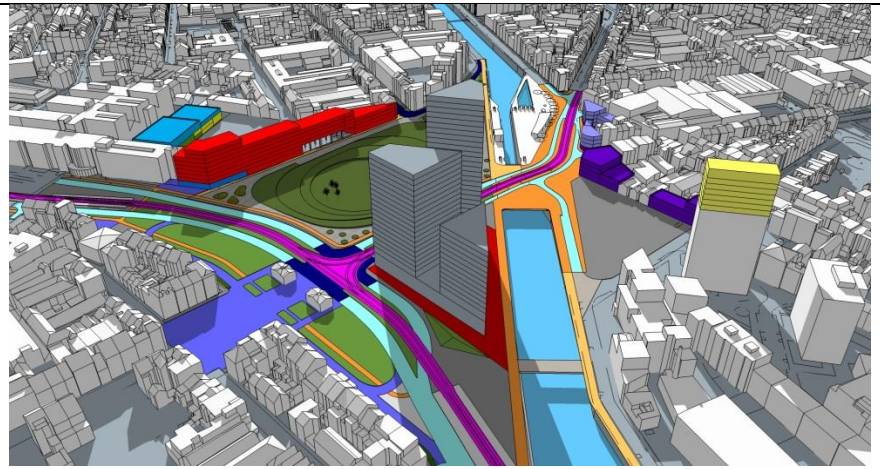


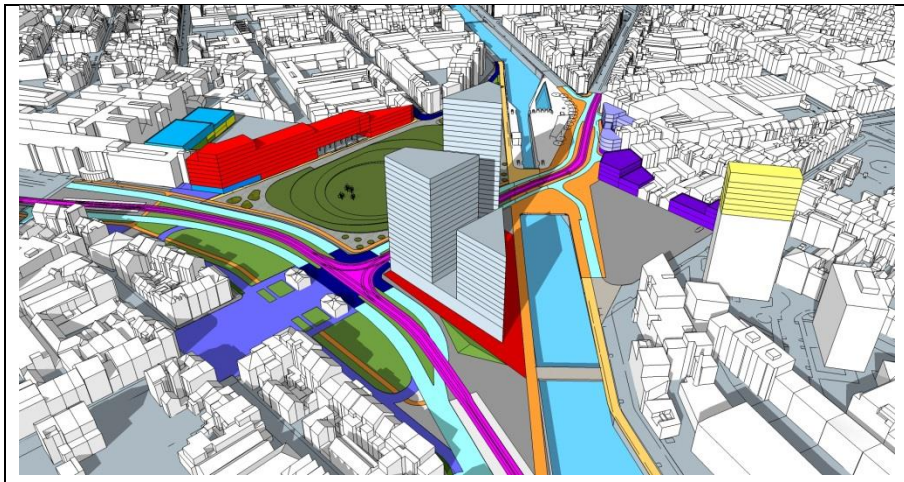
21-12_13h00_ Mediaan_ alternatief



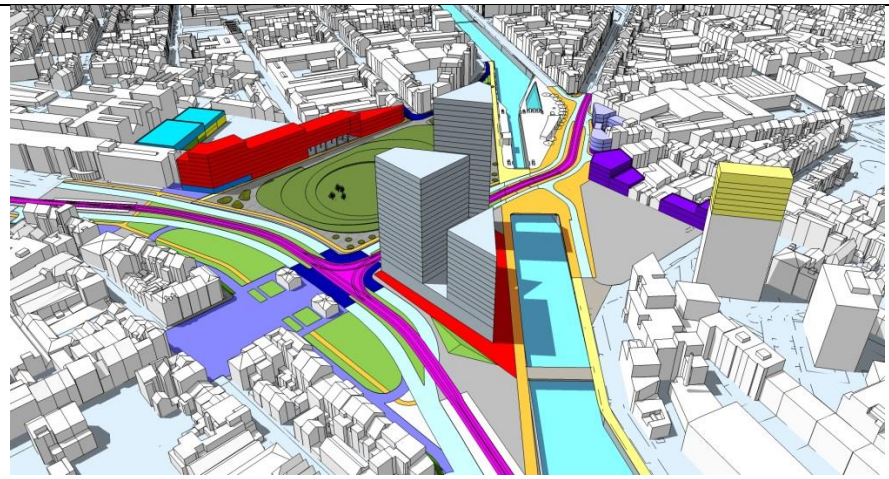
21-12_16h00_ Mediaan_ alternatief

– Intermediair alternatief (sector A. "Driehoek")

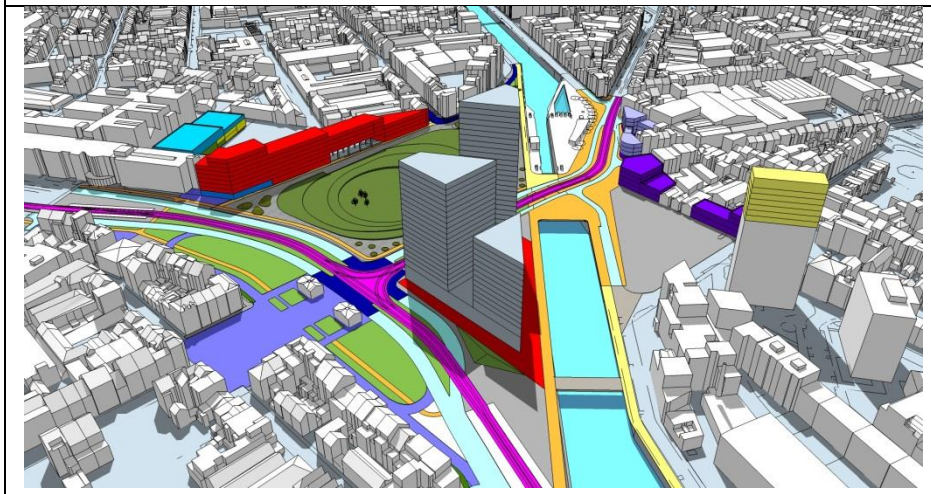
	
21-03_09h00_ Intermediair_ alternatief	21-03_13h00_ Intermediair_ alternatief
	
21-03_16h00_ Intermediair_ alternatief	



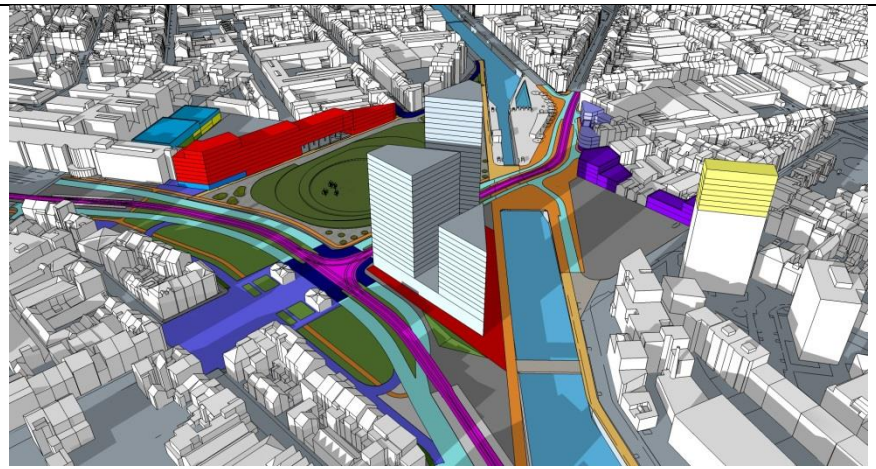
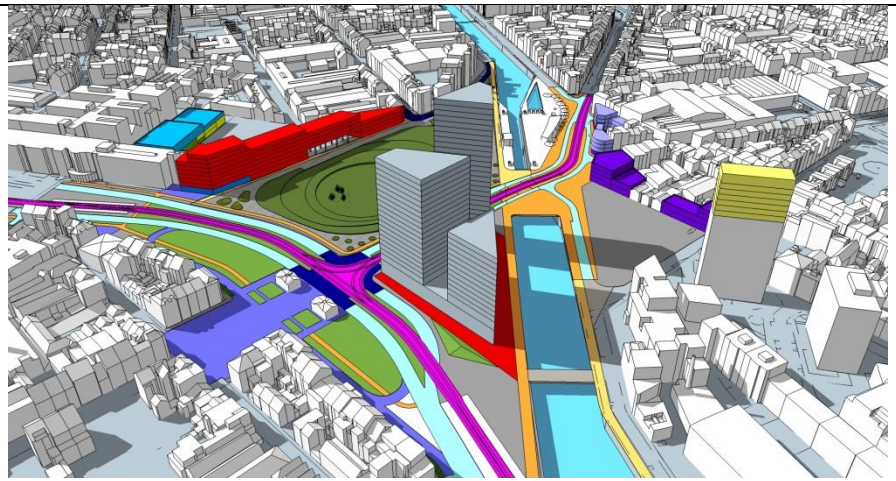
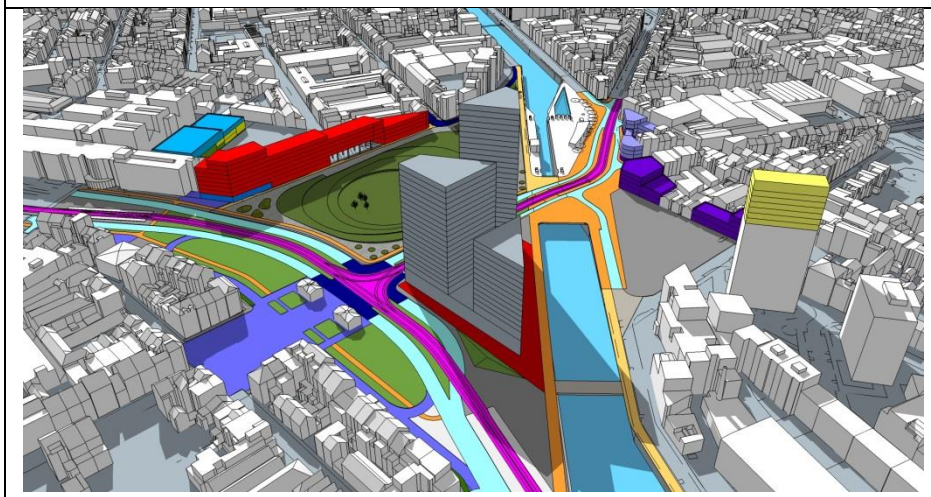
21-06_09h00_ Intermediair_ alternatief

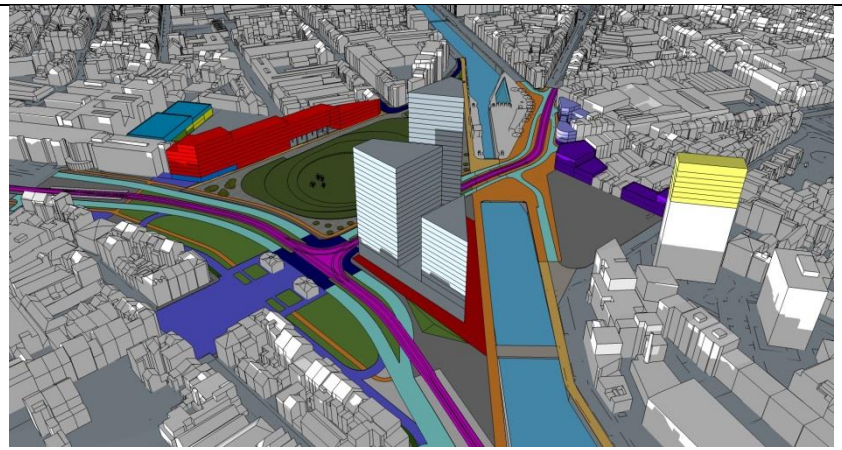
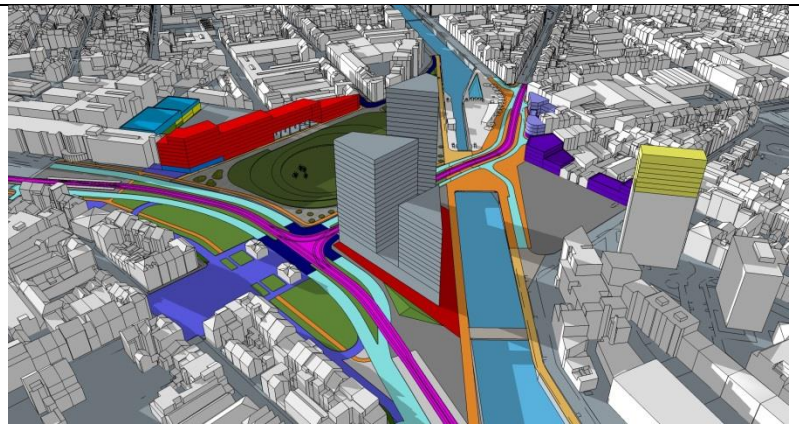
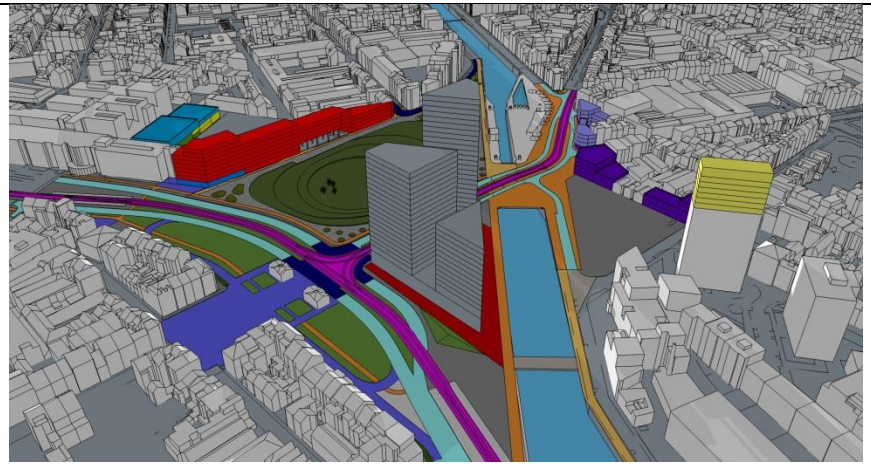


21-06_13h00_ Intermediair_ alternatief



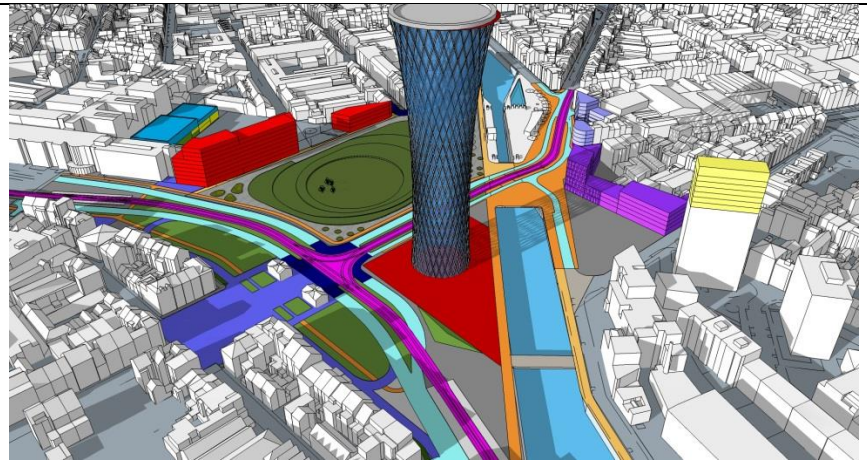
21-06_16h00_ Intermediair_ alternatief

	
21-09_09h00_ Intermediair_ alternatief	21-09_13h00_ Intermediair_ alternatief
	
21-09_16h00_ Intermediair_ alternatief	

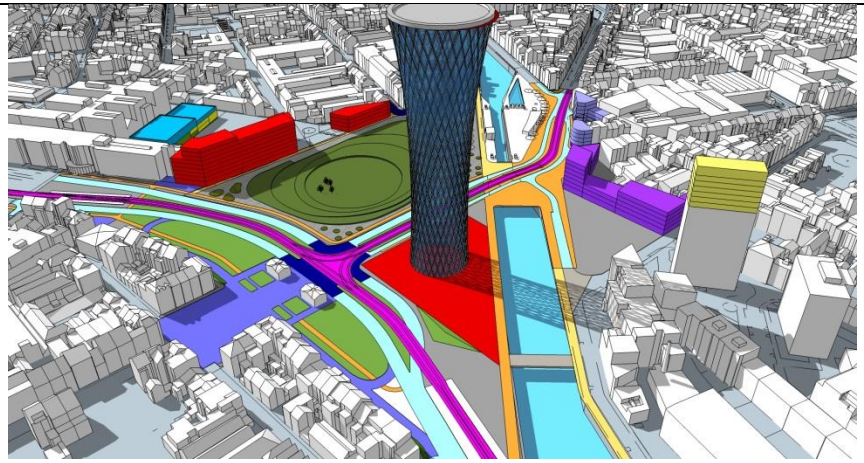
	
21-12_09h00_ Intermediair_ alternatief	21-12_13h00_ Intermediair_ alternatief
	
21-12_16h00_ Intermediair_ alternatief	

– Maximalistisch alternatief

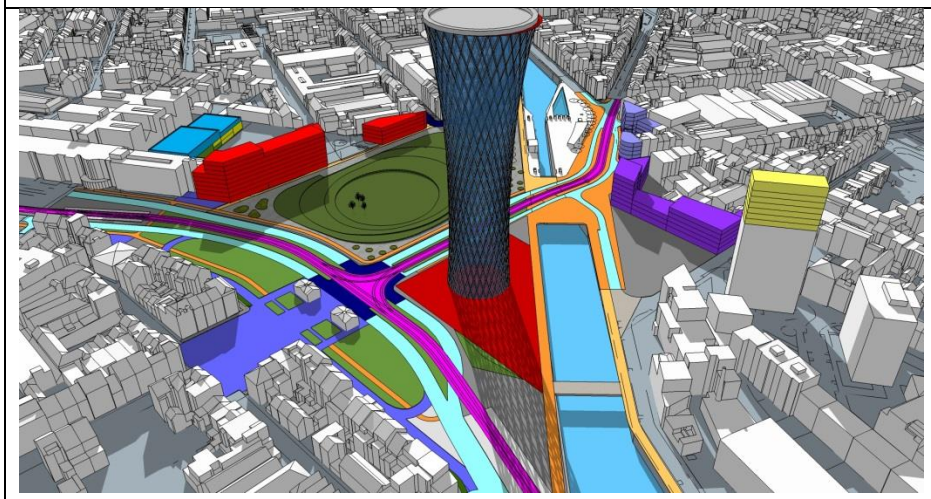
– Grote opening sector D. "Vander Putten – BGHM" (maximalistisch alternatief voor alle sectoren)



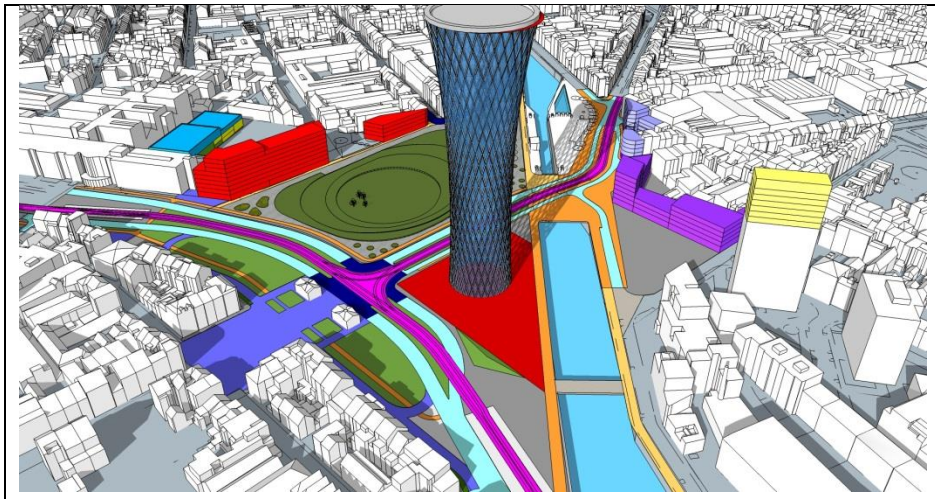
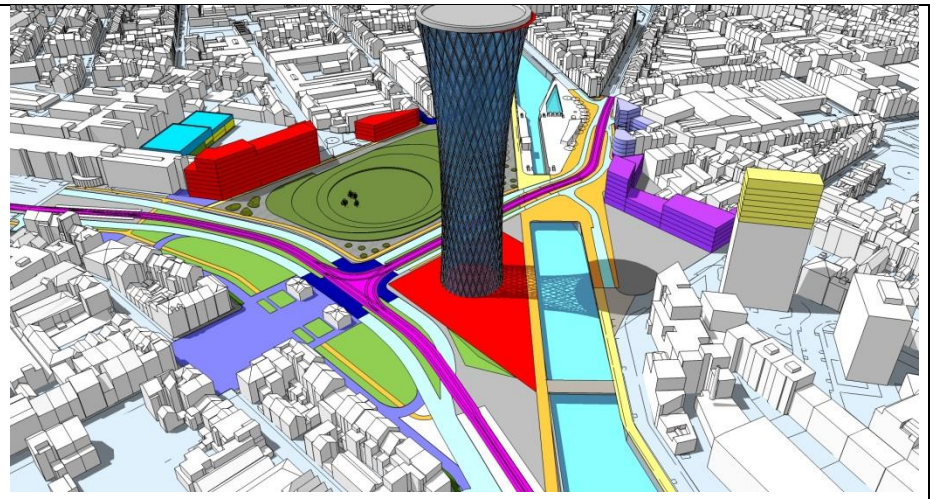
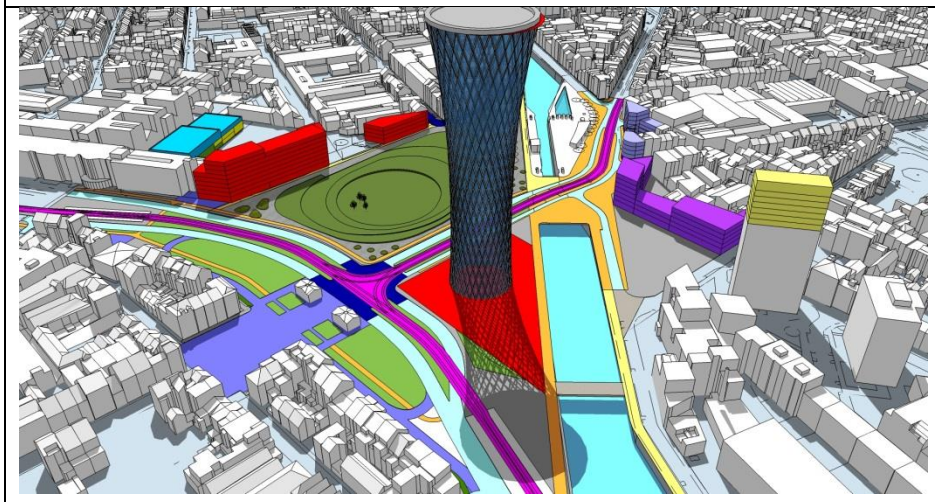
21-03_09h00_ Maximalistisch_ alternatief

