

Ontwerp-BBP Biestebroek II

Milieueffectenrapport van de opheffing van het BBP "Biestebroek"
BHR 07/12/2017 (+ MER
+ onteigeningsplan) en uitwerking van het BBP "Biestebroek II"

Niet-technische samenvatting

Inhoudsopgave

NIET-TECHNISCHE SAMENVATTING	3
1. INLEIDING	5
1.1. Voorwerp en vorm van deze samenvatting	5
1.2. Algemene lokalisatie van het ontwerp-BBP	5
1.3. Context, ambitie en rechtvaardiging van het BBP zoals goedgekeurd door de Gemeenteraad op 21/01/2021	6
1.4. Algemene doelstellingen van de opdracht	9
1.5. Rechtvaardiging van de opheffing van het resterende BBP	9
1.6. Beknopte voorstelling van het ontwerp-BBP	10
2. ALTERNATIEVEN VOOR HET ONTWERPPLAN	12
2.1. Voorstelling van de alternatieven voor het ontwerpplan	12
2.1.1. Alternatief 1	15
2.1.2. Alternatief 2	17
2.1.3. Alternatief 3	20
2.1.4. Tendentieel scenario (alternatief 0)	23
2.2. Conclusie van de effecten van de alternatieven	26
3. VOORKEURSCENARIO VAN HET ONTWERPPLAN	31
3.1. Beschrijving van het voorkeursscenario	31
3.1.1. Grafische voorschriften.	36
3.1.2. Schriftelijke voorschriften	50
3.2. Samenvatting van de aanbevelingen	68
3.3. Conclusie van de effecten van het voorkeursscenario	77
3.3.1. Stedenbouw, materiële goederen, erfgoed en landschap	78
3.3.2. Bevolking, sociaaleconomisch domein	79
3.3.3. Mobiliteit	80
3.3.4. Biodiversiteit (fauna en flora)	81
3.3.5. Geluids- en trillingsomgeving	81
3.3.6. De mens, menselijke gezondheid	83
3.3.7. Luchtkwaliteit	83
3.3.8. Microklimaat	83
3.3.9. Klimaat en energie	84
3.3.10. Bodem en grondwater	85
3.3.11. Hydrologie	86
3.4. Algemene conclusie	87

Niet-technische samenvatting

1. Inleiding

1.1. Voorwerp en vorm van deze samenvatting

Deze samenvatting is een document dat de inhoud van het milieueffectenrapport presenteert, zonder echter alle ontwikkelingen die het volledige rapport vormen te beschrijven.

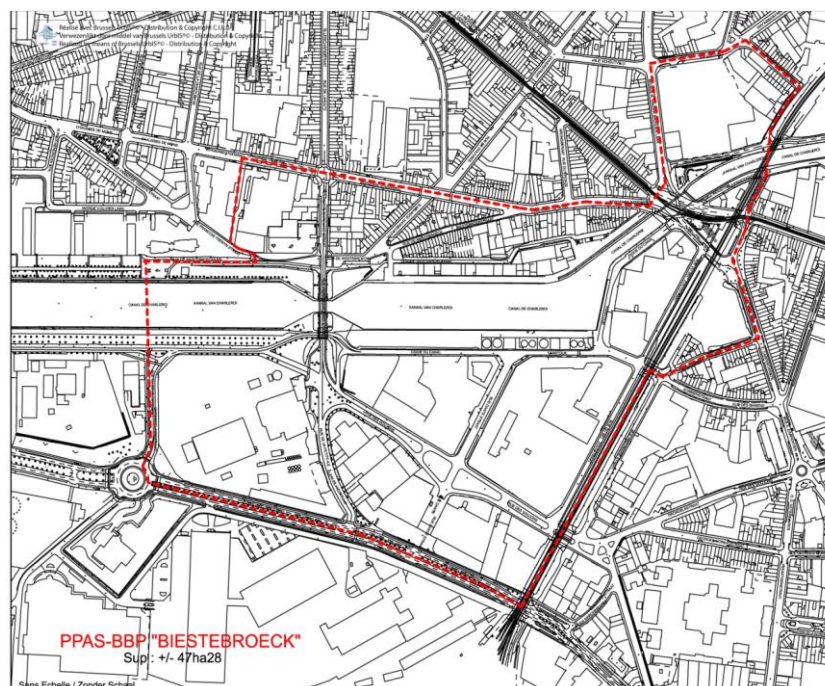
De klemtoon ligt op duidelijkheid en structuur, maar ook op begrijpelijkheid en overzichtelijkheid van de verstrekte informatie. Het document richt zich tot iedereen die een beknopt overzicht wenst van het onderzochte plan en van de gevolgen ervan op het leefmilieu, maar ook de belangrijkste technische elementen komen erin aan bod.

Uiteindelijk is het doel van deze niet-technische samenvatting enkel bereikt als alleen de belangrijkste gegevens van het milieueffectenrapport erin zijn opgenomen. Voor meer details over de redeneringen die in het effectenonderzoek worden gevolgd, wordt verwezen naar het milieueffectenrapport.

1.2. Algemene lokalisatie van het ontwerp-BBP

Het BBP "Biestebroek II" situeert zich in het zuidoosten van de gemeente Anderlecht en beslaat een gebied van 47 ha.

De perimeter van het BBP wordt gevormd door de volgende wegen: Klein Eilandstraat, Industrielaan, Ontwikkelingsstraat, Biestebroekkaai; F. Ysewynstraat, een dwarsstraat van de Bergensesteenweg met uitzondering van het perceel van de nrs. 602-604, de Bergensesteenweg, de Raymond Vander Bruggenlaan, de Scheutveldstraat, de Orchideeënstraat, de Oudstationstraat, de Carpentierstraat, de Elektricijtsstraat en de spoorlijn.



Figuur 1: Perimeter van het BBP (gemeente Anderlecht, 2022)

1.3. Context, ambitie en rechtvaardiging van het BBP zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 21/01/2021

De Biestebroeksite vormt de topologische schakel tussen de verstedelijkte hellingen van Anderlecht en de industriële vlakte van de Zennevallei. Het kanaal Brussel-Charleroi loopt doorheen het BBP en creëert zo twee oevers (noord en zuid). De stedelijke morfologieën op de beide oevers zijn heel verschillend. De noordelijke oever is dicht bebouwd en bewoond, de zuidelijke oever is meer industrieel van aard en biedt open, weinig dichte landschappen die volop worden verstedelijkt. De belangrijke uitdagingen die aan de beide oevers zijn verbonden, vragen om een globale ontwikkelingsvisie. Daarom moet een plan worden uitgevoerd dat de toekomst van dit Anderlechtse gebied efficiënt vastlegt.

Ter herinnering: het initiatief voor de uitwerking van een eerste BBP werd genomen door de gemeente Anderlecht. Het uitwerkingsprincipe van het BBP "Biestebroek" en zijn milieueffectenrapport (MER) werd door de gemeenteraad van Anderlecht goedgekeurd tijdens zijn zitting van 27/05/2010. Hierna volgt een uittreksel uit het voorstel van het College aan de Raad dat tijdens die zitting werd gepresenteerd:

"Het Biestebroekdok beschikt over stedenbouwkundige troeven die middels een strategische ontwikkeling zijn herwaardering mogelijk maken.

*Deze zone wordt gekenmerkt door zijn **aaneenschakeling van stedelijke breuken**, te weten de **spoorweg**, de **monofunctionele stedelijke industriezone** en het **kanaal**, die door hun configuratie elke stedelijke verbinding met de omliggende wijken verhinderen.*

Een herdefiniëring en herkwalificatie van de zone zou de samenhang van beide kanaaloevers en de omliggende wijken met verschillende bestemmingen en organisaties bevorderen.

*Gezien de duidelijke wens van de N.V. URBAX om een aanleg te verwezenlijken die mag bestempeld worden als "een **stedenbouwkundig prestigeproject** dat met kans op slagen kan gedragen worden door overheids- en bedrijfsfactoren van het Gewest" zoals bepaald in de doelstellingen van het GewOP [...].*

*Gezien de wil van het Gewest tot herkwalificatie van het uitzonderlijk potentieel van de kanaalzone, dit potentieel krachtig moet worden benut teneinde deze **havenactiviteiten beter in het stedelijke milieu te integreren**. [...]*

Overwegende dat de aanwezigheid van het kanaal met zijn arcadisch perspectief en uniek voor het Brussels landschap moet worden aanzien als sturend element in de harmonieuze ontwikkeling.

*Dat deze aanleg wordt gedragen door het streefdoel van het Gewest om te voorzien in een **kwalitatief residentiële aantrekkelijke leefomgeving**, omringd door gemengde functies ter bevordering van de werkgelegenheid, waaronder **economische activiteiten en zelfs stedelijke industrie**. [...]*

*Dat ten slotte de ontwikkeling van deze nieuwe wijk gunstig kan bijdragen tot de **heropleving van de omringende wijken** die door het scheppen van een fysieke onderlinge band zullen bijdragen tot een betere leesbaarheid van het gemeentelijk netwerk.*

Om een passende aanleg van de zone te garanderen, moet een BBP worden opgemaakt in overeenstemming met art. 40 en volgende van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

*Overwegende dat het BBP de **perimeter** betreft die wordt gevormd door de volgende wegen: Klein Eilandstraat, Industrielaan, Ontwikkelingsstraat, Biestebroekkaai; F. Ysewynstraat, een dwarsstraat van de Bergensesteenweg met uitzondering van het perceel van de nrs 602-604, de Bergense Steenweg, de Raymond Vander Bruggenlaan, de Scheutveldstraat, de Orchideeënstraat, de Oudstationstraat, de Carpentierstraat, de Elektriciteitsstraat en de spoorlijn.*

Overwegende dat het GBP van toepassing is sinds 29 juni 2001 en dat het BBP aan dit hogere plan moet worden aangepast.

*Overwegende dat de perimeter van het plan een **gebied voor stedelijke industrie** voorziet volgens het GBP en dat daarvan moet worden afgeweken¹.*

Overwegende dat de uitwerking van een BBP en van een milieueffectenrapport het mogelijk maakt om de ontwikkeling van de site te beteren en de impact op het gemeentelijke en gewestelijke niveau te meten.

Overwegende dat, gezien de specificiteit en techniciteit, deze opdracht moet worden toevertrouwd aan een gespecialiseerd en erkend studiebureau.

Stellen wij voor, dames en heren, om het uitwerkingsprincipe van het BBP "Biestebroek" en zijn milieueffectenrapport goed te keuren. "

Het BBP "Biestebroek" (BBP I) werd op 07/12/2017 goedgekeurd bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

De doelstellingen van het BBP I (BHR 07/12/2017) zijn in grote lijnen:

- Herdefinitie en opwaardering van de Kanaalzone;
- Heraanleg van de stedelijke verbindingen tussen beide kanaaloevers;
- Versterking van de verbindingen tussen de wijken;
- Oplossing voor de bevolkingstoename door versterking van de residentiële aantrekkelijkheid;
- Bevordering van het gemengde karakter van de functies door een betere integratie van de haven- en productieactiviteiten in de stedelijke omgeving;
- Efficiënte ontwikkeling van de voorzieningen van algemeen belang en meer in het bijzonder van de schoolvoorzieningen.

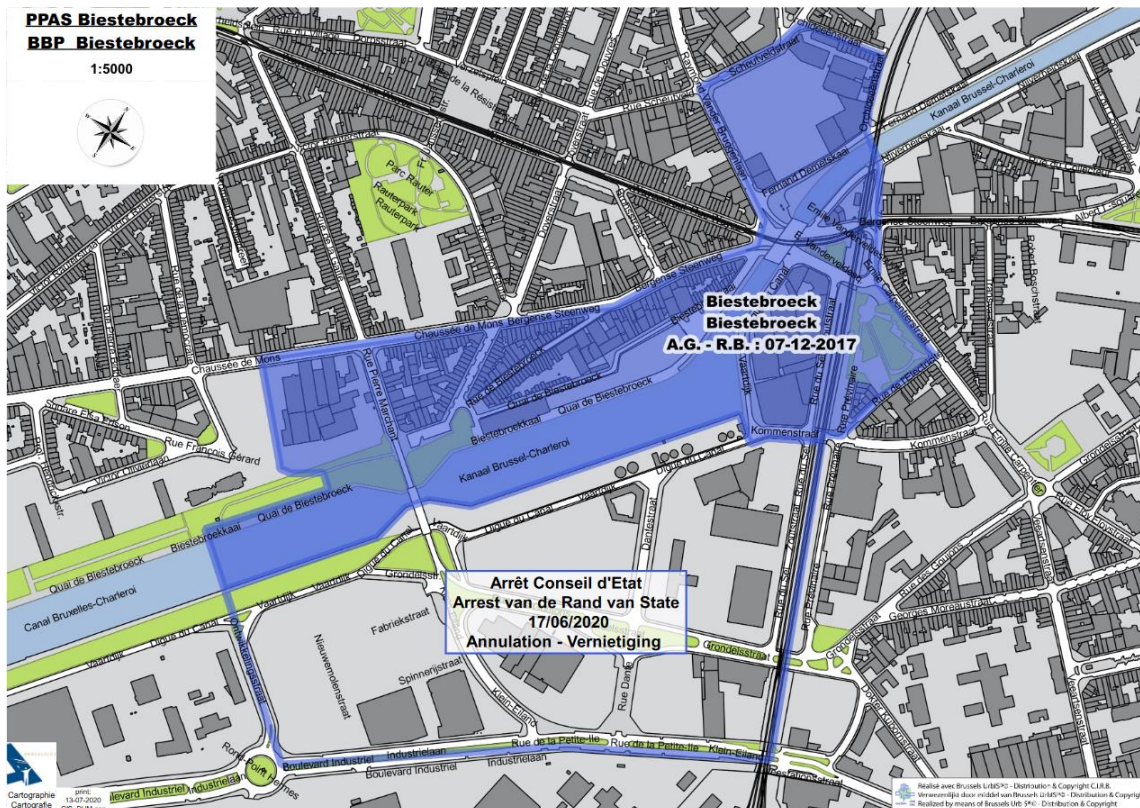
Op 17 juni 2020 werden bij arrest van de Raad van State het BBP "Biestebroek" BHR 07/12/2017 (BBP I) en de bijhorende andere documenten, waaronder het onteigeningsplan, gedeeltelijk vernietigd. Dat gebeurde naar aanleiding van een vormfout die ervoor zorgde dat de schriftelijke en grafische voorschriften voor het gebied ten zuidoosten van het Kanaal en de Kommenstraat zonder gevolg bleven. Deze beslissing van de Raad van State impliceert dat de perimeter van het nog resterende BBP slechts ongeveer de helft beslaat van de oppervlakte

¹ Hierbij moet worden opgemerkt dat het GBP sinds deze beslissing van de gemeenteraad werd gewijzigd (zie verder in het rapport). De perimeter omvat niet langer gebieden voor stedelijke industrie (GSI), die werden in de perimeter herbestemd tot ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving (OGSO).

die het plan oorspronkelijk had voorzien. Deze gedeeltelijke vernietiging van het BBP zal de verwezenlijking van de meeste doelstellingen van het plan onmogelijk maken, onder meer het hercreëren van de stedelijke verbindingen tussen de beide kanaaloevers, de versterking van de residentiële aantrekkelijkheid, de integratie van de haven- en productieactiviteiten en de ontwikkeling van voorzieningen van collectief belang.

Zie deel 2: Opheffing van het BBP Biestebroek I

Onderstaande figuur illustreert de perimeter van het resterende BBP en het deel dat werd vernietigd door de Raad van State.



Figuur 2: BBP "Biestebroek": vernietigde perimeter en geldende perimeter (gemeente Anderlecht, 2020)

Op 6 oktober 2020 keurde het College van Burgemeester en Schepenen een aantal aanbevelingen goed voor de ontwikkeling van het zuidelijke deel van het Biestebroekdok. Deze aanbevelingen zijn gebaseerd op en bestaan uit de documenten van het oorspronkelijke BBP "Biestebroek". Ze garanderen de verwezenlijking van de volgende doelstellingen voor de wijk:

- "Herdefinitie en opwaardering van de Kanaalzone;*
- Heraanleg van de stedelijke verbindingen tussen beide kanaaloevers;*
- Versterking van de verbindingen tussen de wijken;*
- Oplossing voor de bevolkingstoename door versterking van de residentiële aantrekkelijkheid;*
- Bevordering van het gemengde karakter van de functies door een betere integratie van de haven- en productieactiviteiten in de stedelijke omgeving;*

- *Efficiënte ontwikkeling van de voorzieningen van algemeen belang en meer in het bijzonder van de schoolvoorzieningen. "*

Op 21 januari 2021 besloot de gemeenteraad om het volgende goed te keuren:

- De opheffing van het resterende deel van het BBP "Biestebroek" BHR 07/12/2017 (BBP I), van zijn MER en van zijn onteigeningsplan;
- De uitwerking van het BBP "Biestebroek II" (BBP II)

1.4. Algemene doelstellingen van de opdracht

Dit milieueffectenrapport (MER) heeft betrekking op de volgende opdracht:

- De opheffing van het resterende deel van het BBP "Biestebroek" (BHR 07/12/2017) (BBP I) en van zijn MER (+ zijn onteigeningsplan). De perimeter van de opheffing van dit BBP wordt gevormd door de volgende wegen: Biestebroekkaai, F. Ysewynstraat, een dwarsstraat van de Bergense Steenweg met uitzondering van het perceel nr. 602-604, de Bergense Steenweg, de Raymond Vander Bruggenlaan, de Scheutveldstraat, de Orchideeënstraat, de Oudstationstraat, de E. Carpentierstraat, de Elektriciteitsstraat, de spoorlijn, de Kommenstraat en de Kanaaldijk (gedeeltelijk).
- De uitwerking van het nieuwe BBP "Biestebroek II" (BBP II) voor de perimeter gevormd door de volgende wegen: Klein Eilandstraat, Industrielaan, Ontwikkelingsstraat, Biestebroekkaai; F. Ysewynstraat, een dwarsstraat van de Bergense Steenweg met uitzondering van het perceel nrs 602-604, de Bergense Steenweg, de Raymond Vander Bruggenlaan, de Scheutveldstraat, de Orchideeënstraat, de Oudstationstraat, de Carpentierstraat, de Elektriciteitsstraat en de spoorlijn.

Tot de opheffing van het resterende deel van het BBP "Biestebroek" (BHR 07/12/2017) (BBP I) en van zijn MER (+ zijn onteigeningsplan) werd beslist op basis van de analyse van het arrest van de Raad van State van 17 juni 2020 en van de mogelijke beroepsrisico's. Op 21 januari 2021 heeft de gemeenteraad deze keuze bevestigd.

De uitwerking van het nieuwe BBP "Biestebroek II" (BBP II), met een oppervlakte van ongeveer 47 ha, wordt gebaseerd op de doelstellingen die de gemeenteraad goedkeurde op 21 januari 2021, maar ook op het doel om de oorspronkelijk uitgewerkte vastgoedontwikkeling voor deze perimeter uit te voeren en verbindingen te creëren tussen de linker- en de rechteroever van het Kanaal.

Het MER stelt zich tot doel om de effecten van het door het nieuwe BBP bepaalde ontwikkelingsprogramma te beoordelen en de gevolgen binnen redelijke grenzen te houden.

1.5. Rechtvaardiging van de opheffing van het resterende BBP

Dit deel van het rapport beschrijft de verschillende redenen die de opheffing van het BBP "Biestebroek" (BHR 07/12/2017) (BBP I) rechtvaardigen. Deze redenen zijn vooral:

- De gedeeltelijke vernietiging van het BBP door de Raad van State op 17/06/2020, vanwege een vormfout die ervoor zorgde dat de geschreven en grafische

voorschriften voor het gebied ten zuidoosten van het Kanaal en de Kommenstraat zonder gevolg bleven. Deze beslissing van de Raad van State impliceert dat de perimeter van het nog resterende BBP slechts ongeveer de helft beslaat van de oppervlakte die het plan oorspronkelijk had voorzien.

- Deze gedeeltelijke vernietiging van het BBP zal de verwezenlijking van de meeste doelstellingen van het plan onmogelijk maken, onder meer het hercreëren van de stedelijke verbindingen tussen de beide kanaaloevers, de versterking van de residentiële aantrekkelijkheid, de integratie van de haven- en productieactiviteiten en de ontwikkeling van voorzieningen van collectief belang.
- De vormfout die leidde tot de gedeeltelijke vernietiging van het BBP kan eventueel leiden tot een nieuw beroep, ditmaal voor het resterende deel van het plan.

Deze procedure tot opheffing van het plan komt er omdat de gemeente een nieuw BBP ("Biestebroek II") wil goedkeuren met de oorspronkelijke perimeter van het eerste plan. De procedures tot opheffing van het resterende BBP en de goedkeuring van een nieuw plan verlopen gelijktijdig. Dat impliceert dat het gebied van het geldende BBP automatisch zal worden onderworpen aan de voorschriften van het nieuwe plan zodra het resterende plan is opgeheven. Bijgevolg zullen de effecten van de opheffing van het resterende plan (BBP "Biestebroek") overeenstemmen met de effecten van het nieuwe plan (BBP "Biestebroek II").

Op basis van deze belangrijkste redenen is de opheffing van het BBP, in plaats van de wijziging van het BBP, gerechtvaardigd.

1.6. Beknopte voorstelling van het ontwerp-BBP

Het Biestebroekdok dat het voorwerp uitmaakt van dit ontwerp-BBP biedt aanzienlijke territoriale mogelijkheden en een groot ontwikkelingspotentieel. Met een gecoördineerde en weloverwogen strategische ontwikkeling van dit gebied kan het in zijn geheel worden gherdefinieerd en kunnen alle mogelijkheden worden benut om tegemoet te komen aan de huidige en toekomstige uitdagingen voor Brussel. Dat waren de intenties van het BBP "Biestebroek" dat in 2017 werd goedgekeurd en in 2020 gedeeltelijk werd vernietigd.

Het ontwerp-BBP "Biestebroek II" wil de verschillende doelstellingen van het BBP dat in 2017 werd goedgekeurd uitbreiden tot het hele gebied van het Biestebroekdok. Die doelstellingen zijn:

- Herdefinitie en opwaardering van de Kanaalzone;
- Heraanleg van de stedelijke verbindingen tussen beide kanaaloevers en versterking van de verbindingen tussen de wijken;
- Oplossing voor de bevolkingstoename door versterking van de residentiële aantrekkelijkheid;
- Bevordering van het gemengde karakter van de functies door een betere integratie van de haven- en productieactiviteiten in de stedelijke omgeving;
- Efficiënte ontwikkeling van de voorzieningen van algemeen belang en meer in het bijzonder van de schoolvoorzieningen.

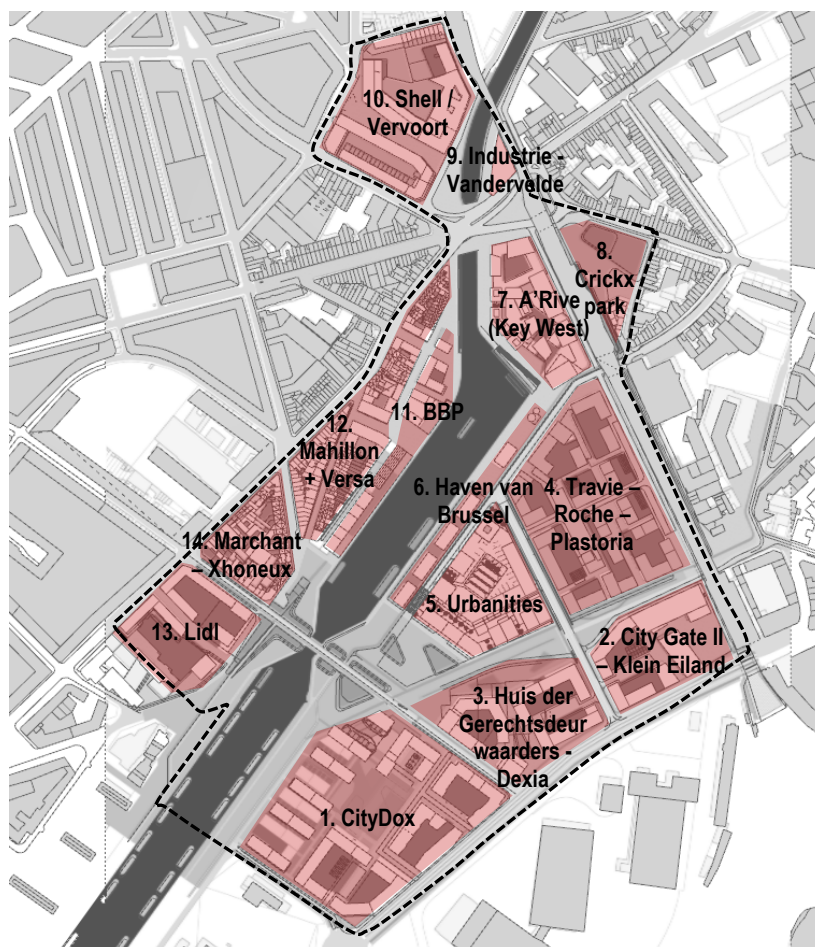
Er dient benadrukt dat het BBP "Biestebroek II" niet voorziet in de goedkeuring van een onteigeningsplan.

2. Alternatieven voor het ontwerpplan

2.1. Voorstelling van de alternatieven voor het ontwerpplan

Hierna volgt de beschrijving van de hoofdpunten van de drie ruimtelijk-programmatorische alternatieven die de auteurs van het ontwerp-BBP hebben uitgewerkt en van het tendentiële scenario (het alternatief 0). De nummers en namen van de huizenblokken stemmen overeen met de onderstaande figuur.