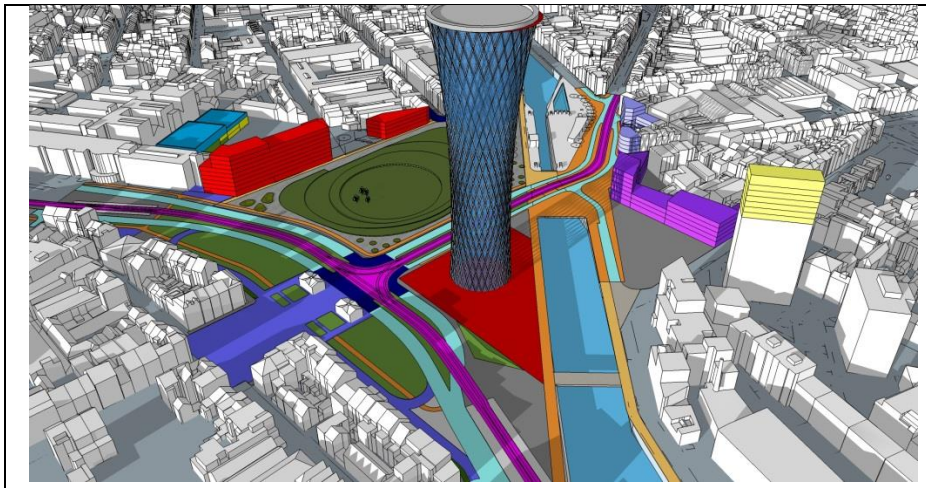
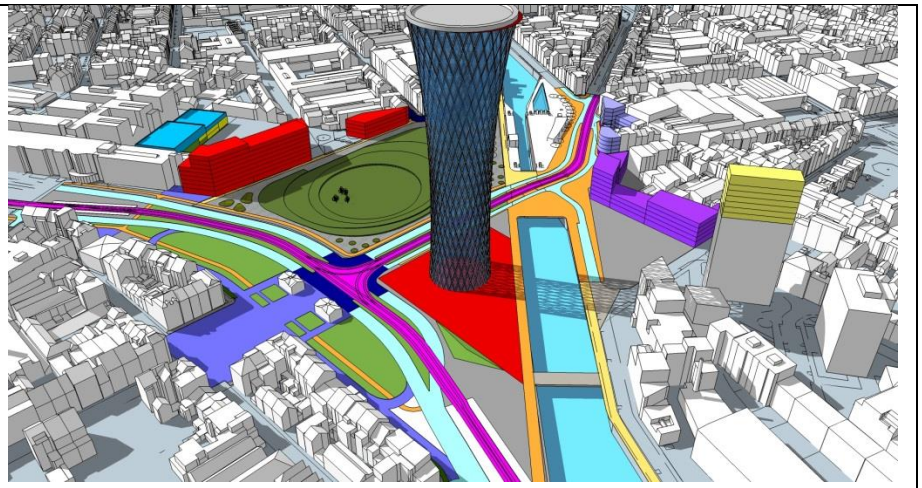
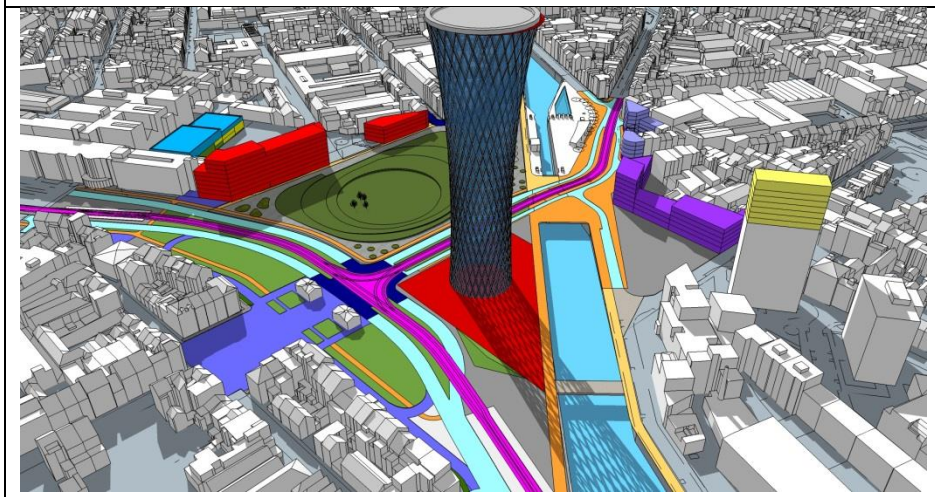


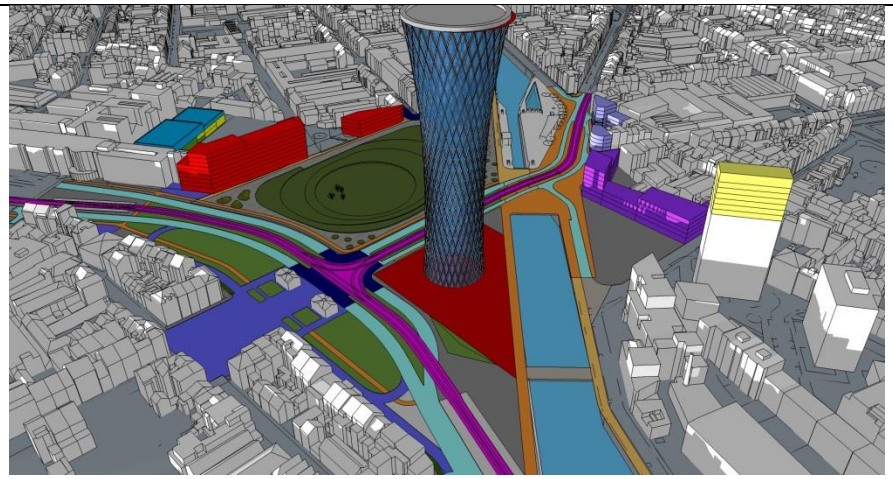
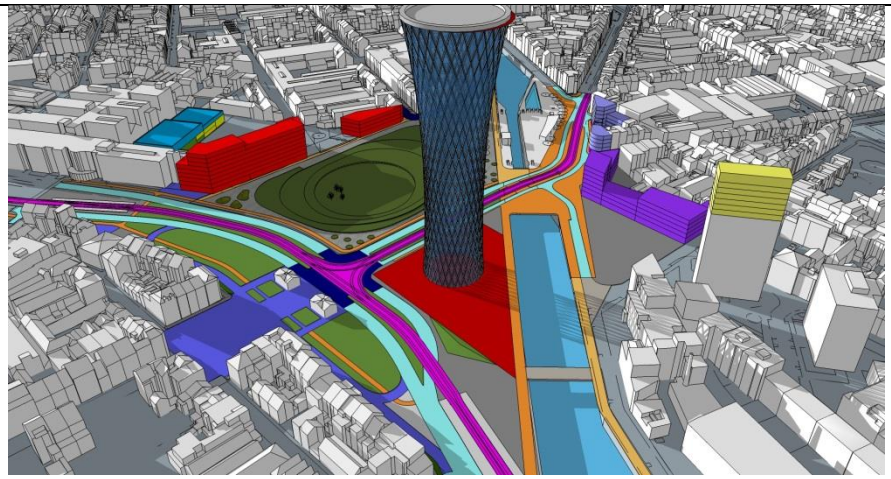
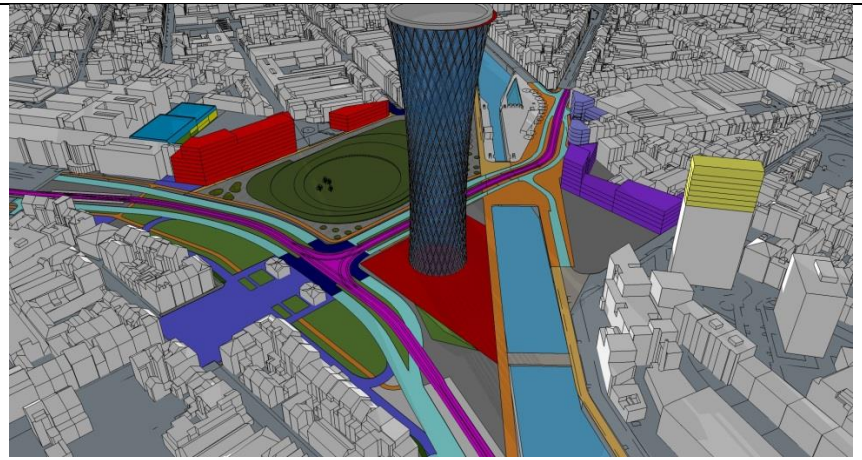
21-03_13h00_ Maximalistisch_ alternatief



21-03_16h00_ Maximalistisch_ alternatief

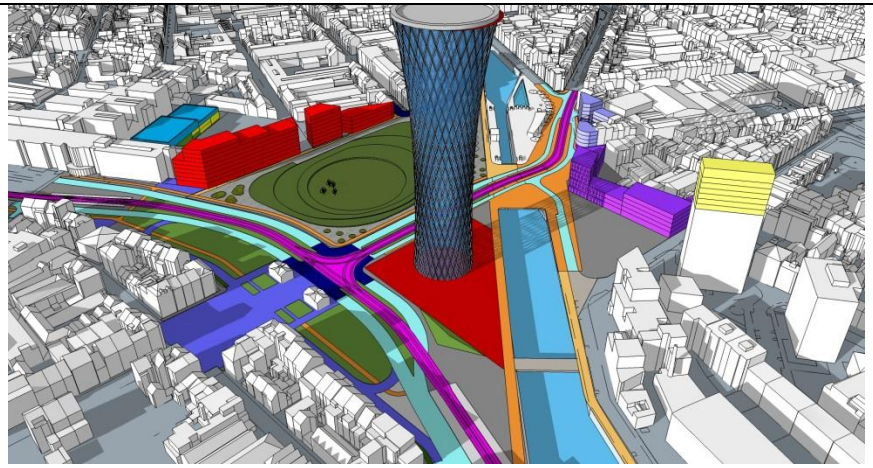
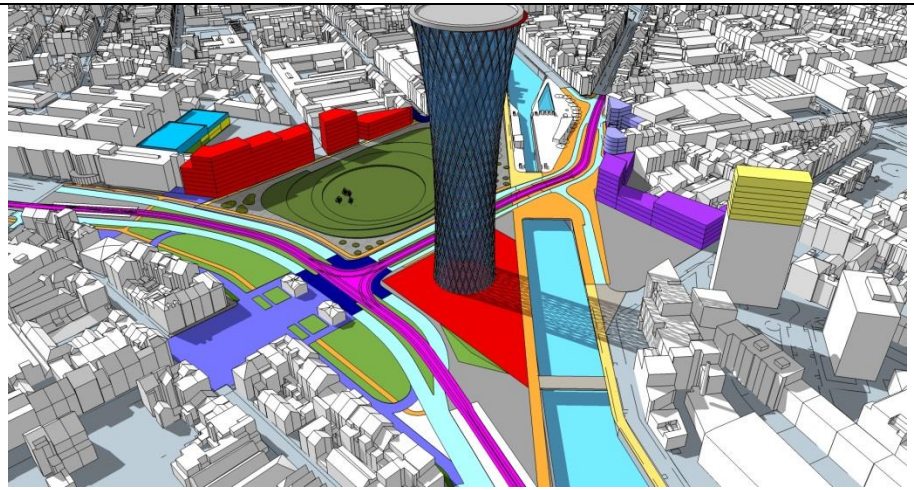
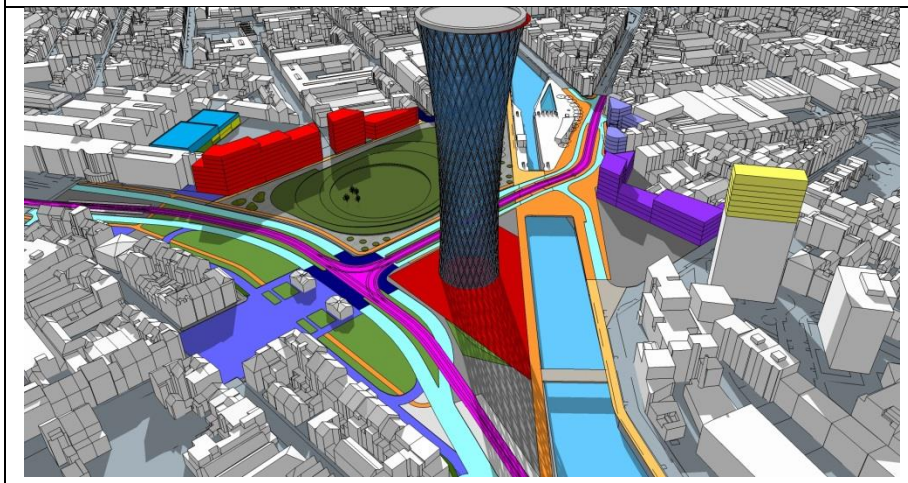
	
21-06_09h00_ Maximalistisch_ alternatief	21-06_13h00_ Maximalistisch_ alternatief
	
21-06_16h00_ Maximalistisch_ alternatief	

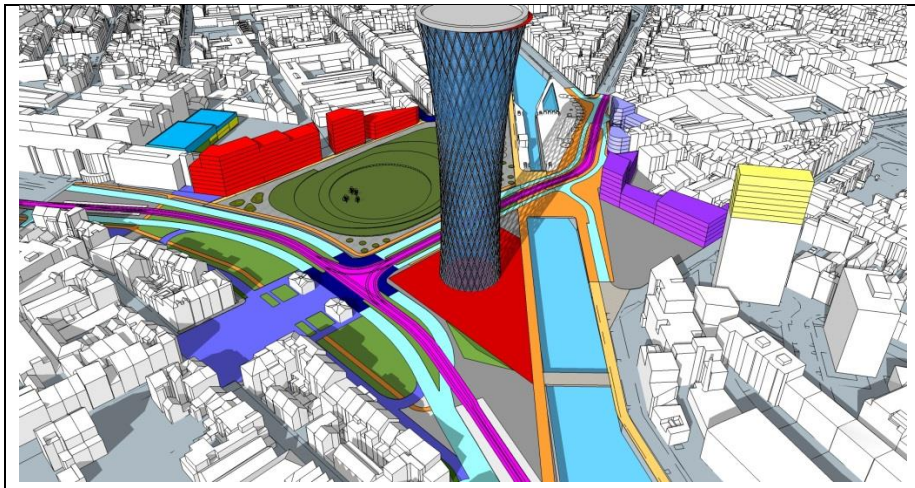
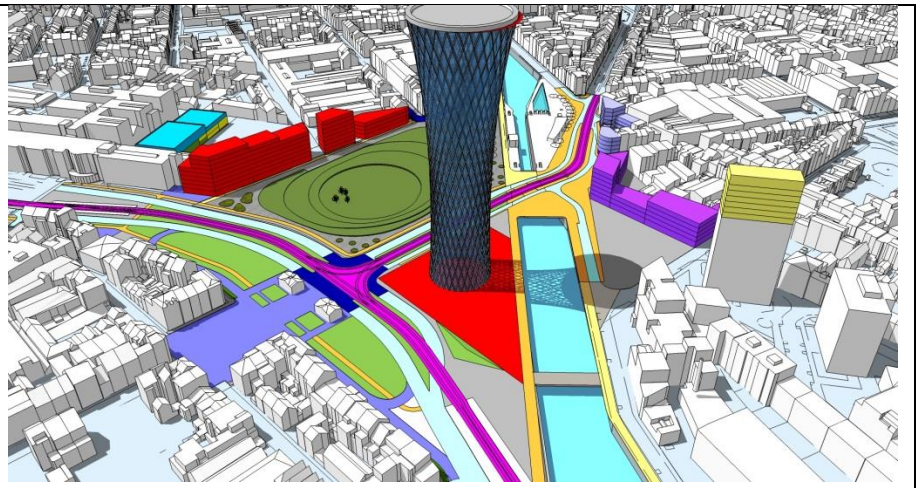
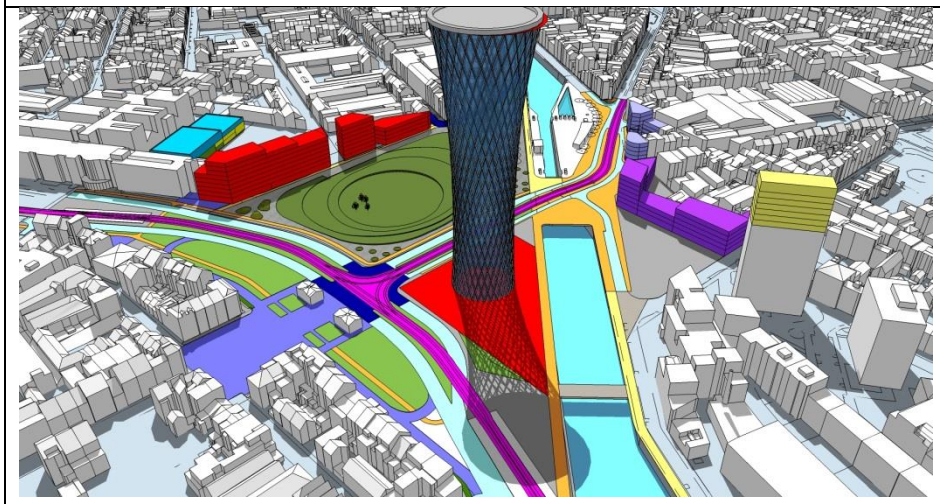
	
21-09_09h00_ Maximalistisch_ alternatief	21-09_13h00_ Maximalistisch_ alternatief
	
21-09_16h00_ Maximalistisch_ alternatief	

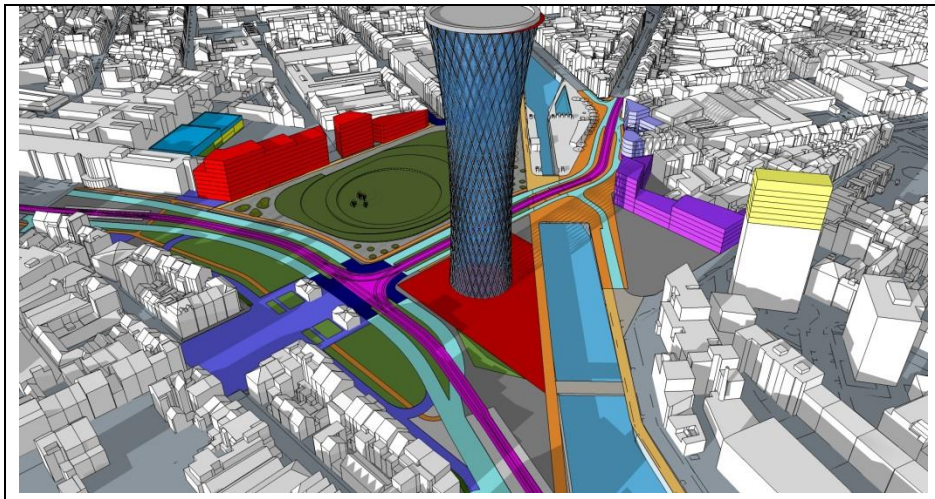
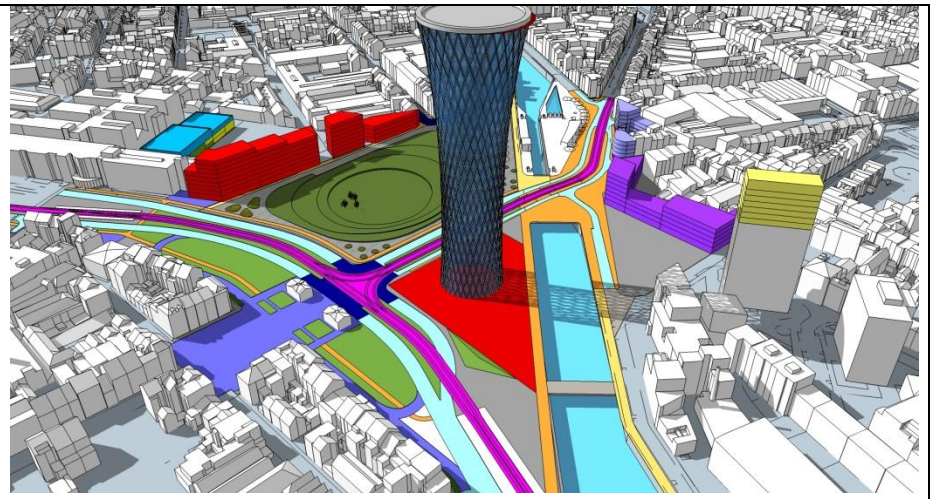
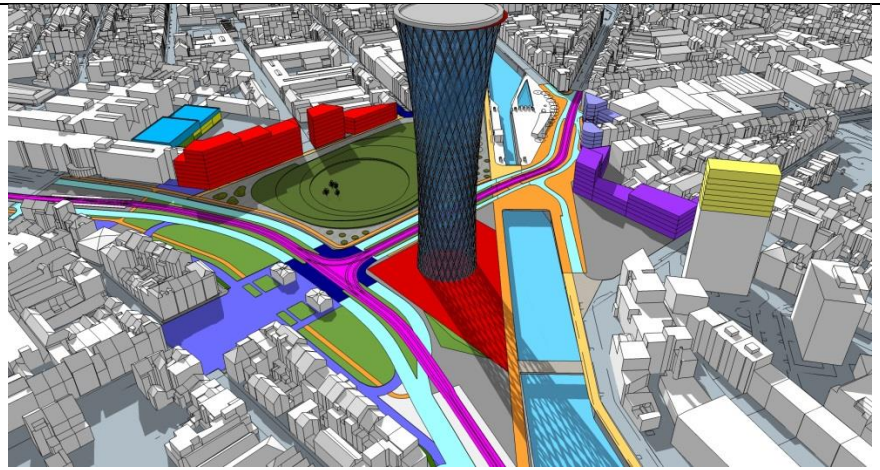
	
21-12_09h00_ Maximalistisch_ alternatief	21-12_13h00_ Maximalistisch_ alternatief
	
21-12_16h00_ Maximalistisch_ alternatief	

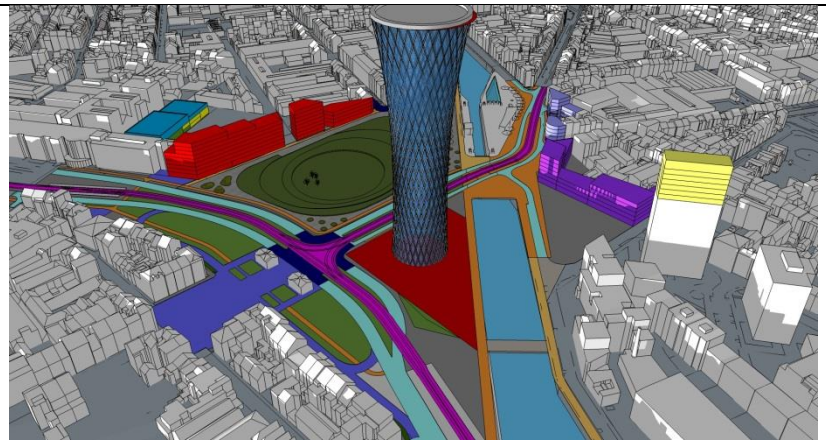
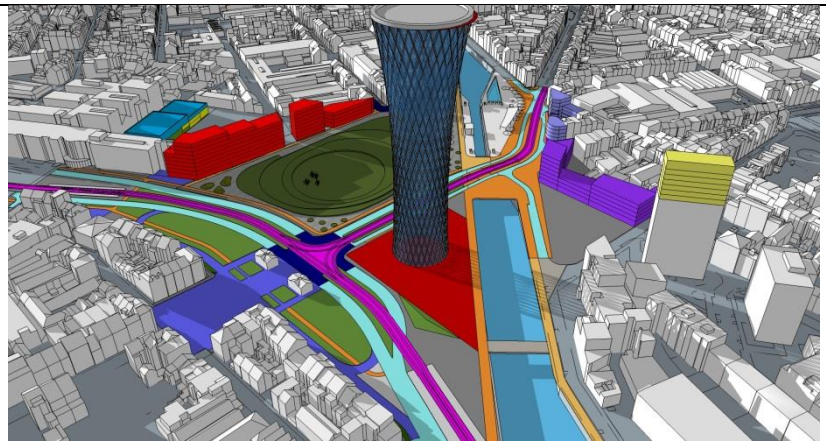
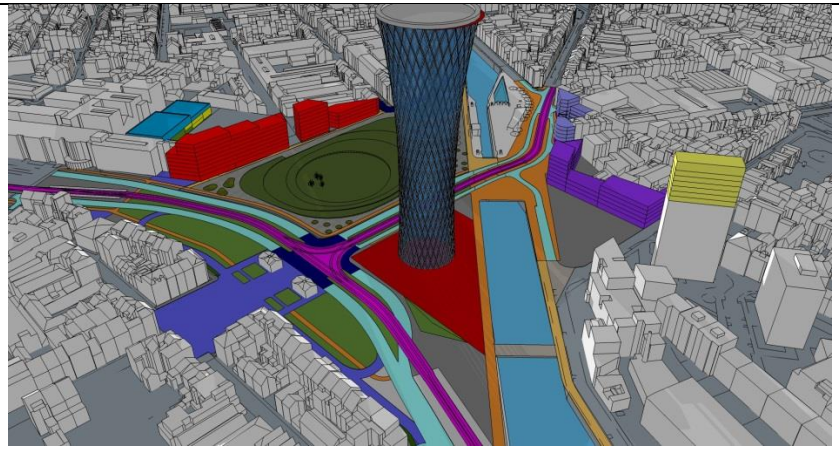
– Maximalistisch alternatief

– Kleine opening sector D. "Vander Putten – BGHM" (maximalistisch alternatief voor alle sectoren)

	
21-03_09h00_ Maximalistisch_ alternatief	21-03_13h00_ Maximalistisch_ alternatief
	