Er dient benadrukt dat de namen van de huizenblokken geen officiële namen zijn. De auteurs van dit rapport kozen deze namen opdat de lezer de verschillende huizenblokken makkelijker zou kunnen lokaliseren.

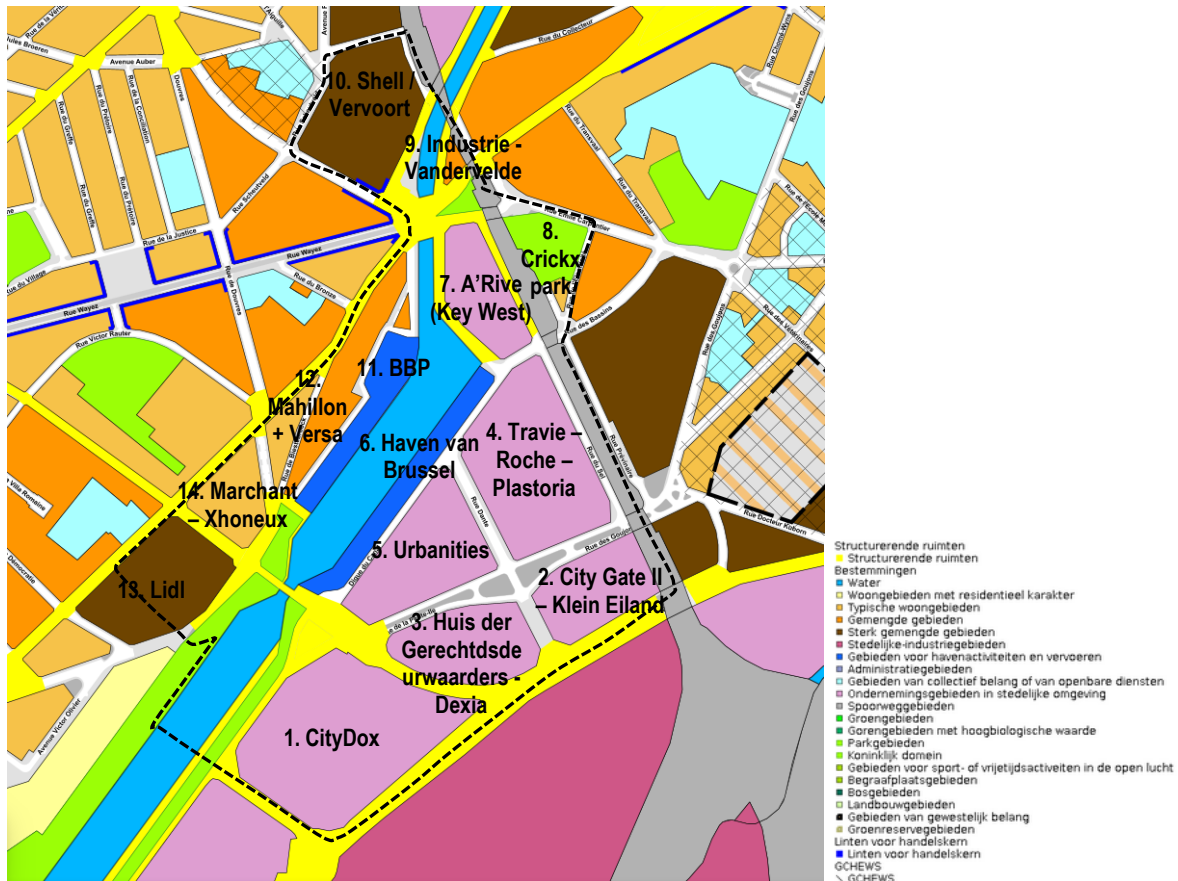


Figuur 3: Nummering van de huizenblokken van het BBP Biestebroek II (ARIES op achtergrond BUUR, 2023)

- **Alternatief 1:** bijwerking van het voorkeurscenario van het BBP 2017. Het voorkeurscenario wordt grotendeels behouden. Er werden enkele kleine wijzigingen aangebracht om:

- De overeenstemming van het plan met de evolutie van het kader en de praktijken sinds 2017 te garanderen (bijvoorbeeld op het vlak van waterbeheer);
 - De lessen te integreren die werden getrokken uit de toepassing van het BBP van 2017 sinds het van kracht werd;
 - Het BBP te kunnen uitvoeren zonder onteigeningsplan, volgens de wens van de gemeente en van het Begeleidingscomité;
 - Rekening te houden met nieuwe projecten die worden uitgevoerd en met de evolutie van bepaalde projecten (bv. huizenblok Shell): waar nodig worden de hypothesen inzake ruimtelijke organisatie en programmatie bijgesteld.
- **Alternatief 2:** wijziging, toevoeging of schrapping van een aantal bepalingen van de schriftelijke voorschriften (met behoud van de grafische voorschriften als dusdanig, met een bestemmingsplan dat ongewijzigd blijft), om:
- De meeste wijzigingen uit te voeren die de gemeente en het Begeleidingscomité wensten na de besprekingen die werden gevoerd op basis van de diagnose (en met name de BeSustainable-evaluatie van het BBP van 2017);
 - Ervoor te zorgen dat het plan en de programmatorische hypothesen steeds overeenstemmen met de evolutie van de praktijken, projecten en wensen van de overheden (zie eerder); ook de wijzigingen die zijn opgenomen in het alternatief 1 worden dus behouden.
- **Alternatief 3:** bijkomende wijzigingen en toevoegingen in zowel de schriftelijke als de grafische voorschriften, met een bestemmingsplan dat waar nodig deels wordt gewijzigd. Dit om:
- Alle wijzigingen uit te voeren die de gemeente en het Begeleidingscomité wensten na de besprekingen die werden gevoerd op basis van de diagnose (en met name de BeSustainable-evaluatie van het BBP van 2017), ook diegene waarvoor het bestemmingsplan moet worden gewijzigd;
 - Ervoor te zorgen dat het plan en de programmatorische hypothesen steeds overeenstemmen met de evolutie van de praktijken, projecten en wensen van de overheden (zie eerder); ook de wijzigingen die zijn opgenomen in de alternatieven 1 en 2 worden dus behouden.
- **Tendentieel scenario (alternatief 0):** waarschijnlijke evolutie van de toestand als het resterende BBP I (het noordwestelijke deel van het BBP 2017) niet wordt opgeheven en van kracht blijft en als het nieuwe BBP II niet wordt uitgevoerd. In dit alternatief wordt rekening gehouden met de voorziene of in uitvoering zijnde stedenbouwkundige projecten op of in de buurt van de site. Alleen de projecten die min of meer zeker zijn, zullen in aanmerking worden genomen.

Ter informatie volgen hieronder de nummers en namen van de huizenblokken op de bestemmingskaart van het GBP. De bestemming is deze die in de bestaande toestand is voorzien voor elk van de huizenblokken.



Figuur 4: Bestemmingskaart van het GBP (ARIES op achtergrond BRUGIS, 2023)

Er dient opgemerkt dat in de programmatorische hypothesen van de alternatieven de functie "in ondernemingen geïntegreerde diensten" (IOD) de "business-to-business" diensten omvat zoals gedefinieerd in het glossarium van het GBP. Deze precisering geldt voor alle alternatieven. De hotelfunctie is in de tabellen van de hierna volgende punten niet opgenomen omdat er in de programmatorische hypothesen van de alternatieven geen hotels zijn voorzien.

2.1.1. Alternatief 1

Dit alternatief behoudt de ambities en de doelstellingen van het voorkeurscenario van het BBP I, maar voegt er de programmatie en de ruimtelijke visie aan toe van de projecten die in de perimeter werden ingediend (of gebouwd) na de inwerkingtreding van het plan.

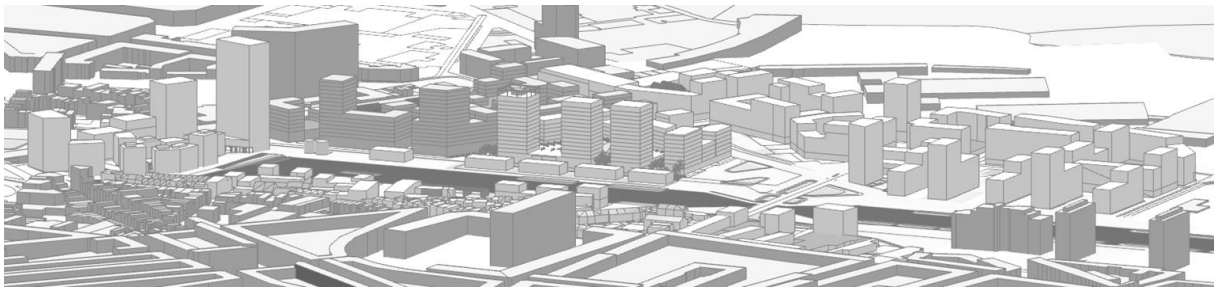
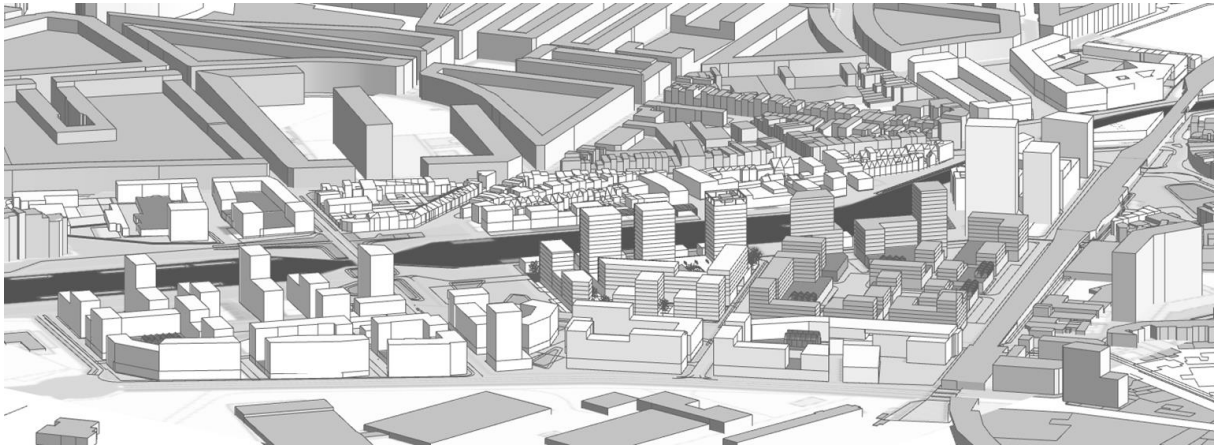
Onderstaande tabel bevat de oppervlakten van de verschillende functies die in het alternatief 1 zijn voorzien voor elk van de huizenblokken, evenals de V/G-verhoudingen en de bezettingsgraden (TB/T).

NR. HUIZEN-BLOK	NAAM HUIZEN-BLOK	ALTERNATIEF 1								
		Huisvesting (m ²)	In ondernemingen geïntegreerde diensten (m ²)	Handelszaken (m ²)	Voorzieningen (m ²)	Productie-activiteiten ² (m ²)	TOTAAL (m ²)	V/G	TB (m ²)	TB/T
1	CityDox	96299	19334	1569	4133	8854	130189	2.44	19181	0.36
2	City Gate II - Klein Eiland	43206	0	1720	17351	11773	74050	4.45	10141	0.61
3	Huis der Gerechtsdeurwaarders - Dexia	9048	0	0	0	1918	10966	0.56	9725	0.50
4	Travie – Roche- Plastoria	54475	10045	915	0	22331	87766	2.30	22654	0.60
5	Urbanities Haven van Brussel	18486	355	314	0	1935	21090	0.86	11399	0.47
6	(sitex)	0	0	0	0	1683	1683	0.15	1683	0.15
7	A'Rive (Key West)	50000	5000	2700	640	3500	61840	4.27	7697	0.53
8	Crickxpark	2647	0	0	0	0	2647	0.29	757	0.08
9	Industrie - Vandervelde	332	0	302	0	475	1109	0.88	506	0.40
10	Shell / Vervoort	51206	11121	5916	1000	31	69274	2.56	13379	0.49
11	BBP	0	0	500	0	3574	4074	0.39	3892	0.37
12	Mahillon + Versa	28996	0	2998	0	9099	41093	2.24	13839	0.76
13	Lidl	5366	7636	9827	0	1445	24274	0.98	10982	0.45
14	Marchant- Xhoneux	16438	0	0	0	6015	22453	2.18	8171	0.79
TOTAAL		376499	53491	26761	23124	72633	552508	1.98	134006	0.48

Tabel 1: Oppervlakten per functie en per huizenblok zoals voorzien in het alternatief 1 (ARIES, 2023)

² Deze oppervlakten omvatten ook deze die zijn bestemd voor havenactiviteiten.

Onderstaande afbeeldingen illustreren de volumes van het alternatief 1.



Figuur 5: 3D-beelden van het alternatief 1 (BUUR, 2023)

In de schriftelijke en grafische voorschriften van het plan voorziet het alternatief 1 enkele kleine wijzigingen ten opzichte van het BBP 1. Ze betreffen hoofdzakelijk de volgende aspecten:

- Schriftelijke voorschriften:
 - I. Voorwoord: preciseringen over het BKP en het onteigeningsplan;
 - Art. 8. Hoogte van de bouwwerken: de maximumhoogte van de benedenverdieping wordt lichtjes verhoogd (van 6,5 m in het BBP 1 naar 7 m in het BBP II);
 - Art. 9. Soorten daken: de minimumhelling van 30° voor de hellende daken wordt geschrapt;
 - Art. 14. Technische voorzieningen op de daken: verduidelijking van het statuut van de machinekamers van de liften;
 - Art. 17. Waterbeheer: alleen het teveel aan water wordt afgevoerd naar het Kanaal;
 - Art. 46. Dok: de mogelijkheid om binnen de perimeter van het BBP een dok/marina te realiseren wordt geschrapt.
- Grafische voorschriften:
 - De enige wijziging in het cartografische luik is het schrappen van het onteigeningsplan. De nieuwe openbare ruimten moeten op vrijwillige basis

worden overgedragen door de privé-eigenaars. Een bepaling voor de parkgebieden op privéterrein wordt toegevoegd in art. 88 "Parkgebieden".

De wijzigingen in de schriftelijke voorschriften zoals voorzien in het alternatief 1 worden nader omschreven in *Deel 3a* van het MER.

Zie deel 3a. Beoordeling van de effecten van de voorgestelde alternatieven;

1. Voorstelling van de alternatieven voor het ontwerpplan

2.1.2. Alternatief 2

In dit alternatief blijven de in het alternatief 1 beschreven punctuele wijzigingen ten opzichte van het BBP I behouden. Er worden ook enkele bijkomende wijzigingen aangebracht in de programmatie en ruimtelijke organisatie van het ontwerpplan, vooral in het huizenblok 4 "Travie – Roche – Plastoria" en in mindere mate in het huizenblok 5 "Urbanities".

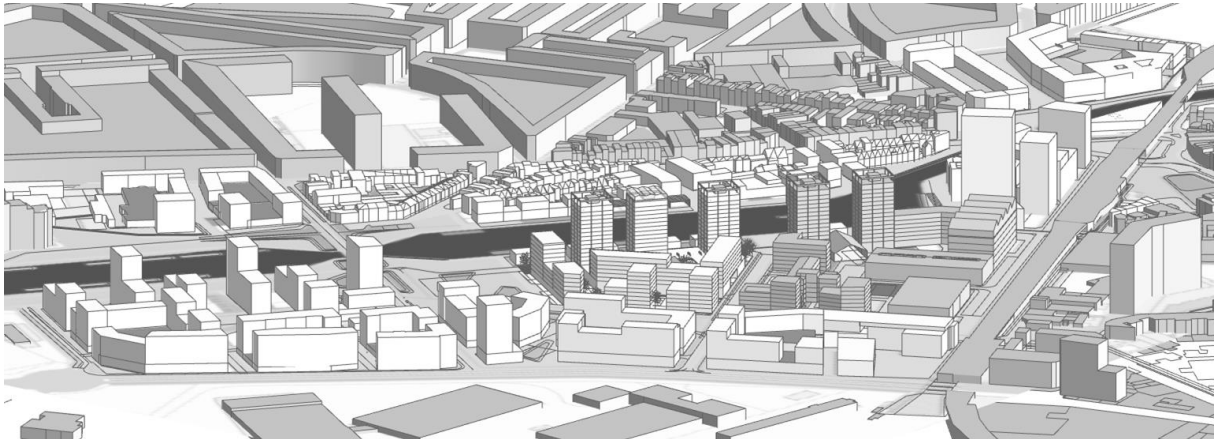
Onderstaande tabel bevat de oppervlakten van de verschillende functies die in het alternatief 2 zijn voorzien voor elk van de huizenblokken, evenals de V/G-verhoudingen en de bezettingsgraden (TB/T). De verschillen ten opzichte van het alternatief 1 zijn aangegeven in het rood.

NR. HUIZEN-BLOK	NAAM HUIZENBLOK	ALTERNATIEF 2								
		Woning (m ²)	In ondernemingen geïntegreerde diensten (m ²)	Handelszaken (m ²)	Voorzieningen (m ²)	Productieactiviteiten ³ (m ²)	TOTAAL (m ²)	V/G	TB (m ²)	TB/T
1	CityDox	96299	19334	1569	4133	8854	130189	2.44	19181	0.36
2	City Gate II - Klein Eiland	43206	0	1720	17351	11773	74050	4.45	10141	0.61
3	Huis der Gerechtdsdeurwaarders - Dexia	9048	0	0	0	1918	10966	0.56	9725	0.50
4	Travie – Roche- Plastoria	39825	7309	1704	0	23315	72153	1.89	15815	0.42
5	Urbanities	18486	355	314	0	1935	21090	0.86	11399	0.47
6	Haven van Brussel	0	0	0	0	1683	1683	0.15	1683	0.15
7	A'Rive (Key West)	50000	5000	2700	640	3500	61840	4.27	7697	0.53
8	Crickxpark	2647	0	0	0	0	2647	0.29	757	0.08
9	Industrie - Vandervelde	332	0	302	0	475	1109	0.88	506	0.40
10	Shell / Vervoort	51206	11121	5916	1000	31	69274	2.56	13379	0.49
11	BBP	0	0	500	0	3574	4074	0.39	3892	0.37
12	Mahillon + Versa	28996	0	2998	0	9099	41093	2.24	13839	0.76
13	Lidl	5366	7636	9827	0	1445	24274	0.98	10982	0.45
14	Marchant- Xhoneux	16438	0	0	0	6015	22453	2.18	8171	0.79
TOTAAL		361849	50755	27550	23124	73617	536895	1.93	127167	0.46

Tabel 2: Oppervlakten per functie en per huizenblok zoals voorzien in het alternatief 2 (ARIES, 2023)

³ Deze oppervlakten omvatten ook deze die zijn bestemd voor havenactiviteiten.

Onderstaande afbeeldingen illustreren de volumes van het alternatief 2.



Figuur 6: 3D-beelden van het alternatief 2 (BUUR, 2023)

In de schriftelijke en grafische voorschriften van het plan voorziet het alternatief 2 enkele bijkomende wijzigingen (naast deze die zijn beschreven voor het alternatief 1). Ze betreffen hoofdzakelijk de volgende aspecten:

- Schriftelijke voorschriften:
 - Art. 8. Hoogte van de bouwwerken: aan het maximumaantal verdiepingen dat is voorzien door het plan mag een dakverdieping worden toegevoegd als: 1) deze minder dan 25% van de oppervlakte van de verdieping onder de kroonlijst beslaat; 2) de rest wordt vanuit landschappelijk oogpunt ingericht als toegankelijke daken (overeenkomstig de art. 10 tot 13). Voor de dakverdiepingen van de hoogbouwen zijn er preciseringen over de inrichting van de gevels;
 - Art. 9. Soorten daken: de delen van de platte daken waar zonnepanelen worden geplaatst, moeten eveneens worden ingericht als groene daken (in het BBP 1 was dat niet het geval);
 - Art. 10. Groene daken: uitdrukkelijke toestemming om retentiedaken in te richten (waar niet noodzakelijk verschillende planten moeten worden voorzien, maar waar het afvloeiwat er kan worden opgeslagen);
 - Art. 12. Dakmaterialen: invoeging van een punt over de weerkaatsingscoëfficiënt;

- Art. 14 (dit wordt art. 13). Technische voorzieningen op de daken: toestemming op serres te plaatsen op de daken (de oppervlakte van deze serres wordt gerekend als niet-intensief groendak);
 - Art. 15. Samenstelling van de gevels: toevoeging van bepalingen voor groene gevels;
 - Art. 16. Woonkwaliteit: in de vergunningsaanvragen moet in detail worden aangegeven welke maatregelen worden genomen om geluidshinder voor de gevoelige functies te beperken;
 - Art. 19. Parkeernormen voor wagens: schrappen van de beperking van het aantal plaatsen tot 0,7/woning; invoeging van het concept gedeeld gebruik waardoor de verhouding parkeerplaatsen/woning kan worden verlaagd;
 - Nieuw art. 49. Gemengdheid (OGSO): de projecten die worden voorzien in de OGSO's moeten aan verschillende voorwaarden voldoen om bij te dragen tot de programmatorische en sociale gemengdheid van het plan (het aantal voorwaarden waaraan moet worden voldaan verhoogt naargelang het aantal hoogbouwen die in het project zijn voorzien);
 - Art. 49. Algemene bestemmingen (OGSO), nieuwe §3: elk project dat meer dan 4.000 m² huisvesting omvat, moet voorzien in minstens 15 m² groene en/of openbare ruimten per wooneenheid;
 - Art. 50. Specifieke bestemmingen langs de stedelijke bouwlijnen (OGSO): toelating van insprongen langs de stedelijke bouwlijnen van de OGSO's onder bepaalde voorwaarden;
 - Art. 62. Woonkwaliteit (OGSO): in de vergunningsaanvragen in de OGSO's moeten in detail de maatregelen worden beschreven die worden genomen om de geluidshinder van de technische elementen te beperken;
 - Art. 79. Inrichting (spoorweggebieden): de naaste omgeving van de spoorlijnen draagt bij tot de totstandkoming van het groene netwerk en het zachte mobiliteitsnet en tot de beperking van de geluidshinder;
 - Art. 90: Beheer van het regenwater (parkgebieden): beperking van de afvoer van het regenwater naar het kanaal.
- Grafische voorschriften:
- De enige wijziging in het cartografische luik is het schrappen van het onteigeningsplan.

De wijzigingen in de schriftelijke voorschriften zoals voorzien in het alternatief 2 worden nader omschreven in *Deel 3a* van het MER.

Zie deel 3a. Beoordeling van de effecten van de voorgestelde alternatieven;

1. Voorstelling van de alternatieven voor het ontwerpplan

2.1.3. Alternatief 3

In dit alternatief blijven de voor de alternatieven 1 en 2 beschreven wijzigingen ten opzichte van het BBP I behouden. Er worden ook enkele bijkomende wijzigingen aangebracht in de programmering en ruimtelijke organisatie van het ontwerpplan in het huizenblok 4 "Travie – Roche – Plastoria".

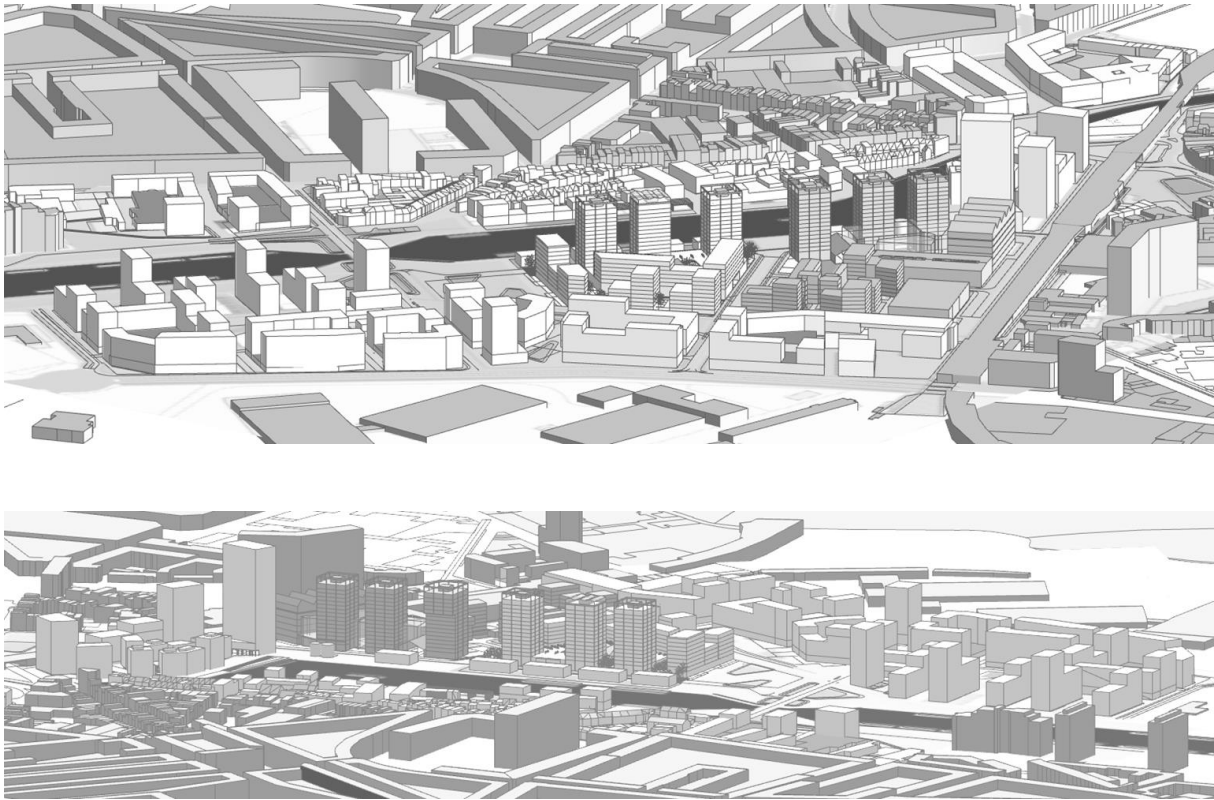
Onderstaande tabel bevat de oppervlakten van de verschillende functies die in het alternatief 3 zijn voorzien voor elk van de huizenblokken, evenals de V/G-verhoudingen en de bezettingsgraden (TB/T). De verschillen ten opzichte van de alternatieven 1 en 2 zijn aangegeven in het rood.