21-03_16h00_ Maximalistisch_ alternatief	

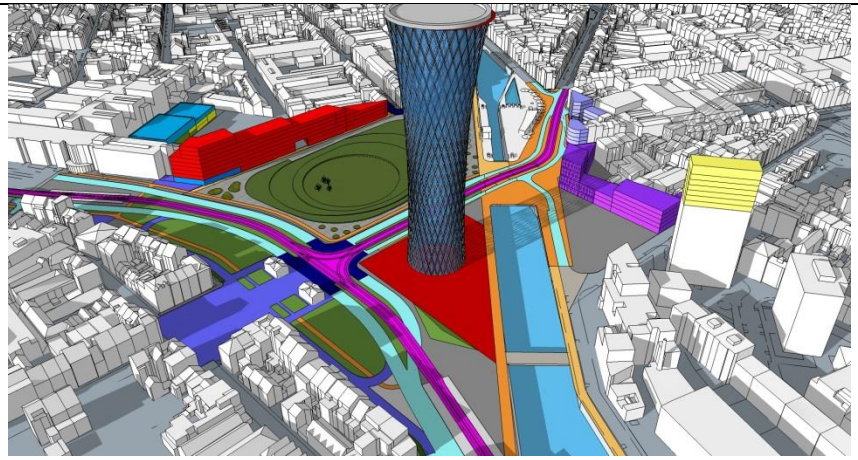
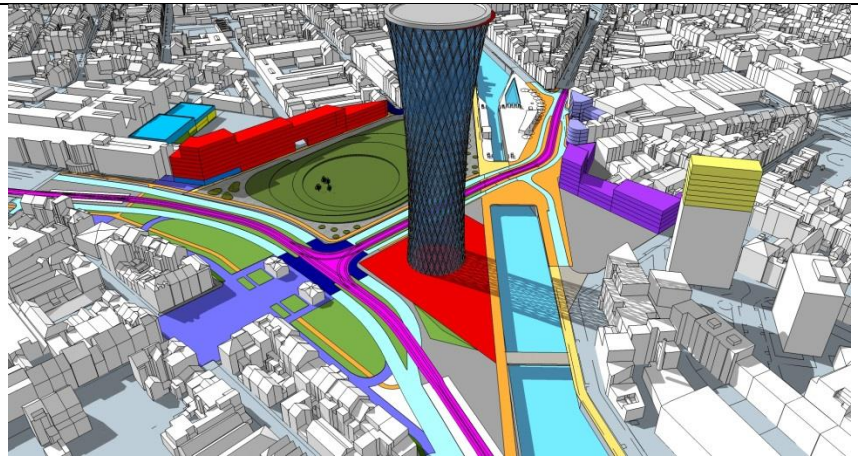
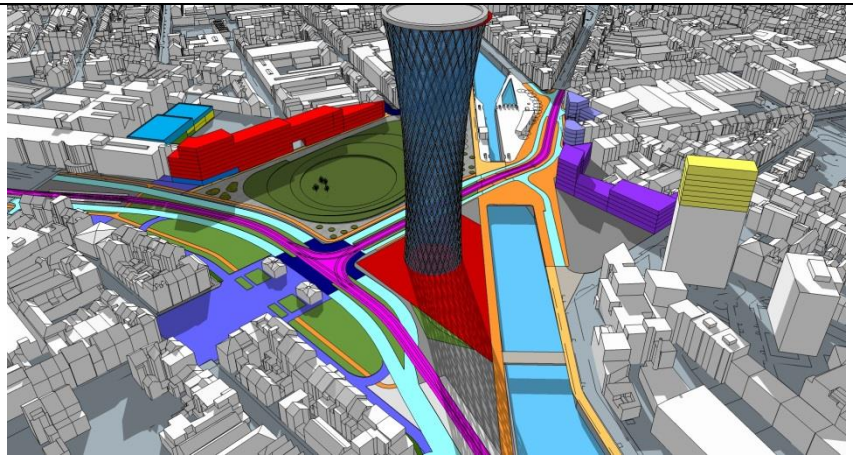
	
21-06_09h00_ Maximalistisch_ alternatief	21-06_13h00_ Maximalistisch_ alternatief
	
21-06_16h00_ Maximalistisch_ alternatief	

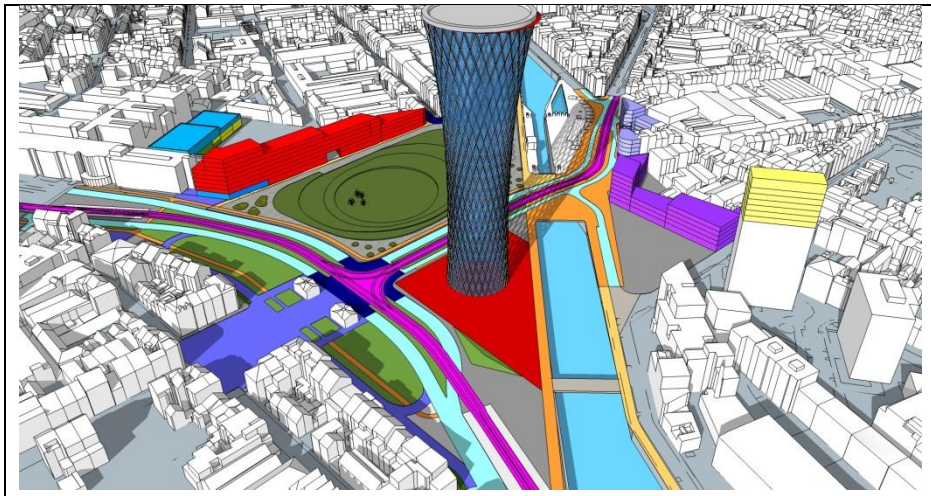
	
21-09_09h00_ Maximalistisch_ alternatief	21-09_13h00_ Maximalistisch_ alternatief
	
21-09_16h00_ Maximalistisch_ alternatief	

	
21-12_09h00_ Maximalistisch_ alternatief	21-12_13h00_ Maximalistisch_ alternatief
	
21-12_16h00_ Maximalistisch_ alternatief	

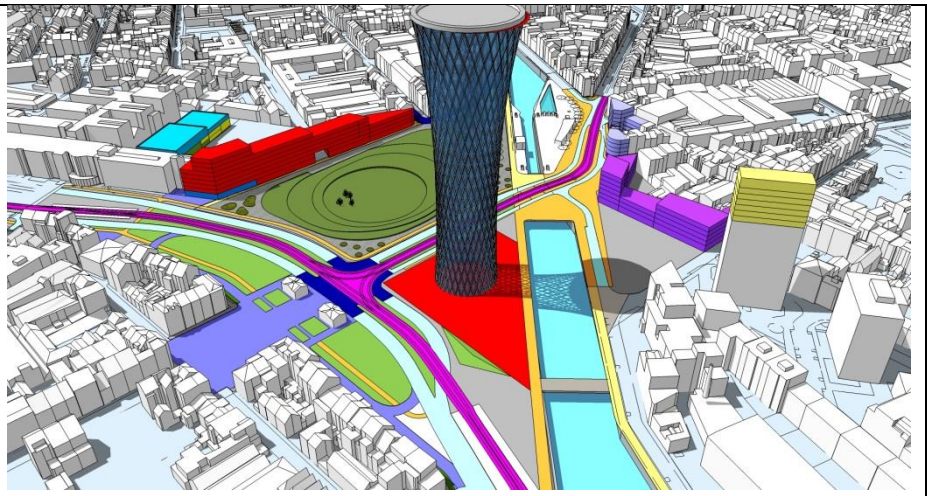
– Maximalistisch alternatief

– Kleine doorkijk sector D. "Vander Putten – BGHM" (maximalistisch alternatief voor alle sectoren)

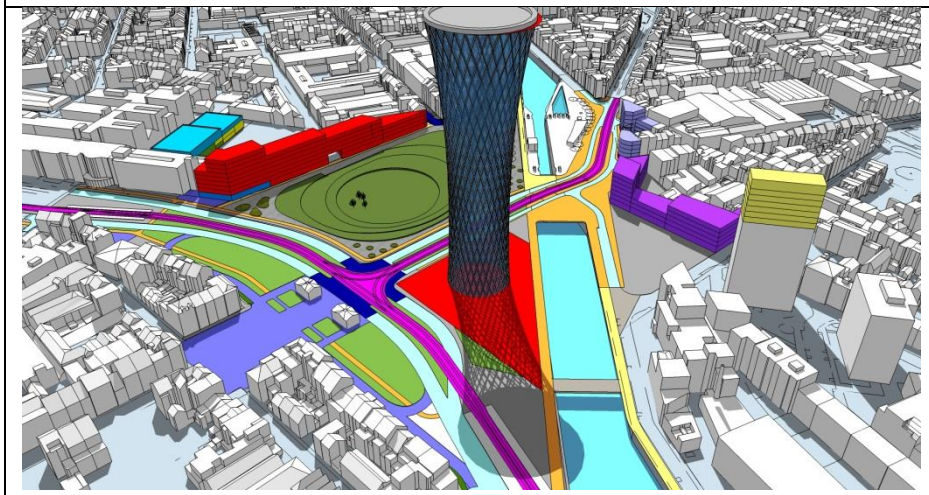
	
21-03_09h00_ Maximalistisch_ alternatief	21-03_13h00_ Maximalistisch_ alternatief
	
21-03_16h00_ Maximalistisch_ alternatief	



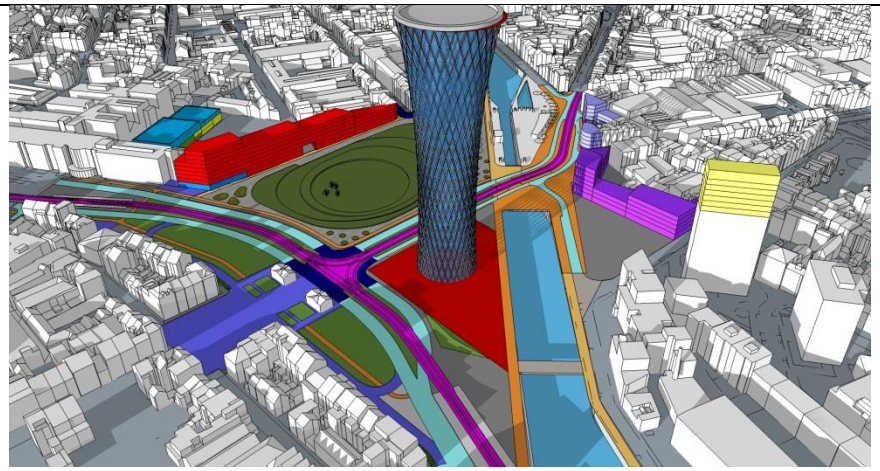
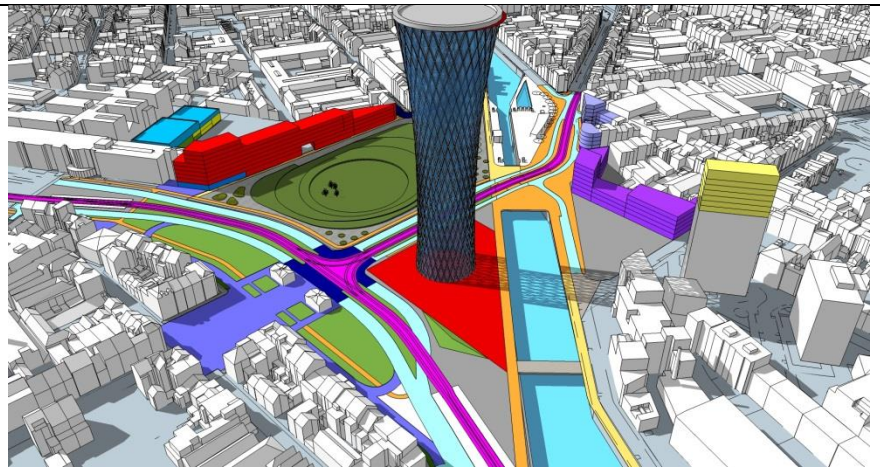
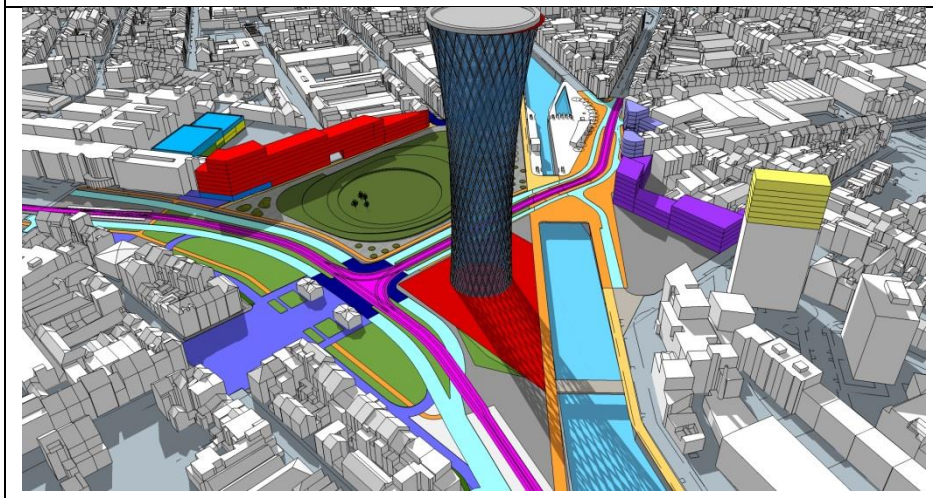
21-06_09h00_ Maximalistisch_ alternatief

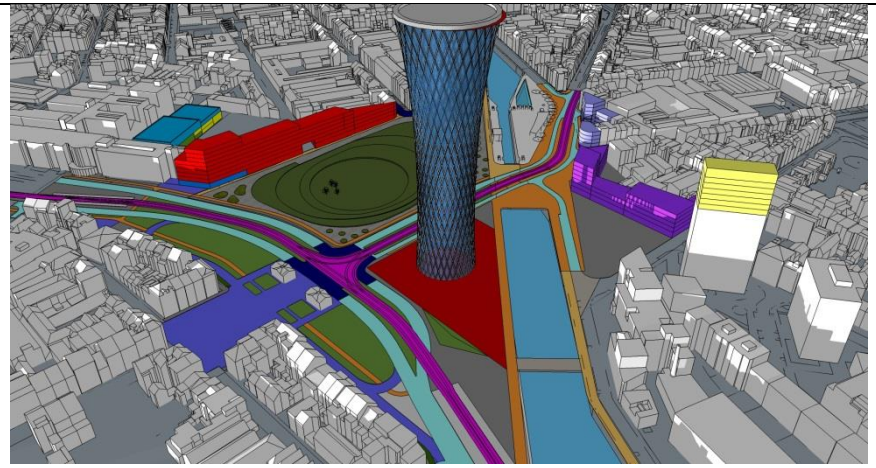
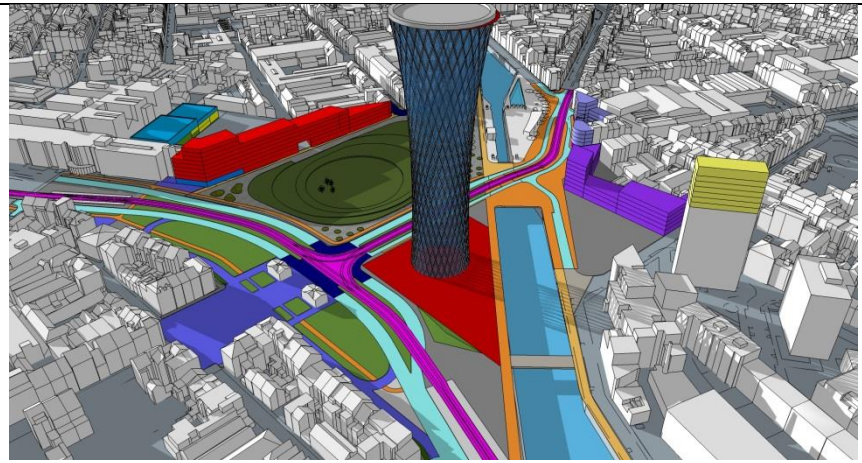
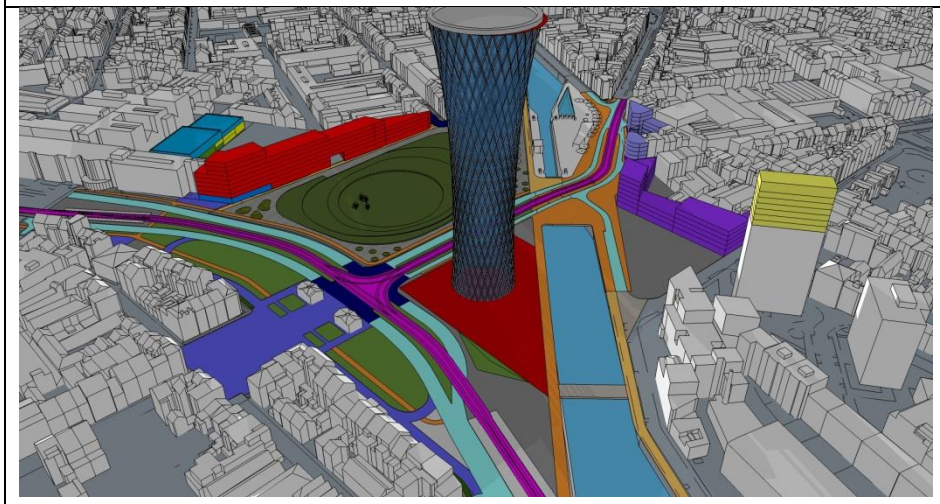


21-06_13h00_ Maximalistisch_ alternatief



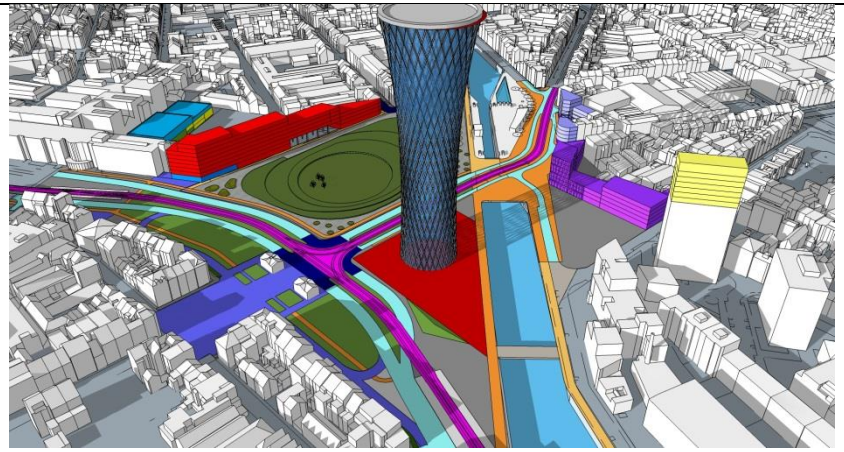
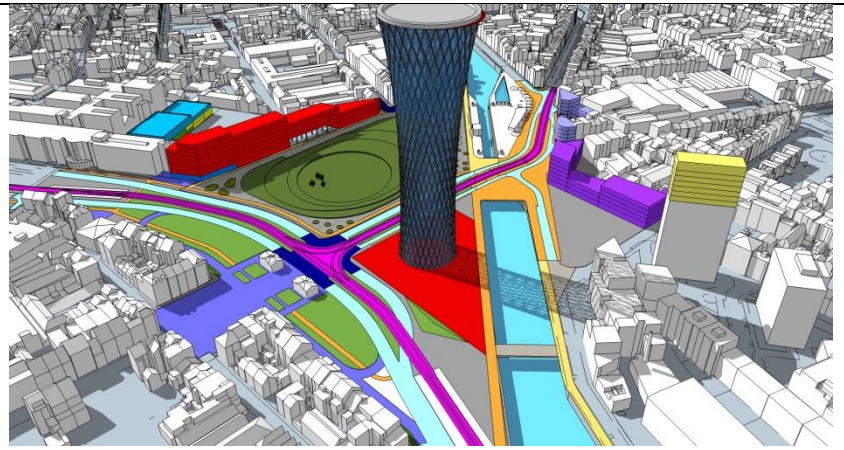
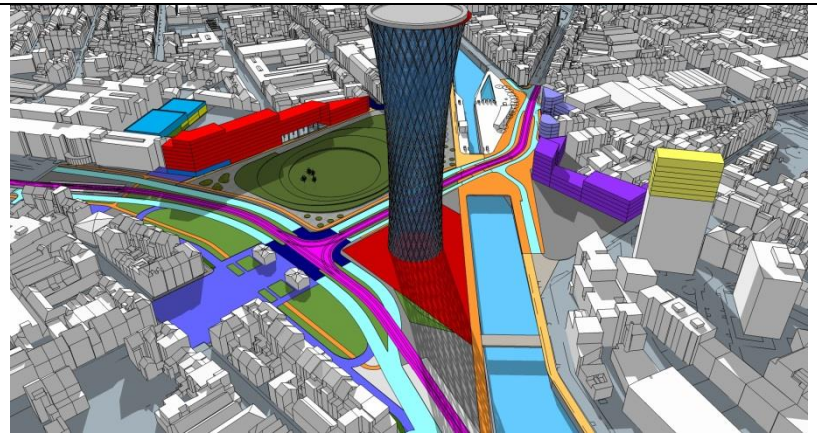
21-06_16h00_ Maximalistisch_ alternatief

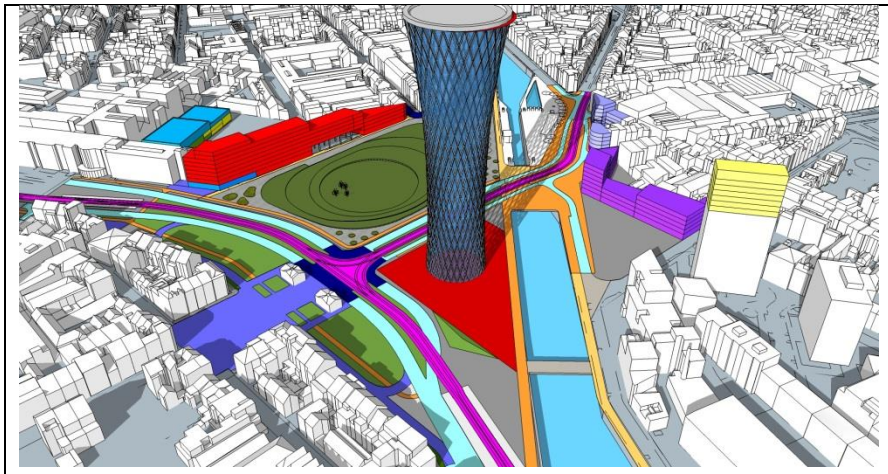
	
21-09_09h00_ Maximalistisch_ alternatief	21-09_13h00_ Maximalistisch_ alternatief
	
21-09_16h00_ Maximalistisch_ alternatief	

	
21-12_09h00_ Maximalistisch_ alternatief	21-12_13h00_ Maximalistisch_ alternatief
	
21-12_16h00_ Maximalistisch_ alternatief	

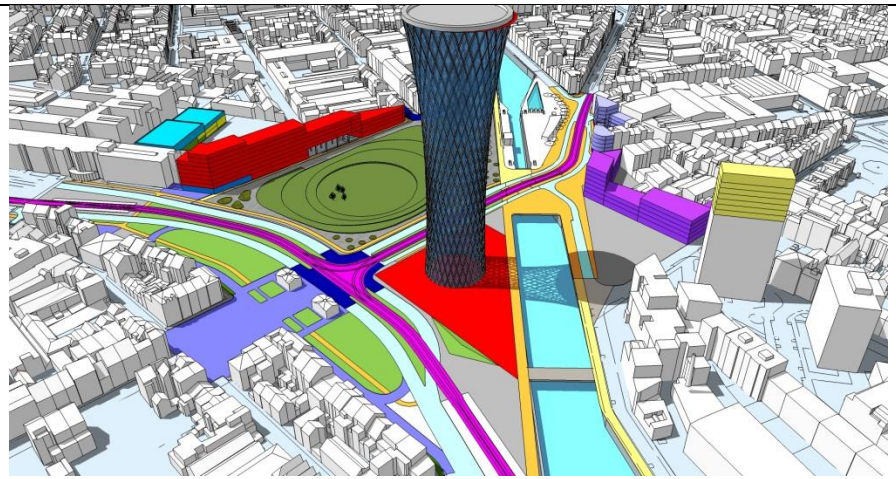
– Maximalistisch alternatief

– Grote doorkijk sector D. "Vander Putten – BGHM" (maximalistisch alternatief voor alle sectoren)

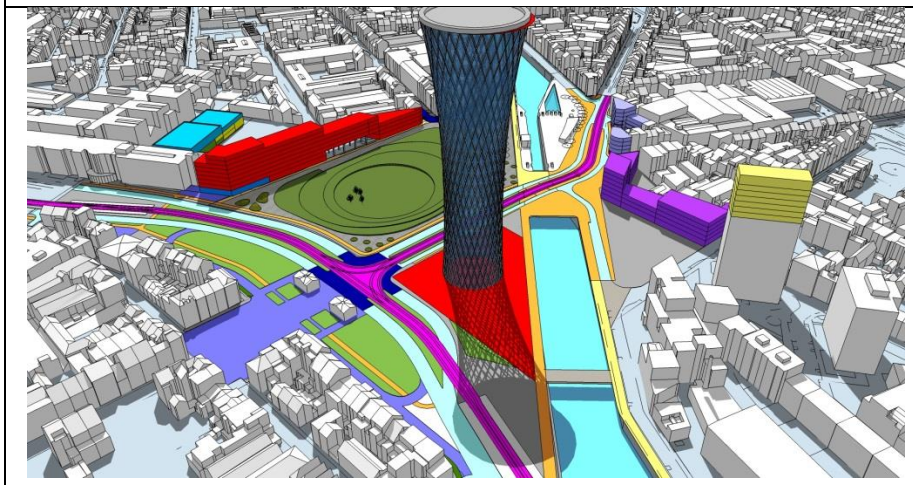
	
21-03_09h00_ Maximalistisch_ alternatief	21-03_13h00_ Maximalistisch_ alternatief
	