NR. HUIZEN-BLOK	NAAM HUIZENBLOK	ALTERNATIEF 3								
		Woning (m ²)	In ondernemingen geïntegreerde diensten (m ²)	Handelszaken (m ²)	Voorzieningen (m ²)	Productieactiviteiten ⁴ (m ²)	TOTAAL (m ²)	V/G	TB (m ²)	TB/T
1	CityDox	96299	19334	1569	4133	8854	130189	2.44	19181	0.36
2	City Gate II - Klein Eiland Huis der Gerechtdsdeurwaarders - Dexia	43206	0	1720	17351	11773	74050	4.45	10141	0.61
3	Dexia	9048	0	0	0	1918	10966	0.56	9725	0.50
4	Travie – Roche- Plastoria	46647	7413	1607	0	23315	78982	2.07	15735	0.42
5	Urbanities	18486	355	314	0	1935	21090	0.86	11399	0.47
6	Haven van Brussel	0	0	0	0	1683	1683	0.15	1683	0.15
7	A'Rive (Key West)	50000	5000	2700	640	3500	61840	4.27	7697	0.53
8	Crickxpark	2647	0	0	0	0	2647	0.29	757	0.08
9	Industrie - Vandervelde	332	0	302	0	475	1109	0.88	506	0.40
10	Shell / Vervoort	51206	11121	5916	1000	31	69274	2.56	13379	0.49
11	BBP	0	0	500	0	3574	4074	0.39	3892	0.37
12	Mahillon + Versa	28996	0	2998	0	9099	41093	2.24	13839	0.76
13	Lidl	5366	7636	9827	0	1445	24274	0.98	10982	0.45
14	Marchant- Xhoneux	16438	0	0	0	6015	22453	2.18	8171	0.79
TOTAAL		368671	50859	27453	23124	73617	543724	1.95	127087	0.46

Tabel 3: Oppervlakten per functie en per huizenblok zoals voorzien in het alternatief 3 (ARIES, 2023)

⁴ Deze oppervlakten omvatten ook deze die zijn bestemd voor havenactiviteiten.

Onderstaande afbeeldingen illustreren de volumes van het alternatief 3.



Figuur 7: 3D-beelden van het alternatief 3 (BUUR, 2023)

In de schriftelijke en grafische voorschriften van het plan voorziet het alternatief 3 enkele bijkomende wijzigingen (naast deze die zijn beschreven voor de alternatieven 1 en 2). Ze betreffen hoofdzakelijk de volgende aspecten:

- Schriftelijke voorschriften:
 - Art. 8. Hoogte van de bouwwerken: de dakverdieping mag tot 45% van de oppervlakte van de verdieping onder de kroonlijst bedragen (tegenover 25% in het alternatief 2) en er kunnen andere woningtypologieën in worden ondergebracht (duplex, ...) of andere functies (horeca, gemeenschappelijke ruimte, ...). De hoogbouwelementen langs de rechteroever van het Kanaal worden uitgelijnd en vormen een eengemaakt geheel;
 - Art. 56 tot 58: Bijzondere voorschriften voor specifieke perimeters B (Travie), C (Urbanities) en D (CityDox):
 - B – Travie Max. V/G = 3; woonoppervlakten onderworpen aan duurzaamheidsindicatoren (hernieuwbare materialen, hernieuwbare energie, hergebruik van het water); beperking van het aantal parkeerplaatsen; insprongen toegelaten voor de hoek Kanaaldijk-Dantestraat;
 - C – Urbanities Max.V/G = 3; verhoging van de V/G onderworpen aan duurzaamheidsindicatoren (hernieuwbare materialen, hernieuwbare energie,

- hergebruik van het water); max. TB/T = 0,75; verhouding groene ruimten (art. 60, 2°) max. 60%; beperking van het aantal parkeerplaatsen;
- *D – CityDox*: Minstens 20.000 m² sociale woningen;
 - Nieuw art. 60. Minimale grondinname van de voor de bewoners toegankelijke groene ruimten: in plaats van een maximaal bezettingspercentage voor de bovengrondse bouwwerken geldt voor bepaalde huizenblokken een minimumpercentage aan groene ruimten die toegankelijk zijn voor de bewoners. Deze ruimten zijn gelegen in de bebouwbare zone en zijn ofwel zones met volle grond, ofwel intensieve groendaken (max. 30%);
- Grafische voorschriften:
- Wijziging van de zwarte arcering in huizenblok 4 (Travie): meer soepelheid;
 - Aantal en plaats van de hoogbouwelementen in de huizenblokken 4 (Travie) en 5 (Urbanities): een bijkomende hoogbouw is voorzien in het huizenblok 4;
 - Bijstelling van de pijlen die de trajecten voor actieve vervoerswijzen aanduiden: er is een bijkomende doorgang voorzien in het huizenblok 5.

De wijzigingen in de schriftelijke voorschriften zoals voorzien in het alternatief 3 worden nader omschreven in *Deel 3a* van het MER.

Zie deel 3a. Beoordeling van de effecten van de voorgestelde alternatieven;

1. Voorstelling van de alternatieven voor het ontwerpplan

2.1.4. Tendentieel scenario (alternatief 0)

Dit scenario schetst een tendentiële toestand voor het gebied waarop het BBP Biestebroek II betrekking heeft. Er wordt rekening gehouden met de huidige toestand van de site en met de programmering en ruimtelijke visie van de projecten die binnen de perimeter werden ingediend (of gebouwd) na de inwerkingtreding van het BBP I. Er dient benadrukt dat dit scenario voorziet in het behoud van de planologische toestand zoals ze momenteel van kracht is, d.w.z. dat het resterende deel van het BBP I (het noordwestelijke deel van de perimeter) in dit tendentiële scenario van kracht blijft.

Zie Figure 2 : PPAS « Biestebroek » : périmètre annulé et périmètre en vigueur (Commune d'Anderlecht, 2020)

Onderstaande tabel bevat de oppervlakten van de verschillende functies die in het tendentiële scenario zijn voorzien voor elk van de huizenblokken, evenals de V/G-verhoudingen en de bezettingsgraden (TB/T). Het tendentiële scenario is erg gelijklopend met het scenario dat is voorzien in het alternatief 1. Alleen voor vooral het huizenblok 4 "Travie – Roche – Plastoria" vertoont dit scenario enkele verschillen.

Ter herinnering: de projecten in de voorspelbare toestand binnen de perimeter en in de onmiddellijke buurt ervan werden opgelijst en geïllustreerd in een figuur in dit rapport. De programmering en de ruimtelijke visie die in de voorspelbare toestand binnen de perimeter van het BBP werden geïdentificeerd, werden opgenomen in dit tendentiële scenario.

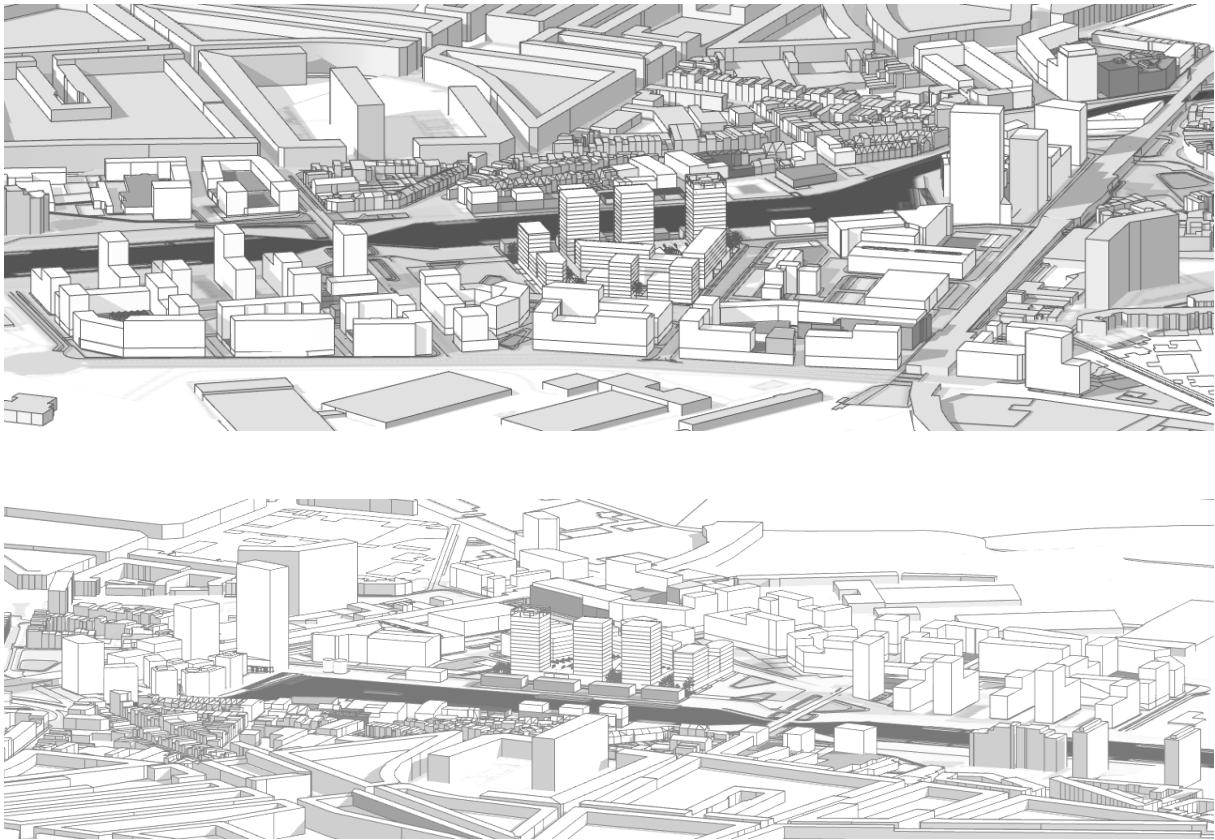
Zie deel 1. Algemene doelstellingen, voorstelling van het BBP, bestaande en voorspelbare toestand, voorstelling van de scenario's en diagnose per thema;

4. Voorstelling van de voorspelbare toestand

NR. HUIZ ENB LOK	NAAM HUIZENBLOK	TENDENTIEEL SCENARIO (ALTERNATIEF 0)									
		Woningen (m ²)	In ondernem ingen geïntegree rde diensten (m ²)	Handelsza ken (m ²)	Voorzienin gen (m ²)	Havenacti viteiten (m ²)	Productie activiteite n (m ²)	TOTAAL (m ²)	V/G	TB (m ²)	TB/T
1	CityDox	96299	19334	1569	4133	0	8854	130189	2.44	19181	0.36
2	City Gate II - Klein Eiland	43206	0	1720	17351	0	11773	74050	4.45	10141	0.61
3	Huis der Gerechtsdeur waarders - Dexia	29188	0	0	720	0	4340	34248	1.74	9725	0.50
4	Travie – Roche- Plastoria	0	6342	0	0	0	24350	30692	0.82	11637	0.31
5	Urbanities	52500	3000	3000	0	0	12000	70500	2.89	11399	0.47
6	Haven van Brussel	0	0	0	0	1683	0	1683	0.15	1683	0.15
7	A'Rive (Key West)	50000	5000	2700	640	0	3500	61840	4.27	7697	0.53
8	Crickxpark	2647	0	0	0	0	0	2647	0.29	757	0.08
9	Industrie - Vandervelde	332	0	302	0	0	475	1109	0.88	506	0.40
10	Shell / Vervoort	51206	11121	5916	1000	0	31	69274	2.56	13379	0.49
11	BBP	0	0	2030	0	0	1579	3609	0.35	2609	0.25
12	Mahillon + Versa	28996	0	2998	0	0	9099	41093	2.24	13839	0.76
13	Lidl	5366	7636	9827	0	0	1445	24274	0.98	10982	0.45
14	Marchant- Xhoneux	16438	0	0	0	0	6015	22453	2.18	8171	0.79
TOTAAL		376178	52433	30062	23844	1683	83461	567661	2.04	121706	0.44

Tabel 4: Oppervlakten per functie en per huizenblok zoals voorzien in het tendentiële scenario (alternatief 0)(ARIES, 2024)

Onderstaande figuren illustreren de volumes van het tendentiële scenario (alternatief 0).



Figuur 8: 3D-beelden van het voorkeurscenario (alternatief 0) (BUUR, 2024)

2.2. Conclusie van de effecten van de alternatieven

Hierna geven we de samenvatting van de conclusies voor alle onderzochte hoofdstukken en de alternatieven die voor de verschillende onderzochte thema's worden aanbevolen. In de tabel wordt de volgende kleurcode gehanteerd:

- Groen:** het meest gunstige alternatief, aanbevolen alternatief;
- Geel:** minder of even gunstig alternatief als de andere;
- Rood:** geen gunstig alternatief, niet-aanbevolen alternatief.

De argumenten voor de verschillende categorieën/kleuren vloeien voort uit de analyses die in elk van de hoofdstukken werden ontwikkeld. Samengevat: de alternatieven die een of meerdere effecten genereren op de verschillende thema's worden beschouwd als "ongunstig" (rood); de alternatieven die in het algemeen positieve effecten genereren ten opzichte van de andere worden als "meest gunstig" beschouwd (groen). Zonder merkbare verschillen in de effecten tussen de alternatieven, worden ze als "eveneens gunstig" beschouwd (geel).

Hoofdstuk	Onderzocht thema	Alternatief 1	Alternatief 2	Alternatief 3
Stedenbouw	Programma en functie			
	Plaatsing en bouwprofiel		Combinatie van de alternatieven 2 en 3	
	Dichtheid			
	Open ruimten en landschap			
	Impact op het erfgoed			
	Globale conclusie van het hoofdstuk		Combinatie van de alternatieven 2 en 3	
Bevolking, sociaaleconomisch domein	Adequatie met de residentiële vastgoedmarkt			
	Adequatie van het aanbod aan voorzieningen			
	Adequatie met de vastgoedmarkt diensten aan ondernemingen			
	Adequatie met de vastgoedmarkt handelszaken			
	Adequatie met de vastgoedmarkt productieactiviteiten			
	Globale conclusie van het hoofdstuk			

Hoofdstuk	Onderzocht thema	Alternatief 1	Alternatief 2	Alternatief 3
Mobiliteit	Autoverkeer			
	Bediening van het project			
	Autoparkeerplaatsen			
	Behoeftte aan OV			
	Globale conclusie van het hoofdstuk			
Biodiversiteit (fauna en flora)	Beplante oppervlakten en ecologische verbindingen	Openbare groene ruimten		
		Parkgebieden		
		Weggebieden met landschappelijk karakter (WGLK)		
		Voor het publiek vrij toegankelijk kaagebied		
		Spoorweggebieden		
		Weggebieden		
		Groendaken		
		Analyse per huizenblok		
	Kwaliteit van de aanleg			
	Globale conclusie van het hoofdstuk			

Geluids- en trillingsomgeving	Evolutie van de geluidsbronnen	Gloobaal wegverkeer			
		Verkeer voor leveringen en diensten			
		Productieactiviteiten			
		Technische installaties			
		Buitenactiviteiten			
		Havenactiviteiten			
	Gevoelige bestemmingen	Verhoging van de vloeroppervlakte voor gevoelige bestemmingen			
		Configuratie van de gebouwen			
		Woonkwaliteit van de gebouwen			
	Globale conclusie van het hoofdstuk				

Hoofdstuk	Onderzocht thema	Alternatief 1	Alternatief 2	Alternatief 3
-----------	------------------	---------------	---------------	---------------

De mens, menselijke gezondheid	Subjectieve veiligheid			
	Objectieve veiligheid			
	Toegankelijkheid voor PBM			
	Beheer/preventie brandrisico			
	Globale conclusie van het hoofdstuk			

Luchtkwaliteit	Bebouwing			
	Productie- en havenactiviteiten en technische installaties			
	Autoverkeer			
	Globale conclusie van het hoofdstuk			

Microklimaat	Bezonning:			
	Aerodynamische stromen			
	Stedelijke hitte-eilanden			
	Globale conclusie van het hoofdstuk			

Klimaat en energie	Bebouwing	Bestaande gebouwen			
		Nieuwe gebouwen			
	Technische installaties				
	Openbare verlichting				
	Mobiliteit				
	Aanpassing aan de effecten van de	Stedelijke hitte-eilanden			
		Water			
		Bodem			
	Globale conclusie van het hoofdstuk				

Bodem	Gezondheidstoestand van de bodem				
	Interactie met de grondwaterlaag				
	Openbare groene ruimten				
	Globale conclusie van het hoofdstuk				

Hoofdstuk	Onderzocht thema	Alternatief 1	Alternatief 2	Alternatief 3
-----------	------------------	---------------	---------------	---------------

Hydrologie	Beheer van het regenwater				
	Beheer van het afvalwater				
	Actieve oppervlakten				
	Waternut en waterafvoer				
	Globale conclusie van het hoofdstuk				

In het algemeen duiden alle hoofdstukken van het rapport het alternatief 3 aan als het meest gunstige van de drie onderzochte alternatieven. Dat is het geval voor de hoofdstukken "Bevolking, sociaaleconomisch domein", "Biodiversiteit", "Klimaat en energie", "Bodem" en "Hydrologie". Voor andere hoofdstukken worden de alternatieven 2 en 3 aanbevolen, ofwel zonder echte voorkeur tussen de alternatieven ("Mobiliteit", "Geluids- en trillingsomgeving"), ofwel met aanbeveling van een combinatie van de beide alternatieven ("Stedenbouw"). In andere hoofdstukken ("De mens, menselijke gezondheid", "Luchtkwaliteit") bieden de drie alternatieven even gunstige kenmerken.

In het hoofdstuk "Microklimaat" spreken enkele conclusies elkaar tegen. Alternatief 3 wordt aanbevolen op het vlak van stedelijke hitte-eilanden (het alternatief voorziet meer

vergroening), maar op het vlak van bezonning en aërodynamische stromen wordt het afgewezen (vanwege de impact van de aanwezigheid van een derde hoogbouw in het huizenblok Travie).

Er dient opgemerkt dat de optie die wordt voorgesteld door het hoofdstuk "Stedenbouw" (combinatie van de alternatieven 2 en 3) eveneens betrekking heeft op de kwestie van de derde toren in het huizenblok Travie. Dit hoofdstuk beveelt aan om de meeste voorschriften en de hypothesen voor de ruimtelijke organisatie van het alternatief 3 te volgen, met uitzondering van de bouw van deze hoogbouw (vanwege zijn visuele impact voor de nabijheid van de torens van het huizenblok A'Rive (Key West)). Deze optie zou ook de effecten verzachten die zijn aangegeven in het hoofdstuk "Microklimaat" op het vlak van bezonning en aërodynamische stromen, waardoor het alternatief 3 de meest gunstige optie zou zijn.

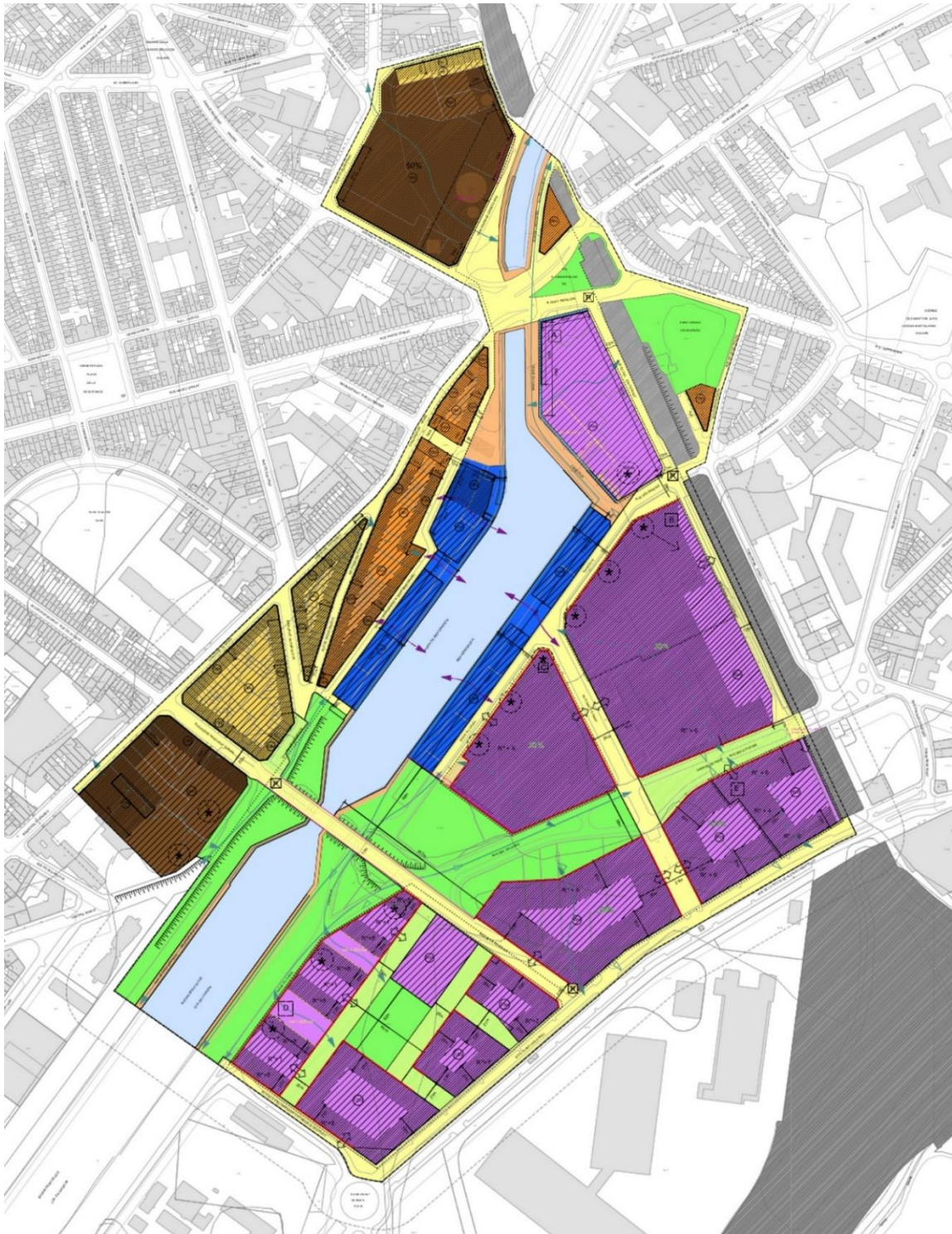
Hoewel het hoofdstuk "Biodiversiteit" op globale schaal de uitvoering van het alternatief 3 aanbeveelt, beveelt het de alternatieven 2 en 3 niet aan voor de beplante oppervlakten en de ecologische verbindingen van de spoorweggebieden. Als de alternatieven rekening zouden houden met de aanbeveling van dit hoofdstuk voor de vergroening van de voorziene geluidsmuur, zouden ze eveneens de meest gunstige opties zijn.

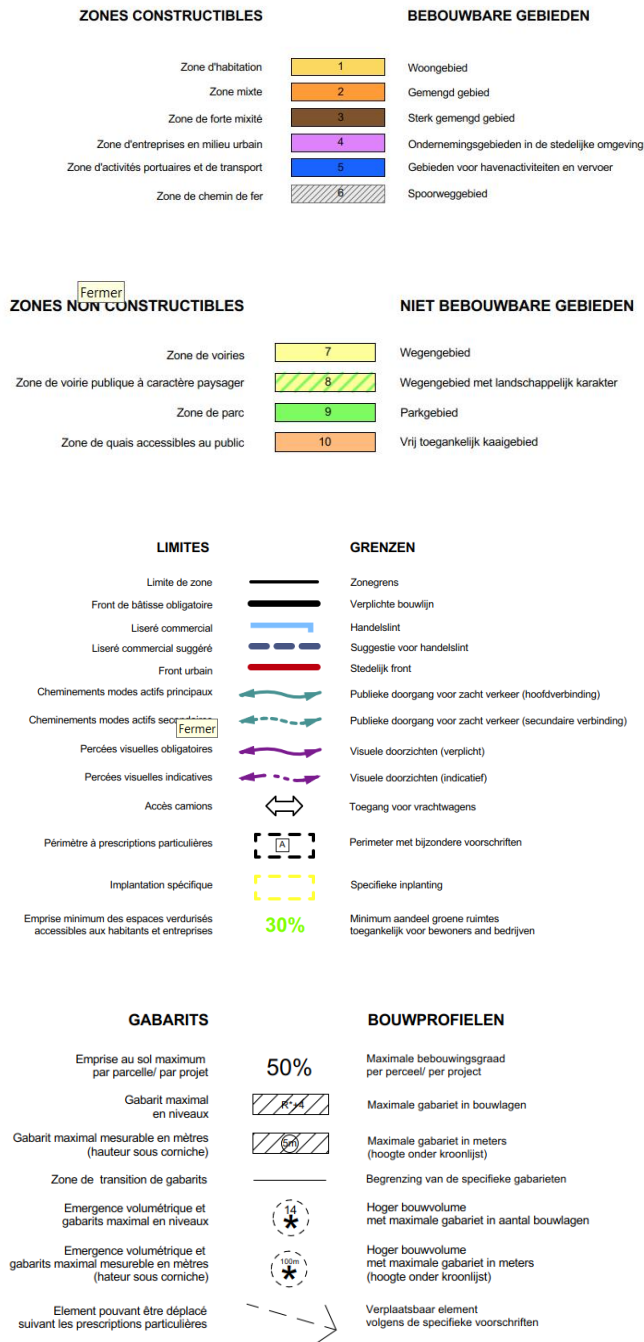
De effecten van het tendentiële scenario (het alternatief 0) zijn in het algemeen gelijklopend met deze van het alternatief 1, met name voor de huizenblokken 7 tot 14 die zijn gelegen in het noordwestelijke deel van het gebied. In dit scenario is het resterende BBP 1 van toepassing op deze huizenblokken. In het zuidoostelijke deel (de huizenblokken 1 tot 6) is in dit scenario echter geen BBP van kracht. Hoewel de hypothesen op het vlak van ruimtelijke organisatie en programmatie sterk gelijklopen met die van het alternatief 1 (behalve voor het huizenblok 4), heeft de afwezigheid van een BBP voor deze huizenblokken tot gevolg dat de eisen op het vlak van vergroening, waterbeheer, enz. in het algemeen minder ambitieus zijn aangezien alleen het GBP, de GSV en de GemSV van toepassing zijn.

3. Voorkeurscenario van het ontwerpplan

3.1. Beschrijving van het voorkeurscenario

Onderstaande figuur illustreert het bestemmingsplan van het voorkeurscenario van het ontwerp-BBP.





Figuur 9: Bestemmingsplan van het voorkeurscenario van het ontwerp-BBP (BUUR, 2024)

Onderstaande tabel bevat de oppervlakten van de verschillende functies die in het voorkeurscenario zijn voorzien voor elk van de huizenblokken, evenals de V/G-verhoudingen en de bezettingsgraden (TB/T). Het voorkeurscenario is erg gelijklopend met het scenario dat is voorzien in het alternatief 3. Alleen in de programmatie voor bepaalde huizenblokken vertoont dit scenario enkele verschillen.

Deze oppervlakten vormen een hypothese voor programmatie, gebaseerd op de al bestaande functies op de site en op de projecten die in het gebied werden ingediend of in uitvoering zijn. Voor bepaalde huizenblokken (zoals het huizenblok "Travie-Roche-Plastoria") realiseerden de ontwerpers een programmatorische hypothese op basis van de ambities van de projectontwikkelaars en de mogelijkheden die worden geboden door de voorschriften van dit voorkeurscenario.

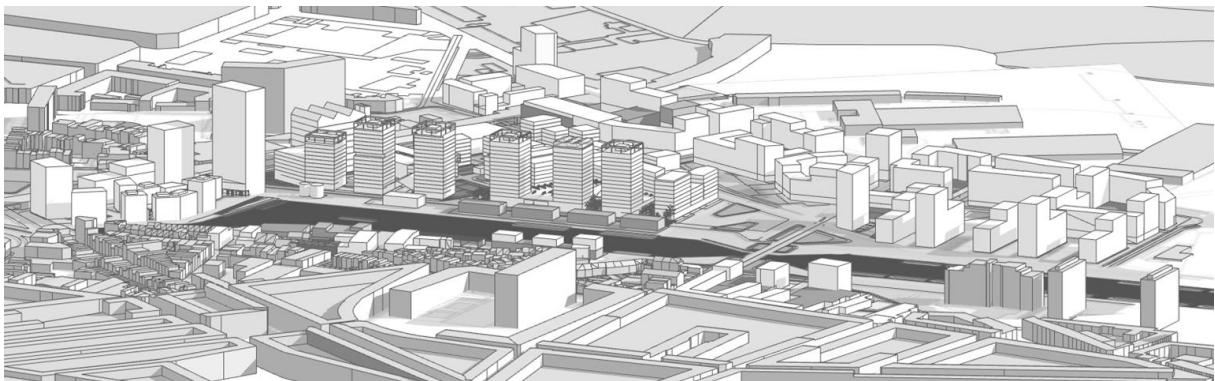
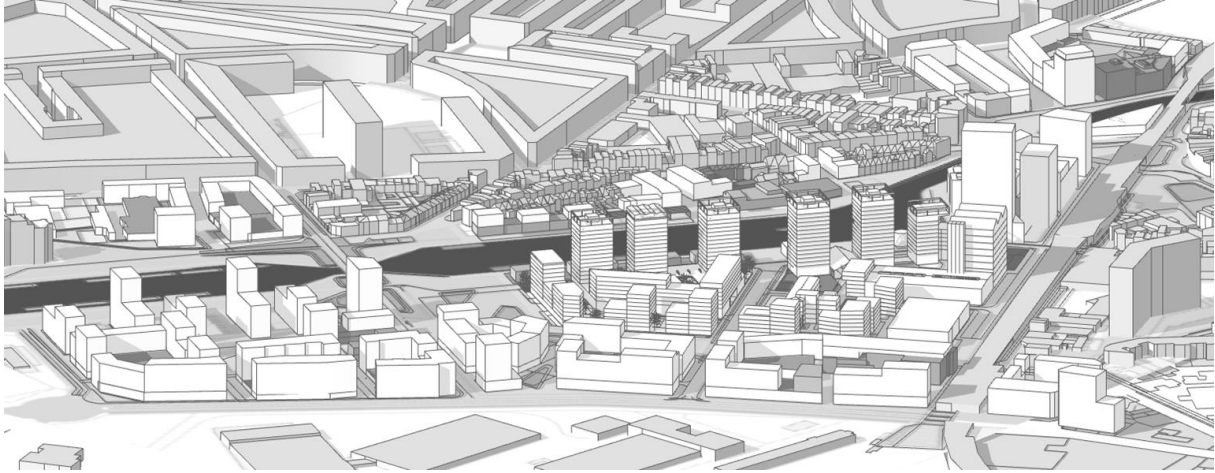
Er dient opgemerkt dat de functie "in ondernemingen geïntegreerde diensten" (IOD) de "business-to-business" diensten omvat zoals gedefinieerd in het glossarium van het GBP. De hotelfunctie is in onderstaande tabel niet opgenomen aangezien er in de programmatorische hypothese van het voorkeurscenario geen hotel is voorzien (wat niet belet dat deze functie kan worden toegelaten door de voorschriften van het ontwerp-BBP).

NR. HUIZ ENB LOK	NAAM HUIZENBLOK	VOORKEURSCENARIO									
		Woningen (m ²)	In ondernem ingen geïntegree rde diensten (m ²)	Handelsza ken (m ²)	Voorzienin gen (m ²)	Havenacti viteiten (m ²)	Productie activiteite n (m ²)	TOTAAL (m ²)	V/G	TB (m ²)	TB/T
1	CityDox	96299	19334	1569	4133	0	8854	130189	2.44	19181	0.36
2	City Gate II - Klein Eiland	43206	0	1720	17351	0	11773	74050	4.45	10141	0.61
3	Huis der Gerechtsdeur waarders - Dexia	29188	0	0	720	0	4340	34248	1.74	9725	0.50
4	Travie - Roche- Plastoria	47648	6342	1282	774	0	23246	79292	2.11	16194	0.43
5	Urbanities	52500	3000	3000	0	0	12000	70500	2.89	11399	0.47
6	Haven van Brussel	0	0	0	0	1683	0	1683	0.15	1683	0.15
7	A'Rive (Key West)	50000	5000	2700	640	0	3500	61840	4.27	7697	0.53
8	Crickxpark	2647	0	0	0	0	0	2647	0.29	757	0.08
9	Industrie - Vandervelde	332	0	302	0	0	475	1109	0.88	506	0.40
10	Shell / Vervoort	51206	11121	5916	1000	0	31	69274	2.56	13379	0.49
11	BBP	0	0	2030	0	0	1579	3609	0.35	2609	0.25
12	Mahillon + Versa	28996	0	2998	0	0	9099	41093	2.24	13839	0.76
13	Lidl	5366	7636	9827	0	0	1445	24274	0.98	10982	0.45

14	Marchant-Xhoneux	16438	0	0	0	0	6015	22453	2.18	8171	0.79
TOTAAL		423826	52433	31344	24618	1683	82357	616261	2.21	126263	0.45

Tabel 5: Oppervlakten per functie en per huizenblok zoals voorzien in het voorkeurscenario van het ontwerp-BBP (ARIES, 2024)

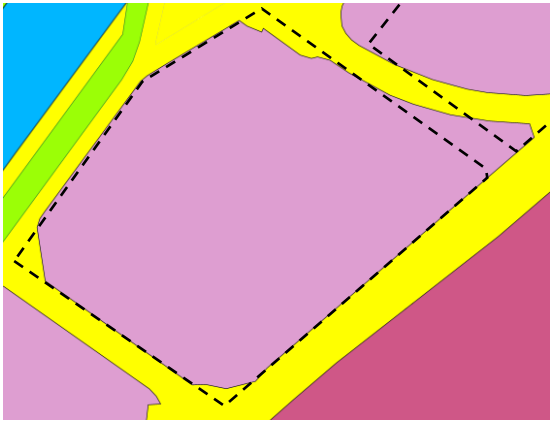


















De onderstaande figuren illustreren de volumes van het voorkeurscenario van het ontwerp-BBP.

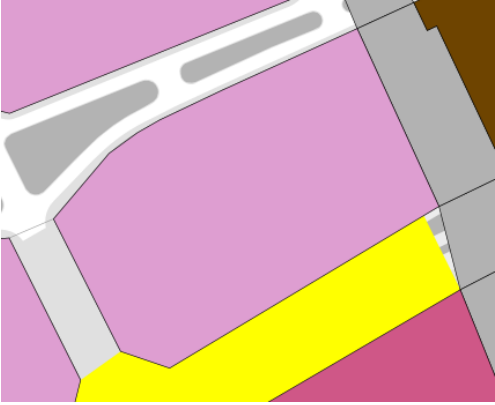



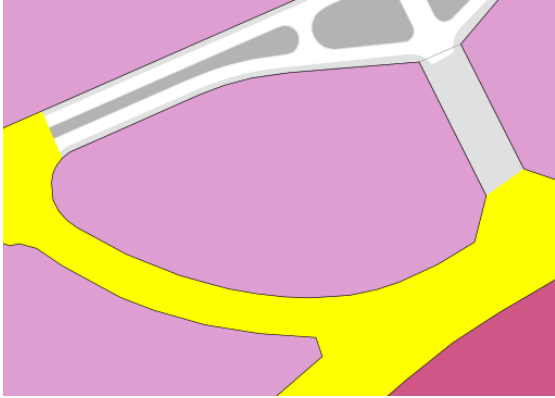
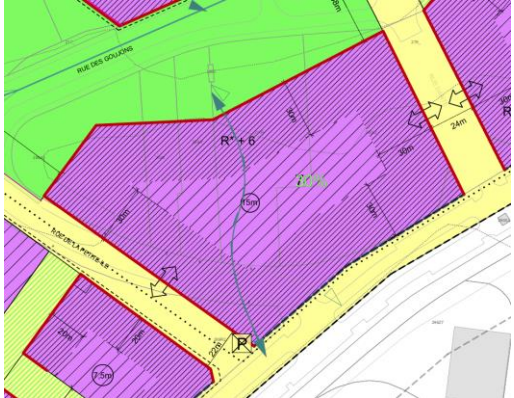
Figuur 10: 3D-beelden van het voorkeurscenario van het ontwerp-BBP (BUUR, 2024)

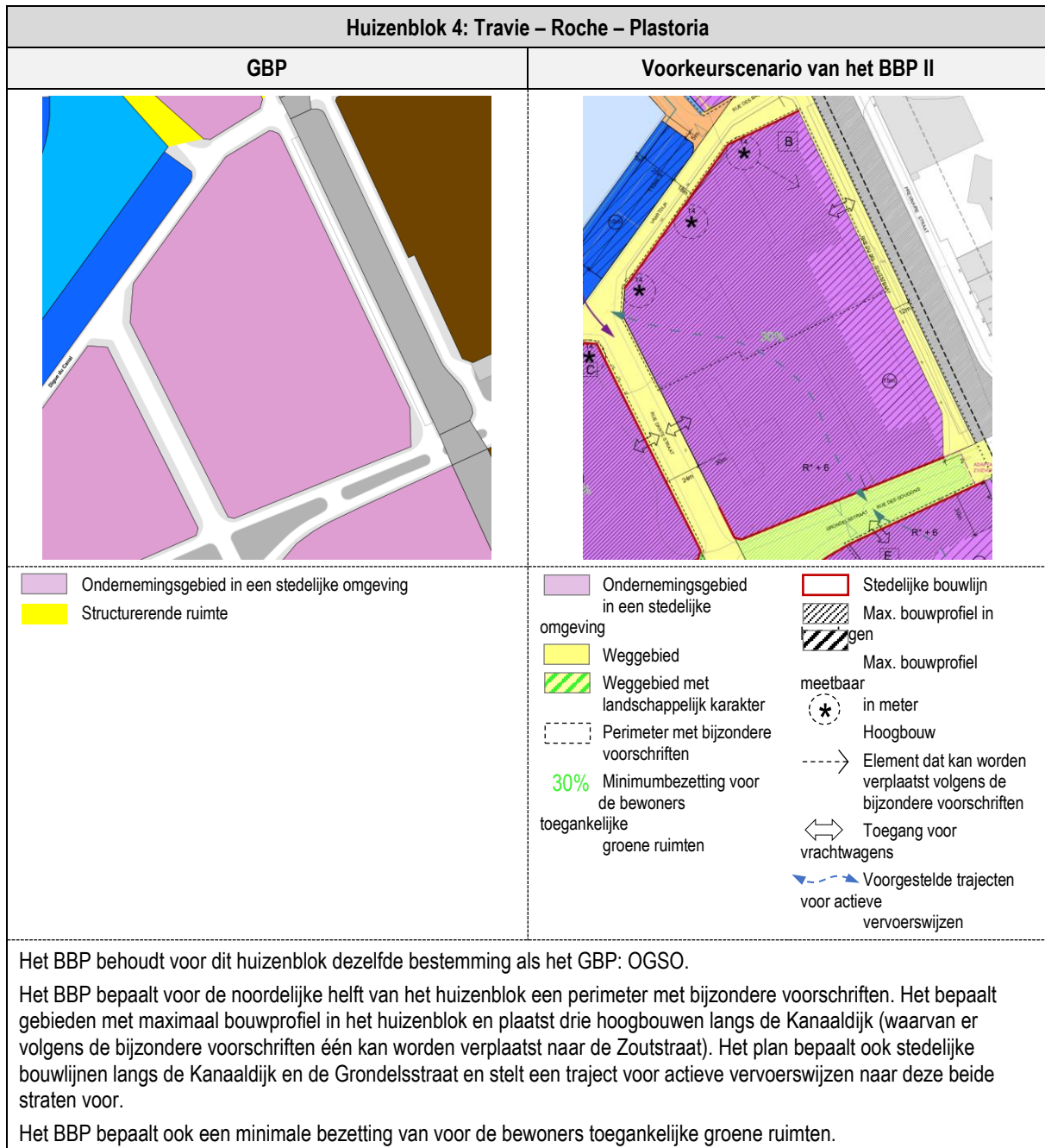
3.1.1. Grafische voorschriften.

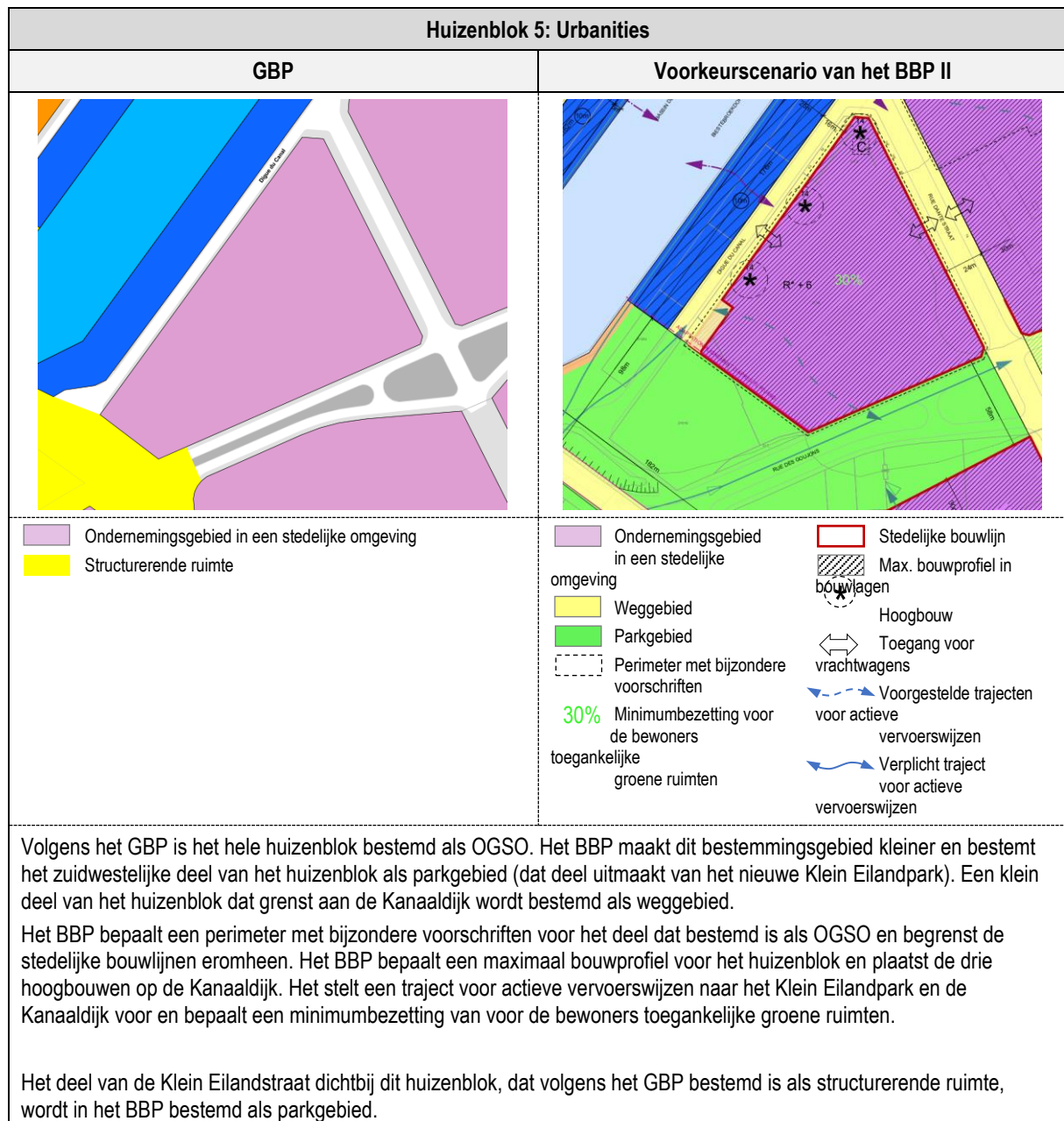
3.1.1.1. Analyse van de grafische voorschriften van het voorkeurscenario van het BBP II ten opzichte van het GBP

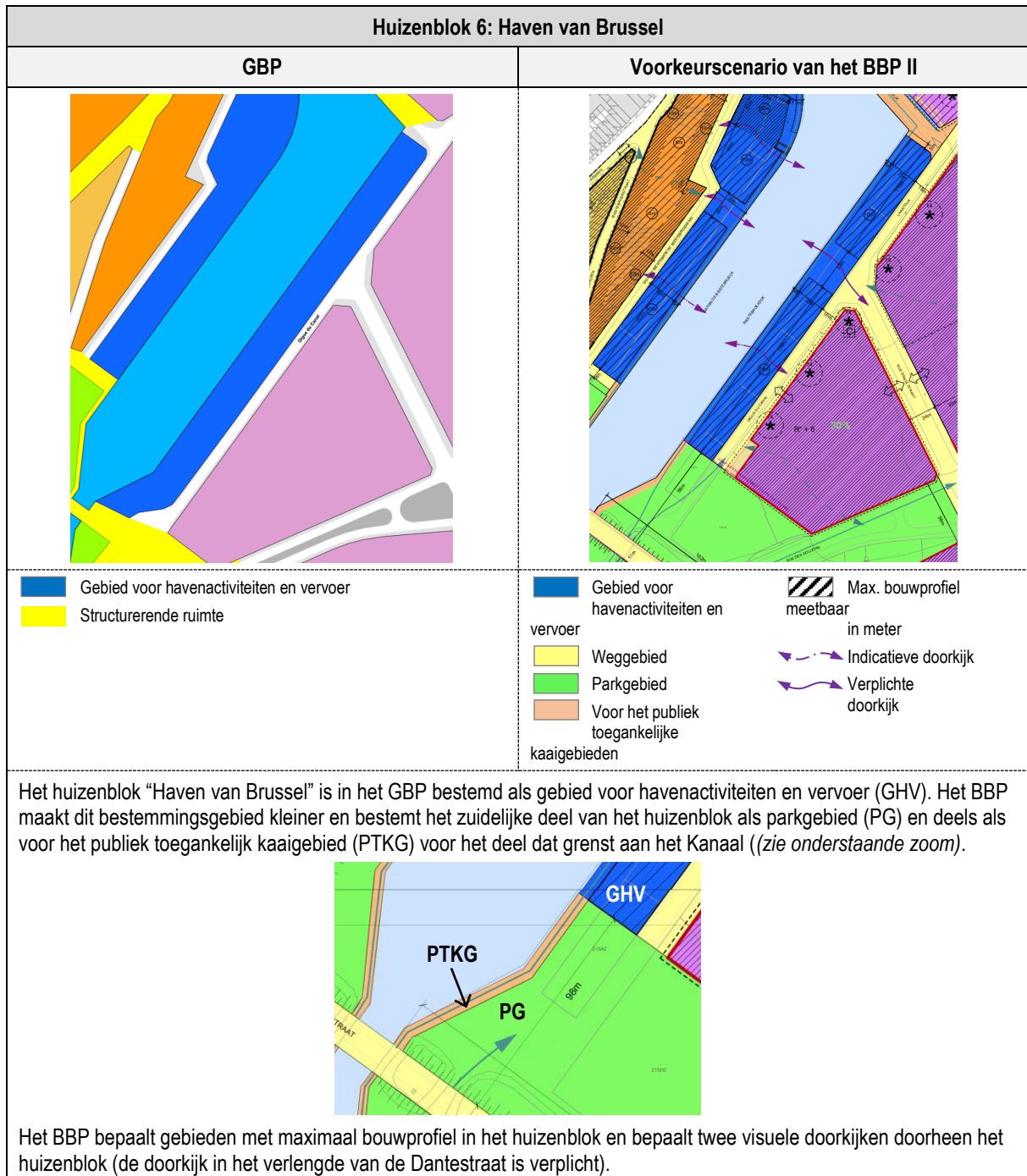
Huizenblok 1: CityDox	
GBP	Voorkeurscenario van het BBP II
	
<p>  Ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving  Structurerende ruimte  Nieuwe begrenzing van de huizenblokken in het ontwerp-BBP </p>	<p>  Ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving  Parkgebied  Weggebied  Weggebied met landschappelijk karakter  Perimeter met bijzondere voorschriften  Specifieke implantatie  Stedelijke bouwlijn  Voorgesteld lint voor handelskernen  Max. bouwprofiel in gebouwen  Max. bouwprofiel meetbaar  in meter  Hoogbouw  Toegang voor vrachtwagens  Verplicht traject voor actieve vervoerswijzen </p>
<p>Het BBP wijzigt de grenzen van het huizenblok "CityDox" vanwege het nieuwe tracé van de Klein-Eilandstraat. Een deel van dit huizenblok, zoals begrensd in het GBP, wordt in het BBP opgenomen in het huizenblok "Huis der Gerechtsdeurwaarders - Dexia" (zie onderstaande figuur).</p> <p>Het BBP behoudt de bestemming OGSO voor dit huizenblok, maar voorziet er ook een parkgebied en weggebieden met landschappelijk karakter. Het definieert ook twee specifieke implantatiegebieden (van respectievelijk 1.100 en 1.800 m²) die zijn bestemd om te worden aangelegd als park. Het BBP bepaalt een groot deel van de stedelijke bouwlijnen in het huizenblok en stelt een lint voor handelskernen voor in de Industrielaan (deze handelskernen bieden potentieel voor de implantatie van grote speciaalzaken).</p> <p>Het huizenblok is in het BBP opgenomen in een perimeter met bijzondere voorschriften. Het plan legt ook twee trajecten voor actieve verplaatsingswijzen op die leiden naar de Kanaaldijk in het huizenblok. Daarnaast bepaalt het gebieden met een max. bouwprofiel met drie hoogbouwen op de Kanaaldijk.</p> <p>De wegen rond het huizenblok, structurerende ruimten volgens het GBP, worden in het BBP bestemd als weggebieden, met uitzondering van de Kanaaldijk die in het BBP wordt bestemd als parkgebied.</p>	