21-03_16h00_ Maximalistisch_ alternatief	



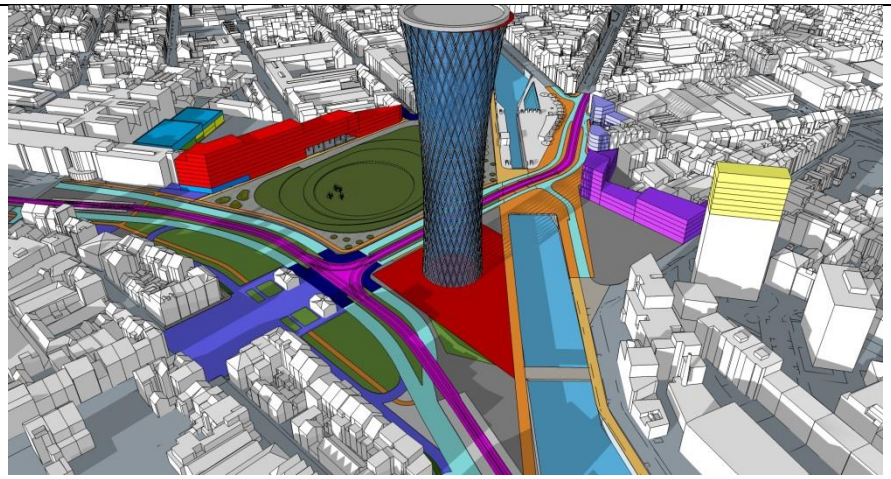
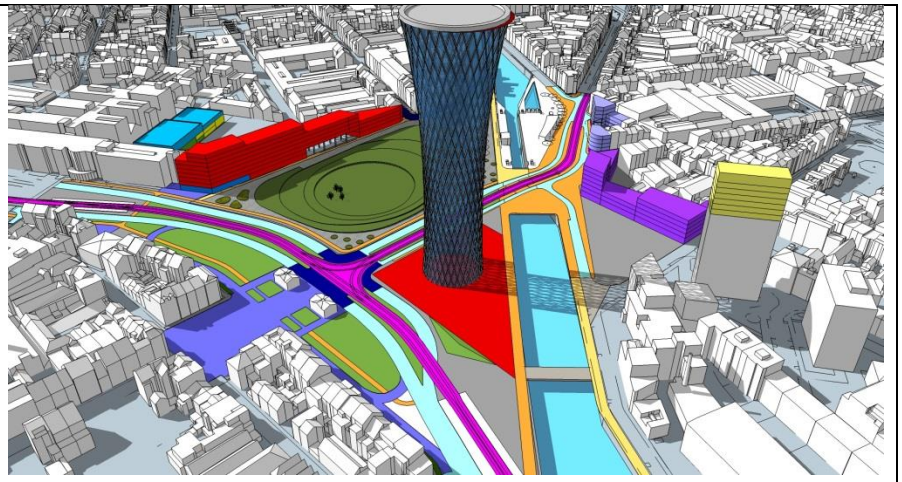
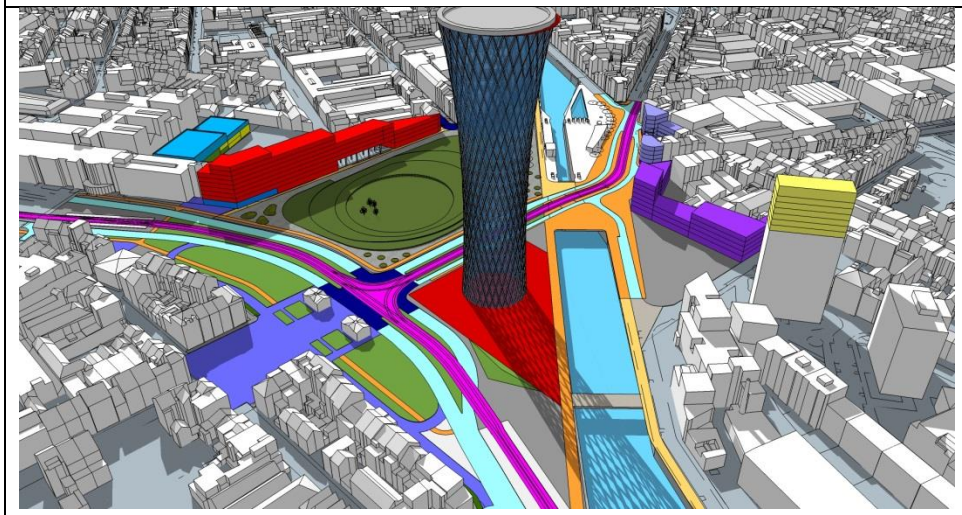
21-06_09h00_ Maximalistisch_ alternatief

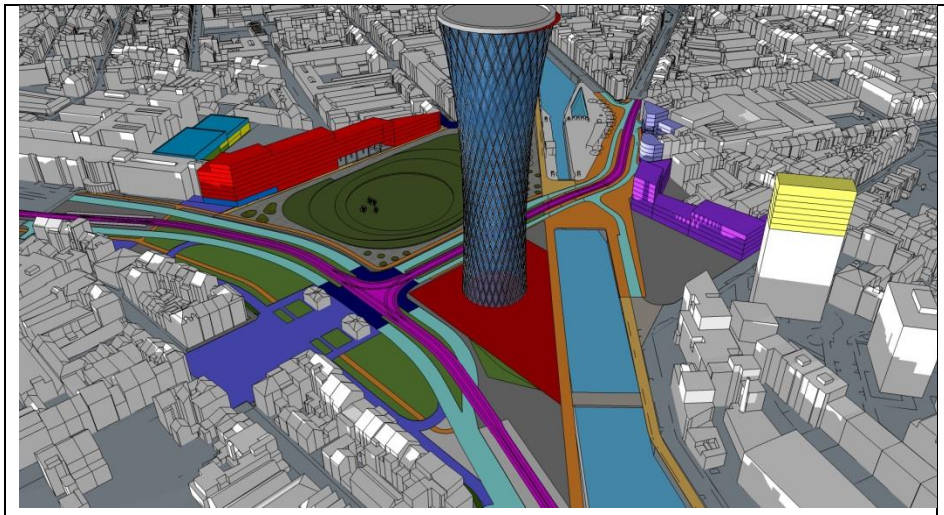


21-06_13h00_ Maximalistisch_ alternatief

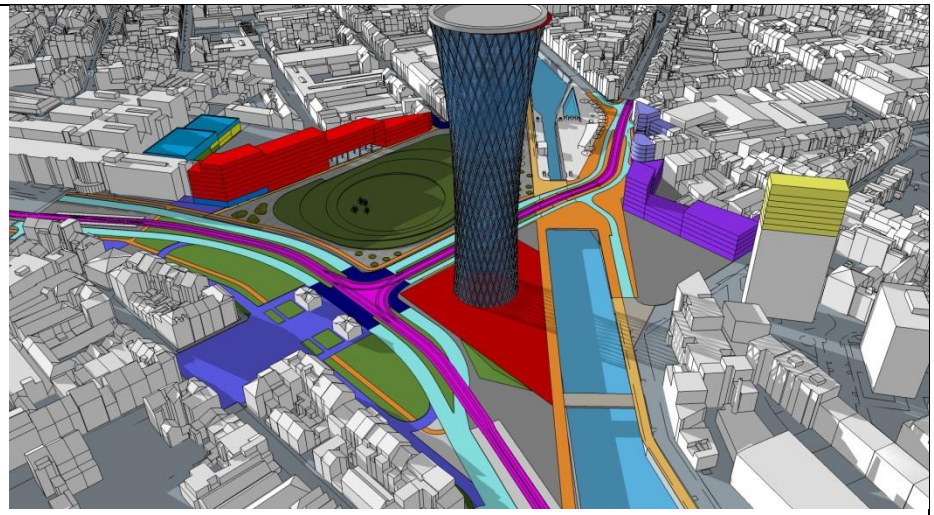


21-06_16h00_ Maximalistisch_ alternatief

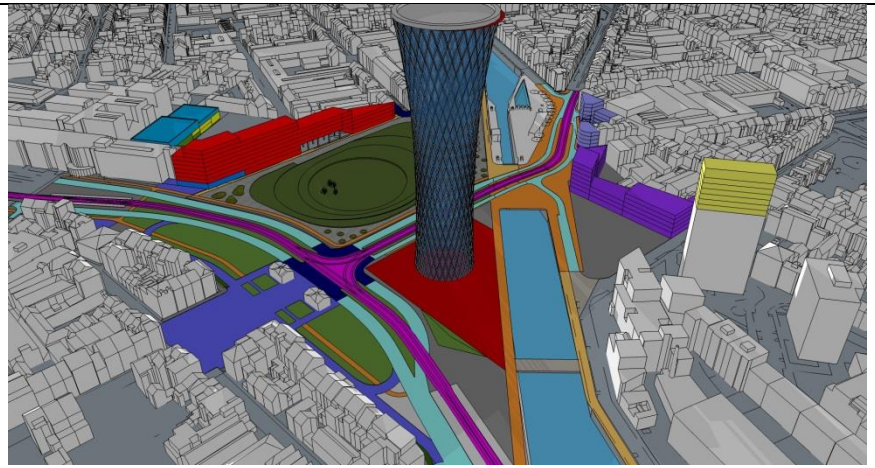
	
21-09_09h00_ Maximalistisch_ alternatief	21-09_13h00_ Maximalistisch_ alternatief
	
21-09_16h00_ Maximalistisch_ alternatief	



21-12_09h00_ Maximalistisch_ alternatief



21-12_13h00_ Maximalistisch_ alternatief



21-12_16h00_ Maximalistisch_ alternatief

perspective .brussels

Brussels Hoofdstedelijk Gewest

MILIEUEFFECTENRAPPORT « NINOOFSEPOORT »

November 2018

Besluit, aanbevelingen, en opvolgingsmaatregelen







Hebben deelgenomen aan de redactie van dit rapport :

- **Serge Peeters**
- **Michel Van Deun**
- **Delphine Gilson**
- **Pauline Dumartin**
- **Clément Bogaert**
- **Simon Vaneberg**

agora -urba.eu
Rue Montagne aux Anges, 26 - 1081 Bruxelles
Engelenbergstraat, 26 - 1081 Brussel
T. +32 2 779 13 55 - F. +32 2 779 22 75
agora@agora-urba.be - www.agora-urba.eu

INHOUDSOPGAVE

1 VOORWOORD 5

2 VOORSTELLING VAN HET VOORKEURSSCENARIO 7

2.1 MOTIVERING EN REDENEN VOOR DE KEUZES 7
2.2 INACHTNEMING VAN DE INITIËLE MILIEU-UITDAGINGEN 9
2.3 HET VOORKEURSSCENARIO 12

3 AANBEVELINGEN 14

3.1 DE AANBEVELINGEN VOOR DE PROGRAMMATIE EN DE RUIMTELIJKE SITUERING 14
3.1.1 Voorwoord 14
3.1.2 Op het vlak van de bebouwde omgeving 14
3.1.3 Op het vlak van de menselijke omgeving 16
3.1.4 Op het vlak van de natuurlijke omgeving 20
3.2 AANBEVELINGEN OVER DE SCHRIFTELIJKE VOORSCHRIFTEN 21
3.2.1 Voor de algemene voorschriften 21
3.2.2 Voor de bijzondere voorschriften 23
3.3 VASTSTELLING VAN DE INTERACTIES 30
3.3.1 Methodologie 30
3.3.2 Samenvatting van en interactie tussen de aanbevelingen per milieuthema 30
3.4 ANALYSE VAN DE VASTGESTELDE INTERACTIES 52

4 VOORGENOMEN MAATREGELEN OM DE UITVOERING VAN HET RPA TE CONTROLEREN 56

4.1 INLEIDING 56
4.2 WERKWIJZE 56
4.2.1 Contextualisering 56
4.2.2 Voorbeelden van bronnen 57
4.3 VOORGESTELDE INDICATOREN 59
4.3.1 De bouwde omgeving 59
4.3.2 De menslijke omgeving 59
4.3.3 De natuurlijke omgeving 62

1 Voorwoord

De analyse van de milieueffecten werd uitgevoerd in hoofdstuk 3 "Milieueffectenbeoordeling". In dit hoofdstuk willen we naast de conclusie ook nuttige en noodzakelijke milieuaanbevelingen en follow-upmaatregelen voorstellen.

2 Voorstelling van het voorkeursscenario

2.1 Motivering en redenen voor de keuzes

De verwachte inrichtingen en functies kunnen de doeleinden van het GPDO nastreven, ook al zijn er hier en daar wat tegenstrijdigheden. Er werd bepaald dat "*een richtplan van aanleg (RPA) plaats zal bieden aan zo'n 370 nieuwe woningen van verschillende types, diverse sport- en andere voorzieningen, een grote groene ruimte en een nieuwe doorgang naar het kanaal voor de actieve vervoerswijzen*."[1]

Wat het aantal woningen betreft, wordt in de gekozen oplossing voorgesteld om meer dan 450 wooneenheden te ontwikkelen. Ze worden hoofdzakelijk ingeplant langs de rechteroever van het kanaal, en meer bepaald in de sector "Driehoek" (drie "hoge gebouwen"). Openbare huisvesting wordt aangeboden in de sector "Vander Putten-BGHM". Door het woningaanbod op deze oever te concentreren, evolueert men naar een hersteld evenwicht tussen de twee oevers. In vergelijking met het GPDO worden ongeveer tachtig extra woningen gepland. In het licht van de bevolkingsgroei in Brussel en in het kanaalgebied, wordt hoogbouw aangemerkt als een van de instrumenten ter bevordering van de verdichting van de hoofdstad. Volgens de bewoordingen van het GPDO kan "*hoogbouw [...] in bepaalde specifieke omstandigheden een kwaliteitsvolle oplossing zijn om huisvesting te creëren en/of om het grootstedelijke karakter van sommige open ruimten die de stad structureren, te versterken*." In dit geval bevindt de perimeter zich bij de toegang tot de stad en ter hoogte van een stadspoort die moet worden heringericht en geherstructureerd. Hoogbouw maakt het mogelijk om de grondinname te beperken. Op dit moment wordt geen precieze typologie/verdeling voorgesteld, noch een minimumoppervlakte voor de wooneenheden (studio, eenkamerflat enz.).

Op het gebied van sport- en andere voorzieningen is er sprake van een verdere uitbouw van het Vander Puttenstadion tot een bovenlokale infrastructuur, en ook van het behoud van een groot deel van het speelplein van de Pierronplein. Daar zou eventueel een schoolvoorziening kunnen worden ontwikkeld. Dit alles past binnen het kader van de vernieuwing van de Ninoofsepoort.

Het park van de Ninoofsepoort is een uitgestrekte groene zone, daarom denkt men eraan om het in te richten met een gewestelijk doel. De huidige groene ruimten worden behouden en opgewaardeerd. Het Kleine Zennepark zal een verbinding mogelijk maken tussen de gemeenten Sint-Jans-Molenbeek en Anderlecht.

De keuzes die de koers hebben bepaald voor de uitwerking van het RPA kunnen als volgt worden samengevat:

- de mogelijkheid om een park van lokale en bovenlokale omvang (gewestelijk doel) aan te leggen. In dit geval is het park met name goedgekeurd door de Brusselse Regering. Daarenboven kan het worden ingepast binnen het groene en het blauwe netwerk;

- de wens om er sociale en private woningen te ontwikkelen in één of meer "hoge gebouwen". Daarbij komen nog nieuwe oppervlakten voor voorzieningen/diensten en economische activiteiten op de benedenverdieping. Zo beperkt men bovendien

[1] Link:http://perspective.brussels/sites/default/files/documents/prdd_total_fr_2018.pdf, p.41

enigszins de grondinname om ruimte vrij te maken en een kwaliteitsvolle centrale open ruimte te bevorderen. Er is ook sprake van om geen grote handelsoppervlakten te vestigen binnen de perimeter om andere bestaande polen (stadscentrum, Nieuwstraat enz.) niet te beconcurreren.

- profiteren van de ligging in de nabijheid van de Vijfhoek. Deze sector komt overeen met een "toegangspoort" en ligt langs het kanaal (grondgebied in volle verandering);

- een gecoördineerde visie voorstellen in verband met deze vier elementen: park – sociale en private woningen – gebouwen op gewestelijke schaal – het kanaal, en dit op een oppervlakte van 5 hectare.

De reglementaire voorschriften van het RPA willen op hun beurt een zekere flexibiliteit handhaven op het vlak van de toegestane functies en inrichtingen door een minimum- en maximumprognose. Op die manier kan het ontwerp aangepast worden in functie van de vraag en de ontwikkelingen van de perimeter/wijk.

2.2 Inachtneming van de initiële milieu-uitdagingen

Tijdens het uitwerken van de milieudiagnose heeft de studiegelastigde relevante uitdagingen op het vlak van milieubescherming voor de herinrichting van deze perimeter aan de orde gesteld. Hier gaat het erom na te gaan:

- of met deze laatste (uitdagingen) rekening is gehouden;

- of de gekozen oplossingen in overeenstemming zijn met de gestelde diagnose (bebouwde omgeving, natuurlijke omgeving en menselijke omgeving).

De kleurencodes hebben de volgende betekenis:

- de relevante uitdagingen waarmee rekening werd gehouden, zijn in het groen weergegeven;

- de relevante uitdagingen waarmee min of meer rekening werd gehouden, zijn in het oranje weergegeven.

Uitdaging 1	Uitdaging 2	Uitdaging 3	Uitdaging 4	Uitdaging 5
De onderlinge samenhang tussen de drie naburige gemeenten en tussen het oosten en westen van het gewest	***Het prioritair stellen van de toegankelijkheid tot de zachte verkeersmodi: grootstedelijke ontmoetingsruimte***	***Ruimtebeheer en beheer van de (bebouwde en onbebouwde) ruimten de verbinding met het groene netwerk versterken***	***Het gebruik van het kanaal (water, afvoer, transport, visueel, wind)***	**De uitzichten (vanaf en op de site)**
Uitdaging 6 : *Een nieuw gebied voor de Brusselaars: DE SAMENHANG DER PLEKKEN*				

Laten we onze stellingen motiveren zonder evenwel in te gaan op de milieuanalyse die in hoofdstuk 3 wordt uitgevoerd:

Uitdaging 1: *De onderlinge samenhang tussen de drie naburige gemeenten en tussen het oosten en het westen van het Gewest*

➔ De Ninoofsepoort vormt een toegangspoort;

➔ Het park van de Ninoofsepoort is een park met gewestelijke ambitie, in verbinding met het kanaal en de aangrenzende woonwijken;

➔De Pierronplein en het park van de Ninoofsepoort zorgen voor een groen snoer aansluitend op het traject van het Kleine Zennepark; Dit laatste park beoogt een verbinding te creëren tussen het park van de Ninoofsepoort (Sint-Jans-Molenbeek) en de gemeente Anderlecht;

➔ De herinrichting van de openbare ruimte in het kader van het Belirisproject heeft tot doel de doorstroming van de verschillende vervoerswijzen te verbeteren. Dit resulteert in meer rechtstreekse routes die aangepast zijn aan de verschillende vervoerswijzen.

Uitdaging 2: *Prioriteit verlenen aan de toegankelijkheid voor zachte vervoerswijzen: grootstedelijke ontmoetingsruimte*

➔ De verwachte vraag naar verplaatsingen in personenvoertuigen komt bij een reeds aanzienlijke bestaande vraag tijdens de spits. De zorg die wordt besteed aan de inrichting van de openbare ruimte, staat garant voor het gebruikscomfort van de zachte vervoerswijzen.

Uitdaging 3: *Het beheer van de ruimte en de (bebouwde en onbebouwde) terreinen met het oog op een versterking van de verbinding met het groene netwerk*

➔ De Pierronplein en het park van de Ninoofsepoort zorgen voor een groen snoer aansluitend op het traject van het Kleine Zennepark. Zo ontstaat een verbinding langs een noord-zuidas. Deze twee groene ruimten liggen ook langs het kanaal en maken de route langs dit kanaal boeiender. Ze dragen bij tot de ontwikkeling van een groen netwerk langs het kanaal (as zuid-west/noord-oost).

Doordat de bestaande bomen op het plein van de Ninoofsepoort bovendien worden behouden, wordt er ook een groene verbinding gehandhaafd tussen het hart van de perimeter en de wijken ten oosten van de Barthélémylaan.

Uitdaging 4 *Gebruik van het kanaal (water, lozingen, transport, visueel, wind)*

➔ De aanleg van een gewestelijke groene ruimte en de herinrichting van de nabije omgeving van het kanaal vormen een belangrijke meerwaarde voor de Ninoofsepoort. Dit resulteert in een verbeterde leefomgeving in vergelijking met de huidige situatie. Vanuit dit oogpunt kan de ontwikkeling van hoogbouw in de buurt van het park de aantrekkingskracht ervan beperken door de schaduwwerking en de windhinder. De herinrichting van de openbare ruimten zal bijdragen tot de opwaardering van het gebouwenerfgoed en van het natuurlijke erfgoed (oud tracé van de Kleine Zenne, het kanaal).

De nabijheid van het kanaal biedt de mogelijkheid om een echt gescheiden netwerk op te zetten met een directe lozing van een deel van het regenwater in het kanaal (de impact van de lozing van regenwater is lager dan de impact van de lozing van gemengd water).

Uitdaging 5: De uitzichten (vanaf en naar de site)

➔ De bouwprofielen zijn gestructureerd volgens twee visies:

- respect voor het bestaande, waarbij hier en daar iets grotere hoogtes worden toegelaten wanneer die passen binnen de belangrijke visuele perspectieven op het vlak van het RPA (rechteroever van het kanaal);

- hier en daar hoge gebouwen ontwikkelen rond de open ruimte op de linkeroever van het kanaal. Zo hebben de drie gebouwen van de sector "Driehoek" een grote visuele impact. Die impact strekt zich uit buiten de perimeter. Ze maken het mogelijk om de wijk zoals van buitenaf gezien, te kenmerken door een "totem" en andere zichtlijnen te ondersteunen (Kunstberg, Justitiepaleis, Kruidtuin, Redersplein enz.).

De keuze om de ontwikkeling van hoogbouw in een zeer kleine sector toe te staan, is erop gericht om deze dubbele uitdaging het hoofd te kunnen bieden:
- een aanzienlijke creatie van wooneenheden mogelijk maken;
- een groene ruimte met een gewestelijk doel aanleggen, in samenhang met de vrijgekomen grondinname.

Uitdaging 6: ***Een nieuw grondgebied voor de Brusselaars: de onderlinge samenhang van de plaatsen***

➔ De komst van nieuwe functies en de heraanleg van de openbare ruimten en de wegen kunnen leiden tot een herstructurering en heraanleg van dit grondgebied aan de stadspoort;
➔ Er wordt een segmentatie van functies voorgesteld. Het kanaal, het gewestelijk park en de openbare ruimten vormen overgangszones;
➔ Het gaat om het creëren van een plaats voor het Gewest en voor woongelegenheid voor de aangrenzende wijken en gemeenten. Hier kunnen de hoge gebouwen van de sector "Driehoek" het grootstedelijke karakter van deze open perimeter versterken. Hieruit vloeien nieuwe visuele perspectieven voort.

2.3 Het voorkeursscenario

Binnen de perimeter overheerst de woonfunctie. Ze beoogt te beantwoorden aan de bevolkingsgroei en maakt de komst van nieuwe inwoners mogelijk. De diversiteit van hun profielen zal ongetwijfeld een invloed uitoefenen op de wijk. Gelet op het feit van de meerwaarde in termen van imago die de inrichtingen met zich zullen meebrengen, zullen deze laatste op termijn ook geroepen zijn om te evolueren in functie van de vastgestelde behoeften. Deze functie maakt het enerzijds mogelijk om de perimeter van het RPA dynamischer te maken, en anderzijds om bij te dragen/mee te werken aan het economisch en sociaal leven van de Ninoofsepoort.

In de voorgestelde bebouwde ruimten vinden we gesloten huizenblokken met actieve open gevels gericht op het park van de Ninoofsepoort en de sector "Driehoek". Voor de 3 hoge gebouwen, zal het huizenblok zich onderscheiden door een meer vrije vorm, waarvan de progressieve hoogtes gesuggereerd worden in de ontwerptekening. De doelstelling van een duurzame ontwikkeling leidt tot het favoriseren van dichtbebouwde kernen in plaats van een verspreiding van woningen om zo de behoefte aan individuele mobiliteit in te perken, om de nabije voorzieningen en de uitrustingen haalbaar te maken voor een voldoende aantal bewoners, enz. Dit laat ook toe om meer luchtige plekken te voorzien (hier groen verticale ruimte). Het zou mogelijk moeten zijn om dit langwerpige onderdeel van het groene netwerk (oud tracé van de Kleine Zenne) te herstellen en om de functie "groene ruimte" duurzaam te bestendigen.

Wat de mobiliteit betreft, mag men - ter verzekering van de levensvatbaarheid ervan - niet besparen op berijdbare ruimten en parkeerplaatsen, maar moet men zich ook een nabije toekomst kunnen indenken die tegemoetkomt aan de rijpheid van het project, waarbij de modale verschuiving zich zal vertalen in een geringer gebruik van de personenauto. Er mag dan wel een zekere ambitie op het vlak van zachte mobiliteit zijn, toch kunnen we op korte termijn niet uitgaan van een grondige omschakeling van het modale gedrag van de gebruikers. In de eerste plaats omdat het om een proces gaat dat vandaag nog onder een grote inertie te lijden heeft, en vervolgens omdat de projecten die een echte modale verschuiving van de auto naar het openbaar vervoer of de fiets toe mogelijk maken, nog niet volledig gerealiseerd werden, ondanks de enorme vooruitgang die er vandaag ter zake al geboekt werd of die men nog volop aan het boeken is (openbaar vervoer, fietspaden, beveiligde fietsenstallingen enz.).

Verder onthouden we dat er sprake is van een ernstig tekort aan parkeermogelijkheden buiten de openbare weg dat ofwel moet leiden tot de noodzaak van een toename van de parkeercapaciteit voor de woningen van het Driehoekblok, ofwel tot het overwegen van een vermindering van de dichtheid van het woningprogramma om een minimumratio te bereiken die zich zo dicht mogelijk bij 1 situeert.

Op het vlak van de omgeving voor de mens zijn de voorzieningen voor de opleiding van jongeren of voor de opvang van jonge kinderen ondervertegenwoordigd. De geplande schoolprojecten die zullen worden ingeplant binnen en aan de rand van de perimeter, zullen het mogelijk maken om tegemoet te komen aan de behoeften. Bij gevolg is het van primordiaal belang om rekening te houden met nieuwe projecten waarover gedacht wordt in de naburige omgeving, in het bijzonder in het kader van de stadscontracten en de stadsvernieuwingscontracten. Er werd rekening gehouden met de behoeften aan sportvoorzieningen in de sector "Vander Putten-BGHM".

Wat het profiel betreft van de mensen die de perimeter occasioneel of voortdurend kunnen bezoeken, wordt er een diversificatie verwacht (in overeenstemming met de voorgestelde functies). Om een al te uitgesproken tendens tot gentrification te voorkomen, meer in het bijzonder in de sector 'Driehoek', moeten daadkrachtige maatregelen worden genomen, vooral op het vlak van het residentieel aanbod. Specifieke aandacht dient te gaan naar de ontwikkeling van de sokkel daar deze zich direct op de wijk richt..

Door de komst van nieuwe activiteiten zal het RPA de ontwikkeling van nieuwe vormen van verontreiniging (lucht, geluid, afval) niet kunnen vermijden, maar wel beperken.

Wat de veiligheidskwestie betreft, is het zeker dat de komst van het park van de Ninoofsepoort, het Kleine Zennepark en de realisatie van een hele actieve gevel rond een deel van de perimeter, een betere sociale controle in de hand zullen werken.

Met het oog op de herstructurering van dit grondgebied lijkt het noodzakelijk om deze problemen niet te verhullen:

- ➔ mobiliteitsbeheer (verkeer, parkeren en ook de verkeersstromen van de actieve vervoerswijzen);
- ➔ het beheer van de uitzichten en de visuele perspectieven;
- ➔ het microklimaat via de blootstelling aan de wind en de bezonning met betrekking tot de gebouwen van de sector "Driehoek" en de aanwezigheid van het kanaal;
- ➔ het sociaal en economisch evenwicht van de perimeter en van de wijk;
- ➔ en ook nog het waterbeheer.

3 Aanbevelingen

3.1 De aanbevelingen voor de programmatie en de ruimtelijke situering

3.1.1 Voorwoord

Er wordt een classificatie gemaakt van de door de studiegelastigde geformuleerde aanbevelingen. Er worden drie soorten aanbevelingen gedaan:

- algemeen;
- strategisch;
- reglementair.

Deze aanbevelingen zijn bedoeld om al de negatieve milieueffecten te vermijden, te verminderen of te compenseren.

3.1.2 Op het vlak van de bebouwde omgeving

In het algemeen bevelen wij aan dat het toekomstige RPA in staat is om:

- Nadenken over de vernieuwing van de Ninoofsepoort door vanaf de ontwerpfase een denkoefening in te lassen over de programmering, de volumes, de bouwprincipes, of ook door te anticiperen op de toekomstige veranderingen van de opgetrokken huizenblokken;
- Zorgen voor sociale diversiteit binnen de gebouwen of toch minstens op het niveau van de huizenblokken;
- Het perspectief op de Basiliek van Koekelberg vanaf het Justitiepaleis in stand houden;
- Rekening houden met de aspecten van convertibiliteit en sloop van (een) gebouw(en) op het einde van de levensduur;
- De tolhuisjes bij wijze van symbool een nieuw leven schenken als uitwisselingsknooppunten van het Gewest (nieuwe sokkel van iconische gebouwen);
- De relaties tussen het park van de Ninoofsepoort en het kanaal verder versterken;
- Vermijden dat de parken restruimten worden;
- Gebouwen en hun bestanddelen een langere gebruikscyclus geven door te anticiperen op hun aanpassingsvermogen en hun wisselende behoeften. We zijn van mening dat het strategische luik meer aandacht moet besteden aan dit concept van hergebruik en het moet hebben over kwesties zoals flexibiliteit, uitbreidings- en reconversiemogelijkheden van de gebieden uit het plan;
- Diversiteit aanbieden op het vlak van de appartementen (studio, één slaapkamer, twee slaapkamers enz.) naar het voorbeeld van de indeling die wordt voorgesteld door de BGHM (sector "Vander Putten-BGHM");

- De overwelfde Zenne weer zichtbaar maken door het creëren van meerdere openingen in de openbare ruimte;
- Zorgen voor een duidelijk onderscheid tussen openbare en private ruimten. Zo is het park een openbare ruimte en zijn de binnenterreinen van huizenblokken private ruimten. Binnen private ruimten kunnen collectieve ruimten tot stand komen[2];
- De duurzaamheid en de toegankelijkheid van het toekomstige Kleine Zennepark verzekeren;
- Ervoor zorgen dat de toegangen tot openbare ruimten goed zichtbaar, uitnodigend en comfortabel zijn;
- Erfgoedelementen verwerken in de algemene voorschriften (0.8);
- De perspectieven op de Basiliek van Koekelberg respecteren en dit vanaf het balkon van het Justitiepaleis (in samenhang met de progressiviteit van de gebouwen)

In dit stadium doen wij eveneens aanbevelingen voor oplossingen voor :

► **<u>Het probleem van de heersende wind</u>** die wordt veroorzaakt door de hoogbouw van de sector "Driehoek":

- Zorgen voor poreuze elementen (vegetatie, doorlaatbare schermen enz.) in het hele gebied om de windsnelheden af te remmen;
- Voorzien in de aanleg van aanplantingszones en de aanwezigheid van hoogstammen om de wind af te remmen voor hij de grond bereikt, via diepere plantputten (1 m 80) en specifieke windbestendige boomsoorten;
- Binnen het strategische luik een principe van progressiviteit voor de gebouwen vastleggen;
- De maximale hoogte voor de drie hoge gebouwen reglementeren.

► **<u>De bezonning van het nieuwe park tijdens de winter</u>**

- Binnen de sector "Driehoek" oog hebben voor de weerkaatsing van de zonneschijn op de reflecterende oppervlakken van de hoge gebouwen;
- Wat de woongebouwen van de sector "Vander Putten - BGHM" betreft, voorzien in een tamelijk laag bouwprofiel in het midden van het bebouwde gebied om de bezonning van het centrale deel van het park tijdens de wintermaanden te garanderen.

► **<u>Het tracé van het lineaire Kleine Zennepark duurzaam maken</u>**

- De bebouwbaarheid van het nieuwe park beperken en zijn statuut als recreatieve groene ruimte bekrachtigen (→ bestemmingsplan);

[2] Nous entendons par espace collectif, un « lieu de vie » appartenant à la copropriété de « l'îlot ».

- Zich baseren op hoofdstuk 6 van het BWRO voor wat de onteigeningen in verband met de aanleg van het Kleine Zennepark betreft. De onteigenende overheid zal meer bepaald moeten beschikken over een onteigeningsplan enz.

3.1.3 Op het vlak van de menselijke omgeving

3.1.3.1 Mobiliteit

In het algemeen pleiten we ervoor dat het toekomstige RPA het volgende kan realiseren:

- De uitvoering mogelijk maken van een realistisch programma als antwoord op de gewestelijke doelstellingen (creatie van woningen) en tegelijk het risico van een uit de hand lopende vraag naar parkeermogelijkheden vermijden;
- Ongewenste effecten (verschuiving van het parkeren naar de openbare ruimte) vermijden door een parkeeraanbod in verhouding tot het woningaanbod (benadering van de ratio 1);
- In de loop van de projecten zorgen voor een parkeeraanbod dat identiek is aan of minstens nauw aanleunt bij de door de GSV vastgelegde voorwaarden en vanaf nu al voorzien in de reconversiemogelijkheid van deze ruimten als op middellange/lange termijn de vraag naar parkeerplaatsen zich niet langer zou blijken door te zetten;
- Het gebruik van zachte vervoerswijzen voor verplaatsingen op korte afstand aanmoedigen, en tegelijk ook mogelijk maken door de inrichting van de openbare ruimte.

In dit stadium bevelen wij eveneens de volgende compenserende oplossingen aan:

► **<u>Voor de parkeergelegenheid</u>**

- Denkoefening over de haalbaarheid van een parking in een binnen het RPA te creëren structuur. Bevorderen van oplossingen zoals geautomatiseerde parkeergarages (oppervlaktewinst = capaciteitswinst), met name voor residentieel parkeren;
- Alle nieuwe woonprojecten moeten streven naar een aantal parkeerplaatsen dat gelijk is aan het aantal wooneenheden, met een minimum van 0,8. Als deze doelstelling niet wordt bereikt, moet de dichtheid van het huisvestingsprogramma worden herzien om het evenwicht tussen het parkeeraanbod en het woningaanbod te garanderen;
- **Bevorderen van oplossingen zoals geautomatiseerde parkeergarages (oppervlaktewinst = capaciteitswinst) met name voor residentieel parkeren (ondergrondse parkings);**
- **Het gedeeld gebruik van parkings (wijkbewoners, bezoekers enz.) bevorderen;**
- **Opleggen van bepaalde zones en plaatsen die bestemd zijn voor gedeeld gebruik van private of openbare parkeerplaatsen.**

► **<u>Voor de bevordering van de verschuiving naar actieve mobiliteit</u>**

- Bij de ingang van openbare gebouwen infopalen plaatsen waarmee de kortste en gemakkelijkste route kan worden bepaald naargelang de bestemming, het verkeer enz.;
- Een fietspool aanbieden (fietsenstalling, herstel enz.);
- Een zone met laadpalen voor elektrische voertuigen inrichten in de openbare ruimte;
- Contact opnemen met de netwerkbeheerder (de MIVB) om de frequenties/bedieningen zo nodig aan te passen;
- De terbeschikkingstelling van elektrische laadpalen in parkings buiten de openbare weg verplicht stellen;
- Buurtwinkels inplanten om het aantal gemotoriseerde verplaatsingen te beperken.

3.1.3.2 Sociaal en economisch domein

In het algemeen bevelen voor het toekomstige RPA de volgende oplossingen aan:

- Zorgen voor sociale en functionele diversiteit binnen de perimeter;
- De aantrekkelijkheid van het park van de Ninoofsepoort (recreatief, sportief, cultureel enz.) garanderen;
- Tegemoetkomen aan de vastgestelde behoeften aan schoolvoorzieningen, kinderopvang enz.;
- Buurtwinkels ontwikkelen om het aantal verplaatsingen te beperken;
- Ontwikkelen van activiteiten op de daken (stadslandbouw);
- De sportpool van de sector "Vander Putten-BGHM" versterken. Hieruit vloeit de mogelijkheid voort om nieuwe sportvoorzieningen (zwembad enz.) aan te bieden;
- Diversiteit op het vlak van de typologie/verdeling van de woningen aanbieden en rekening houden met de behoeften van met name grote gezinnen. Er is ook behoefte aan woningen voor ouderen en/of personen met beperkte mobiliteit;
- De maximumcapaciteit van hotels beperken tot minder dan honderd kamers en vragen om een motivering om economische en sociale redenen te verstrekken voor de sector "Driehoek": Unieke gemengde gebouwen op een sokkel;
- Wat de tolhuisjes betreft, erop wijzen dat er handelszaken in kunnen worden geïntegreerd zonder wijzigingen aan te brengen aan de bouwschil van het bestaande gebouw.

In dit stadium bevelen wij de volgende oplossingen aan:

- Op korte termijn zorgen voor de oprichting van een kinderopvang;
- Een minimaal aandeel van woningen met meer dan twee slaapkamers vastleggen;
- Ontwikkelen van een werkgelegenheids- en opleidingspool voor jongeren in de sokkel van iconische gebouwen;
- Een drempelwaarde voor sociale woningen voor mensen met een laag inkomen vastleggen in de hele perimeter van het RPA door middel van stedenbouwkundige lasten;
- Opteren voor kleine moduleerbare en aanpasbare commerciële cellen;
- Een beperking toevoegen voor de handelsoppervlakten voor het gebied van het Pierronpark. Het is de bedoeling om een mogelijk concurrentie-effect te vermijden en de doelstelling van dit parkgebied (Pierronplein) te verzekeren. We pleiten ervoor om de oppervlakten te beperken tot 100 m^2.

3.1.3.1 Geluidsomgeving – lucht & klimaat – afval en de mens

In het algemeen bevelen voor het toekomstige RPA de volgende oplossingen aan:

- Bevorderen van het gebruik van hernieuwbare energie (plaatsen van zonnepanelen, gebruik van water uit het kanaal voor de koeling van gebouwen, windmolens enz.);
- Werk maken van een vermindering van de geproduceerde hoeveelheid afval door middel van een optimalisering van het sorteren en van de inzameling van afval.

In dit stadium bevelen wij de volgende oplossingen:

► **<u>Lawaai</u>**

- In het kader van de toekomstige vergunningsaanvraag voor de sportvoorziening die in de sector "Vander Putten-BGHM" wordt ingeplant, moet er bijzondere aandacht worden geschonken aan het geluiddicht maken van de sportzalen, gelet op de aanwezigheid van woningen in de onmiddellijke omgeving;
- Binnen het park van de Ninoofsepoort kalmere zones behouden, beschermd tegen geluid en tegen (het geluid van) het verkeer;
- Gebieden vastleggen waar horecazaken kunnen worden gevestigd. De compatibiliteit van de bestemmingen moet worden beoordeeld;
- De installatie van technische voorzieningen op de daken van de gebouwen beperken.

► **<u>Lucht en klimaat</u>**

- Bevorderen van het gebruik van alternatieve vervoersmiddelen voor de auto door een bewustmaking van de gebruikers, een aantrekkelijke

bediening van de perimeter door het openbaar vervoer, kwaliteitsvolle inrichtingen die gunstig zijn voor actieve vervoerswijzen (slim gelegen fietsenstallingen, aanbieden van deelfietsen, fietspaden en voetpaden enz.), passende signalisatie voor auto's naar de parkeerzones enz.;

- In het kader van toekomstige projecten rekening houden met het productiepotentieel van de perimeter op het vlak van hernieuwbare energie.

► **Afvalstoffen**

- De omhaling van afvalstoffen vergemakkelijken door te voorzien in zones waar de afvalstoffen kunnen worden samengebracht langs de kant van de weg, zodat er niet overal in de openbare ruimte vuilnisbakken hoeven te staan;
- Bij nieuwe projecten zorgen voor voldoende grote afvalstoffenopslagruimten ter plekke zodat afvalstoffen zo goed mogelijk kunnen worden gesorteerd (karton/papier, PMD, organisch afval, glas, en zo weinig mogelijk restafval);
- De hoeveelheid op te halen afvalstoffen beperken door te voorzien in een zone voor wijkcompostering en de bevolking warm maken voor deze praktijk. Bepalen van de soorten te composteren afvalstoffen en van de toegangsmodaliteiten tot de compostering, voorzien in de tussenkomst van een compostmeester en in informatie voor de bevolking.
- Bepalingen in verband met compostering opnemen. Een gebied definiëren voor de mogelijke inplanting van wijkcomposteren in het park van de Ninoofsepoort, op voldoende afstand van de woningen;
- Met het oog op de optimalisering van het sorteren en van de afvalstoffeninzameling, in het RPA voorzien in afvalstoffeninzamelpunten via ingegraven systemen om de visuele/esthetische en de geluidsimpact te beperken en het risico op sluikstorten te vermijden;
- Toestemming geven voor de inplanting van ingegraven sorteerpunten voor glas en textiel (glasbollen en kledingbollen) in de openbare ruimte en inplantingszones voor deze punten van vrijwillige inzameling vastleggen;
- Vuilnisbakken installeren binnen parkgebieden/openbare groene ruimten op plaatsen die vlot te bereiken zijn voor de reinigingsdiensten;
- Ervoor zorgen dat het Kleine Zennepark kan worden gebruikt voor de inzameling van afval binnen het park;
- Binnen openbare groene ruimten bij voorkeur vuilnisbakken plaatsen die een afvalsortering mogelijk maken en die er allemaal hetzelfde uitzien;
- Ecoconstructieprincipes bevorderen, zoals de keuze van materialen, hergebruik in situ enz. Recyclage door selectief sorteren van verschillende afvalfracties die worden geproduceerd door bouwplaatsen en die niet ter plaatse kunnen worden hergebruikt. Rekening houden met aspecten van convertibiliteit en deconstructie op het einde van de levensduur van een gebouw om het risico van voortijdige sloop te beperken.

► **Mens**

- Ervoor zorgen dat het Kleine Zennepark kan worden gebruikt door de interventiediensten (geplande inrichting met een vrije doorgang van minimaal 4 meter voor interventiediensten);
- Een onderscheid maken tussen de private en de openbare toegangen tot de nieuwe gebouwen;
- De nieuwe groene ruimten beheren op een dusdanige manier dat de veiligheid van personen er gewaarborgd is (toegangsvoorwaarden enz.).

3.1.4 Op het vlak van de natuurlijke omgeving

In dit stadium bevelen wij oplossingen aan zoals:

► **Fauna en flora**

- De herinrichting van de Ninoofsepoort benutten om te voorzien in een groene ruimte met een vegetatie die gericht is op biodiversiteit;
- In situ de onmiddellijke omgeving van de gebouwen ecologisch aanleggen en beheren;
- De biodiversiteit binnen de (bestaande en toekomstige) openbare groene ruimten van het RPA verbeteren/bevorderen en een schuilplek bieden aan wilde dieren;
- In het kader van toekomstige projecten de bestaande vegetatie van biologisch belang behouden en ter compensatie van de verwijderde vegetatie voorzien in groeninrichtingen die de biodiversiteit in de stad bevorderen;
- De groene oppervlakten binnen de perimeter maximaliseren (oppervlakken op de grond, op daken, gevels, muren enz.) en de biodiversiteit versterken door inrichtingen die de ontwikkeling van fauna en flora bevorderen;
- De vergroening van alle platte daken van gebouwen, met inbegrip van de daken van de torengebouwen, verplicht stellen;
- De vergroening van het dak van de geplande sokkel in de sector "Driehoek" met een inrichting als daktuin en toegankelijkheid voor de gebruikers van het gebouw verplicht stellen;
- Bij voorrang bomen en struiken aanplanten waar de bebouwing het dichtst is; deze diversiteit vormt het meest interessante vegetatietype gezien het belang van de ontwikkelde biomassa in verhouding tot de oppervlakte van de grondinname;
- Op elk perceel binnen de perimeter de biodiversiteit maximaliseren met een hoge biotoopcoëfficiënt per oppervlak (BCO) door de inrichting van bebouwde en onbebouwde oppervlakten met een diversiteit aan vegetatievormen verplicht te stellen (stroken met bloeiende kruidachtige planten, klimplanten, gemengde hagen, bomen en struiken enz.);
- Bij nieuwe groeninrichtingen de voorkeur geven aan het aanplanten van inheemse soorten.

► **Water**

- Bevorderen van een rationeel gebruik van drinkwater en van regenwater voor bepaalde behoeften waar niet noodzakelijk drinkwater voor nodig is. Het overwegen van het gebruik van water uit het kanaal voor de koeling van gebouwen;
- In het park van de Ninoofsepoort voorzien in inrichtingen die de ophouden van regenwater mogelijk maken;
- De Senne integreren in de aanleg van het toekomstige Kleine Zennepark en in de openbare groene ruimten van het RPA (kwaliteit van het water van de overwelfde Zenne verbeteren);
- De hoeveelheid ondoordringbare oppervlakken tot een minimum terugdringen door de grondinname van gebouwen te beperken en door de omgeving op een doordringbare manier aan te leggen;
- Het regenwater van de daken dat in reservoirs wordt opgevangen, recupereren en hergebruiken voor het besproeien van tuinen, het schoonmaken van vloeren enz.;
- De afvloeiing van regenwater beperken door zoveel mogelijk oppervlakken te beplanten. Gebieden in volle grond, die gunstig zijn voor het insijpelen van regenwater maximaal aanwenden. Voorstellen om alle platte daken die niet toegankelijk zijn voor de gebruikers, aan te leggen als extensieve groendaken om zo de waterafstroming te beperken. De daken die toegankelijk zijn voor het publiek, minstens aanleggen als semi-intensieve daken;
- Voor nieuwbouw in de buurt van het kanaal (minstens voor de sector "Driehoek") de lozing van het water van de daken in het kanaal verplicht stellen.

► **Bodem/ondergrond**

- Waar mogelijk de voorkeur geven aan het gebruik van doordringbare bekledingen in openbare ruimten en rond de gebouwen;
- De grondinname van de constructies beperken en de inname van ondergrondse ruimten terugschroeven om zoveel mogelijk oppervlakten in volle grond te behouden.

3.2 Aanbevelingen over de schriftelijke voorschriften

3.2.1 Voor de algemene voorschriften

De algemene voorschriften		Evaluatie van de voorschriften
0.0.	Alle voorschriften van dit plan die zich onderscheiden van de voorschriften van het	Het gaat om een retranscriptie van artikel 30/9, 2 van het BWRO zonder enig gevolg.

De algemene voorschriften		Evaluatie van de voorschriften
	GBP, de GSV (of de eventuele GemSV's) of het GewMP (of de eventuele GemMP's), vormen essentiële gegevens van het plan. Ze heffen de bepalingen van het GBP, de GSV (de eventuele GemSV's) of het GewMP (en de eventuele GemMP's) waarvan zij afwijken, op.	**➔ Er is geen reden om de essentiële gegevens van het RPA te definiëren aangezien er niet van kan worden afgeweken. Het begrip "essentieel gegeven" is slechts van belang in de hypothese van een afwijking, want van een essentieel gegeven kan men niet afwijken.**
0.7.	Voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten kunnen in alle gebieden worden toegestaan, voor zover ze verenigbaar zijn met de hoofdbestemming van het betrokken gebied en met de kenmerken van het omliggend stedelijk kader. In de parkgebieden kunnen deze voorzieningen echter enkel de gebruikelijke en bijbehorende aanvulling op hun bestemmingen vormen. Wanneer die voorzieningen geen deel uitmaken van de door de bijzondere voorschriften toegestane activiteiten of wanneer de vloeroppervlakte zoals toegestaan door de bijzondere voorschriften van het gebied, wordt overschreden, zijn zij aan de speciale regelen van openbaarmaking onderworpen.	De functie van voorziening is evenwichtig en proportioneel binnen deze specifieke functies in verhouding tot de woonfunctie, die de overwegende functie blijft, en tot de commerciële functie, die een antwoord biedt op de gegenereerde behoeften. Dit voorschrift kan de commerciële functie hypothekeren doordat het toestaat dat de voorziening beknibbelt op het aantal m² door het RPA toegestane handelszaken en de behoeften verschuift tot buiten de perimeter van het RPA, wat negatieve gevolgen zou hebben voor de aangrenzende wijken. ➔ **We stellen voor om dit voorschrift te schrappen en de toepassing van het algemeen voorschrift 0.7 van het GBP binnen de perimeter van het RPA uit te sluiten.**
0.8.	Met het oog op de bescherming van het erfgoed kan een volledig of in zijn hoofdelementen gedeeltelijk beschermd, of op de bewaarlijst ingeschreven goed, krachtens titel 5 van het BWRO, bestemd worden voor huisvesting, productieactiviteiten, handelszaken, kantoren of hotelinrichtingen voor zover bewezen is dat de oorspronkelijke bestemming onmogelijk kan worden behouden zonder de	De enige beschermde goederen binnen de perimeter van het RPA zijn de tolhuisjes. Het RPA beoogt een publiek gebruik van de tolhuisjes door een functie van handel en voorzieningen/openbare dienst. ➔ **We stellen voor om dit voorschrift te schrappen en de toepassing van het algemeen voorschrift 0.8 van het GBP binnen de perimeter van het RPA uit te sluiten.**

De algemene voorschriften		Evaluatie van de voorschriften
	architecturale structuur te wijzigen en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking en aan het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen zullen onderworpen zijn.	
0.11.	De uitbating van de installaties waarvoor een milieuvergunning vereist is en die noodzakelijk zijn voor een bestemming die niet overeenstemt met de voorschriften van het plan, mag worden voortgezet overeenkomstig de verkregen vergunning. De vergunning kan worden verlengd, hernieuwd of gewijzigd met inachtneming van de reglementering betreffende de milieuvergunning.	Dit voorschrift maakt de continuïteit van de exploitatie van het tankstation mogelijk, ook al is dit strijdig met de doelstellingen van het RPA. ➔ **We stellen voor om dit voorschrift te schrappen en de toepassing van het algemeen voorschrift 0.11 van het GBP binnen de perimeter van het RPA uit te sluiten.**

NB: De analyse van de algemene voorschriften wordt opgenomen in hoofdstuk 3 "Milieueffectenbeoordeling". We verwijzen de lezer ernaar.