Huizenblok 2: City Gate II – Klein Eiland	
GBP	Voorkeurscenario van het BBP II
	
<ul style="list-style-type: none"> Ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving Structureerende ruimte 	<ul style="list-style-type: none"> <li style="width: 50%;"> Ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving <li style="width: 50%;"> Stedelijke bouwlijn <li style="width: 50%;"> Weggebied <li style="width: 50%;"> Suggestie voor lint van handelskernen <li style="width: 50%;"> Weggebied met landschappelijk karakter <li style="width: 50%;"> Max. bouwprofiel in gebouwen <li style="width: 50%;"> Perimeter met bijzondere voorschriften <li style="width: 50%;"> Max. bouwprofiel meetbaar <li style="width: 50%;"> 30% Minimumbezetting voor de bewoners toegankelijke groene ruimten <li style="width: 50%;"> in meter <li style="width: 50%;"> Toegang voor vrachtwagens <li style="width: 50%;"> Voorgestelde trajecten voor actieve verplaatsingswijzen
<p>Het BBP behoudt voor dit huizenblok dezelfde bestemming als het GBP: OGSO. De hoek van de Dantestraat met de Klein-Eilandstraat wordt gewijzigd: een klein deel dat in het GBP is bestemd als structureerende ruimte, krijgt in het BBP de bestemming OGSO.</p> <p>Het BBP bepaalt de maximale bouwprofielen in het huizenblok, de stedelijke bouwlijnen in de Grondelsstraat en de Dantestraat en stelt een lint voor handelskernen voor in de Klein-Eilandstraat (dit lint biedt een potentieel voor de plaatsing van grote speciaalzaken). Het stelt ook een traject voor actieve vervoerswijzen voor doorheen het huizenblok, naar de Grondelsstraat en de Klein-Eilandstraat.</p> <p>Het BBP bepaalt een perimeter met bijzondere voorschriften voor het oostelijke deel van het huizenblok en een minimumbezetting aan voor bewoners toegankelijke groene ruimten.</p> <p>De Klein-Eilandstraat, een structureerende ruimte volgens het GBP, wordt in het BBP bestemd als weggebied. Het deel van de Grondelsstraat langs de noordkant van het huizenblok wordt bestemd als weggebied met landschappelijk karakter (WGLK).</p>	

Huizenblok 3: Huis der Gerechtsdeurwaarders - Dexia	
GBP	Voorkeurscenario van het BBP II
	
<ul style="list-style-type: none"> Ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving Structurerende ruimte 	<ul style="list-style-type: none"> <li style="width: 50%;"> Ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving <li style="width: 50%;"> Stedelijke bouwlijn <li style="width: 50%;"> Weggebied <li style="width: 50%;"> Voorgesteld lint voor handelskernen <li style="width: 50%;"> Parkgebied <li style="width: 50%;"> Max. bouwprofiel in gebouwen <li style="width: 50%;"> Max. bouwprofiel meetbaar <li style="width: 50%;"> 30% Minimumbezetting voor de bewoners <li style="width: 50%;"> Toegankelijk groene ruimten <li style="width: 50%;"> in meter <li style="width: 50%;"> Toegang voor vrachtwagens <li style="width: 50%;"> Verplicht traject voor actieve vervoerswijzen
<p>Het BBP wijzigt de grenzen van het huizenblok "Huis der Gerechtsdeurwaarders - Dexia" vanwege het nieuwe tracé van de Klein-Eilandstraat en de aanleg van het nieuwe Klein Eilandpark. Ook de hoek van de Dantestraat met de Klein-Eilandstraat wordt gewijzigd.</p> <p>Het BBP behoudt voor dit huizenblok dezelfde bestemming als het GBP: OGSO. Enkele delen die in het GBP zijn bestemd als structurerende ruimten, krijgen in het BBP de bestemming OGSO vanwege de wijziging van de grenzen van het huizenblok.</p> <p>Het BBP bepaalt zones met maximaal bouwprofiel in het huizenblok en stedelijke bouwlijnen aan de randen ervan. Het stelt ook een lint voor handelskernen voor in de Klein Eilandstraat (as Industrielaan) (dit lint biedt een potentieel voor de plaatsing van grote speciaalzaken) en legt een traject voor actieve verplaatsingswijzen op doorheen het huizenblok naar het nieuwe Klein Eilandpark en de Klein Eilandstraat (as Industrielaan). Het plan bepaalt ook een minimale bezetting van voor de bewoners toegankelijke groene ruimten.</p> <p>De Klein Eilandstraat, een structurerende ruimte volgens het GBP, wordt in het BBP bestemd als weggebied.</p>	







Huizenblok 7: A' Rive (Key West)	
GBP	Voorkeurscenario van het BBP II
<ul style="list-style-type: none"> Ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving Structurerende ruimte 	<ul style="list-style-type: none"> <li style="width: 50%;"> Ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving <li style="width: 50%;"> Weggebied <li style="width: 50%;"> Voor het publiek toegankelijk kaagebied <li style="width: 50%;"> Perimeter met bijzondere voorschriften <li style="width: 50%;"> Lint voor handelskernen <li style="width: 50%;"> Verplichte bouwlijn <li style="width: 50%;"> Specifieke implantatie <li style="width: 50%;"> Maximaal bouwprofiel meetbaar in meter <li style="width: 50%;">* Hoogbouw <li style="width: 50%;"> Verplicht traject voor actieve vervoerswijzen
<p>Het BBP behoudt voor dit huizenblok dezelfde bestemming als het GBP: OGSO. De grenzen van het huizenblok zijn zeer licht gewijzigd aan enkele hoeken die in het GBP zijn bestemd als structurerende ruimten of geen bestemming hebben en in het BBP de bestemming OGSO krijgen.</p> <p>Het BBP bepaalt voor het hele huizenblok een perimeter met bijzondere voorschriften. Het bepaalt een maximaal bouwprofiel voor het huizenblok en plaatst een hoogbouw ten zuiden ervan. Het plan bepaalt een verplichte bouwlijn voor het noordelijke deel van het huizenblok en legt een lint voor handelskernen op in de Gouverneur Nensstraat en op de Kanaaldijk. Het legt ook een traject voor actieve vervoerswijzen naar de Kanaaldijk en de Zoutstraat op, evenals een gebied met specifieke implantatie langs de Kanaaldijk.</p> <p>De Zoutstraat en de Kanaaldijk, structurerende ruimten volgens het GBP, worden in het BBP respectievelijk bestemd als weggebied en als voor het publiek toegankelijk kaagebied.</p>	

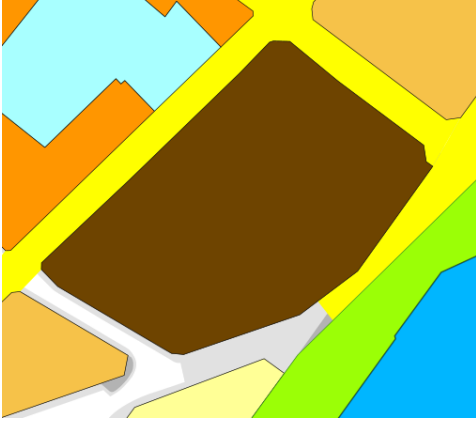






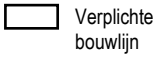
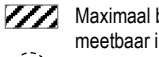
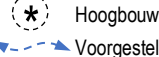
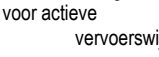
Huizenblok 8: Crickxpark	
GBP	Voorkeurscenario van het BBP II
<ul style="list-style-type: none"> Parkgebied Typisch woongebied 	<ul style="list-style-type: none"> <li style="width: 50%;"> Parkgebied <li style="width: 50%;"> Gemengd gebied <li style="width: 50%;"> Weggebied <li style="width: 50%;"> Verplichte bouwlijn <li style="width: 50%;"> Max. bouwprofiel meetbaar in meter
<p>Voor het centrale en noordelijke deel van het huizenblok behoudt het BBP dezelfde bestemming als het GBP: parkgebied. Het wijzigt wel de bestemming van de zuidelijke hoek van het huizenblok: typisch woongebied in het GBP, gemengd gebied in het BBP.</p> <p>Het BBP bepaalt voor dit gemengd gebied een maximaal bouwprofiel (13m) en een verplichte bouwlijn in de Prévinairestraat en de Elektricitésstraat.</p> <p>De wegen rond het huizenblok (zonder bestemming in het GBP) worden in het BBP bestemd als weggebied.</p>	

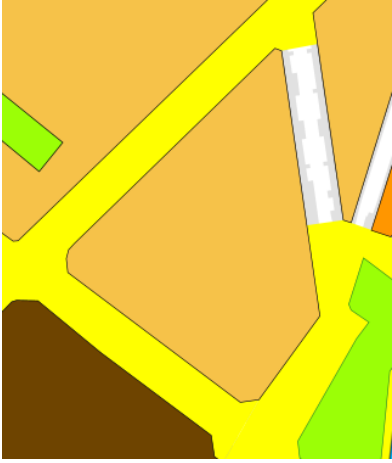

Huizenblok 9: Industrie - Vandervelde	
GBP	Voorkeurscenario van het BBP II
<ul style="list-style-type: none"> Gemengd gebied Structurerende ruimte 	<ul style="list-style-type: none"> <li style="width: 50%;"> Gemengd gebied <li style="width: 50%;"> Weggebied <li style="width: 50%;"> Verplichte bouwlijn <li style="width: 50%;"> Max. bouwprofiel meetbaar in meter
<p>Het BBP behoudt dezelfde bestemming als het GBP (gemengd gebied) en bepaalt een verplichte bouwlijn rond het huizenblok en een maximaal bouwprofiel (18 m).</p> <p>De Nijverheidskaai en de Bergensesteenweg, structurerende ruimten in het GBP, worden in het BBP bestemd als weggebied.</p>	

Huizenblok 10: Shell / Vervoort	
GBP	Voorkeurscenario van het BBP II
<ul style="list-style-type: none"> Sterk gemengd gebied Lint voor handelskernen Structurerende ruimte 	<ul style="list-style-type: none"> <li style="width: 50%;"> Sterk gemengd gebied <li style="width: 50%;"> Typisch woongebied <li style="width: 50%;"> Verplichte bouwlijn <li style="width: 50%;"> Weggebied <li style="width: 50%;"> Max. bouwprofiel in gebieden <li style="width: 50%;"> Perimeter met bijzondere voorschriften <li style="width: 50%;"> Max. bouwprofiel meetbaar in meter <li style="width: 50%;"> Verplicht traject voor actieve vervoerswijzen
<p>Volgens het GBP is het hele huizenblok bestemd als sterk gemengd gebied. Het BBP behoudt deze bestemming, behalve voor het deel dat grenst aan de Orchideeënlaan en dat als typisch woongebied wordt bestemd. Er dient opgemerkt dat het lint voor handelskernen dat het GBP definieert op de hoek van de Fernand Demetskaai en de Raymond Van der Bruggenlaan in het BBP niet voorkomt.</p> <p>Het BBP bepaalt verschillende verplichte bouwlijnen en minimale bouwprofielen en legt een traject voor actieve vervoerswijzen op doorheen het huizenblok.</p> <p>De wegen rond het huizenblok (geen bestemming in het GBP, behalve de Fernand Demetskaai die is aangemerkt als structurerende ruimte) worden in het BBP bestemd als weggebieden.</p>	

Huizenblok 11: BBP	
GBP	Voorkeurscenario van het BBP II
<ul style="list-style-type: none"> Gebied voor havenactiviteiten en vervoer Gemengd gebied Structurerende ruimte 	<ul style="list-style-type: none"> Gebied voor havenactiviteiten en vervoer Weggebied Voor het publiek toegankelijke kaaigebieden Max. bouwprofiel meetbaar in meter Indicatieve doorkijk Verplichte doorkijk
<p>Het BBP behoudt de bestemming die het GBP voorziet voor de terreinen langs het Kanaal (gebied voor havenactiviteiten en vervoer), maar vervangt het gemengd gebied in het noordelijke deel (hoek van de Biestebroekkaai en de rand van het Kanaal) door een voor het publiek vrij toegankelijk kaaigebied. In het voor publiek toegankelijke kaaigebied mag niet worden gebouwd.</p> <p>Het BBP bepaalt maximale bouwprofielen (tussen 10 en 15 m) en (indicatieve of verplichte doorkijken) tussen de Biestebroekkaai en het Kanaal.</p> <p>De Biestebroekkaai heeft in het GBP geen bestemming en wordt in het BBP geïdentificeerd als weggebied.</p>	

Huizenblok 12: Mahillon + Versa	
GBP	Voorkeurscenario van het BBP II
<ul style="list-style-type: none"> Typisch woongebied Gemengd gebied Structurerende ruimte 	<ul style="list-style-type: none"> Woongebied Gemengd gebied Weggebied Verplichte bouwlijn Max. bouwprofiel meetbaar in meter Voorgestelde trajecten voor actieve vervoerswijzen
<p>Het BBP handhaaft de bestemmingen van het GBP voor deze huizenblokken: typisch woongebied voor het huizenblok tussen de Maurice Xhoneuxstraat, de Biestebroekstraat en de Bergense Steenweg en gemengd gebied voor het huizenblok tussen de Biestebroekstraat, de Biestebroekkaai en de Bergense Steenweg. In tegenstelling tot het GBP bepaalt het BBP dat de ruimte in het verlengde van de Bronsstraat (de Philippe Thysstraat) niet wordt bestemd als gemengd gebied, maar als weggebied.</p> <p>Het BBP bepaalt maximale bouwprofielen voor deze huizenblokken en verplichte bouwlijnen op de meeste wegen die ze omringen.</p> <p>De wegen langs de huizenblokken (zonder bestemming in het GBP, behalve voor de Bergensesteenweg die een structurerende ruimte is) worden in het BBP bestemd als weggebied.</p>	

Huizenblok 13: Lidl	
GBP	Voorkeurscenario van het BBP II
	
<ul style="list-style-type: none">  Sterk gemengd gebied  Structureerende ruimte 	<ul style="list-style-type: none">  Sterk gemengd gebied  Weggebied  Parkgebied  Verplichte bouwlijn  Maximaal bouwprofiel meetbaar in meter  Hoogbouw  Voorgestelde trajecten voor actieve vervoerswijzen
<p>Het deel van dit huizenblok dat binnen de perimeter van het BBP ligt, behoudt de bestemming die is gedefinieerd in het GBP, namelijk sterk gemengd gebied.</p> <p>Het BBP bepaalt voor dit huizenblok maximale bouwprofielen en plaatst twee hoogbouwen op de Biestebroekkaai. Het bepaalt ook verplichte bouwlijnen op de Bergensesteenweg en in de Pierre Marchantstraat. Daarnaast stelt het plan een traject voor actieve vervoerswijzen voor naar de Bergensesteenweg en de Biestebroekkaai.</p> <p>De wegen langs het huizenblok (structureerende ruimten volgens het GBP) worden in het BBP bestemd als weggebied, met uitzondering van de Biestebroekkaai die in het BBP parkgebied is.</p>	

Huizenblok 14: Marchant- Xhoneux	
GBP	Voorkeurscenario van het BBP II
	
<ul style="list-style-type: none"> Woongebied Structurerende ruimte 	<ul style="list-style-type: none"> <li style="width: 50%;"> Typisch woongebied <li style="width: 50%;"> Verplichte bouwlijn <li style="width: 50%;"> Weggebied met landschappelijk karakter <li style="width: 50%;"> Weggebied <li style="width: 50%;"> Max. bouwprofiel meetbaar in meter
<p>Het BBP behoudt voor dit huizenblok dezelfde bestemming als het GBP: typisch woongebied</p> <p>Het BBP bepaalt maximale bouwprofielen voor dit huizenblok en verplichte bouwlijnen rond het blok.</p> <p>De wegen rond het huizenblok (waarvan de meeste volgens het GBP structurerende ruimten zijn) worden in het BBP bestemd als weggebied, met uitzondering van de Biestebroekkaai die een weggebied met landschappelijk karakter wordt.</p>	

3.1.2. Schriftelijke voorschriften

3.1.2.1. Vergelijking van de schriftelijke voorschriften van het voorkeurscenario van het BBP II met het BBP I

Hierna vergelijken we de schriftelijke voorschriften van het voorkeurscenario van het BBP II met die van het BBP I. De verschillende kleuren in de tabel stemmen overeen met de volgende legende:

Geel	Wijzigingen die al zijn opgenomen in het alternatief 1 van het BBP II (en die dus ook van toepassing waren in de alternatieven 2 en 3).
Oranje	Wijzigingen die al zijn opgenomen in het alternatief 2 van het BBP II (en die dus ook van toepassing waren in het alternatief 3).
Rood	Wijzigingen die al zijn opgenomen in het alternatief 3 van het BBP II
Blauw	Wijzigingen ingevoerd door het voorkeurscenario.

BBP I	BBP II: voorkeurscenario
<p>Art 1. Algemeenheden</p> <p><i>"[...] In geval van tegenstrijdigheid en onduidelijkheid over de interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften, krijgt de grafische weergave voorrang op de schriftelijke voorschriften."</i></p>	<p>Art 1. Algemeenheden</p> <p><i>"[...] In geval van tegenstrijdigheid of onduidelijkheid over de interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften, krijgt de grafische weergave voorrang op de schriftelijke voorschriften."</i></p>
<p>Art 3. Plaatsbepaling</p> <p><i>"Het plan en de voorschriften vermelden voor ieder perceel het polisnummer en het kadastraal nummer die op de datum dat het plan van kracht werd, voorhanden waren.</i></p> <p><i>In geval de nummering of het perceel gewijzigd werd, is enkel het nummer dat op het Bestemmingsplan staat aangeduid bindend voor de interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften."</i></p>	<p>Art 3. Plaatsbepaling</p> <p><i>"Het plan en de voorschriften vermelden voor ieder perceel het polisnummer en het kadastraal nummer die op de datum dat het plan van kracht werd, voorhanden waren.</i></p> <p><i>De voorschriften van het GBP die van kracht zijn op het ogenblik van de afgifte van de vergunningen en certificaten, blijven van toepassing binnen de perimeter van dit Bestemmingsplan."</i></p>
<p>Art 8. Hoogte van de bouwwerken</p> <p><i>« [...] "V": overeenstemt met verdieping en het aantal verdiepingen aangeeft waarvan de hoogte van de vloer tot aan het plafond is vastgesteld op maximum 3,50 m. Dit aantal verdiepingen is het maximale aantal toegelaten verdiepingen en omvat eventueel het dak.</i></p> <p><i>[...]</i></p> <p><i>§2. Hogere bouwvolumes die leiden tot een aanzienlijk hoger volume dan dat van de aangrenzende bouwwerken worden in het Bestemmingsplan geïdentificeerd door een "(*V)" waarbij "(*V)"</i></p>	<p>Art 8. Hoogte van de bouwwerken</p> <p><i>« [...] "V": overeenstemt met verdieping en het aantal verdiepingen aangeeft waarvan de hoogte van de vloer tot aan het plafond is vastgesteld op maximum 3,50 m. Dit aantal verdiepingen is het maximale aantal toegelaten verdiepingen en omvat eventueel het dak, tenzij dit slechts maximaal 25% van de oppervlakte van de verdieping onder de kroonlijst beslaat en het saldo wordt ingericht als toegankelijke daken in een landschappelijke optiek, in overeenstemming met de artikelen 10 tot 13.</i></p> <p><i>[...]</i></p> <p><i>§2. Hogere bouwvolumes die leiden tot een aanzienlijk hoger volume dan dat van de aangrenzende</i></p>

BBP I	BBP II: voorkeurscenario
<p>overeenstemt met een volume waarvan het maximumbouwprofiel op "B* + V" mag worden gebracht.</p> <p>Er mag op zekere manier soepel worden omgesprongen met de exacte plaatsing van deze hoogbouwelementen, zodat er voldoende marge overblijft voor de architecturale vormgeving van het project. De grafische weergave van de hogere bouwwerken geeft blijk van landschappelijke ambitie langs beide zijden van het kanaal. "</p>	<p>bouwwerken worden in het Bestemmingsplan geïdentificeerd door een "(*V)" waarbij "(*V)" overeenstemt met een volume waarvan het maximumbouwprofiel op "B* + V" mag worden gebracht, waarbij B en N worden gedefinieerd als in §1.</p> <p>Als een dakverdieping is voorzien en minder dan 25% van de oppervlakte van de verdieping onder de kroonlijst beslaat, moeten de gevels over een hoogte van 3,5 tot 5,5 m boven de kroonlijst worden verlengd zodat de dakverdieping visueel is geïntegreerd in het volume. Deze gevelverlenging en/of elk element dat er verband mee houdt of er deel van uitmaakt, moet voor meer dan 50% worden opengewerkt of doorzichtig zijn.</p> <p>§3. Indien een segment van de bebouwbare lengte aan de straatkant vrij blijft van elke nieuw bouwwerk om de bestaande elementen van het gebouwde of plantaardige erfgoed te behouden, en/of om een opgelegde traject voor actieve vervoerswijzen te verwezenlijken, wordt dit segment bij de in §1 beschreven berekening van de gemiddelde hoogte in aanmerking genomen als een fictieve hoogte B+0. In dat geval is de limiet van afwijking in het aantal verdiepingen (beschreven in §1) onderworpen aan het oordeel van de vergunnende overheid. "</p>
<p>Art 9. Soorten daken</p> <p>"4° de platte daken worden ingericht als groene daken. Deze verplichting is niet van toepassing voor delen van het dak waar zonnepanelen werden geplaatst of waar toegankelijke terrassen werden ingericht, noch voor koepels of glaspartijen. "</p>	<p>Art 9. Soorten daken</p> <p>"4° de platte daken worden ingericht als beplante daken. Deze verplichting is ook van toepassing voor delen van het dak waar zonnepanelen werden geplaatst, maar niet voor delen waar toegankelijke terrassen werden ingericht, noch voor koepels of glaspartijen. "</p>
<p>Art 10. Groene daken</p> <p>"Groene daken voldoen aan de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het zijn minstens semi-intensieve groendaken, die voldoen aan de volgende voorwaarden: ze zijn bekleed met een substraatlaag van 10 tot 25 cm; ze worden aangeplant met verschillende soorten planten (mossen, vetkruid, grassen, vaste planten, lage planten en struiken); ze vertragen de afvloeiing van het regenwater (buffereffect); - De inrichting van intensieve groendaken (bekleed met een substraatlaag van meer dan 25 cm) wordt aangemoedigd, waarbij rekening wordt gehouden met de aanbevelingen van Leefmilieu Brussel; ze worden aangeplant met verschillende soorten planten (mossen, vetkruid, grassen, vaste planten, lage planten en struiken). - Er wordt bijzondere aandacht besteed aan hun landschappelijke inrichting." 	<p>Art 10. Groene daken</p> <p>Groene daken voldoen aan de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ze vertragen de afvloeiing van het regenwater (buffereffect) en maximaliseren het koelte-eilandeffect; - De inrichting van intensieve groendaken (bekleed met een substraatlaag van meer dan 25cm) wordt aangemoedigd, waarbij rekening wordt gehouden met de aanbevelingen van Leefmilieu Brussel. Ze worden aangeplant met verschillende soorten planten (mossen, vetkruid, grassen, vaste planten, lage planten en bomen/struiken); - Er wordt bijzondere aandacht besteed aan hun landschappelijke inrichting.
<p>Art 11. Toegankelijke daken</p>	<p>Art 11. Toegankelijke daken</p>

BBP I	BBP II: voorkeurscenario
<p>[...] § 2. Deze daken worden zodanig ingericht dat hier verschillende soorten activiteiten voor de buurtbewoners kunnen worden opgezet, met inbegrip van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ruimten voor stedelijke landbouw (moestuintjes, serres...); - ruimten bestemd voor algemeen vermaak (gemeenschappelijke tuinen, gemeenschappelijke terrassen, sportieve voorzieningen...); - ruimten voor privévermaak (privétuinen, privéterrassen...); - activiteiten die bijkomend mee deel uitmaken van de aangrenzende productieactiviteit. <p>[...]</p>	<p>[...] § 2. Deze daken worden zodanig ingericht dat hier verschillende soorten activiteiten voor de buurtbewoners kunnen worden opgezet, met inbegrip van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ruimten voor stedelijke landbouw (moestuintjes, serres...); - ruimten bestemd voor algemeen vermaak (gemeenschappelijke tuinen, gemeenschappelijke terrassen, sportieve voorzieningen...); - ruimten voor privévermaak (privétuinen, privéterrassen...); - activiteiten die bijkomend mee deel uitmaken van de aangrenzende productieactiviteit, voor zover deze bijkomende activiteiten verenigbaar zijn met huisvesting indien deze functie in de buurt is voorzien. <p>[...]</p>
<p>Art 12. Dakmaterialen Het plaatsen van weinig hoogwaardige materialen is verboden. De plaatsing van zonnepanelen op het dak is toegestaan. “</p>	<p>Art 12. Dakmaterialen Het plaatsen van weinig hoogwaardige materialen is verboden. De plaatsing van zonnepanelen op het dak is toegestaan; overal elders moet de keuze van de materialen, kleuren en toegepaste technieken de absorptie van zonne-energie beperken (hoge weerkaatsingscoëfficiënt, zonwering, enz.).</p>
<p>Art 13. Schoorsteentoppen</p>	<p>Art 13. Schoorsteentoppen</p>
<p>Art. 14. Technische voorzieningen op de daken “De maximale bouwprofielen die in artikel 8 werden bepaald, omvatten de technische verdiepingen, de machinekamers van de liften, de installaties nodig voor de luchtafvoer en ventilatie. [...] “</p>	<p>Art. 14. Technische voorzieningen en serres op de daken “De maximale bouwprofielen die in de artikelen 8 en 9 werden bepaald, omvatten de technische verdiepingen, de machinekamers van de liften, de installaties nodig voor de luchtafvoer en ventilatie. [...] “ De plaatsing van serres op het dak is toegestaan. De serres moeten worden beschouwd als een toegankelijk dak voor zover het gaat om een onverwarmde buitenruimte. “</p>
<p>Art 15. Samenstelling van de gevels “[...] §6. Indien de gevels worden bekroond met een kroonlijst, mogen deze niet meer dan 0,20 m uitspringen ten opzichte van het gevelvlak. “</p>	<p>Art 15. Samenstelling van de gevels “[...] §6. Indien de gevels worden bekroond met een kroonlijst, mogen deze niet meer dan 0,20 m uitspringen ten opzichte van het gevelvlak. De integratie van gevelbeplanting en andere inrichtingen ten gunste van de biodiversiteit (schuilplaatsen voor vliegende fauna ...), het gebruik door de bewoners (intimiteit van de terrassen, voedselproductie ...) en/of de verbetering van het microklimaat (minder oververhitting, benedenwindse effecten ...) wordt aangemoedigd in de mate dat dit bijdraagt tot de architecturale kwaliteit. “</p>
<p>Art 16. Woonkwaliteit “§1. De gebouwen worden zodanig ontworpen dat ze beschikken over een maximaal aantal openingen die</p>	<p>Art 16. Woonkwaliteit “§1. De gebouwen die huisvesting omvatten bieden gemengde woningtypologieën aan, waarvan met name</p>

BBP I	BBP II: voorkeurscenario
<p>uitzicht bieden op minstens twee gevels (doorzonwoning of hoekwoning).</p> <p>§2. Er wordt bijzondere aandacht besteed aan de geluidsisolatie van gebouwen die zich bevinden in spoorweggebied. De vergunningsaanvragen specifïëren op de plannen en in de grafische en technische bijlagen, de maatregelen om geluidshinder te beperken, meer bepaald voor wat betreft:</p> <p>1° de voorziene isolatiedrempels;</p> <p>2° de indeling van de kamers ten opzichte van de lawaaibronnen (plaats van de slaapkamers...);</p> <p>3° het ontwerp van de blootgestelde gevels (niet gladde gevels, volledige balustrades, absorberend bekleding boven de balkons, gangen of loggia's, dubbele gevels...).</p> <p>§3. De openingen voor luchtafvoer afkomstig van technische installaties of parkeergarages worden zodanig geplaatst dat ze zo weinig mogelijk geurhinder veroorzaken of de luchtkwaliteit zo weinig mogelijk beïnvloeden. “</p>	<p>minstens 20% (in aantal eenheden) woningen zijn met drie en meer slaapkamers.</p> <p>§1. §2. De gebouwen worden zodanig ontworpen dat ze beschikken over een maximaal aantal openingen die uitzicht bieden op minstens twee gevels (doorzonwoning of hoekwoning).</p> <p>§2. §3. Er wordt bijzondere aandacht besteed aan de geluidsisolatie van gebouwen die zich bevinden in spoorweggebied. De vergunningsaanvragen specifïëren op de plannen en in de grafische en technische bijlagen, de maatregelen om geluidshinder te beperken, meer bepaald voor wat betreft:</p> <p>1° de voorziene isolatiedrempels;</p> <p>2° de indeling van de functies en de kamers ten opzichte van de lawaaibronnen (plaats van de slaapkamers...);</p> <p>3° het ontwerp van de blootgestelde gevels (niet-gladde gevels, volledige balustrades, absorberende bekleding boven de balkons, gangen of loggia's, dubbele-gevels dubbele huidgevels ...).</p> <p>§3. §4. De openingen voor luchtafvoer afkomstig van technische installaties of parkeergarages worden zodanig geplaatst dat ze zo weinig mogelijk geurhinder veroorzaken of de luchtkwaliteit zo weinig mogelijk beïnvloeden. “</p>
<p>Art. 17. Waterbeheer</p> <p>"§1. Iedere nieuwbouwwoning wordt uitgerust met een gescheiden riolering die het afvalwater en het regenwater afzonderlijk afvoert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het afvalwater wordt aangesloten op het openbare rioolnetwerk; • het hemelwater wordt afgevoerd naar een regenwatertank. <p>§2. De regenwatertank voldoet aan de volgende voorwaarden:</p> <p>1° het opvangen hemelwater wordt herbruikt als alternatief voor het leidingwater;</p> <p>2° het opslagvolume wordt berekend op basis van het oppervlak waarop het hemelwater wordt opvangen en al naargelang de behoeften aan alternatieve watervoorziening (toiletten, wasserij, schoonmaak, bewatering...). Dit volume zal worden gerechtvaardigd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning; bedoeling is dat minstens 90% van het opvangen regenwater wordt gerecupereerd of dat minstens 90% van de behoeften worden gedekt;</p> <p>3° het is aangesloten op een voldoende aantal waterpunten (toiletten, wasserij, schoonmaak, bewatering,...) al naargelang de opvangen hoeveelheid regenwater. Het water dat via dit systeem wordt aangevoerd, wordt duidelijk geïdentificeerd als zijnde niet-drinkbaar water;</p>	<p>Art. 17. Waterbeheer</p> <p>"§ 1. Elke nieuwbouw en elke uitbreiding van een bestaand gebouw die de verharding van het terrein met meer dan 25 vierkante meter verhoogt, vangt het regenwater op van de daken van de nieuwbouw en de uitbreiding van het bestaande gebouw.</p> <p>Het regenwater wordt afgevoerd naar een of meerdere opvangtanks waarvan de afmetingen zijn afgestemd op de behoeften van de gebruikers van het gebouw (A).</p> <p>De tanks zijn aangesloten op minstens één dienstkraan en een toilet van de nieuwbouw of de uitbreiding van het bestaande gebouw.</p> <p>§ 2. Het overtollige water uit de tanks bedoeld in § 1 wordt op een geïntegreerde manier beheerd op het betrokken terrein.</p> <p>De systemen voor geïntegreerd regenwaterbeheer worden gedimensioneerd volgens het principe van de nullozing en bestaan bij voorkeur uit open landschappelijke infiltratiesystemen met beplanting (B).</p> <p>Indien het echter technisch onmogelijk is - te objectiveren en behoorlijk te motiveren - om al het regenwater op het terrein geïntegreerd te beheren, worden het volume en het debiet van het water dat van het terrein wordt afgevoerd beperkt tot het strikte minimum (C) na buffering op het perceel.</p> <p>In volgorde van prioriteit wordt dit water afgevoerd naar:</p>

BBP I	BBP II: voorkeurscenario
<p>4° het bevat alle elementen die nodig zijn om de goede werking en het onderhoud ervan te garanderen, zoals filters, een vertraginginrichting en een hydrofoorpomp;</p> <p>5° indien een gescheiden riolering aanwezig is, wordt de overloop aangesloten op het gescheiden rioolnetwerk dat het teveel aan water afvoert naar het kanaal.</p> <p>§3. Het regenwater dat afkomstig van andere oppervlakken dan de daken en de overloop van regenwatertanks wordt afgevoerd naar het Kanaal via het gescheiden afvoernetwerk voor regenwater (bijvoorbeeld via afvoergeulen), overeenkomstig de aanbevelingen van de Haven van Brussel.</p> <p>§4. Het deel van het terrein dat enkel bestaat uit een kelderverdieping die geen toegang geeft tot het gebouw, wordt bedekt met een substraatlaag van ten minste 0,60 m om het afvloeien van het regenwater te vertragen (buffereffect).</p> <p>De aanplant van hoogstammen wordt er aangemoedigd. In dat geval moet de deklaag (plaatselijk) opgetrokken worden tot 1,20m.</p> <p>§5.</p> <p>§6. Dit deel kan worden aangelegd als terras voor zover de oppervlakte ervan niet meer dan 30% van de totale oppervlak beslaat. “</p>	<p>1° een nabijgelegen open ruimte met voldoende bufferings- of infiltratiecapaciteit;</p> <p>2° het rivierennetwerk (D);</p> <p>3° de riolering. “</p> <p>A : Onder uitbreiding wordt verstaan een uitbreiding in de diepte of in de hoogte (waarbij het bestaande dak de facto wordt gewijzigd).</p> <p>Voor de dimensionering van de tank kan de aanvrager de volgende tool raadplegen:: https://leefmilieu.brussels/media/8559/download?document</p> <p>B: Talrijke voorzieningen kunnen tot stand worden gebracht om dit doel te bereiken. Het principe van geïntegreerd regenwaterbeheer is om de meest efficiënte systemen aan te bieden vanuit milieuoogpunt die aan de context van het project zijn aangepast. Het principe van de nullozing is gebaseerd op een dimensionering voor een honderdjarige regen en wordt berekend volgens de regenmethode op basis van de oppervlakten en doorlatendheid van de infiltratieoppervlakken of op basis van een defaultwaarde van 60 liter/m² in 4 uur. Het Gewest stelt een tool ter beschikking voor deze dimensionering volgens de context. Men vindt deze op het volgende adres: [...].</p> <p>Het project moet vooral gebruik maken van de open landschappelijke infiltratiesystemen met beplanting om het maximum te halen uit het systeem (koelte, biodiversiteit, ...). Een totaaloverzicht van de regenwatersystemen kan worden geraadpleegd via de volgende link : https://www.guidebatimentdurable.brussels/gerer-eaux-pluviales-parcelle/vue-densemble-dispositifs</p> <p>C: Naast een overbelasting van het net en het risico op overstromingen heeft de afvoer van regenwater naar de riolering tot gevolg dat het afvalwater verdunt en de prestaties van de zuiveringsinstallaties verminderen.</p> <p>Leefmilieu Brussel verstrekt aan de projectbeheerder documentatie en biedt indien nodig een begeleiding door de dienst van de Facilitator Water aan. Deze informatie kan worden geraadpleegd op het volgende adres: https://environnement.brussels/thematiques/eau/le-professionnel-en-action/outils-et-accompagnement/le-facilitateur-eau</p> <p>D: Het netwerk omvat alle elementen zoals de waterlopen, het kanaal, de vijvers, de poelen, de moerassen (...) die zijn aangegeven op de kaart van Leefmilieu Brussel: https://geodata.environnement.brussels/client/view/030319b5-9197-44b7-b675-1e0ca9e90bb2</p>
<p>Art 19. Parkeernormen voor wagens</p> <p>“In het geval van nieuwbouwconstructies wordt het aantal parkeerplaatsen beperkt tot 0,7 à 1 per woning. Deze verhouding zal worden geëvalueerd aan de hand van 4 criteria:</p> <p>1° De nabijheid van openbaar vervoer;</p> <p>2° De alternatieve vervoersmiddelen waarover de toekomstige bewoners zullen kunnen beschikken (wagen en/of deelfiets; meer dan 1 fiets/woning...);</p> <p>3° Het verzadigingsniveau op de weg;</p> <p>4° De integratie van het project binnen de context van een duurzame wijk. Voor dergelijke geïntegreerde initiatieven kan de ratio van 0,7 plaatsen per woning worden verlaagd. “</p>	<p>Art 19. Parkeernormen voor wagens</p> <p>“Bij nieuwbouwconstructies mag hoogstens 1 parkeerplaats per woning worden voorzien. De daadwerkelijke verhouding, die dus lager kan zijn, zal met name worden geëvalueerd aan de hand van 7 criteria:</p> <p>1° De nabijheid van openbaar vervoer;</p> <p>2° Het aanbod van voor de bewoners toegankelijke parkeerplaatsen in de buurt van het project;</p> <p>3° Het autobezit per huishouden in de nabijgelegen context;</p> <p>4° Het type woningen in het project (gezinswoning, studentenwoning ...);</p> <p>5° Het risico dat het parkeren verschuift naar de openbare weg en de behoefte aan makkelijk voor het publiek toegankelijke parkeerplaatsen van de eventuele voorzieningen;</p>

BBP I	BBP II: voorkeurscenario
	<p>6° De alternatieve vervoersmiddelen waarover de toekomstige bewoners zullen kunnen beschikken (wagen en/of deelfiets; meer dan 1 fiets/woning...);</p> <p>7° De integratie van het project in een gedeeld gebruik van de parkeerplaatsen. In dat geval bedraagt de verhouding maximaal 0,75 parkeerplaats per woning. “</p>
<p>Art 20. Het aantal parkeerplaatsen voor fietsen</p> <p>“Bij nieuwbouwconstructies moet er voor iedere kamer minstens 1 parkeerplaats worden voorzien. Deze norm geldt ook voor studio's.</p> <p>De fietsenstallingen zijn beveiligd en gemakkelijk bereikbaar. Ze zijn niet verplicht op het gelijkvloers ingeplant. Hun plaats in het gebouw kan aangepast worden, afhankelijk van de typologie. “</p>	<p>Art 20. Het aantal parkeerplaatsen voor fietsen</p> <p>“Bij nieuwbouwconstructies moet er voor iedere kamer minstens 1 parkeerplaats worden voorzien. Deze norm geldt ook voor studio's (die worden gelijkgesteld met appartementen met 1 slaapkamer).</p> <p>De fietsenstallingen zijn beveiligd en gemakkelijk bereikbaar. Ze zijn niet verplicht op het gelijkvloers ingeplant maar liggen in alle gevallen in de buurt van de toegangen tot het gebouw of de woningen. “</p>
<p>Art 21. Ontwikkeling van de biotoop</p> <p>“Alles wordt in het werk gesteld om de kwaliteit van het ecologisch erfgoed in stand te behouden en te verbeteren. Het buitenoppervlak van de bouwwerken en hun naaste omgeving worden zo veel mogelijk begroend, om de ontwikkeling van de biotoop alle kansen te geven. Elk project moet de biotoopcoëfficiënt per oppervlak verhogen. De Biotoopcoëfficiënt wordt bepaald volgens de berekeningsformule die in de bijlage is opgenomen. “</p>	<p>Art 21. Ontwikkeling van de biotoop</p> <p>“Alles wordt in het werk gesteld om de kwaliteit van het ecologisch erfgoed in stand te houden en te verbeteren ontwikkelen. Het buitenoppervlak van de bouwwerken en hun naaste omgeving worden zoveel mogelijk begroend vergroend en beplant om de ontwikkeling van de biotoop alle kansen te geven. Elk project moet de biotoopcoëfficiënt per oppervlak verhogen. De coëfficiënt wordt bepaald volgens de berekeningsformule van de BAF+ (tool van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest). “</p>
<p>Art 22. Keuze van de aanplantingen</p> <p>“De keuze, de plaatsing en de dichtheid van de plantensoorten worden bepaald met inachtneming van de volgende voorwaarden:</p> <p>[...]</p> <p>2° bij de aanplantingen wordt rekening gehouden met de aangrenzende terreinen (om schaduweffecten in de mate van het mogelijke tegen te gaan...);</p> <p>[...]</p> <p>5° de aanplantingen laten de creatie toe van verschillende soorten natuurlijke omgevingen (vochtige omgeving, open omgeving, droge omgeving...);</p> <p>[...] “</p>	<p>Art 22. Keuze van de aanplantingen</p> <p>“De keuze, de plaatsing en de dichtheid van de plantensoorten worden bepaald met inachtneming van de volgende voorwaarden:</p> <p>[...]</p> <p>2° bij de aanplantingen wordt rekening gehouden met de aangrenzende terreinen (om schaduweffecten in de mate van het mogelijke tegen te gaan...) en hun implantatie bevordert de ecologische continuïteit doorheen het huizenblok;</p> <p>[...]</p> <p>5° De beplantingen zijn aangepast aan de biotoop (droge of natte grond, blootstelling, ...) en worden zo gekozen dat ze de milieus diversifiëren (open, gesloten, ...);</p> <p>[...] “</p>
<p>Art 24. Privatieve toegang voor overdekte parkeerplaatsen buiten de openbare weg</p> <p>“§1. “De toegangen tot de privégarages en -parkeerplaatsen voldoen aan de volgende voorwaarden:</p> <p>1° ze worden zodanig ingericht dat ze parkeren op de openbare weg in de hand werken : ze houden rekening met de locatie van de inritten van de aangrenzende</p>	<p>Art 24. Privatieve toegang voor overdekte parkeerplaatsen buiten de openbare weg</p> <p>“§1. “De toegangen tot de privégarages en -parkeerplaatsen voldoen aan de volgende voorwaarden:</p> <p>1° ze worden zodanig ingericht dat ze parkeren op de openbare weg in de hand werken, evenals de plaatsing van infrastructuur voor de actieve vervoerswijzen en de vergroening van de weg; ze houden rekening met de</p>

BBP I	BBP II: voorkeurscenario
garages zodat de stukken weg waarlangs kan worden geparkeerd minstens 5 meter lang zijn; [...] “	locatie van de inritten van de aangrenzende garages zodat de stukken weg waarlangs kan worden geparkeerd minstens 5 meter lang zijn; [...] “
<p>Art 25. Trajecten voor actieve vervoersmodi “[...] §3. Deze trajecten krijgen een hoogwaardige inrichting. Deze doorgangen zijn voor het publiek toegankelijk, toch zeker buiten de werkingsuren van de aangrenzende functies (met uitzondering van woonfuncties) “</p>	<p>Art 25. Trajecten voor actieve vervoersmodi “[...] §3. Deze trajecten krijgen een hoogwaardige inrichting. Ze zijn voor het publiek toegankelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> • permanent voor de verplichte trajecten; • minstens buiten de werkingsuren van de aangrenzende functies (met uitzondering van de woonfunctie) voor de voorgestelde trajecten. “
<p>Art 46. Dok “De aanleg van een dok kan worden overwogen in het niet-bebouwde deel van gebied met sterk gemengd karakter. [...] “</p>	[Het artikel wordt in het voorkeurscenario behouden, maar was in de alternatieven geschrapt.]
–	<p>II.4. Ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving: Artikel 49 Gemengdheid (nieuw artikel) “Bij elke aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning die nieuwe gebouwen in deze gebieden omvat, moet aan de hand van een nota worden aangetoond op welke manier het project bijdraagt tot de verwezenlijking van de ambities van het plan op het vlak van programmatorische en sociale gemengdheid. Het project voldoet met name aan een of meerdere van de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een van de gebouwen omvat een productiefunctie van minstens 5.000 m², deze kan worden uitgebreid tot een of meerdere gebouwen die grenzen aan het beschouwde gebouw (A); • het project laat toe om op de site een economische speler of een speler van openbaar nut te behouden die er al meer dan 5 jaar gevestigd is (B); • het project omvat een voorziening van collectief belang, een voor het publiek toegankelijke groene ruimte of een openbare ruimte buiten de weg van meer dan 500 m², aangelegd aan de voet van een van de gebouwen (C); • een van de gebouwen omvat een voor het publiek toegankelijke functie van meer dan 250 m², ingericht op het dak; • minstens 25% van de vloeroppervlakte bestemd voor huisvesting wordt ingenomen door woningen met drie of meer slaapkamers. <p>Het aantal voorwaarden waaraan moet worden voldaan is in voorkomend geval groter of gelijk aan het aantal hoogbouwen dat is voorzien in het project, waarbij elke hoogbouw moet voldoen aan minstens één van de voormelde voorwaarden. “</p>

BBP I	BBP II: voorkeurscenario
	<p><i>De nota licht voor elk project toe::</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • op globaal niveau, de manier waarop het project bijdraagt tot de programmatorische en/of sociale gemengdheid van het gebied; • meer concreet, de plaats die wordt toegekend aan een of meerdere van de hiernaast opgesomde functies, met dien verstande dat niet al deze elementen moeten worden geïntegreerd; de verscheidenheid van de opgesomde elementen geeft de verscheidenheid weer van de soorten projecten die in het gebied kunnen aanwezig zijn. <p><i>A: Het kan gaan om één bedrijf of om een bedrijvencentrum dat vooral werkplaatsen, productieplaatsen en opslagplaatsen aanbiedt. Alle ruimten die wezenlijk deel uitmaken van dit programma kunnen in aanmerking worden genomen, ook de eventuele administratieve of logistieke ruimten.</i></p> <p><i>B: Het behoud en de versterking van de historische economische activiteit van de wijk is eveneens een doelstelling van het plan waaraan de OGSO's moeten voldoen.</i></p> <p><i>C: De nieuwe openbare (of voor het publiek toegankelijke) open ruimten waarin het project voorziet, kunnen in voorkomend geval in aanmerking worden genomen om zowel te voldoen aan deze voorwaarde als aan de voorwaarden bedoeld in artikel 50 §3.</i></p>
<p>II.4. Ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving:</p> <p>Art 49. Algemene bestemmingen</p> <p><i>"§1. Deze gebieden zijn bestemd voor productieactiviteiten en geïntegreerde zakelijke dienstverlening, meer bepaald 'business to business'-diensten met een vloeroppervlakte die beperkt is tot 2.000 m² per gebouw.</i></p> <p><i>Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor huisvesting, handel, groothandel en voorzieningen van algemeen belang of openbare diensten.</i></p> <p><i>De vloeroppervlakte mag per gebouw niet meer bedragen dan 1000 m² voor andere handelszaken dan de grote speciaalhandel, 2500 m² voor de groothandel en 3500 m² voor grote speciaalzaken.</i></p> <p><i>De uitbreiding van deze vloeroppervlakken kan worden toegelaten onder de volgende voorwaarden:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1° de verhoging is naar behoren gerechtvaardigd om sociale of economische redenen; 2° de plaatselijke omstandigheden moeten deze toename toelaten zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de hoofdfunctie van het gebied; 3° de handelingen en werken moeten onderworpen zijn aan speciale regelen van openbaarmaking. <p><i>De benedenverdiepingen mogen niet worden bestemd voor huisvesting, met uitzondering van de zijden of delen van de zijden van de huizenblokken geplaatst langs een bouwlijn, zoals beschreven in artikel 50.</i></p> <p><i>§2. De realisatie van een project dat ten minste 10.000 m² vloeroppervlakte beslaat, kan worden toegestaan onder de volgende voorwaarden en nadat de handelingen en werken aan speciale redenen van openbaarmaking zijn onderworpen:</i></p>	<p>II.4. Ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving:</p> <p>Art 49 50. Algemene bestemmingen</p> <p><i>"§1. Deze gebieden zijn bestemd voor productieactiviteiten en geïntegreerde zakelijke dienstverlening, meer bepaald 'business to business'-diensten met een vloeroppervlakte die beperkt is tot 2.000 m² per gebouw.</i></p> <p><i>Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor huisvesting, handel, groothandel en voorzieningen van algemeen belang of openbare diensten.</i></p> <p><i>De vloeroppervlakte mag per gebouw niet meer bedragen dan 1000 m² voor andere handelszaken dan de grote speciaalhandel, 2500 m² voor de groothandel en 3500 m² voor grote speciaalzaken.</i></p> <p><i>De uitbreiding van deze vloeroppervlakken kan worden toegelaten onder de volgende voorwaarden:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1° de verhoging is naar behoren gerechtvaardigd om sociale of economische redenen; 2° de plaatselijke omstandigheden moeten deze toename toelaten zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de hoofdfunctie van het gebied; 3° de handelingen en werken moeten onderworpen zijn aan speciale regelen van openbaarmaking. <p><i>De benedenverdiepingen mogen niet worden bestemd voor huisvesting, met uitzondering van de zijden of delen van de zijden van de huizenblokken geplaatst langs een bouwlijn, zoals beschreven in artikel 50 51.</i></p> <p><i>§2. De realisatie van een project dat ten minste 10.000 m² vloeroppervlakte beslaat, kan worden toegestaan onder de volgende voorwaarden en nadat de handelingen en werken aan speciale redenen van openbaarmaking zijn onderworpen:</i></p>

BBP I	BBP II: voorkeurscenario
<p>1° het project voorziet om een vloeroppervlakte die minimaal 90% van de grondinname van het project beslaat, te bestemmen voor productieactiviteiten, geïntegreerde zakelijke dienstverlening, handel of groothandel;</p> <p>2° het project voorziet om minimaal 75% van de grondinname van de benedenverdieping van het project te bestemmen voor productieactiviteiten, groothandel, voorzieningen van algemeen belang of openbare diensten;</p> <p>3° het aandeel activiteiten bestemd voor geïntegreerde zakelijke dienstverlening wordt beperkt tot 10% van de vloeroppervlakte van het project;</p> <p>4° het project voorziet om <u>minstens 40%</u> van de vloeroppervlakte te bestemmen voor huisvesting.</p> <p>De vergunningaanvraag beschrijft het bereikte bebouwbare potentieel, overeenkomstig de hierboven vermelde percentages.</p> <p>§ 3: [zie volgende lijn]</p> <p>§4. De niet-bebouwbare, bovengrondse delen van deze gebieden zijn bestemd voor de inrichting van de naaste omgeving van de naastliggende activiteiten en buurtbewoners, volgens de bepalingen van de artikelen 65 tot en met 68.</p> <p>De naaste omgeving van de schoolvoorzieningen zijn bestemd voor de aanleg van recreatieve ruimten in openlucht, volgens de bepalingen van artikel 66. “</p>	<p>1° het project voorziet om een vloeroppervlakte die minimaal 90% van de grondinname van het project beslaat, te bestemmen voor productieactiviteiten, geïntegreerde zakelijke dienstverlening, voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, handel of groothandel;</p> <p>2° het project voorziet om minimaal 75% van de grondinname van de benedenverdieping van het project te bestemmen voor productieactiviteiten, groothandel, voorzieningen van algemeen belang of openbare diensten;</p> <p>3° het aandeel activiteiten bestemd voor geïntegreerde zakelijke dienstverlening wordt beperkt tot 10% van de vloeroppervlakte van het project;</p> <p>4° het project voorziet om <u>minstens 40%</u> van de vloeroppervlakte te bestemmen voor huisvesting.</p> <p>De vergunningaanvraag beschrijft het bereikte bebouwbare potentieel, overeenkomstig de hierboven vermelde percentages.</p> <p>§3. Behalve woningen moeten in de projecten bedoeld in §2 ook openbare ruimten en/of voor het publiek toegankelijke groene ruimten worden voorzien. De voorwaarden zijn als volgt:</p> <p>1° het project maakt binnen de perimeter van de aanvraag de verwezenlijking mogelijk van openbare of voor het publiek toegankelijke open ruimten met een totale oppervlakte van minstens 18 m² per wooneenheid.</p> <p>2°. Deze ruimten liggen bij voorkeur:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in de parkgebieden of weggebieden als het project deze gebieden omvat; - langs de verplichte of voorgestelde trajecten voor actieve vervoerswijzen; - ter hoogte van bestaande groene ruimten om hun instandhouding te bevorderen. <p>3°. Indien groene ruimten worden overgedragen aan het publieke domein en/of toevertrouwd aan een openbare ruimtebeheerder, zijn de voorschriften van artikel 89 van toepassing en moet de aangeduide beheerder de inrichting ervan verwezenlijken of goedkeuren.</p> <p>4°. Deze groene of openbare ruimten mogen niet in aanmerking worden genomen bij de berekening van de stedenbouwkundige lasten, maar wel in de ruimten bedoeld in artikel 49.</p> <p>§4. De niet-bebouwbare, bovengrondse delen van deze gebieden zijn bestemd voor de inrichting van de naaste omgeving van de aangrenzende activiteiten en van de en</p>