3.2.2 Voor de bijzondere voorschriften

Voor alle sites samen:

De bijzondere voorschriften		Evaluatie van de voorschriften
1.1.4. 3.1.4 4.1.6 5.1.6	De ruimten met bomen zijn op vrije wijze beplant in het gebied.	Dit voorschrift heeft geen nut, want zonder andersluidend voorschrift zijn de aanplantingen sowieso vrij. ➔ **We stellen voor om dit voorschrift te schrappen.**

De bijzondere voorschriften		Evaluatie van de voorschriften
Site 1: Ninoofsepoort		
1.1.	**Parkgebieden**	

1.1.1	Dit gebied is bestemd voor vegetatie, watervlakken en ontspanningsvoorzieningen. Het is de bedoeling dat het in zijn staat behouden blijft of ingericht wordt met het oog op de vervulling van zijn sociale, recreatieve, pedagogische, ecologische of landschapsfunctie. Enkel werken die volstrekt noodzakelijk zijn voor de bestemming van dit gebied, zijn toegestaan.	Zoals vermeld in hoofdstuk 3, heeft de heraanleg van het park van de Ninoofsepoort reeds het voorwerp uitgemaakt van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Het RPA wil er een park met gewestelijke ambitie ontwikkelen, in verbinding met het kanaal en de aangrenzende woonwijken. Om meer dan één reden is het parkgebied een pluspunt (behoud van oppervlakte in volle grond, bevorderlijk voor de ontwikkeling van het groen netwerk, ruimte voor sociale contacten en ontmoetingen die gunstig zijn voor de relaties binnen de wijk enz.). Het zal erop aankomen om goed vast te leggen wat precies wordt bedoeld met "de sociale, recreatieve en pedagogische rol" en het begrip "aanleg". Enkel de drempelwaarden voor de handelszaken worden gepreciseerd in 1.1.2. ➔ **Het is wenselijk om te voorzien in een beperking van de bouwoppervlakten (dichtheid) en de grondinname.**

De bijzondere voorschriften		Evaluatie van de voorschriften
Site 2: Kleine Zennepark		
2.1	**Parkgebieden (Kleine Zenne)**	
2.1.1.	Dit gebied is bestemd voor vegetatie, watervlakken en ontspanningsvoorzieningen. Het is de bedoeling dat het in zijn staat behouden blijft of ingericht wordt met het oog op de vervulling van zijn sociale, recreatieve, pedagogische, ecologische of landschapsfunctie. Enkel de handelingen en werken die volstrekt noodzakelijk zijn voor de bestemming van dit gebied, zijn toegestaan. De handelingen en werken die de realisatie van toegangen tot naburige gebouwen van het gebied mogelijk maken (actieve vervoerswijzen, toegang hulpdiensten, onderhoudsvoertuigen) zijn ook toegestaan, zonder dat ze de hoofdbestemming van het gebied in het gedrang kunnen brengen.	Het voorschrift is aangepast aan het desbetreffende gebied. Een toevoeging betreft de handelingen en werken → meer bepaald de toegang tot naburige gebouwen. **De tekst: "De handelingen en werken die de realisatie van toegangen tot naburige gebouwen van het gebied mogelijk maken (actieve vervoerswijzen, toegang hulpdiensten, onderhoudsvoertuigen) zijn ook toegestaan, zonder dat ze de hoofdbestemming van het gebied in het gedrang kunnen brengen."** **→Die zou moeten worden verplaatst naar waar men het heeft over de behandeling van de onmiddellijke omgeving (zie 2.1.3).** **➔ Er wordt aanbevolen om de "actieve vervoerswijzen" te specificeren, namelijk voetgangers/PBM en fietsen.**
2.1.3.	De naaste omgeving van de bouwwerken draagt bij tot de totstandkoming van het groene netwerk en van installaties van voorzieningen van collectief belang.	Het voorschrift is gewijzigd en aangepast aan het desbetreffende gebied. Bovendien verwijst het voorschrift naar het groene netwerk. De omgeving van de bouwwerken wordt geïntegreerd in dit laatste; dit is gunstig voor de ontwikkeling van groene ruimten. **➔ Zoals uiteengezet in punt 2.1.1, "De handelingen en werken die de**

De bijzondere voorschriften		Evaluatie van de voorschriften
		realisatie van toegangen tot naburige gebouwen van het gebied mogelijk maken (actieve vervoerswijzen, toegang hulpdiensten, onderhoudsvoertuigen) zijn ook toegestaan, zonder dat ze de hoofdbestemming van het gebied in het gedrang kunnen brengen" zou moeten worden verplaatst naar waar men het heeft over de behandeling van de omgeving.

De bijzondere voorschriften		Evaluatie van de voorschriften
Site 4: Nieuwe woningen aan de zuidzijde van het park van de Ninoofsepoort		
4.3	**Bijkomende voorschriften**	
4.3	Inplanting Langs de openbare weg worden de constructies ingeplant op de rooilijn; inspringingen zijn toegelaten langs het parkgebied in overdruk. De constructies worden mandelig ingeplant; er zijn wel een of meerdere openingen toelaatbaar loodrecht op de geplande doorgang tussen het park van de Kleine Zenne en de weg (Industriekaai). Doorgang tussen het park van de Kleine Zenne en de weg. Het gebied bevat minstens één doorgang tussen het park van de Kleine Zenne en de weg (Nijverheidskaai). Deze doorgang beschikt over de volgende minimale eigenschappen: ✓ een breedte van 11,5 meter;	In het algemeen vormen deze aanvullende voorschriften positieve effecten, aangezien ze de verstedelijking van dit gebied willen omkaderen. Wat de regels in verband met de inplanting betreft, moet worden vastgesteld dat die vooral gericht zijn op het toelaten van een openstelling naar het Kleine Zennepark, waarbij tegelijk nog wat manoeuvreerruimte wordt overgelaten. Dit roept de vraag op naar een waardevermindering, aangezien de eigenaar verhinderd wordt te bouwen. Het valt te betreuren dat het ontwerp van RPA wordt uitgedrukt in termen van verdiepingen en niet in meter, want de hoogten van de verdiepingen zullen variëren naargelang de projecten en dus ook de globale hoogte van de constructies. Wanneer een eigenaar immers verdiepingen van 2,80 m plant en zijn buur verdiepingen van 4 m, zijn ze allebei conform de voorschriften van het RPA, zonder dat een afwijking van de GSV wordt verhinderd. Dit voorschrift maakt het niet mogelijk om samenhang te verzekeren tussen de verschillende hoogtes van de constructies, en dit in tegenstelling tot de bepalingen van de GSV.

	✓ een vrije hoogte van twee verdiepingen. De minimale inplanting van deze doorgang wordt op het bestemmingsplan door het parkgebied in overdruk weergegeven. Deze doorgang is enkel toegankelijk voor de actieve vervoerswijzen en, bij gelegenheid, voor de voertuigen van de hulpdiensten, verhuiswagens en de voertuigen van de onderhoudsdiensten. <u>Aantal verdiepingen</u> Het aantal verdiepingen van het hoofdvolume van de constructies wordt als volgt vastgelegd: - In sterk gemengd gebied: GLV+3 (GLV betekent gelijkvloers; 3 duidt op het aantal verdiepingen); met het oog op een harmonieuze aansluiting met de gebouwen van de Heyvaertstraat is een aanpassing van dit bouwvolume toelaatbaar (meer of minder verdiepingen). - In een gebied voor huisvesting (en voorzieningen): het gemiddeld aantal verdiepingen van de constructies is GLV+6. GLV betekent gelijkvloers; 6 duidt op het aantal verdiepingen. Het minimaal aantal gebouwde verdiepingen is het gemiddelde aantal min	**→ Dit voorschrift moet worden aangevuld of herzien met een aanvullend voorschrift in verband met de hoogte. Het is de bedoeling om te zorgen voor een harmonieuze aansluiting tussen de gebouwen.** Wat het aantal verdiepingen betreft, besteedt het voorschrift aandacht aan compensatie in geval van overschrijding. Er wordt opgelegd dat de vergunningsaanvraag die voorziet in een overschrijding, zelf ook de ermee samenhangende compensatie bevat. De compensaties kunnen gevolgen hebben voor de bebouwde omgeving (slagschaduwen, visuele perspectieven en landschappelijk kader). Het Kleine Zennepark maakt het voorwerp uit van verschillende aanbevelingen van de studiegelastigde (de toegankelijkheid van het park verzekeren, zijn functie als recreatieve groene ruimte onderstrepen). In dit verband neemt de studiegelastigde het standpunt in van het behoud van de strook van 11,5 meter (veiligheid enz.). Het Kleine Zennepark draagt bij tot de ontwikkeling van een groen netwerk binnen en in de omgeving van de perimeter.

	twee verdiepingen. Het maximaal aantal gebouwde verdiepingen is het gemiddelde aantal plus twee verdiepingen. Elke overschrijding van het gemiddeld aantal verdiepingen wordt gecompenseerd door: een vermindering van het aantal verdiepingen op een andere plaats in het bestemmingsgebied; en/of door de vermeerdering van de vereiste minimale doorgang tussen het park van de Kleine Zenne en de weg. Deze overschrijdingsmogelijkheid wordt gecompenseerd in evenredigheid met de bijkomende vloeroppervlakten die door deze overschrijding worden gerealiseerd. Ze kan enkel worden geactiveerd in het kader van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die tegelijk ook de overschrijding en de eraan verbonden compensatie betreft. De vloeroppervlakte die is voorbehouden voor andere bestemmingen dan huisvesting, biedt de mogelijkheid om een identieke vloeroppervlakte voor woningen vast te leggen op een verdieping of op de verdiepingen die zich bevinden boven het gemiddeld aantal verdiepingen zonder	Wat de specifieke regel betreft van de oppervlakten die niet voor huisvesting zijn bestemd, opent dit mogelijkheden om op duidelijke en aanzienlijke wijze af te wijken van het gemiddeld aantal verdiepingen, en dit zonder stedenbouwkundige verantwoording. Zo zou het volgens dit voorschrift mogelijk zijn om een sokkel te vullen met andere bestemmingen dan huisvesting, wat het mogelijk zou maken om het bruikbare volume naast de sokkel te verhogen zonder geldig motief met betrekking tot de goede inrichting van de plaats. ➔ **We pleiten dus voor het schrappen van deze mogelijkheid.** Door blinde gevels te verbieden, weerspiegelt dit voorschrift de ambitie van het RPA, die gericht is op het voorstellen van actieve gevels en het herinrichten van de bouwlijn, wat een positief effect heeft, zoals beschreven in dit hoofdstuk 3.

	andere compensatie; met de minimale vloeroppervlakte van 600 m² die is bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, wordt echter geen rekening gehouden in de berekening3. <u>Actieve gevel:</u> Blinde benedenverdiepingen zijn verboden. De benedenverdiepingen die niet voor huisvesting zijn bestemd, dragen bij tot de verlevendiging van de openbare ruimte. De commerciële benedenverdiepingen bestaan uit winkelramen. Tegen de gevels aan de straatzijde worden geen archieflokalen of materiaalopslagplaats en gevestigd. Het opstoppen van gevelopeningen (van langs binnen en/of langs buiten door alle soorten dragers) en spiegelglas, ondoorzichtig glas en rookglas zijn verboden.	

De bijzondere voorschriften		**Evaluatie van de voorschriften**
Site 5: gerenoveerd Vander Puttenstadion		
5.3	**Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten**	

[3] Par exemple et à titre indicatif : si le projet prévoit 700 m² d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, 700 m² - 600 m² = 100 m² peuvent être établi dans 7ème étage sans autre compensation.

5.3.2.	Mits speciale regelen van openbaarmaking worden toegepast, kunnen deze gebieden ook worden bestemd voor huisvesting.	Dit voorschrift vormt geen garantie voor het behoud, de renovatie en het blijvend karakter van het stadion. ➔ **We pleiten voor het schrappen ervan.**

3.3 Vaststelling van de interacties

3.3.1 Methodologie

In de vorige paragrafen worden de diverse milieuthema's afzonderlijk geanalyseerd.

Het komt erop neer de compatibiliteit tussen de aanbevelingen die voortkomen in de verschillende thematische analyses te onderzoeken en te bepalen, in het geval er tegenstrijdigheden zijn, welke aanbeveling het meest relevant is.

De vaststelling van de interacties is weergegeven in:
- een samenvattende tabel van relevante interacties tussen milieuthema's;
- een analyse van de vastgestelde interacties.

3.3.2 Samenvatting van en interactie tussen de aanbevelingen per milieuthema

Het gekozen alternatief levert een reeks algemene, strategische en reglementaire algemene, strategische en reglementaire aanbevelingen op.

Wij vermelden hier alle maatregelen die in het kader van de uitvoering van het RPA moeten worden genomen met betrekking tot de diverse milieuthema's.
Het gaat dus om een multidisciplinaire analyse. We zullen vooral proberen de aandacht te vestigen op **negatieve interacties**, en dus op aanbevelingen die positieve effecten kunnen hebben in een specifiek domein, en negatieve in een of meer andere ➔ Dit betekent dat **de opdrachthouder voor de studie een keuze zal moeten maken.** De interacties worden elk afzonderlijk geanalyseerd.

Ook **positieve interacties** worden besproken hoewel zij de opdrachthouder voor de studie niet verplichten om een keuze te maken tussen verschillende aanbevelingen.

3.3.2.1 Interacties op het niveau van de aanbevelingen op het vlak van programmering en spatialisering

Deze tabel geeft een overzicht van de aanbevelingen per domein, met hun positieve en negatieve interacties. Hij kan als basis dienen om te beslissen of al dan niet rekening zal worden gehouden met de aanbeveling.

X (+): positieve interactie
X (+/-): neutrale interactie
X (-): negatieve interactie

Aanbevelingen met betrekking tot de diverse milieuthema's	Nr.	De bebouwde omgeving	Mobiliteit	Sociale & economische aspecten	Geluidsomgeving	Lucht & Klimaat	Afval	Energie	Mens	Fauna & flora	Water	Bodem/ ondergrond
De bebouwde omgeving	**1.1**	**/**										
Voor de vernieuwing van de Ninoofsepoort reeds vanaf de ontwerpfase bijzondere aandacht schenken aan de programmatie, de volumetrie en de bouwprincipes, en vooruitlopen op de toekomstige veranderingen van de huizenblokken.	1.1.1		/	Nadenken over het toekomstige gebruik van de functies.	/	/	Meer bepaald het risico van voortijdige sloop beperken: vermindering van het geproduceerde afval.	/	/	/	/	/
Sociale diversiteit waarborgen op de schaal van de gebouwen of ten minste van de huizenblokken.	1.1.2		/	Aantrekkelijkheid van de site dankzij de sociale diversiteit.	/	/	/	/	De sociale diversificatie bevordert de uitwisselingen en kan de sites een nieuwe dynamiek geven.	/	/	/
Het vergezicht vanaf het Justitiepaleis op de basiliek van Koekelberg behouden.	1.1.3		**/**	**/**	**/**	**/**	**/**	**/**	Kwaliteit van de leefomgeving dankzij het behoud van dit vergezicht.	**/**	**/**	**/**
De mogelijkheid van verbouwing of ontmanteling aan het einde van de levensduur afwegen.	1.1.4		Logischerwijze, vermindering van de verkeersdrukte, veroorzaakt door de vrachtauto's tijdens de werffase (afvoer van puin enz.).	Vermindering van de financiële kosten, ten opzichte van een ontmanteling/wederopbouw.	/	/	Vermindering van de hoeveelheid afval die moet worden opgeslagen en verwerkt.	/	/	/	/	/

Aanbevelingen met betrekking tot de diverse milieuthema's	Nr.	De bebouwde omgeving	Mobiliteit	Sociale & economische aspecten	Geluidsomgeving	Lucht & Klimaat	Afval	Energie	Mens	Fauna & flora	Water	Bodem/ ondergrond
De octrooigebouwen symbolisch renoveren als knooppunten voor uitwisselingen in het gewest (nieuwe sokkel van de iconische gebouwen).	1.1.5		/	De octrooigebouwen aantrekkelijker maken.	/	/	/	/	Uitwisselingen bevorderen en bijdragen tot de opwaardering van het erfgoed.	/	/	/
Meer aandacht besteden aan de banden tussen het park van de Ninoofsepoort en het kanaal.	1.1.6		Verbetering van de verbindingen en de bereikbaarheid voor gebruikers, bewoners enz.	Verbetering van de uitwisselingen voor de gebruikers.	/	/	/	/	Uitwisselingen bevorderen en de verbindingen voor de gebruikers verbeteren.	Bevorderlijk voor de ontwikkeling van een groen netwerk.	/	/
Vermijden dat de parken restruimten worden.	1.1.7		/	Beter imago van de parken.	/	/	Vermindering van de hoeveelheid afval die moet worden opgeslagen.	/	Kwaliteit van de leefomgeving.	/	Een risico op verontreiniging van de bodem en het grondwater vermijden.	
de gebouwen en hun onderdelen een langere gebruiksduur geven door ze aanpasbaar te maken en op veranderende behoeften te anticiperen.	1.1.8		Vermindering van de verkeersdrukte, veroorzaakt door de vrachtauto's tijdens de uitvoeringsfase van de werken (afvoer van puin, ...).	Vermindering van de financiële kosten, ten opzichte van een ontmanteling/wederopbouw.	Logischerwijze, vermindering van de geluidshinder tijdens de werffase.	Logischerwijze, vermindering van de geluidshinder tijdens de werffase (// ten opzichte van een ontmanteling/ wederopbouw).	Vermindering van de hoeveelheid afval die moet worden opgeslagen en verwerkt.	Logischerwijze, vermindering van het verbruik tijdens de werffase.	/	/	Logischerwijze, vermindering van het verbruik tijdens de werffase.	/
Diversiteit bieden op het niveau van de appartementen (studio, één kamer, twee kamers, ...), waarbij de door de BGHM voorgestelde uitsplitsing (Vander Puttensite) als model kan dienen.	1.1.9		/	Aantrekkingskracht van de perimeter dankzij de diversiteit van de appartementen. Verwachte sociale diversiteit en aanpassing aan de vastgestelde behoeften.	/	/	/	/	De sociale diversiteit bevorderen.	/	/	/

Aanbevelingen met betrekking tot de diverse milieuthema's	Nr.	De bebouwde omgeving	Mobiliteit	Sociale & economische aspecten	Geluidsomgeving	Lucht & Klimaat	Afval	Energie	Mens	Fauna & flora	Water	Bodem/ ondergrond
een duidelijk onderscheid maken tussen openbare en privéruimten. Binnen de privéruimten kunnen collectieve ruimten worden ontwikkeld[4];	1/01/2010		Mogelijke noodzaak bepaalde doorgangen aan te passen.	Eventuele extra kosten: afsluitingen enz.	Het comfort van de toekomstige buurtbewoners waarborgen door samenscholingen in privéruimten te vermijden.	/	/	/	Kwaliteit van de leefomgeving. Beveiliging van de omgeving voor de bewoners.	/	/	/
Het voortbestaan van het toekomstige Kleine Zennepark waarborgen.	1.1.11		Voetgangers- en fietsverkeer mogelijk maken.	De uitstraling en aantrekkingskracht van het Kleine Zennepark verbeteren.	/	/	/	/	De leefomgeving verbeteren.	De biodiversiteit opwaarderen.	/	/
De toegangen tot de openbare ruimten goed zichtbaar, uitnodigend en comfortabel maken.	1/01/2012		/	De site aantrekkelijker maken door hem op te waarderen.	/	/	/	/	Kwaliteit van de leefomgeving dankzij het behoud van dit vergezicht.	/	/	/
De cultuurhistorische elementen in de algemene voorschriften verwerken (0.8).	1/01/2013		/	Verhoogde aantrekkingskracht door de opwaardering van de cultuurhistorische elementen.	/	/	/	/	Uitwisselingen bevorderen en bijdragen tot de opwaardering van het erfgoed.	/	/	/
De vergezichten op de basiliek van Koekelberg en het stadhuis behouden.	1/01/2014		/	De site aantrekkelijker maken door hem en de vergezichten op de cultuurhistorische elementen vanaf de site en omgekeerd op te waarderen.	/	/	/	/	Kwaliteit van de leefomgeving dankzij het behoud van dit vergezicht.	/	/	/
Probleem van de blootstelling aan de wind (grote hoogte van de Driehoeksite)	1.2		/									

[4] Onder collectieve ruimte begrijpen we een “leefruimte” die aan de mede-eigendom van het “huizenblok” toebehoort.

Aanbevelingen met betrekking tot de diverse milieuthema's	Nr.	De bebouwde omgeving	Mobiliteit	Sociale & economische aspecten	Geluidsomgeving	Lucht & Klimaat	Afval	Energie	Mens	Fauna & flora	Water	Bodem/ ondergrond
In de volledige zone poreuze elementen (planten, doorlaatbare schermen enz.) plaatsen om de windsnelheden af te zwakken.	1.2.1		/	Financiële kosten	/	Verlaging van de windsnelheden	/	/	Verbetering van de leefomgeving Bestrijding van het risico op ongemakken ten gevolge van de wind.	Verbetering van de biodiversiteit.	Infiltratie van regenwater.	/
Beplantingszones aanleggen en hoogstambomen planten om de wind te vertragen voor hij de grond bereikt. Hiervoor gebruikmaken van diepere plantputten (1,80 meter) en specifieke windbestendige soorten.	1.2.2		/	Financiële kosten	/	Verlaging van de windsnelheden	/	/	Verbetering van de leefomgeving Bestrijding van het risico op ongemakken ten gevolge van de wind.	Verbetering van de biodiversiteit.	Infiltratie van regenwater.	/
Zonlicht in het nieuwe park in de winter	1.3		/									
Wat de Driehoeksite betreft, rekening houden met de weerkaatsing van het zonlicht op de reflecterende oppervlakken van de hoge gebouwen.	1.3.1		/	/	/	/	/	/	Verhoging van het comfort van de parkgebruikers.	/	/	/
wat de woongebouwen op de Vander Puttensite betreft, het bouwprofiel in het midden van de bebouwde zone laag houden zodat het middendeel van het park in de winter voldoende zonlicht krijgt.	**1.3.2**		/	/	/	/	/	/	Verhoging van het comfort van de parkgebruikers.	/	/	/
Het tracé van het lineaire Kleine Zennepark duurzaam maken	**1.4**		/									
De bebouwbaarheid van het nieuwe park beperken door zijn status als groen recreatiegebied (→ bestemmingsplan).	1.4.1		Verbetering van de bereikbaarheid voor voetgangers.	De uitstraling en aantrekkingskracht van het Kleine Zennepark verbeteren.	/	/	/	/	De leefomgeving verbeteren.	De biodiversiteit opwaarderen.	/	/

Aanbevelingen met betrekking tot de diverse milieuthema's	Nr.	De bebouwde omgeving	Mobiliteit	Sociale & economische aspecten	Geluidsomgeving	Lucht & Klimaat	Afval	Energie	Mens	Fauna & flora	Water	Bodem/ ondergrond
Verwijzen naar hoofdstuk[5] 6 van het BWRO voor de onteigeningen in het kader van de aanleg van het Kleine Zennepark.	1.4.2		Voetgangers- en fietsverkeer mogelijk maken.	De uitstraling en aantrekkingskracht van het Kleine Zennepark verbeteren. Financiële kosten (onteigeningsvergoedingen).	/	/	/	/	De leefomgeving verbeteren.	De biodiversiteit opwaarderen.	/	/
Mobiliteit	**2.1**	**/**										
De uitvoering mogelijk maken van een realistisch programma dat aan de doelstellingen van het gewest (bouwen van woningen) beantwoordt zonder het risico te lopen dat een tekort aan parkeerplaatsen ontstaat.	2.1.1	De leefomgeving verbeteren. Een verschuiving van de parkeerfunctie naar de openbare ruimte vermijden.		Uitvoerbaarheid van het huisvestingsprogramma. Als niet in de behoefte aan overdekte parkeerplaatsen kan worden voorzien, dient men een geringere dichtheid te overwegen.	**/**	**/**	**/**	**/**	**/**	**/**	**/**	**/**
Ongewenste effecten (verschuiving van de parkeerfunctie naar de openbare ruimte) vermijden met een parkeeraanbod dat evenredig is aan het woningaanbod (ratio 1 nastreven).	2.1.2	Leefomgeving, vrijmaking van de openbare ruimte.		Uitvoerbaarheid van het huisvestingsprogramma. Als niet in de behoefte aan overdekte parkeerplaatsen kan worden voorzien, dient men een geringere dichtheid te overwegen.	**/**	**/**	**/**	**/**	**/**	**/**	**/**	**/**
Ervoor zorgen dat het parkeeraanbod in de loop van de projecten identiek is aan of ten minste aanleunt bij de door de GSV vastgelegde voorwaarden en nu reeds in de mogelijkheid voorzien om deze ruimten een andere bestemming te geven als de vraag naar parkeerplaatsen op middellange/ lange termijn afneemt.	2.1.3	Opheffen van een deel van de parkeerplaatsen op de openbare weg, wat de openbare ruimten ten goede komt.		/	/	/	/	/	De leefomgeving verbeteren.	/	/	/

[5] Link: http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=nl&la=N&cn=2004040935&table_name=wet