BBP I	BBP II: voorkeurscenario
	<p>buurtbewoners en van de ecosystemische diensten, volgens de bepalingen van de artikelen 65 tot 68.</p> <p>De naaste omgeving van de schoolvoorzieningen zijn bestemd voor de aanleg van recreatieve ruimten in openlucht, volgens de bepalingen van artikel 66. “</p>
<p>II.4. Ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving:</p> <p>Art 49. Algemene bestemmingen</p> <p>“§3. Er kan worden afgeweken van de bepalingen in §2 in het geval van verbouwings- of uitbreidingswerken van bestaande gebouwen die voornamelijk bestemd zijn voor productieactiviteiten, geïntegreerde zakelijke dienstverlening, handel of groothandel, en voor zo ver de volgende voorwaarden zijn voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1° De verbouwing of uitbreiding moet noodzakelijk zijn voor de behoeften van de bestaande onderneming; 2° De verbouwing of uitbreiding moet naar behoren gemotiveerd zijn om sociale of economische redenen; 3° de handelingen en werken moeten onderworpen zijn aan speciale regelen van openbaarmaking. “ 	<p>Art 51. Afwijkingen [Nieuw artikel]</p> <p>“Er kan worden afgeweken van de bepalingen in §2 in de artikelen 49 en 50 §2 in het geval van verbouwings- of uitbreidingswerken van bestaande gebouwen die voornamelijk bestemd zijn voor productieactiviteiten, geïntegreerde zakelijke dienstverlening, handel of groothandel, en voor zo ver de volgende voorwaarden zijn voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1° de verbouwing of uitbreiding moet noodzakelijk zijn voor de behoeften van de bestaande onderneming bevordert het behoud op haar huidige site van een onderneming die al langer dan 5 jaar in het gebied aanwezig is; 2° De verbouwing of uitbreiding moet naar behoren gemotiveerd zijn om sociale of economische redenen; 3° de vloeroppervlakte bestemd voor de behoeften van de onderneming is steeds gelijk aan minstens 90% van de bezettingsgraad van de gebouwen; 3° 4° de handelingen en werken moeten onderworpen zijn aan speciale regelen van openbaarmaking. <p>Deze bepaling is ook van toepassing op projecten voor de bouw van afzonderlijke gebouwen op de site van de onderneming, die niet grenzen aan de voormelde bestaande gebouwen. “</p>
<p>II.4. Ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving:</p> <p>Art 50. Specifieke bestemmingen langs de bouwlijnen</p> <p>“§1. Aan de zijden of delen van de zijden van de huizenblokken met een bouwlijn, zijn de volgende bestemmingen toegestaan, voor zover de in artikel 49 genoemde drempels worden nageleefd:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1° de benedenverdiepingen kunnen worden bestemd voor huisvesting en voorzieningen van algemeen belang en openbare diensten, alsook voor productieactiviteiten, geïntegreerde zakelijke dienstverlening en handel, met uitzondering van groothandel en speciaalzaken; 2° de verdiepingen van de bouwwerken zijn bestemd voor huisvesting en voorzieningen van algemeen belang en openbare diensten. <p>§2. Aan de zijden of delen van de zijden van huizenblokken gekenmerkt door een stedelijke bouwlijn is de aard van de activiteiten verenigbaar met huisvesting. “</p>	<p>II.4. Ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving:</p> <p>Art 50 52. Specifieke bestemmingen langs de bouwlijnen</p> <p>“§1. Aan de zijden of delen van de zijden van de huizenblokken met een bouwlijn, zijn de volgende bestemmingen toegestaan, voor zover de in artikel 49 50 genoemde drempels worden nageleefd:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1° de benedenverdiepingen kunnen worden bestemd voor huisvesting en voorzieningen van algemeen belang en openbare diensten, alsook voor productieactiviteiten, geïntegreerde zakelijke dienstverlening en handel, met uitzondering van groothandel en speciaalzaken; 2° de verdiepingen van de bouwwerken zijn bestemd voor huisvesting en voorzieningen van algemeen belang en openbare diensten. <p>§2. Aan de zijden of delen van de zijden van huizenblokken gekenmerkt door een stedelijke bouwlijn is de aard van de activiteiten verenigbaar met huisvesting.</p> <p>§3. Langs een stedelijke bouwlijn mogen er ook ruimten worden bestemd voor gebruik als park, weg,</p>

BBP I	BBP II: voorkeurscenario
	<p><i>groene ruimte of achteruitbouwstrook om het netwerk van openbare ruimten en/of het groene netwerk te versterken. In dat geval mogen de gevels terugwijkend worden geplaatst, met naleving van de volgende voorwaarden:</i></p> <p><i>1° de lokale omstandigheden maken dit mogelijk;</i></p> <p><i>2° de voorgestelde rooilijn vrijwaart of versterkt de samenhang van de stedelijke bouwlijn, de continuïteit van het groene netwerk en/of het microklimaat (doorlatendheid en kwaliteit van de bodem, beheer van schaduw en van de windeffecten ...). “</i></p>
-	<p>II.4. Ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving: [Nieuw art 58]</p> <p><u>Art 58. Bovengronds bebouwbaar potentieel in perimeter B</u> [huizenblok Travie – Roche – Plastoria]</p> <p><u>“§1. Binnen perimeter D, wordt het bebouwbaar potentieel beperkt tot een verhouding V/T van 3. Dit maximumpotentieel wordt verhoogd tot 3,3 als de implantatie van het geplande gebouw zoveel mogelijk het behoud mogelijk maakt van de bestaande boommassieven (volwassen, gezonde en inheemse exemplaren, sit. 2024)]</u></p> <p>§2. Het aantal parkeerplaatsen binnen de perimeter moet worden beperkt tot het strikte minimum volgens de behoeften van het project, rekening houdend met de nabijheid van het openbaar vervoer en van parkeerplaatsen die toegankelijk zijn voor de buurtbewoners, het beperkte risico dat het parkeren verschuift naar de openbare weg en de wens om de impact op de bestaande groene ruimten te beperken.</p> <p>§3. Als de in het bestemmingsplan voorziene hoogbouwen worden gerealiseerd op de Kanaaldijk, moeten de hoofdgevels van deze hoogbouwen worden uitgelijnd met de stedelijke bouwlijn en moeten de volumes van deze hoogbouwen op elkaar worden afgestemd om een harmonieus geheel te vormen. De volumes zijn dan rechthoekig en hebben tot op 0,50 m nauwkeurig de volgende afmetingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25 m breedte langs het kanaal - 50 of 55 m totale hoogte. <p>De diepte van de verdiepingen is kleiner dan 25m; de architecturale expressie van de zijgevels en de hoofdgevel is in elk volume harmonieus; deze expressie moet echter variëren van de ene hoogbouw tot de andere.</p> <p>Op de hoek van de Kanaaldijk en de Dantestraat mogen de bovenste verdiepingen van de hoogbouw uitsteken over de openbare weg en dieper zijn dan 25 m om de rooilijn van de Kanaaldijk te respecteren. De andere verdiepingen moeten terugwijkend worden geplaatst ten opzichte van de rooilijn.</p>

BBP I	BBP II: voorkeurscenario
	<p>§4. <u>De hoogbouw op de hoek van de Kommenstraat mag worden verplaatst naar de Zoutstraat indien het project voorziet in de bouw van een productietoren. In dat geval is de hoogte van de verdiepingen niet beperkt en zijn de voorwaarden vermeld in §3 niet van toepassing; de totale hoogte mag evenwel niet meer dan 50 m bedragen.</u></p>
<p>II.4. Ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving: Art 56. Bovengronds bebouwbaar potentieel in perimeter B [huizenblok Urbanities] <i>"Binnen perimeter B, is het bebouwbaar potentieel beperkt tot een verhouding V/T per project of verkavelingsplan van 4,3. "</i></p>	<p>II.4. Ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving: Art 56 59. Bovengronds bebouwbaar potentieel in perimeter B C [huizenblok Urbanities] "§1. Binnen perimeter C, is het bebouwbaar potentieel beperkt tot een V/G-verhouding van 3. <u>Deze V/G wordt opgetrokken tot maximaal 4,3 voor zover aan alle hierna volgende voorwaarden wordt voldaan:</u> 1° Het parkgebied aangeduid op het Bestemmingsplan in het huidige huizenblok (zoals opgenomen in de perceelverdeling in het Bestemmingsplan) wordt aan het openbare domein overgedragen voordat een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd in perimeter C; 2° De aanvraag voorziet of houdt rekening met de inrichting en overdracht van het weggebied dat op het Bestemmingsplan is aangeduid in perimeter C en met de verwezenlijking van het voorgestelde traject voor actieve vervoerswijzen doorheen de perimeter; 3° De aanvraag voorziet of houdt rekening met de verwezenlijking van een bedrijvencentrum dat minstens 10.000 m² binnenoppervlakte en 4.000 m² overdekte buitenruimten omvat; 4° De aanvraag voorziet of houdt rekening met de verwezenlijking van minstens 1.000 m² oppervlakten voor stadslandbouw en/of de installatie van een of meerdere serres of glaspertijen die bijdragen tot de woonkwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van het huizenblok; §2. De bezettingsgraad van de gebouwen mag niet meer dan 75% bedragen per project of verkavelingsvergunning. §3. De verhouding vergroende ruimten zoals bedoeld in art. 60 2° (die kunnen worden voorzien in de vorm van voor de bewoners toegankelijke intensieve groendaken) wordt opgetrokken tot maximaal 60%, onverminderd de andere voorwaarden die zijn bepaald in dit voorschrift. "</p>
<p>II.4. Ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving: Art 57. Bovengronds bebouwbaar potentieel in perimeter C [huizenblok CityDox]</p>	<p>II.4. Ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving: Art. 57 60. Bovengronds bebouwbaar potentieel in perimeter C D [huizenblok CityDox]</p>

BBP I	BBP II: voorkeurscenario
<p>"§1. Binnen perimeter C, is het bebouwbaar potentieel – zonder het schoolgebouw - beperkt tot een verhouding V/T per project of verkavelingsplan van 2,9.</p> <p>§2. Dit bebouwbare potentieel voldoet aan de volgende voorwaarden:</p> <p>1° maximaal 104.000 m² vloeroppervlakte bestemd voor huisvesting;</p> <p>2° de bepaling in artikel 49 §2 3 ° die het percentage activiteiten bepaalt bestemd voor geïntegreerde zakelijke dienstverlening, wordt verhoogd tot 16% van de vloeroppervlakte van het project;</p> <p>3° een minimale vloeroppervlakte van 3.800 m² wordt bestemd voor de realisatie van een schoolgebouw. Dit wordt voorzien in het verlengde van de Klein Eilandstraat en de Pierre Marchantstraat.</p> <p>4° Op het bouwblok op de hoek van de Ontwikkelingsstraat en de Industrielaan en het naburige bouwblok aan de Industrielaan, wordt minstens 40% van de grondoppervlakte van het project ingenomen door productieactiviteiten en groothandel. Deze activiteiten zijn gesitueerd op het gelijkvloers. "</p>	<p>[...]</p> <p>[De verwijzing naar sociale huisvesting voorzien in alternatief 3 werd in het voorkeurscenario geschrapt.]</p>
<p>II.4. Ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving:</p> <p>Art 58. Bovengronds bebouwbaar potentieel in perimeter D [huizenblok City Gate II – Klein Eiland]</p> <p>[...]</p>	<p>II.4. Ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving:</p> <p>Art. 58 61. Bovengronds bebouwbaar potentieel in perimeter D E [huizenblok City Gate II – Klein Eiland]</p> <p>[...]</p>
<p>II.4. Ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving:</p> <p>Art 60. Inname van de bovengrondse bouwwerken</p> <p>"In het geval het Bestemmingplan een maximumpercentage bepaalt voor de inname van de bovengrondse bouwwerken, zal dit percentage per project of verkavelingsplan worden toegepast. "</p>	<p>II.4. Ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving:</p> <p>Art 63. Minimumbezetting van de voor de bewoners toegankelijke vergroende ruimten</p> <p><i>"In het geval het Bestemmingsplan een maximumpercentage bepaalt voor de inname van de bovengrondse bouwwerken, zal dit percentage per project of verkavelingsplan worden toegepast.</i></p> <p>In het geval het Bestemmingsplan een in het groen aangeduid minimumpercentage bepaalt, zal dit percentage per project of verkavelingsvergunning worden toegepast en met naleving van de volgende voorwaarden:</p> <p>1° de vergroende ruimten zijn gelegen in het ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving en niet in weg- of parkgebied volgens het Bestemmingsplan.</p> <p>2° het betreft ofwel vergroende ruimten met volle grond, ofwel toegankelijke intensieve groendaken die vanaf verschillende verdiepingen van woningen zichtbaar zijn. Deze tweede categorie mag niet meer dan 30% van de in aanmerking genomen vergroende ruimten vertegenwoordigen.</p> <p>3° De eventuele waterpartijen, sport- of speelpleinen of stedelijke verfraaiingselementen die zijn geïntegreerd</p>

BBP I	BBP II: voorkeurscenario
	<i>in de inrichting van deze vergroende ruimten, mogen eveneens in aanmerking worden genomen in de oppervlakten. “</i>
<p>II.4. Ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving: Art 65. Inrichting "§1. Bij de landschappelijke inrichting van de naaste omgeving wordt erop toegezien dat het gebied zich mooi inpast in de omgeving en dat de binnenterreinen van de huizenblokken een harmonieus geheel vormen. Het voldoet aan de volgende voorwaarden: 1° deze ruimtes worden aangeplant. Ze kunnen ook toegang verlenen tot de gebouwen in de buurt en tot de kelders en de parkeergarages; 2° de naaste omgeving van de bouwwerken worden niet ondoorlaatbaar gemaakt, behalve de garage-inritten, de parkeerplaatsen en manoeuvreerruimten. Deze ondoorlaatbare oppervlakte bedraagt niet meer dan 50% van de totale oppervlakte van de naaste omgeving, per project of verkavelingsplan. [...]"</p>	<p>II.4. Ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving: Art 65 68. Inrichting "§1. Bij de landschappelijke inrichting van de naaste omgeving wordt erop toegezien dat het gebied zich mooi inpast in de omgeving en dat de binnenterreinen van de huizenblokken een harmonieus geheel vormen. Het voldoet aan de volgende voorwaarden: 1° deze ruimtes worden aangeplant. Ze kunnen ook toegang verlenen tot de gebouwen in de buurt en tot de kelders en de parkeergarages; 2° de naaste omgeving van de bouwwerken worden niet ondoorlaatbaar gemaakt, behalve de garage-inritten, de parkeerplaatsen en manoeuvreerruimten. Deze ondoorlaatbare oppervlakte bedraagt niet meer dan 50% van de totale oppervlakte van de naaste omgeving, per project of verkavelingsplan. wordt ingericht als tuinen in beplante volle grond, behalve ter hoogte van de toegangen en eventuele manoeuvreerruimten; in het geval van aanplanting op infrastructures in de kelderverdieping, wordt een substraat van minstens 1 m opgelegd; [...]"</p>
<p>II.6. Spoorweggebieden: Art 79. Inrichting "De bermen en de naaste omgeving van de spoorlijnen dragen hoofdzakelijk bij tot de totstandkoming van het groene netwerk, zonder afbreuk te doen aan de functie en de verdere ontwikkeling van het spoorvervoer. “</p>	<p>II.6. Spoorweggebieden: Art 79 82. Inrichting "De bermen en de naaste omgeving van de spoorlijnen dragen mee bij aan hoofdzakelijk de totstandkoming van het groene netwerk, de actieve mobiliteitsnetten en de vermindering van de geluidsoverlast die wordt veroorzaakt door het treinverkeer (beplanting en/of geluidsschermen) zonder afbreuk te doen aan de functie en de verdere ontwikkeling van het spoorvervoer. “</p>
<p>III.1 Weggebieden Art 81. Bestemming "§1. Deze gebieden zijn bestemd voor het verkeer van personen en voertuigen. §2. Het weggebied omvat voetpaden, openbare parkeerplaatsen, rijweg, fietspaden, beplanting en verlichtingspalen, met inbegrip van hun infrastructuur, alsook straatmeubilair, kiosken, standbeelden, waterpartijen en andere stedelijke verfraaiingselementen. “</p>	<p>III.1 Weggebieden Art 81 84. Bestemming "§1. Deze gebieden zijn bestemd voor het verkeer van personen en voertuigen. §2. Het weggebied omvat voetpaden, openbare parkeerplaatsen, rijweg, fietspaden, beplanting, systemen voor geïntegreerd regenwaterbeheer en verlichtingspalen, met inbegrip van hun infrastructuur, alsook straatmeubilair, kiosken, standbeelden, waterpartijen en andere stedelijke verfraaiingselementen. “</p>
<p>III.1 Weggebieden Art 82. Inrichting "§1. De wegen zijn voor het publiek toegankelijk, garanderen goede verkeersomstandigheden, vooral voor voetgangers en fietsers.</p>	<p>III.1 Weggebieden Art 82 85. Inrichting "§1. De wegen zijn voor het publiek toegankelijk, garanderen goede verkeersomstandigheden, vooral voor voetgangers en fietsers.</p>

BBP I	BBP II: voorkeurscenario
<p>De inrichting ervan voldoet aan de volgende voorwaarden:</p> <p>1° ze biedt toegang tot de gebouwen in de buurt en houdt rekening met de verkeersbehoeften van de aanwezige activiteiten;</p> <p>2° ze vergemakkelijkt de doorgang voor de voetgangers en de fietsers;</p> <p>3° ze voorziet ook parkeer- en stallingsmogelijkheden voor fietsers;</p> <p>4° ze vergemakkelijkt de doorgang van personen met beperkte mobiliteit;</p> <p>5° de gebruikte wegbedekking is effen, vlak en voorkomt uitglijden;</p> <p>6° ze werkt lokaal verkeer in de hand;</p> <p>7° ze voorziet aangepaste verlichting die lichtvervuiling tegengaat zodat de biodiversiteit hierdoor niet in het gedrang komt;</p> <p>8° de fietsverbindingen zijn verbonden met het bestaande netwerk;</p> <p>9° het traject van het fiets-GEN wordt ontwikkeld, voorzien van signalisatie en beveiligd. De route en/of het alternatief zijn over de gehele lengte, 24 op 24 uren, ononderbroken en bruikbaar.</p> <p>§2. Het onderhoud en het aanplanten van bomen langs de straten wordt aangemoedigd. In dat opzicht:</p> <p>1° wordt de bestaande bomenrij in de Dantestraat behouden;</p> <p>2° worden er bomenrijen aangeplant langsheen het kanaal, tussen het E. Vanderveledeplein en het oostelijke uiteinde van het Biestebroekdok, rekening houdend met de beperkingen vanuit de aanpalende functies”</p> <p>3° worden er bomenrijen aangeplant, evenwijdig met het kanaal, de F. Demetskaai, het E. Vanderveledeplein en de spoorwegbrug, rekening houdend met de beperkingen vanuit de aanpalende functies.</p> <p>§3. Bijzondere aandacht wordt besteed aan het landschappelijke aspect. “</p>	<p>De inrichting ervan voldoet aan de volgende voorwaarden:</p> <p>1° ze biedt toegang tot de gebouwen in de buurt en houdt rekening met de verkeersbehoeften van de aanwezige activiteiten;</p> <p>2° ze vergemakkelijkt de doorgang voor de voetgangers en de fietsers;</p> <p>3° ze voorziet ook parkeer- en stallingsmogelijkheden voor fietsers;</p> <p>4° ze vergemakkelijkt de doorgang van personen met beperkte mobiliteit en voorziet rustpunten voor de personen die zich niet over lange afstanden kunnen verplaatsen;</p> <p>5° de gebruikte wegbedekking is effen, vlak en voorkomt uitglijden;</p> <p>6° ze werkt lokaal verkeer in de hand;</p> <p>7° ze voorziet aangepaste verlichting die lichtvervuiling tegengaat zodat de biodiversiteit hierdoor niet in het gedrang komt;</p> <p>8° de fietsverbindingen zijn verbonden met het bestaande netwerk;</p> <p>9° het traject van het fiets-GEN wordt ontwikkeld, voorzien van signalisatie en beveiligd. De route en/of het alternatief zijn over de gehele lengte, 24 op 24 uren, ononderbroken en bruikbaar.</p> <p>§2. Het onderhoud en het aanplanten van bomen langs de straten wordt aangemoedigd. In dat opzicht: In het bijzonder:</p> <p>1° wordt de bestaande bomenrij in de Dantestraat behouden;</p> <p>2° worden er bomenrijen aangeplant langsheen het kanaal, tussen het E. Vanderveledeplein en het oostelijke uiteinde van het Biestebroekdok, rekening houdend met de beperkingen vanuit de aanpalende functies”</p> <p>3° worden er bomenrijen aangeplant, evenwijdig met het kanaal, de F. Demetskaai, het E. Vanderveledeplein en de spoorwegbrug, rekening houdend met de beperkingen vanuit de aanpalende functies.</p> <p>§3. De inrichting omvat minstens 10% vergroende ruimten met volle grond. Bijzondere aandacht wordt besteed aan het landschappelijke aspect en aan het geïntegreerd regenwaterbeheer. “</p>
<p>III.2 Weggebieden met landschappelijk karakter Art 84. Bestemming "§1. Deze gebieden zijn bestemd voor het verkeer van personen en voertuigen met lokale bestemming. [...]"</p>	<p>III.2 Weggebied met landschappelijk karakter Art 84 87. Bestemming "§1. Deze gebieden zijn bestemd voor het verkeer van personen en voertuigen met lokale bestemming. Deze omvatten met name de hulpdiensten en politiediensten en, in voorkomend geval, de lokale logistieke bediening en het openbaar vervoer. [...]"</p>