Aanbevelingen met betrekking tot de diverse milieuthema's	Nr.	De bebouwde omgeving	Mobiliteit	Sociale & economische aspecten	Geluidsomgeving	Lucht & Klimaat	Afval	Energie	Mens	Fauna & flora	Water	Bodem/ ondergrond
het gebruik van zachte vervoerswijzen voor korte afstanden aanmoedigen door de inrichting van de openbare ruimte hierop af te stemmen	2.1.4	De openbare ruimte aanpassen aan deze situatie.		Zachte vervoerswijzen zijn bevorderlijk voor sociale contacten.	Afzwakking van het verkeerslawaai.	Vermindering van de luchtverontreiniging door de uitstoot van motorvoertuigen.	/	/	De leefomgeving verbeteren.	/	/	/
Parkeergelegenheid	**2.2**	**/**		**/**								
De mogelijkheid onderzoeken om een ondergrondse parking aan te leggen op de Vander Puttensite. Het zou om een gedeelde parking gaan.	2.2.1	Verbetering van de landschapskwaliteit		Financiële kosten Uitwisselingen tussen de diverse betrokkenen, exploitanten enz.	/	/	/	/	De leefomgeving verbeteren.	/	/	/
alle projecten voor nieuwe woningen moeten streven naar een gelijk aantal parkeerplaatsen en woningen, met een minimumratio van 0,8. Als dat doel niet wordt bereikt, moet de dichtheid van het woningprogramma opnieuw bekeken worden om het evenwicht tussen parkeerplaatsen en woningen te herstellen.	2.2.2	Leefomgeving, vrijmaking van de openbare ruimte.		Financiële kosten Een eventuele vermindering van het aantal woningen.	/	/	/	/	/	/	/	/
Voorrang geven aan oplossingen zoals geautomatiseerde parkings (besparing van oppervlakte = verhoging van de capaciteit), met name voor bewonersparkeerplaatsen.	2.2.3	Vrijmaking van de begane grond met alle voordelen van dien voor de landschapskwaliteit.		Financiële kosten	/	Vermindering van de CO2-uitstoot omdat de voertuigen niet binnen rondrijden om een plaats te zoeken.	/	Verlaging van het energieverbruik, met name voor rookafvoer.	Verhoogde veiligheid voor voetgangers omdat zich geen voetgangers of bestuurders of andere voertuigen verplaatsen in de parkeerzone.	/	/	/
Het delen van parkings (bewoners, bezoekers) bevorderen.	2.2.4	Buitenparking: vrijmaking van de ruimte op de begane grond en verbetering van de landschapskwaliteit.		Uitwisselingen tussen de diverse betrokkenen.	/	/	/	/	/	/	/	/

Aanbevelingen met betrekking tot de diverse milieuthema's	Nr.	De bebouwde omgeving	Mobiliteit	Sociale & economische aspecten	Geluidsomgeving	Lucht & Klimaat	Afval	Energie	Mens	Fauna & flora	Water	Bodem/ ondergrond
verplichte zones of plaatsen opleggen voor het delen van parkings privé/publiek.	2.2.5	Buitenparking: vrijmaking van de ruimte op de begane grond en verbetering van de landschapskwaliteit .		Uitwisselingen tussen de diverse betrokkenen.	/	/	/	/	/	/	/	/
Een verschuiving naar actieve mobiliteit bevorderen	**2.3**	**/**		**/**								
Automaten plaatsen bij het onthaal van openbare gebouwen om het kortste en het gemakkelijkste traject te zoeken, rekening houdend met de bestemming, het verkeer enz..	2.3.1	/		Dienst die de gebruikers wordt aangeboden. Financiële kosten	/	/	/	/	Het gebruik van alternatieve vervoerswijzen in plaats van de auto aanmoedigen.	/	/	/
Een fietspool aanbieden (stalling, herstelling enz.).	2.3.2	/		Dienst die de gebruikers wordt aangeboden.	/	/	/	/	Het gebruik van alternatieve vervoerswijzen in plaats van de auto aanmoedigen.	/	/	/
Een ruimte met laadpalen voor elektrische voertuigen inrichten in de openbare ruimte.	2.3.3	Parkeren op de openbare weg is niet verenigbaar met de vrijmaking van de openbare ruimte.		Dienst die de gebruikers wordt aangeboden. Financiële kosten	/	/	/	Met elektrische voertuigen kan de koolstofvoetafdruk veel kleiner gemaakt worden.	/	/	/	/
Contact opnemen met de vervoersmaatschappij (MIVB) om eventueel de frequentie en de trajecten aan te passen.	2.3.4	/		Dienst die de gebruikers wordt aangeboden. Uitwisselingen tussen de diverse betrokkenen.	/	/	/	/	De verplaatsingen van de gebruikers vergemakkelijken .	/	/	/
Een mobiliteitscoördinator/ -aanspreekpunt voorstellen in het kader van het RPA (beheer werffase, peilen naar de behoeften voor een goede werking van de sector).	2.3.5	/		Dienst die de gebruikers wordt aangeboden.	/	/	/	/	Verbetering van de leefomgeving voor de gebruikers, de buurtbewoners enz.	/	/	/

Aanbevelingen met betrekking tot de diverse milieuthema's	Nr.	De bebouwde omgeving	Mobiliteit	Sociale & economische aspecten	Geluidsomgeving	Lucht & Klimaat	Afval	Energie	Mens	Fauna & flora	Water	Bodem/ ondergrond
het plaatsen van een vooruitrusting voor elektrische laadpalen verplichten voor parkings buiten de openbare weg;	2.3.7	/		Dienst die de gebruikers wordt aangeboden. Financiële kosten	/	/	/	Met elektrische voertuigen kan de koolstofvoetafdruk veel kleiner gemaakt worden.	/	/	/	/
buurtwinkels vestigen om de verplaatsingen met motorvoertuigen te beperken.	2.3.8	/		/	Vermindering van het verkeerslawaai.	Vermindering van de luchtverontreiniging door de uitstoot van motorvoertuigen.	/	Verlaging van het verbruik.	Verbetering van de leefomgeving voor de gebruikers, de buurtbewoners enz.	/	/	/
Sociaaleconomische aspecten	**3.1**	**/**										
Sociale en functionele diversiteit in de perimeter waarborgen.	3.1.1	/	/		/	/	/	/	Draagt bij tot de diversiteit van de bevolking	/	/	/
Het park van de Ninoofsepoort aantrekkelijk maken (recreatie, sport, cultuur enz.).	3.1.2	Kwaliteitsverbetering en het imago van de site	/		/	/	/	/	Draagt bij tot de de leefomgeving van de gebruikers en buurtbewoners.	/	/	/
in de vastgestelde behoeften op het vlak van onderwijsvoorzieningen, kinderopvang enz. voorzien;	3.1.3	/	/		/	/	/	/	Verbetering van de leefomgeving voor de gebruikers en de buurtbewoners. In de behoeften van de bevolking voorzien.	/	/	/
Buurtwinkels ontwikkelen om de verplaatsingen te beperken.	3.1.4	/	Waarschijnlijke vermindering van de verplaatsingen met motorvoertuigen.		Waarschijnlijke vermindering van het verkeerslawaai.	Deze maatregel zal de luchtverontreiniging door de uitstoot van motorvoertuigen verminderen.	/	/	/	/	/	/
Activiteiten op de daken ontwikkelen (stadslandbouw).	3.1.5	Verbetering van de landschapskwaliteit en het imago van de site.	/		/	/	/	/	Verbetering van de leefomgeving	Uitbreiding van de begroeide oppervlaktes.	Tegenhoud en van regenwater.	/

Aanbevelingen met betrekking tot de diverse milieuthema's	Nr.	De bebouwde omgeving	Mobiliteit	Sociale & economische aspecten	Geluidsomgeving	Lucht & Klimaat	Afval	Energie	Mens	Fauna & flora	Water	Bodem/ ondergrond
het sportcentrum van de Vander Puttensite uitbouwen. Dit houdt de mogelijkheid in nieuwe sportvoorzieningen (zwembad enz.) aan te bieden.	3.1.6	Verbetering van het imago van deze zone (cf. bestaande situatie).	Dit sportcentrum zal de verplaatsingen met motorvoertuigen doen toenemen.		Beheer van de mix van functies (overlast voor de bewoners, te wijten aan de sportvoorzieningen).	/	/	Verhoging van het energie-verbruik door de ontwikkeling van nieuwe sport-voorzieningen.	De diversificatie van de voorzieningen bevordert de levenskwaliteit en de dynamiek van de site en maakt een informele sociale controle mogelijk.	/	Verhoging van het waterverbruik door de ontwikkeling van nieuwe voorzieningen, met name een zwembad.	/
Diversiteit nastreven met betrekking tot de typologie/ verdeling van de woningen en rekening houden met de vastgestelde behoeften, meer bepaald bij grote gezinnen. Er is ook nood aan woningen voor oudere personen en/of personen met beperkte mobiliteit.	3.1.7	De ruimten aanpassen in functie van de beoogde typologie/verdeling.	/		/	/	/	/	De sociale diversiteit bevorderen.	/	/	/
Op korte termijn een inrichting voor kinderopvang creëren.	3.1.8	/	/		Tijdens buitenactiviteiten kunnen geluiden hoorbaar zijn die eigen zijn dit type van inrichting.	/	/	/	De diversificatie van de voorzieningen is bevorderlijk voor de levenskwaliteit.	/	/	/
Een minimumratio vaststellen voor woningen met meer dan 2 kamers.	3.1.9	/	/		/	/	/	/	/	/	/	/
Een tewerkstellings-/opleidingspool voor jongeren ontwikkelen in de sokkel van de iconische gebouwen.	3/1/10	/	/		/	/	/	/	Diversificatie van de voorzieningen	/	/	/
Een minimumaantal sociale woningen voor personen met een laag inkomen vaststellen voor het RPA als geheel.	3/01/11	/	/		/	/	/	/	De sociale diversiteit bevorderen.	/	/	/
Voorrang geven aan moduleerbare en aanpasbare kleine winkels. (oppervlakte kleiner dan 400 m²)	3/01/12	De ruimten aanpassen in functie van deze oppervlakte.	/		/	/	/	/	/	/	/	/

Aanbevelingen met betrekking tot de diverse milieuthema's	Nr.	De bebouwde omgeving	Mobiliteit	Sociale & economische aspecten	Geluidsomgeving	Lucht & Klimaat	Afval	Energie	Mens	Fauna & flora	Water	Bodem/ ondergrond
Geluidsomgeving	**4.1**	**/**										
Het behoud, in het park van de Ninoofsepoort, van stillere zones die afgeschermd zijn van het verkeerslawaai.	4.1.1	/	/	Verbetert de uitstraling van het park.		/	/	/	Draagt bij tot de de leefomgeving en het comfort van de gebruikers en buurtbewoners.	**/**	/	/
Zones bepalen voor de vestiging van horecazaken.	4.1.2	De ruimten bestemd voor horecazaken hieraan aanpassen.	/	/		/	/	/	/	/	/	/
het beperken van technische uitrustingen op de daken van de gebouwen.	4.1.3	/	/	/		/	/	/	Comfort van personen (toekomstige bewoners en buren van de projecten)	/	/	/
Gezien de aanwezigheid van woningen in de onmiddellijke omgeving moet in het kader van de toekomstige vergunningsaanvraag voor de sportvoorzieningen bijzondere aandacht worden besteed aan de geluidsisolatie van de sportzalen.	4.1.4	De gebouwen hieraan aanpassen.	/	Financiële investering.		/	/	/	Comfort van personen (buurtbewoners).	/	/	/
Lucht & Klimaat	**5.1**	**/**										
het gebruik van andere vervoermiddelen dan de auto bevorderen door bewustmaking van de gebruikers, een aantrekkelijke bediening van de perimeter door het openbaar vervoer, doordachte aanpassingen om het gebruik van actieve vervoerswijzen aan te moedigen (oordeelkundig gelokaliseerde fietsparkings, beschikbaarheid van gedeelde fietsen enz.) en een doeltreffende bewegwijzering naar de parkeerzones, enz.;	5.1.1	De openbare ruimte aanpassen.	Bevordert het gebruik van actieve vervoerswijzen en openbaar vervoer.	Financiële investering: afhankelijk van de aanpassingen.	Het verkeerslawaai in de omgeving zou afgezwakt kunnen worden.		/	/	Draagt bij tot de de leefomgeving van de gebruikers en buurtbewoners.	/	/	/

Aanbevelingen met betrekking tot de diverse milieuthema's	Nr.	De bebouwde omgeving	Mobiliteit	Sociale & economische aspecten	Geluidsomgeving	Lucht & Klimaat	Afval	Energie	Mens	Fauna & flora	Water	Bodem/ ondergrond
voor toekomstige projecten rekening houden met de mogelijkheid om hernieuwbare energie te produceren op de sites;	5.1.2	/	/	Financiële investering. Financiële besparingen wanneer de aanvangsinvestering eenmaal terugverdiend is.	/		/	Beperkt het energieverbruik eigen aan de exploitatie van de gebouwen.	/	/	/	/
Afval	**6.1**	**/**										
ijveren voor een beperking van de afvalproductie en een optimalisering van de selectieve vuilnisophaling.	6.1.1	/	/	Beperking van de kosten voor het wegvoeren en de verwerking van afval	/	/		/	/	/	/	/
De toepassing van de principes van ecologisch bouwen bevorderen, onder meer wat de keuze van materialen en het hergebruik ter plaatste betreft. Recyclage aanmoedigen door selectieve inzameling van de diverse afvalfracties die door de werven geproduceerd worden en die niet in aanmerking komen voor hergebruik ter plaatse; Rekening houden met de mogelijkheid om het gebouw aan het einde van de gebruiksduur te verbouwen of te ontmantelen, meer bepaald om het risico van voortijdige sloop te beperken;	6.1.2	Aandacht voor het ontwerp van de gebouwen en de mogelijkheid om ze te verbouwen.	Logischerwijze vermindering van het verkeer van vrachtauto's tijdens de werffase (afvoer van puin enz.).	Vermindering van de financiële kosten, ten opzichte van een ontmanteling/wederopbouw.	/	/		/	/	/	/	/
De afvalomhaling vergemakkelijken door inzamelplaatsen voor afval in te richten langs de openbare weg om te vermijden dat vuilniszakken over de openbare ruimte verspreid staan.	6.1.3	Aandacht voor de inrichting van de afvalzones.	Vergemakkelijkt de manoeuvres van de vrachtauto's.	Tijdwinst bij de omhalingen.	/	/		/	Verbetert de leefomgeving van de buurtbewoners.	/	/	/

Voor nieuwe projecten in het kader van het RPA, ter plaatse opslagplaatsen voor afval inrichten die voldoende groot zijn om de sortering van het afval te optimaliseren (minimaal papier/karton, PMD, organisch afval, glas, restafval).	6.1.4	Aandacht voor de inrichting van de afvalzones.	/	Verbetert het afvalbeheer en bevordert de recyclage.	/	/		/	/	/	/	/
de hoeveelheid op te halen afval beperken door in het RPA een zone op te nemen voor een	6.1.5	Aandacht voor de inrichting van deze zone.	/	Het publiek bewustmaken van deze praktijk: bevorderlijk voor	/	/		/	Bevordert de gezelligheid van de wijk.	Bevorderlijk voor de biodiversiteit	/	/

Aanbevelingen met betrekking tot de diverse milieuthema's	Nr.	De bebouwde omgeving	Mobiliteit	Sociale & economische aspecten	Geluidsomgeving	Lucht & Klimaat	Afval	Energie	Mens	Fauna & flora	Water	Bodem/ ondergrond
wijkcompost en het publiek bewust te maken van deze praktijk. De te composteren afvaltypes en de toegangsvoorwaarden tot de wijkcompost bepalen, voorzien in het inzetten van een compostmeter en in voorlichting van het publiek.				ontmoetingen en uitwisselingen tussen buurtbewoners en voor de solidariteit tussen de generaties.						aangezien de geproduceerde compost kan worden gebruikt om de beplantingen te voeden.		

Aanbevelingen met betrekking tot de diverse milieuthema's	Nr.	De bebouwde omgeving	Mobiliteit	Sociale & economische aspecten	Geluidsomgeving	Lucht & Klimaat	Afval	Energie	Mens	Fauna & flora	Water	Bodem/ ondergrond
Wat de optimalisering van de selectieve afvalomhaling betreft, in het RPA afvalophaalpunten in de vorm van ingegraven systemen opnemen om hun visuele/esthetische en geluidsimpact en het risico van sluikstorten te beperken.	6.1.6	Verbetert de landschapskwaliteit. Aandacht voor de inrichting van deze zone.	/	Financiële investering.	Vermindert de geluidsoverlast voor de wijk.	Beperkt het risico van geurhinder (ten opzichte van bovengrondse voorzieningen).		/	Verbetert de leefomgeving in de wijk.	Beperkt het risico dat zich onbeperkte fauna ontwikkelt.	/	/
In de openbare groene ruimten bij voorkeur vuilnisbakken voor selectieve afvalinzameling met een uniform uiterlijk installeren.	6.1.7	Verbetert de landschapskwaliteit.	/	Verbetert het afvalbeheer.	/	/		/	/	/	/	/

Aanbevelingen met betrekking tot de diverse milieuthema's	Nr.	De bebouwde omgeving	Mobiliteit	Sociale & economische aspecten	Geluidsomgeving	Lucht & Klimaat	Afval	Energie	Mens	Fauna & flora	Water	Bodem/ ondergrond
in het RPA bepalingen opnemen met betrekking tot composteren. Een zone bepalen voor de mogelijke installatie van een wijkcompost ter hoogte van het park van de Ninoofsepoort, op voldoende grote afstand van de woningen.	6.1.8	Aandacht voor de inrichting van deze zone.	/	Het publiek bewustmaken van deze praktijk: bevorderlijk voor ontmoetingen en uitwisselingen tussen buurtbewoners en voor de solidariteit tussen de generaties.	/	/		/	Bevordert de gezelligheid van de wijk.	Bevorderlijk voor de biodiversiteit aangezien de geproduceerde compost kan worden gebruikt om de beplantingen te voeden.	/	/
De mogelijkheid bieden om in de openbare ruimten gescheiden inzamelpunten voor glas en textiel te installeren (glas- en kledingbollen) en bepalen waar deze punten voor vrijwillige inzameling zullen komen.	6/01/9	Aandacht voor de inrichting van deze zone. Verbetert de landschapskwaliteit	/	Financiële investering.	/	/		/	Verbetert de leefomgeving in de wijk.	Beperkt het risico dat zich onbeperkte fauna ontwikkelt.	/	/
Vuilnisbakken plaatsen in de parkgebieden/ openbare groene ruimten, op plaatsen die bereikbaar zijn voor de reinigingsdiensten.	6/01/10	Aandacht voor de plaatsing van deze voorzieningen.	Vergemakkelijkt de omhaling van afval door de reinigingsdiensten.	Onderhoudskosten.	/	/		/	Draagt bij tot de openbare netheid en een betere leefomgeving.	/	/	/
Ervoor zorgen dat het Kleine Zennepark toegankelijk is om het geproduceerde afval op te halen..	6/01/11	/	Vergemakkelijkt de omhaling van afval door de reinigingsdiensten.	/	/	/		/	Draagt bij tot de openbare netheid en een betere leefomgeving.	/	/	/
Energie	**7.1**	**/**										
Het gebruik van hernieuwbare energie bevorderen (plaatsing van zonnepanelen, gebruik van water uit het kanaal, onder meer om gebouwen te koelen, windmolens enz.).	7.1.1	Weerslag op het landschap wanneer zonnepanelen op het dak geplaatst worden.	/	Financiële investering. Verlaging van de kosten voor het energieverbruik. Besparingen wanneer de aanvangsinvestering eenmaal terugverdiend is.	/	Beperkt de uitstoot van verontreinigende stoffen te wijten aan het energieverbruik. Draagt bij tot de verbetering van de luchtkwaliteit.	/		Leefomgeving en gezondheid van de bevolking.	/	/	/

Aanbevelingen met betrekking tot de diverse milieuthema's	Nr.	De bebouwde omgeving	Mobiliteit	Sociale & economische aspecten	Geluidsomgeving	Lucht & Klimaat	Afval	Energie	Mens	Fauna & flora	Water	Bodem/ ondergrond
Mens	**8.1**	**/**										
Een onderscheid maken tussen privé- en openbare toegangen tot de nieuwe gebouwen.	8.1.1	De configuratie van de gebouwen hieraan aanpassen.	/	/	/	/	/	/		/	/	/
het beheer van de nieuwe groene ruimten zo organiseren dat de veiligheid van personen gewaarborgd is (toegangsvoorwaarden enz.).	8.1.2	/	/	De uitstraling en aantrekkingskracht van de nieuwe groene ruimten verbeteren.	/	/	/	/		/	/	/
Ervoor zorgen dat het Kleine Zennepark toegankelijk is voor de hulpdiensten (geplande inrichting met een vrije doorgang van ten minste 4 m voor de voertuigen van de hulpdiensten).	8.1.3	/	Toegankelijkheid voor de hulpdiensten.	/	/	/	/	/		/	/	/
Fauna & flora	**9.1**	**/**										
De heraanleg van de Ninoofsepoort gebruiken om een groene ruimte aan te leggen met een vegetatie die biodiversiteit bevordert.	9.1.1	Verbetert de landschapskwaliteit.	/	/	/	/	/	/	Verbetering van de leefomgeving		/	/
de directe omgeving van de gebouwen ter plaatse ecologisch aanleggen en beheren;	9.1.2	Verbetert de landschapskwaliteit.	/	/	/	/	/	/	/		Vermindert het effect op de bodem en het water	
De biodiversiteit in de (bestaande en toekomstige) openbare groene ruimten van het RPA verbeteren/ bevorderen en de opvang van wilde dieren en planten bevorderen.	9.1.3	Verbetert de landschapskwaliteit.	/	/	/	/	/	/	Verbetering van de leefomgeving		/	/

Aanbevelingen met betrekking tot de diverse milieuthema's	Nr.	De bebouwde omgeving	Mobiliteit	Sociale & economische aspecten	Geluidsomgeving	Lucht & Klimaat	Afval	Energie	Mens	Fauna & flora	Water	Bodem/ ondergrond
In het kader van toekomstige projecten de bestaande plantengroei met een biologische waarde in stand houden en, ter compensatie van de verloren vegetatie, begroeide zones aanleggen die de biodiversiteit in de stad bevorderen.	9.1.4	Verbetert de landschapskwaliteit.	/	/	/	/	/	/	Verbetering van de leefomgeving		/	/
De groene oppervlaktes in de perimeter (bodem, daken, muren enz.) maximaliseren en de biodiversiteit verbeteren door aanpassingen die de ontwikkeling van fauna en flora bevorderen.	9.1.5	Verbetert de landschapskwaliteit. Uitbreiding van de begroeide oppervlaktes.	/	Financiële kosten van aanleg en onderhoud.	Geluidsisolatie van de gebouwen: beperking van de geluidshinder.	Lichte lokale verbetering van de luchtkwaliteit en afzwakking van het hitte-eilandeffect.	/	Verbetert de isolatie van de gebouwen.	/		Bevordert de infiltratie van regenwater (afhankelijk van het type oppervlak), enz.	
Het planten van bomen en struiken bevorderen op de plaatsen waar de bebouwing het dichtst is.	9.1.6	Draagt bij tot de verfraaiing van de wijk.	/	/	/	Afzwakking van het hitte-eilandeffect.	/	/	Verbetering van de leefomgeving		/	/
Voorrang geven aan het aanplanten van inheemse soorten voor nieuwe vegetatiezones.	9.1.7	/	/	/	/	/	/	/	/		/	/
De verplichting invoeren om alle platte daken, inclusief die van de torens, te beplanten.	9.1.8	Uitbreiding van de begroeide oppervlakken en verbetering van de landschapsuitzicht en voor de buurtbewoners. Draagt bij tot de verfraaiing van de wijk.	/	Financiële kosten van aanleg en onderhoud.	Geluidsisolatie van de gebouwen: beperking van de geluidshinder.	Lichte lokale verbetering van de luchtkwaliteit en afzwakking van het hitte-eilandeffect.	/	Verbetert de isolatie van de gebouwen.	/		Vermindert de hoeveelheid afvloeiend water en vertraagt de waterafvoer (afhankelijk van het type groendak). Kwaliteit van het afvloeiend water voor eventueel hergebruik.	
De verplichting invoeren om het dak van de sokkel op de Driehoeksite te beplanten en het in te richten als een daktuin die toegankelijk is voor de bewoners.	9.1.9	Uitbreiding van de begroeide oppervlakken en verbetering van de landschapsuitzicht en voor de buurtbewoners. Draagt bij tot de verfraaiing van de wijk.	/	Financiële kosten van aanleg en onderhoud.	Geluidsisolatie van de sokkel: beperking van de geluidshinder.	Lichte lokale verbetering van de luchtkwaliteit en afzwakking van het hitte-eilandeffect.	/	Verbetert de isolatie van de gebouwen.	Verbetering van de leefomgeving		Vermindert de hoeveelheid afvloeiend water en vertraagt de waterafvoer (afhankelijk van het type groendak). Kwaliteit van het afvloeiend water voor eventueel hergebruik.	

Aanbevelingen met betrekking tot de diverse milieuthema's	Nr.	De bebouwde omgeving	Mobiliteit	Sociale & economische aspecten	Geluidsomgeving	Lucht & Klimaat	Afval	Energie	Mens	Fauna & flora	Water	Bodem/ ondergrond
De biodiversiteit op elk perceel van de perimeter optimaliseren met een hoge biotoopcoëfficiënt per oppervlakte (BCO) door de bebouwde en onbebouwde oppervlakken verplicht te laten aanleggen met een verscheidenheid aan beplantingen (stroken bloemenweide, klimplanten, gemengde heggen, bomen en struiken enz.).	9/01/10	Verbetert de landschapskwaliteit.	/	Financiële kosten van aanleg en onderhoud.	/	/	/	/	Verbetering van de leefomgeving		Vermindering van de bodemafdekking en van het effect op de waterlichamen.	
Water	**10.1**	**/**										
Rationeel gebruik van leidingwater stimuleren en het gebruik van regenwater bevorderen voor bepaalde doeleinden waarvoor geen drinkwater vereist is. Het gebruik van water uit het kanaal overwegen, bijvoorbeeld voor de koeling van de gebouwen.	10.1.1	/	/	Besparing op het verbruik van drinkwater.	/	/	/	/	/	/		/
In het park van de Ninoofsepoort aanpassingen plannen waardoor regenwater kan worden opgeslagen.	10.1.2	Aandacht voor de inrichting van deze zone.	/	Beperkt het risico op overstromingen door overbelasting van de riolering met mogelijke (materiële en economische) schade voor de bevolking en de bebouwde omgeving	/	/	/	/	/	/		/
Het water in de aanleg van het toekomstige Kleine Zennepark en in de openbare groene ruimten van het RPA integreren.	10.1.3	Aandacht voor de aanleg van deze zones. Verbetert de landschapskwaliteit.	/	Financiële kosten van aanleg en onderhoud. Verbetert de uitstraling van de groene ruimten	/	/	/	/	Verbetering van de leefomgeving	Draagt bij tot het blauwe en het groene netwerk. Bevordert de biodiversiteit.		/

Aanbevelingen met betrekking tot de diverse milieuthema's	Nr.	De bebouwde omgeving	Mobiliteit	Sociale & economische aspecten	Geluidsomgeving	Lucht & Klimaat	Afval	Energie	Mens	Fauna & flora	Water	Bodem/ ondergrond
De bodemafdekking tot een minimum beperken door de grondinneming van de gebouwen zo klein mogelijk te houden en de directe omgeving doorlaatbaar te maken.	10.1.4	Verbetert de landschapskwaliteit.	/	/	/	/	/	/	/	Bevordert de aanleg van groene ruimten.		Bevordert de infiltratie van water in de bodem.
Het regenwater van de daken opvangen in tanks en het gebruiken om tuinen te sproeien, vloeren te reinigen enz.	10.1.5	Aandacht voor de installatieplaats van deze tanks	/	Besparing op het verbruik van drinkwater. Financiële investering.	/	/	/	/	/	/		/
het afvloeien van regenwater beperken door zoveel mogelijk oppervlakken te beplanten; de zones met volle grond maximaliseren omdat die veel regenwater laten doorsijpelen; voorstellen alle platte daken die niet toegankelijk zijn voor de bewoners, in te richten als extensieve groendaken om de waterstroming te beperken; De voor het publiek toegankelijke daken ten minste inrichten als semi-intensieve groendaken.	10.1.7	Uitbreiding van de begroeide oppervlaktes. Verbetert de landschapskwaliteit.	/	Financiële kosten van aanleg en onderhoud.	Geluidsisolatie van de sokkel: beperking van de geluidshinder.	Lichte lokale verbetering van de luchtkwaliteit en afzwakking van het hitte-eilandeffect.	/	Verbetert de isolatie van de gebouwen.	Verbetering van de leefomgeving	Bevordert de biodiversiteit.		Verminderin g van de bodemafde kking en van de afvloeiingse ffecten.
Het water van de daken verplicht naar het kanaal laten afvoeren voor de nieuwe gebouwen in de omgeving van het kanaal (minimaal voor de Driehoeksite);	10.1.8	/	/	Financiële investering.	/	/	/	/	/	/		/

Bodem/ ondergrond	**11.1**	**/**									
Waar mogelijk, doorlaatbare verhardingen gebruiken voor de openbare ruimten en rond de gebouwen.	11.1.1	Verbetering van de landschapskwaliteit	/	/	/	/	/	/	Verbetering van de leefomgeving	/	Bevordert de infiltratie van regenwater.
De inneming van grond en ondergrond beperken om een maximum aan oppervlakken met volle grond te behouden.	11.1.2	Verbetering van de landschapskwaliteit	/	/	/	/	/	/	Verbetering van de landschapskwaliteit	/	Bevordert de infiltratie van regenwater.

Tabel 1: samenvattende tabel van de interacties tussen de diverse milieuthema's.

3.4 Analyse van de vastgestelde interacties

Samengevat kan de analyse van de interacties tussen de diverse domeinen worden aangewend om de hierna beschreven belangrijke elementen onder de aandacht te brengen.

Bepaalde aanbevelingen worden meermaals vermeld voor verschillende onderzoeksgebieden en duiden dus op positieve interacties. We bespreken nu de negatieve interacties.

8.6.1 Met betrekking tot het gekozen alternatief

- **Bebouwde omgeving "1.1.10" vs. sociale en economische aspecten:**

Deze aanbeveling blijft behouden omdat ze erop gericht is de rust en de veiligheid van de toekomstige gebruikers te waarborgen. Er zijn echter bijkomende financiële kosten aan verbonden voor omheiningen of het planten van hagen. Deze kosten zijn op dit moment echter moeilijk in te schatten.

- **Bebouwde omgeving "1.2.1 tot 1.2.4" vs. sociale en economische aspecten:**

Wij handhaven onze voorstellen om ongemakken ten gevolge van de wind te bestrijden. Tijdens de ontwerpfase van het project zullen een of meer keuzes worden gemaakt.

- **Bebouwde omgeving "1.4.2" vs. sociale en economische aspecten:**

Deze aanbeveling blijft behouden. Onteigening is namelijk noodzakelijk om het Kleine park aan te leggen. De toepasselijke wetgeving moet geraadpleegd en nageleefd worden.

- Mobiliteit **"2.2.1" vs. sociale en economische aspecten:**

Deze aanbeveling blijft behouden. Er moet worden nagedacht over de bouw van een ondergrondse parking op de Vander Puttensite. Die zou gedeeld worden om het gebruik ervan te optimaliseren. Dit zou een manier kunnen zijn om het parkeerprobleem op te lossen en ruimte vrij te maken langs de openbare weg. Er zouden samenwerkingen opgezet kunnen worden met de belangrijkste betrokken partijen. Uiteraard moet de economische rentabiliteit van deze voorziening worden verzekerd.

- **Mobiliteit "2.1.1, 2.1.2 en 2.2.2" vs. sociale en economische aspecten:**

Deze aanbevelingen blijven behouden. Het vraagstuk van het parkeren werd behandeld in het MER. Wij verwijzen de lezer naar dit rapport. Er moet in de vraag naar parkeergelegenheid worden voorzien om bijvoorbeeld een verschuiving van het parkeren naar de openbare ruimte te vermijden. Op die manier wordt een evenwicht nagestreefd.

- **Mobiliteit "2.2.3" vs. sociale en economische aspecten:**

Het vraagstuk van het parkeren werd behandeld in het MER. Wij verwijzen de lezer naar dit rapport. Ondanks de kostprijs blijft deze aanbeveling om geautomatiseerde parkings in te richten, behouden. De projectontwikkelaar(s) van de Driehoeksite zal (zullen) zo over veel meer mogelijkheden beschikken om bijvoorbeeld het aantal parkeerplaatsen te verhogen. Bovendien kunnen geautomatiseerde parkings de uitstoot van broeikasgassen fors doen afnemen ten opzichte van traditionele parkings met meerdere niveaus/verdiepingen.

- **Mobiliteit "2.3.1" vs. sociale en economische aspecten:**

Deze aanbeveling beoogt een verschuiving naar actieve mobiliteit of openbaar vervoer die het aandeel van de motorvoertuigen doet afnemen. Ze wordt gehandhaafd. Bovendien is de kostprijs van de automaten bij het onthaal bescheiden, rekening houdend met de verhoopte voordelen voor de gebruikers.

- **Mobiliteit "2.3.3 en 2.3.7" vs. sociale en economische aspecten:**

Deze aanbevelingen zijn erop gericht laadpalen voor elektrische voertuigen ter beschikking te stellen. Ze blijven behouden. Er zouden samenwerkingen opgezet kunnen worden met de diverse privé-exploitanten. De elektrische auto levert niet alleen besparingen op vergeleken met een traditioneel voertuig, maar verkleint ook de koolstofvoetafdruk aanzienlijk.

- **Sociale en economische aspecten "3.1.6" vs. mobiliteit, geluidsomgeving, energie en water:**

De aanbeveling om de sportpool van de Vander Puttensite te versterken, blijft behouden. Deze site is voorbestemd om uitgebreid te worden om in de behoeften van de bevolking te voorzien. Ongewenste effecten zoals geluidshinder of de toename van de verplaatsingen moeten beperkt worden om de verenigbaarheid van de beoogde functies te waarborgen. Daarom worden geschikte aanpassingen verwacht.

- **Sociale en economische aspecten "3.1.8" vs. geluidsomgeving:**

De aanbeveling om op korte termijn een kinderopvangcentrum op te richten, wordt gehandhaafd. De behoeften van de bevolking hebben voorrang op het geluidsaspect. Er kunnen maatregelen worden genomen om de geluidshinder te beperken (geluidwerende wanden enz.).

- **Geluidsomgeving "4.1.4" vs. sociale en economische aspecten:**

Zie Sociale en economische aspecten "3.1.6" vs. mobiliteit, geluidsomgeving, energie en water.

- **Lucht & klimaat "5.1" vs. sociale en economische aspecten:**

De aanbeveling om het gebruik van andere vervoermiddelen dan de auto te stimuleren door bewustmaking van de gebruikers (...) blijft behouden. Zij wil de burger namelijk aanmoedigen om voor duurzame mobiliteit te opteren en op die manier winst te boeken voor het milieu.

- **Lucht & klimaat "5.2" vs. sociale en economische aspecten:**

De aanbeveling om voor toekomstige projecten rekening te houden met de mogelijkheid om hernieuwbare energie te produceren op de sites, blijft behouden. De te gebruiken hernieuwbare energiebronnen moeten worden onderzocht tijdens de ontwerpfasen van de projecten. Uiteraard moet de economische rentabiliteit van de installaties worden verzekerd.

- **Afval "6.1.7" vs. sociale en economische aspecten:**

De aanbeveling om in het RPA ophaalpunten voor afval in de vorm van ingegraven systemen op te nemen, blijft behouden. Ingegraven vuilnisbakken bieden namelijk tal van voordelen: beperking van de geluidshinder, meer evenwichtige integratie in het stadslandschap enz. Dergelijke installaties verbeteren de leefomgeving in de wijk en het comfort van de buurt. Momenteel kan het begrotingsaspect nog niet nauwkeurig worden behandeld.

- **Energie "7.1.1" vs. sociale en economische aspecten:**

Zie Lucht & klimaat "5.2" vs. sociale en economisch domein:

- **Fauna & Flora "9.1.5" vs. sociale en economische aspecten:**

De aanbeveling om de groene oppervlaktes in het kader van het RPA te maximaliseren en de biodiversiteit te verbeteren via aanpassingen die de ontwikkeling van fauna en flora bevorderen, blijft behouden. Ze is namelijk belangrijk om de natuur en de biodiversiteit in de stad te ontwikkelen. De door te voeren aanpassingen zullen onderzocht worden tijdens de ontwerpfasen van de projecten.

- **Fauna & Flora "9.1.8 en 9.1.9" vs. sociale en economische aspecten:**

De aanbeveling om de platte daken van de gebouwen, inclusief de sokkel van de Driehoeksite, te beplanten, blijft behouden omdat een dergelijke ingreep talrijke voordelen biedt (biodiversiteit, isolatie, vasthouden/ absorptie/ verdamping van regenwater, landschapskwaliteit enz.). De technische en de

financiële uitvoerbaarheid moeten worden onderzocht tijdens het ontwerp van de toekomstige projecten. De financiële levensvatbaarheid moet worden onderzocht.
Bij hergebruik van het regenwater dat op de groendaken wordt opgevangen, moet dit water gefilterd en eventueel behandeld worden.

- **Fauna & Flora "9.1.10" vs. sociale en economische aspecten:**

De aanbeveling om de biodiversiteit op elke perceel van de perimeter te optimaliseren (BCO), blijft behouden. Ondanks de extra kosten bieden dergelijke aanpassingen immers belangrijke voordelen voor het milieu en de leefomgeving. Door verschillende vormen van begroeiing voor te stellen, maken ze het onder meer mogelijk de landschapskwaliteit van de perimeter te verbeteren.

- **Water "10.1.3" vs. sociale en economische aspecten:**

De aanbeveling om het water in de aanleg van het toekomstige Kleine Zennepark en in de openbare groene ruimten van het RPA te integreren, blijft behouden. De voordelen zijn talrijk: de vormen en gebruiksdoeleinden van het water diversifiëren, bijdragen tot de ontwikkeling van een ecologisch netwerk via het blauwe netwerk, regenwater opvangen door bufferzones aan te leggen en de biodiversiteit bevorderen.

- **Water "10.1.5" vs. sociale en economische aspecten:**

De aanbeveling om in tanks opgevangen regenwater van de daken opnieuw te gebruiken in toepassingen waarvoor geen drinkwater vereist is, zoals het sproeien van tuinen, het doorspoelen van toiletten, het schoonmaken van vloeren enz., blijft behouden. Dit zal niet alleen interessante besparingen opleveren, maar het is ook een sociaal bewust gebaar dat past in een ecologische aanpak, gericht op het beschermen van natuurlijke rijkdommen (lager verbruik van drinkwater en dus ook financiële besparing). Het ontwerp van het systeem om regenwater op te vangen, moet aangepast zijn aan het project zelf om voordeel te halen uit de geboden kansen en rekening te houden met de beperkingen (ontwerpfase).

- **Water "10.1.7" vs. sociale en economische aspecten:**

De aanbeveling om het afvloeien van regenwater te beperken door zoveel mogelijk oppervlakken te beplanten, blijft behouden. Deze ingreep verbetert de landschapskwaliteit en bevordert de biodiversiteit. Zij heeft ook als doel het overstromingsgevaar in de stad te beperken en zo (materiële en economische) schade voor de bevolking en de bebouwde omgeving te voorkomen. Zie Fauna & Flora "9.1.8 en 9.1.9" vs. sociale en economische aspecten.

4 Voorgenomen maatregelen om de uitvoering van het RPA te controleren

4.1 Inleiding

De vaststelling en de follow-up van indicatoren hebben hoofdzakelijk als doel de ontwikkeling van het RPA te meten[6] en een multidisciplinair totaalbeeld van zijn evolutie te krijgen.

Zij hebben als doel:

- het opvolgen van de belangrijkste effecten en de doeltreffendheid van de door het MER voorgenomen aanbevelingen/ maatregelen;
- het opsporen van eventuele onverwachte effecten;
- het 'meten' van de uitvoering van het RPA in de vorm van een follow-up.

Wij stellen een reeks indicatoren voor die in functie van onze milieuthema's moeten worden toegepast om de evolutie van het RPA op te volgen.

Noteer dat voor bepaalde indicatoren gegevens moeten worden verzameld, terwijl andere eenvoudiger te verkrijgen zijn. Het is dan ook raadzaam zich op de reeds bestaande indicatoren te baseren. De wijken van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest worden al regelmatig opgevolgd op verschillende manieren. Er zijn indicatoren van de sociaaleconomische evolutie van de stad en indicatoren van het natuurlijke milieu en van de leefomgeving.

Om de indicatoren op het niveau van de perimeter te monitoren, moeten gegevens samengevoegd en geanalyseerd worden.

Samengevat moeten de indicatoren:

- zo getrouw mogelijk de evolutie van een aspect van het RPA weergeven, meer in het bijzonder wat de draagwijdte en het invloedsgebied betreft;
- voldoende vaak bijgewerkt worden. Ze dienen dus voldoende realistisch te zijn uit technisch en organisatorisch oogpunt.

4.2 Werkwijze

4.2.1 Contextualisering

De opvolging van het RPA kan worden opgesplitst in drie delen:

[6] Gekozen alternatief.

- de analyse van de afgeleverde stedenbouwkundige en milieuvergunningen om na te gaan of afwijkingen van de voorschriften moeten worden toegestaan. Terugkerende afwijkingen kunnen wijzen op een onderliggende probleem met de voorschriften zelf, die in dat geval moeten worden herzien. De vergunningen zouden aan de doelstellingen van het RPA moeten worden getoetst om te onderzoeken of die daadwerkelijk bereikt worden of kunnen worden;

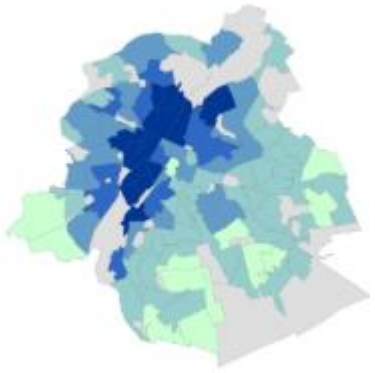
- de beoordeling van de evolutie van de betrokken site, rekening houdend met de doelstellingen van het strategische gedeelte van het RPA. In dat verband moet worden onderzocht of op bepaalde vlakken inspanningen nodig zijn om de uitvoering te vergemakkelijken;

- een stand van zaken om de milieueffecten te beoordelen in het licht van de meest relevante thema's (bouw van woningen, bodemsanering, percentage aangelegde groene ruimten en hun gebruik, sociale diversiteit of installatie van buurtvoorzieningen, enz.).

4.2.2 Voorbeelden van bronnen

Momenteel zijn er diverse gegevensbronnen, waaronder[7]:

- de monitoring van de wijken, opgevolgd door het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA), die een grote hoeveelheid statistische informatie per wijk oplevert: leeftijdspiramide, inkomens, gezondheid, mobiliteit enz.;

	
https://wijkmonitoring.brussels/	- https://leefmilieu.brussels/be – (thermografisch beeld – verliesindex)

- de staat van het leefmilieu in Brussel, met een groot aantal thematische indicatoren op de schaal van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: CO2-uitstoot, bodeminventaris enz.;

- de observatoria van de handel, het kantorenpark, de productieactiviteiten, de huisvestingvergunningen, met een thematische analyse op de schaal

[7] Niet-exhaustieve lijst.

van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of van een kleiner gebied waarbij onder meer het leegstandpercentage en het aantal arbeidsplaatsen worden onderzocht;

- de gemeentebesturen van Sint-Jans-Molenbeek, Anderlecht en Brussel-stad beschikken over bepaalde weliswaar moeilijk te verkrijgen gegevens en lokale terreinervaring op de schaal van hun grondgebied of van nauwkeuriger afgebakende zones (milieuvergunning enz.): terreinwaarnemingen, verzamelen van aanvragen van buurtbewoners enz.;
- de andere openbare (of semiopenbare) bronnen met uiteenlopende geografische analysegebieden en organisaties die actief zijn in de perimeter van het RPA: Brussel Mobiliteit (verkeerstellingen op de gewestwegen enz.).

De bestaande lokale gegevensbronnen integreren de perimeter in een grotere perimeter (wijkmonitoring, statistische sectoren enz.) of hun actieterrein is nauwkeuriger afgebakend en ligt buiten de perimeter (bodeminventaris enz.).

De evoluties die de uitvoering van het RPA veroorzaakt, gaan dus min of meer op in de gegevens van de betrokken en/of omliggende wijken. Voor bepaalde bronnen is het mogelijk dat de instellingen zich aanpassen aan de evolutie van dit stedelijk gebied.

De indicatoren worden opgesplitst volgens drie toegankelijkheidsniveaus van de informatie:

- +: gemakkelijk toegankelijke indicator;
- ++: gemiddeld toegankelijke indicator, wat betekent dat een methodologie moet worden ontwikkeld voor het verzamelen van de gegevens en het berekenen van de indicator;
- +++: moeilijk toegankelijke indicator.

Deze indicatoren zijn van drie types: belastings-, status- en responsindicatoren, volgens een methodologie van de OESO[8].

[8] **Organisatie voor Economische samenwerking en ontwikkeling** (**OESO**, in het Engels OECD: *Organisation for Economic Co-operation and Development*) is een internationale organisatie, gespecialiseerd in economische studies, waarvan alle leden, voornamelijk ontwikkelde landen, gemeenschappelijk hebben dat ze over een democratisch regeringsstelsel en een markteconomie beschikken.

4.3 Voorgestelde indicatoren

Op dit moment stellen wij de volgende indicatoren voor. Zij kunnen worden aangepast/ gewijzigd in functie van de behoeften die mettertijd worden vastgesteld (afhankelijk van de evolutie van het RPA).

4.3.1 De bouwde omgeving

Indicatoren	Uitdagingen	Toegankelijkheid van de gegevens	Beschikbare informatiebronnen
Oppervlakte per bestemming in de zin van het RPA	De oppervlaktes per bestemming volgen in de tijd	+	SV
Verhouding V/G (inclusief openbare ruimte en wegen)	Per perimeter de evolutie van de dichtheid volgen	+	SV

4.3.2 De menslijke omgeving

4.3.2.1 Mobiliteit

Indicatoren	Uitdagingen	Toegankelijkheid van de gegevens	Beschikbare informatiebronnen
Aantal plaatsen voor motorvoertuigen	De evolutie volgen van het evenwicht tussen het aanbod van en de vraag naar parkeerplaatsen	+	SV/ Gemeenten/ Gewesten (Brussel Mobiliteit)
Dienstenaanbod van de openbaarvervoermaatschappijen	De evolutie volgen van het evenwicht tussen het aanbod en de vraag naargelang de betrokken openbaarvervoerdiensten (belasting van de diverse lijnen).	++	Gewesten: MIVB en De Lijn.

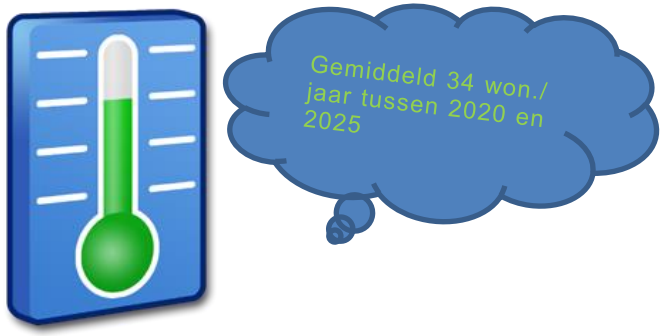
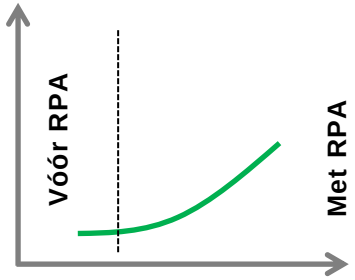
Comfort van de infrastructuren voor fietsers	De evolutie volgen van het evenwicht tussen het aanbod van en de vraag naar fietsstallingen in de openbare ruimte	++	Gemeenten/ Gewesten (Brussel Mobiliteit)

4.3.2.2 Het sociaal en economisch domein

Indicatoren	Uitdagingen	Toegankelijkheid van de gegevens	Beschikbare informatiebronnen
Evolutie van de bevolkingsdichtheid	De in de perimeter aanwezige bevolking opvolgen.	+	SV/ Gemeenten/ BISA
Aantal gebouwde woningen	De evolutie van het aantal woningen opvolgen	+	SV
Aantal sociale woningen	De evolutie van het aandeel van het sociale-woningpark opvolgen.	+	SV/BGHM
Aandeel van de eigenaars	De evolutie van het percentage eigenaars opvolgen	++	Statbel/gemeenten
Aantal gecreëerde plaatsen in onderwijsvoorzieningen/-diensten en kinderopvangcentra	Het aanbod van/de vraag naar voorzieningen/diensten opvolgen (verband met de behoeften van de inwoners)	+	SV
Typologie en oppervlakte van de voorzieningen en diensten	Het aanbod van/de vraag naar voorzieningen opvolgen (verband met de behoeften van de inwoners)	+	observatoria van de handel

Indicatoren	Uitdagingen	Toegankelijkheid van de gegevens	Beschikbare informatiebronnen
Handelsaanbod en aanbod van voorzieningen	Passende respons rekening houdend met de behoeften op de schaal van de wijk (lokaal karakter)	+	SV/ Gemeenten/ BISA

Een indicator zou er als volgt kunnen uitzien:

Evolutie van het aantal gebouwde woningen 2020: 120 2022: 220		

4.3.2.3 De geluidsomgeving

Indicatoren	Uitdagingen	Toegankelijkheid van de gegevens	Beschikbare informatiebronnen
De klachten van de inwoners verzamelen. Er is al een structuur voor het verzamelen van klachten bij Leefmilieu Brussel.	De geluidskwaliteit in de wijk verbeteren, rekening houdend met de bestaande en de geplande infrastructuren/bouwwerken	+	

			Leefmilieu Brussel/ gemeenten/ wijkcomité van de Ninoofsepoort

4.3.3 De natuurlijke omgeving

Indicatoren	Uitdagingen	Toegankelijkheid van de gegevens	Beschikbare informatiebronnen
Biotoopcoëfficiënt per oppervlakte (BCO)	De aanwezigheid van vegetatie in de wijk opvolgen	+	SV
Oppervlakte van de groendaken	De aanleg van groendaken opvolgen	+	SV
Percentage ondoordringbare oppervlakte	Het verschijnsel van de ondoordringbaarheid opvolgen	+	Gemeenten/ SV