BBP I	BBP II: voorkeurscenario
<p>III.2 Weggebieden met landschappelijk karakter Art 85. Inrichting</p> <p>"§1. In deze gebieden, wordt enkel gemotoriseerde verkeer toegelaten dat toegang moet krijgen tot de gebouwen binnen het gebied. De wegen zijn voor het publiek toegankelijk, bieden goede verkeersomstandigheden voor voetgangers en fietsers.</p> <p>De inrichting ervan voldoet aan de volgende voorwaarden:</p> <p>1° het berijdbare gedeelte van de wegen wordt tot het strikte minimum beperkt; het biedt toegang tot de gebouwen in de buurt en houdt rekening met de verkeersbehoeften van de aanwezige activiteiten;</p> <p>2° ze vergemakkelijkt de doorgang voor fietsers;</p> <p>3° ze voorziet ook parkeer- en stallingsmogelijkheden voor fietsers;</p> <p>4° ze vergemakkelijkt de doorgang van personen met beperkte mobiliteit;</p> <p>5° de gebruikte wegbedekking is effen, vlak en voorkomt uitglijden;</p> <p>6° ze voorziet aangepaste verlichting die lichtvervuiling tegengaat zodat de biodiversiteit hierdoor niet in het gedrang komt;</p> <p>7° Laad- en losplaatsen kunnen op vraag ingericht worden, voor kleine bestelwagens en vrachtwagens (15m)</p> <p>§2. Bijzondere aandacht wordt besteed aan het landschappelijke aspect. De inrichting wordt ontworpen in het verlengde van de naastliggende parkgebieden. Ze vergemakkelijkt de verplaatsing voor voetgangers en fietsers.</p> <p>§3. §3. Er worden bomen aangeplant, ofwel in bosjes ofwel als bomenrij. "</p>	<p>III.2 Weggebieden met landschappelijk karakter Art 85 88. Inrichting</p> <p>"§1. In deze gebieden wordt enkel gemotoriseerd verkeer toegelaten dat toegang moet krijgen tot de gebouwen binnen het gebied uitsluitend de aanwezige functies. De wegen zijn voor het publiek toegankelijk, bieden goede verkeersomstandigheden voor voetgangers en fietsers.</p> <p>De inrichting ervan voldoet aan de volgende voorwaarden:</p> <p>1° het berijdbare gedeelte van de wegen wordt tot het strikte minimum beperkt; het biedt toegang tot de gebouwen in de buurt, indien van toepassing, en houdt rekening met de verkeersbehoeften en de bediening van de aanwezige activiteiten;</p> <p>2° ze vergemakkelijkt de doorgang voor fietsers;</p> <p>3° ze voorziet ook parkeer- en stallingsmogelijkheden voor fietsers;</p> <p>4° ze vergemakkelijkt de doorgang van personen met beperkte mobiliteit en voorziet rustpunten voor de personen die zich niet over lange afstanden kunnen verplaatsen;</p> <p>6° ze werkt lokaal verkeer in de hand;</p> <p>6° ze voorziet aangepaste verlichting die lichtvervuiling tegengaat zodat de biodiversiteit hierdoor niet in het gedrang komt;</p> <p>7° Laad- en losplaatsen kunnen op vraag ingericht worden, voor kleine bestelwagens en vrachtwagens (15m)</p> <p>§2. Bijzondere aandacht wordt besteed aan het landschappelijke aspect. De inrichting wordt ontworpen in het verlengde van de naastliggende parkgebieden. Ze vergemakkelijkt de verplaatsing voor voetgangers en fietsers.</p> <p>§3. De inrichting omvat minstens 20% vergroende ruimten met volle grond. Bijzondere aandacht wordt besteed aan het landschappelijke aspect en aan het geïntegreerd regenwaterbeheer. §3. Er worden bomen aangeplant, ofwel in bosjes ofwel als bomenrij. "</p>
<p>III.3 Parkgebieden: Art 89. Inrichting</p> <p>"§1. Deze gebieden worden aangelegd als park om zo hun sociale, recreatieve, educatieve, landschappelijke en ecologische rol te vervullen. De inrichting ervan voldoet aan de volgende voorwaarden: De inrichting ervan voldoet aan de volgende voorwaarden:</p> <p>1° er wordt bijzondere zorg besteed aan het landschappelijk aspect, in nauw verband met</p> <p>ecologische elementen;</p> <p>2° er worden bomen aangeplant, ofwel in bosjes ofwel als bomenrij.</p>	<p>III.3 Parkgebieden: Art 89 92. Inrichting</p> <p>"§1. Deze gebieden worden aangelegd als park om zo hun sociale, recreatieve, educatieve, landschappelijke en ecologische rol te vervullen. De inrichting ervan voldoet aan de volgende voorwaarden: De inrichting ervan voldoet aan de volgende voorwaarden:</p> <p>1° er wordt bijzondere zorg besteed aan het landschappelijk aspect, in nauw verband met ecologische elementen;</p> <p>2° er worden bomen aangeplant, ofwel in bosjes ofwel als bomenrij.</p> <p>3° ze benadrukt de aanwezigheid van het water, in het bijzonder langs de historische loop van de Kleine Zenne;</p>

BBP I	BBP II: voorkeurscenario
<p>3° ze benadrukt de aanwezigheid van het water, in het bijzonder langs de historische loop van de Kleine Zenne;</p> <p>4° ze omvat spel- en ontspanningsvoorzieningen;</p> <p>5° ze biedt toegang tot de gebouwen in de buurt;</p> <p>6° ze voorziet aangepaste verlichting die lichtvervuiling tegengaat zodat de biodiversiteit hierdoor niet in het gedrang komt.</p> <p>§2. De parkgebieden garanderen goede verkeersomstandigheden voor voetgangers en fietsers.</p> <p>De inrichting ervan voldoet aan de volgende voorwaarden:</p> <p>1° ze vergemakkelijkt de doorgang voor fietsers;</p> <p>2° ze voorziet ook parkeer- en stallingsmogelijkheden voor fietsers;</p> <p>3° ze vergemakkelijkt de doorgang van personen met beperkte mobiliteit;</p> <p>4° de gebruikte wegbedekking is effen, vlak en voorkomt uitglijden;</p> <p>Enkel de werken die absoluut noodzakelijk zijn voor de bestemming van de gebieden zijn toegestaan.</p> <p>§3. De parkgebieden zijn toegankelijk voor de voertuigen van de hulp- en onderhoudsdiensten alsook voor verhuishagens die de aanpalende woningen moeten kunnen bedienen.</p>	<p>4° ze omvat spel- en ontspanningsvoorzieningen;</p> <p>5° in voorkomend geval biedt ze toegang tot de gebouwen in de buurt, met name voor de voertuigen van de hulpdiensten, voor zover dit mogelijk is vanuit het oogpunt van het beheer van het park;</p> <p>6° ze bevordert in voorkomend geval de privacy en de rust van de woningen langs het park op de benedenverdieping, door middel van <u>bufferelementen</u> over een breedte van minstens 4 à 5 m;</p> <p>6° 7° ze voorziet aangepaste verlichting die lichtvervuiling tegengaat zodat de biodiversiteit hierdoor niet in het gedrang komt.</p> <p>§2. De parkgebieden garanderen goede verkeersomstandigheden voor voetgangers en fietsers.</p> <p>De inrichting ervan voldoet aan de volgende voorwaarden:</p> <p>1° ze maakt de doorgang voor fietsers mogelijk;</p> <p>2° ze voorziet ook parkeer- en stallingsmogelijkheden voor fietsers;</p> <p>3° ze vergemakkelijkt de doorgang van personen met beperkte mobiliteit;</p> <p>4° de gebruikte wegbedekking is effen, vlak en voorkomt uitglijden, behalve in het geval dat een bestaande wegbedekking moet worden behouden vanwege haar erfgoedwaarde;</p> <p>Enkel de werken die absoluut noodzakelijk zijn voor de bestemming van de gebieden zijn toegestaan.</p> <p>§3. Waar nodig zijn de parkgebieden toegankelijk voor de voertuigen van de hulp- en onderhoudsdiensten alsook voor verhuishagens die de aanpalende woningen moeten kunnen bedienen.</p>
<p>III.3. Parkgebieden:</p> <p>Art 90. Beheer van het regenwater</p> <p>“Het regenwater wordt afgevoerd naar de vochtige gebieden, de geulen en de installaties voor de opvang en de infiltratie van het regenwater die in de landschapsinrichting van het gebied worden geïntegreerd. Deze verschillende installaties voor het beheer van het hemelwater voeren het regenwater af naar het Kanaal volgens de aanbevelingen van de Haven van Brussel.</p> <p>Bij de inrichting van de waterpartijen moet rekening worden gehouden met de variatie van het waterniveau. Dit voldoet aan de volgende voorwaarden:</p> <p>1° er is steeds voldoende water aanwezig om de biodiversiteit te bevorderen;</p> <p>2° het aanwezige water wordt geregeld omgewoeld en vervangen. “</p>	<p>III.3. Parkgebieden:</p> <p>Art 90 93. Beheer van het regenwater</p> <p>“Het regenwater wordt afgevoerd naar de vochtige gebieden, de geulen en de installaties voor de opvang en de infiltratie van het regenwater die in de landschapsinrichting van het gebied worden geïntegreerd.</p> <p>Indien nodig wordt het overtollige water uit deze verschillende installaties voor het beheer van het hemelwater afgevoerd naar het Kanaal volgens de aanbevelingen van de Haven van Brussel .</p> <p>Bij de inrichting van de waterpartijen moet rekening worden gehouden met de variatie van het waterniveau. Dit voldoet aan de volgende voorwaarden:</p> <p>1° er is steeds voldoende water aanwezig om de biodiversiteit te bevorderen;</p> <p>2° het aanwezige water wordt geregeld omgewoeld en vervangen.</p> <p>3° de regenwatervolumes worden gebufferd om de lekgebieden in de richting van het Kanaal te beperken. “</p>

BBP I	BBP II: voorkeurscenario
<p>III.4 Voor het publiek vrij toegankelijk kaaigebied: Art 93. Inrichting "§1. Deze gebieden worden aangelegd als park om zo hun sociale, recreatieve, educatieve, landschappelijke en ecologische rol te vervullen. De inrichting ervan voldoet aan de volgende voorwaarden: 1° er wordt speciale zorg besteed aan het landschappelijk aspect, in verbinding met het water; 2° ze benadrukt de aanwezigheid van water; 3° ze draagt bij tot de begroening van de oevers; 4° ze omvat spel- en ontspanningsvoorzieningen; 5° ze biedt toegang tot de gebouwen in de buurt; 6° ze voorziet aangepaste verlichting die lichtvervuiling tegengaat zodat de biodiversiteit hierdoor niet in het gedrang komt. §2. De voor het publiek toegankelijke kaaigebieden garanderen goede verkeersvoorwaarden voor voetgangers en fietsers. De inrichting ervan voldoet aan de volgende voorwaarden: 1° ze vergemakkelijkt de doorgang voor fietsers; 2° ze voorziet ook parkeer- en stallingsmogelijkheden voor fietsers; 3° ze vergemakkelijkt de doorgang van personen met beperkte mobiliteit; 4° de gebruikte wegbedekking is effen, vlak en voorkomt uitglijden. "</p>	<p>III.4 Voor het publiek vrij toegankelijk kaaigebied: Art 89 96. Inrichting "§1. Deze gebieden worden aangelegd als park om zo hun sociale, recreatieve, educatieve, landschappelijke en ecologische rol te vervullen. De inrichting ervan voldoet aan de volgende voorwaarden: 1° er wordt speciale zorg besteed aan het landschappelijk aspect, in verbinding met het water; 2° ze benadrukt de aanwezigheid van water; 3° ze draagt bij tot de begroening van de oevers; 4° ze omvat spel- en ontspanningsvoorzieningen; 5° ze biedt toegang tot de gebouwen in de buurt, ook voor de voertuigen van de hulpdiensten en voor de dienstvoertuigen; 6° ze voorziet aangepaste verlichting die lichtvervuiling tegengaat zodat de biodiversiteit hierdoor niet in het gedrang komt. §2. De voor het publiek toegankelijke kaaigebieden garanderen goede verkeersvoorwaarden voor voetgangers en fietsers. De inrichting ervan voldoet aan de volgende voorwaarden: 1° ze vergemakkelijkt de doorgang voor fietsers; 2° ze voorziet ook parkeer- en stallingsmogelijkheden voor fietsers; 3° ze vergemakkelijkt de doorgang van personen met beperkte mobiliteit en voorziet rustpunten voor de personen die zich niet over lange afstanden kunnen verplaatsen; 4° de gebruikte wegbedekking is effen, vlak en voorkomt uitglijden. "</p>

3.2. Samenvatting van de aanbevelingen

In elk studiedomein werden voor de drie ruimtelijk-programmatorische alternatieven, voor het tendentiële scenario en voor het voorkeurscenario van het ontwerp-BBP de effecten onderzocht. Na deze analyse worden een aantal maatregelen voorgesteld om alle negatieve effecten op het leefmilieu te vermijden, beperken of compenseren.

Dit punt bevat in de vorm van overzichtstabellen alle maatregelen die bij de uitvoering van het BBP kunnen worden genomen in de verschillende onderzochte domeinen.

Bij de redactie van dit rapport werden de hoofdstukken gecoördineerd, zodat er geen tegenstrijdige aanbevelingen worden gegeven in de verschillende onderzochte thema's.

3.2.1.1. Stedenbouw, materiële goederen, erfgoed en landschap

Effect	Aanbeveling
De geplande schoolvoorziening in het huizenblok "City Gate II – Klein Eiland" (14.000 m ²) voldoet niet aan de bijzondere voorschriften (art. 61 van het voorkeurscenario van het BBP II).	Stedenbouw – 1: Ofwel de maximale vloeroppervlakte die in art. 61 is voorzien voor de realisatie van een schoolvoorziening in het huizenblok City Gate II – Eiland verhogen van 7.500 m ² tot 15.000 m ² , ofwel de in dit artikel voorziene maximumdrempel schrappen.
Het voorkeurscenario maakt het mogelijk om in Zoutstraat, in het huizenblok "Travie-Roche-Plastoria", een productietoren te plaatsen. Het risico bestaat dat deze toren te zien zal zijn vanaf de Biestebroekkaai, bovenop het uitzicht op de bouwlijn langs het Kanaal. Er is ook een impact mogelijk op de doorkijken tussen de productietoren en de woningen in het huizenblok.	Stedenbouw – 2: Als de hoogbouw op de hoek van de Kommenstraat wordt verplaatst naar de Zoutstraat om een productietoren te bouwen, de kenmerken van de architecturale behandeling van deze toren preciseren: <ul style="list-style-type: none"> - Deze behandeling moet verschillen van die van de torens op de Kanaaldijk om overlapping van de uitzichten te vermijden en de beide gehelen visueel van elkaar te kunnen onderscheiden. - Er worden doorzichtige materialen aanbevolen (polycarbonaat of gelijkaardig).
Er wordt geen maximaal verhardingspercentage van de onbebouwde ruimten aangegeven (art. 68 van het BBP II) voor het huizenblok "A'Rive (Key West)", noch een minimaal vergroeningspercentage (art. 63 van het BBP II) in de grafische voorschriften.	Stedenbouw – 3: In het huizenblok "A'Rive (Key West)" een minimumpercentage voor de bewoners toegankelijke vergroende ruimten opleggen, volgens artikel 63 van de schriftelijke voorschriften van het voorkeurscenario van het BBP II.
Risico dat de "voorgestelde trajecten voor actieve vervoerswijzen" niet worden gerealiseerd.	Stedenbouw – 4: De "voorgestelde" trajecten voor actieve vervoerswijzen die zijn voorzien voor de huizenblokken "City Gate II – Klein Eiland", "Travie – Roche – Plastoria", "Urbanities", "Mahillon+Versa" en "Lidl" veranderen in "verplichte" trajecten.

Tabel 6: Samenvatting van de aanbevelingen voor het voorkeurscenario inzake stedenbouw, materiële goederen, erfgoed en landschap (ARIES, 2024)

3.2.1.2. Bevolking, sociaaleconomisch domein

Effect	Aanbeveling
Sociale gemengdheid en gentrificatie - breuk met de bestaande wijken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zorgen voor typologische en financiële gemengdheid van de woningen om te beantwoorden aan de vraag naar nieuwe woningtypes, en dit voor alle soorten bevolking ("betaalbare" / "middelgrote" woningen, van verschillende groottes, "springplankwoningen" "kangoeroe/intergenerationele woningen", gegroepeerd wonen, cohuur, CLT...).
Druk op de bestaande voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Het crècheaanbod verhogen. ▪ De verdeling van het aanbod aan kleuter-, lagere en middelbare scholen baseren op de bestaande vraag per onderwijsniveau. ▪ Gezien de vraag naar schoolvoorzieningen in de geplande en bestaande wijk, de maximumdrempel van 7.500 m² vloeroppervlakte bestemd voor de realisatie van een schoolvoorziening in het huizenblok CityGate Klein-Eiland (schriftelijke voorschriften artikel 58 voor de alternatieven 1 en 2 of artikel 59 voor het alternatief 3) verhogen in samenhang met de geplande schoolvoorziening (± 14.158 m²).
Minder oppervlakte voor de productieactiviteiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De capaciteit van de productieruimten behouden en versterken. ▪ De capaciteit van het havengebied behouden en versterken zodat er zich bedrijven kunnen vestigen die de waterweg gebruiken en verenigbaar zijn met de woonfunctie. ▪ Zorgen voor coherentie van de artikelen 74 §4 en 77 §6 van de schriftelijke voorschriften van het voorkeurscenario van het BBP II aangaande de toegankelijkheid van de onbebouwde ruimten in gebieden voor havenactiviteiten en vervoer.

Tabel 7: Samenvatting van de aanbevelingen voor het voorkeurscenario inzake het sociaaleconomische domein (ARIES, 2024)

3.2.1.3. Mobiliteit

Effect	Aanbeveling
Toename van het aantal gemotoriseerde verplaatsingen (risico van files, doorgaand verkeer in de naburige wijken, enz.)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Het aantal toegangen dat in de Industrielaan moet worden ingericht beperken zodat vlot verkeer mogelijk blijft op deze belangrijke toegangsweg tot de stad. ▪ In de weggebieden met landschappelijk karakter verkeersremmers en inrichtingen type woonerf en gedeelde zone inrichten, zoals in de ambities van het Masterplan Beliris; ▪ De kruispunten met voorrang van rechts beheren met de aanleg van verhoogde kruispunten binnen de site. ▪ Doodlopende wegen moeten het keren van vuilniswagens mogelijk maken, evenals het beheer van de hulpdiensten en van lange logistieke voertuigen wanneer het niet mogelijk is om deze manoeuvres uit te voeren in de logistieke zones. ▪ Zorgen voor een gecontroleerde heropening van de Marchantbrug volgens het vervoermiddel, met openstelling voor actieve vervoerswijzen, toekomstig openbaar vervoer en de hulpdiensten en potentieel ook voor vrachtwagens die de twee oevers van de perimeter moeten kunnen bereiken. Er bestaan verschillende systemen om de doortocht van ongewenste voertuigen te vermijden: intrekbare paaltjes of nummerplaatcontrole met camera. ▪ Plaatsing van verkeerslichten en linksafstrook aan het kruispunt van de Industrielaan met de Klein Eilandstraat en de Dantestraat. Deze verkeerslichten moeten op elkaar worden afgestemd.
Toename van de vraag naar openbaar vervoer en actieve vervoerswijzen.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Het openbaarvervoeraanbod naar en van de perimeter versterken en overstapmogelijkheden (openbaarvervoersnet) op de bestaande tram- en metrolijnen creëren, in coördinatie met de openbaarvervoersmaatschappijen; ▪ Openbaarvervoershaltes inrichten in de directe buurt van de toekomstige scholen; ▪ Beveiligde fietsinfrastructuren creëren in de hele perimeter en in de buurt van de omliggende attractiepolen, in overeenstemming met de MSW en de verschillende inrichtingsdocumenten (bv: BABE); ▪ De geplande fietsostrades voorzien in de perimeter en zorgen voor fiets- en voetgangersverbindingen met de fietsostrades in de directe omgeving van de perimeter; ▪ Het aanbod van gedeelde fietsparkeerplaatsen verhogen en openbare fietsparkings en parkeerzones voor free-floating voertuigen aanleggen.
Inrichting van gebieden voor havenactiviteiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Overdekte en gesloten laad- en loskaaien inrichten volgens de geldende normen, in gebieden voor havenactiviteiten en vervoer.
Toename van de vraag naar parkeerplaatsen voor gemotoriseerde voertuigen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Het aantal parkeerplaatsen op de openbare weg verminderen ten gunste van de openbare ruimte. ▪ De parkeerplaatsen op de openbare weg voorbehouden voor de potentiële bezoekers van de woningen of de activiteiten en langdurig parkeren in de nieuwe wijken ontraden. ▪ Het parkeren minstens beheren in de blauwe of betalende zone, afhankelijk van de parkeerdruk. ▪ Parkeerplaatsen voor PBM inrichten op de openbare weg; ▪ Zorgen voor een aanbod van deelauto's en voor leveringszones op de openbare weg; ▪ In de schoolomgevingen:

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In de directie omgeving van de toegangen van de scholen voldoende grote kiss-and-ridezones inrichten die kunnen voldoen aan de specifieke behoeften van deze scholen. ▪ Parkeerplaatsen voorzien voor schoolbussen (afzetten en ophalen van de leerlingen); ▪ Parkeerbzones voor kortdurend parkeren inrichten in de buurt van de scholen en crèches en aan de overkant van het Kanaal ter hoogte van de Marchantbrug.
Toename van de vraag naar fietsparkeerplaatsen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Het schriftelijke voorschrift aangaande het fietsparkeren aanvullen met de volgende elementen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Minstens 10% parkeerplaatsen voorzien voor speciale fietsen (bakfietsen, long-tails enz.), evenals parkeerplaatsen voor elektrische fietsen, zowel binnen de huizenblokken als in de openbare ruimten. ▪ Waar fietsparkeerplaatsen niet gelijkgronds met de openbare weg kunnen worden voorzien, een fietsstelling voorzien die gescheiden is van het gemotoriseerde verkeer. Fietsgoten of fietsliften enkel voorzien als het technisch onmogelijk is om fietshellingen in te richten. De minimumspecificaties van het Brusselse Fietsvademeccum moeten worden gerespecteerd. Elke lift naar de fietsparkeerplaatsen moet ook toegankelijk zijn voor speciale fietsen. ▪ De plaats van de fietsparkeerplaatsen moet zo worden gekozen dat het aantal deuren en hellingen op het traject beperkt is. Deuren en hellingen, evenals afslagstroken, moeten ook kunnen worden gebruikt door speciale fietsen. Indien meerdere deuren op eenzelfde traject noodzakelijk zijn, moeten ze automatisch worden geopend.

Tabel 8: Samenvatting van de aanbevelingen voor het voorkeurscenario inzake mobiliteit (ARIES, 2024)

3.2.1.4. Biodiversiteit (fauna en flora)

Effect	Aanbeveling
Onvolledig voorschrift aangaande de parkgebieden	<p>Bio-1 Het behoud van de bestaande bomen voorzien in de parkgebieden, meer bepaald in het toekomstige Klein Eilandpark als de fytosanitaire toestand van de bomen dit toelaat en ze geen risico vormen voor de openbare veiligheid. Voorstel tot aanpassing van artikel 92 §1: <i>"2° er worden bomen aangeplant, ofwel in bosjes ofwel als bomenrij; bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden (volwassen en gezonde exemplaren, sit. 2024)]".</i></p> <p>Het deel Effectenbeoordeling van het hoofdstuk Biodiversiteit bevat een figuur waarop de beboomde zones zijn aangegeven waar de bestaande bomen moeten worden behouden op de site van het BBP Biestebroek.</p> <p>Bio-2 In de parkgebieden zorgen voor niet voor het publiek toegankelijke zones voor de vrijwaring van de biodiversiteit. Deze zones moeten voor elk beschouwd parkgebied minstens tussen 10 en 15% van de totale oppervlakte beslaan. Ze worden voorzien van omheiningen van kastanjehout die over de hele lengte 10 cm worden verhoogd zodat de fauna eronderdoor kan en ze worden gedifferentieerd beheerd om de ontwikkeling van de biodiversiteit te bevorderen. Aan deze vrijwaringszones kunnen sensibiliseringsborden worden opgesteld om het publiek te informeren over de rol van de zones, maar ook om de pedagogische rol van de parkgebieden op de site van het BBP Biestebroek II te versterken.</p>
Barrière-effect van de geluidsschermen voor de fauna en onvolledig voorschrift aangaande	Bio-3 De geluidsschermen (langs de spoorwegen) beter integreren in het groene netwerk van de site, met name via geïntegreerde plantenbakken of begroeiing met klimplanten. In alle gevallen moeten inheemse planten worden gebruikt. Artikel 82

de naaste omgeving van de spoorweggebieden	van de schriftelijke voorschriften van het ontwerp-BBP II daarom aanpassen door er het volgende aan toe te voegen: “ ..., de bermen en de naaste omgeving van de spoorlijnen dragen hoofdzakelijk bij aan de totstandkoming van het groene netwerk, de actieve mobiliteitsnetten en de vermindering van de geluidsoverlast die wordt veroorzaakt door het treinverkeer (beplanting en/of begroeide geluidsschermen) ... ”.
Barrière-effect van de omheiningen voor de fauna	Bio-4 Als er bij de inrichting van de naaste omgeving omheiningen worden voorzien, in alle gebieden van het BBP (ook in de gebieden voor havenactiviteiten en vervoer) steeds omheiningen met grote mazen voorzien zodat de fauna erdoorheen kan, met naleving van de voorschriften van de GemSV van Anderlecht (zie voorbeelden in het deel Effectenbeoordeling van het hoofdstuk Biodiversiteit).
	Bio-5 Wanneer mogelijk in alle gebieden de voorkeur geven aan inheemse hagen in plaats van aan omheiningen of muurtjes om de percelen en/of huizenblokken af te bakenen.
	Bio-6 Als er toch omheiningen moeten worden geplaatst, met name om een site te beveiligen (bijvoorbeeld in de gebieden voor havenactiviteiten en transport), naast de omheiningen ook inheemse hagen aanplanten om de ecologische rol van deze begrenzing te versterken. Om het uitzicht op de havenactiviteiten en het Kanaal te garanderen, mogen de hagen in de gebieden voor havenactiviteiten en vervoer niet hoger zijn dan 1,20 m (zie het voorbeeld in het deel Effectenbeoordeling van het hoofdstuk Biodiversiteit).
Gebrek aan ambitie voor de BAF+-score die per bestemming moet worden bereikt.	Bio-7 De mogelijkheid onderzoeken om in de schriftelijke voorschriften op te leggen dat in alle gebieden minimale BAF+-scores moeten worden bereikt in de toekomstige projecten, per type bestemming.

Tabel 9: Samenvatting van de aanbevelingen in het domein biodiversiteit (ARIES, 2024)

3.2.1.5. Geluids- en trillingsomgeving

Effect	Aanbeveling
Mogelijke hinder veroorzaakt door de leveringen.	<ul style="list-style-type: none"> Geluid-01: De toegangen voor vrachtwagens in de huizenblokken 1 tot 5 (Klein Eilandstraat, Dantestraat, Grondelsstraat en weggebied met landschappelijk karakter van zone 1) verplaatsen naar minder lawaai-gevoelige verkeersaders: Zoutstraat, Industrielaan, Klein Eilandstraat, ...
Milieuhinder als gevolg van de uitvoering van de projecten in de perimeter van het BBP	<ul style="list-style-type: none"> Geluid-02: Preciseren welk type hinder, bedoeld in 3° van artikel 65 van de schriftelijke voorschriften van het voorkeurscenario, moet worden vermeden bij de integratie van de technische elementen: geluid, trillingen, geurhinder, visuele hinder, ... in het voorkeurscenario.
Risico van hinder voor de woningen die rechtstreeks grenzen aan de parkruimten, wegen of groene ruimten, op de benedenverdieping van de bouwlijnen in de OGSO's.	<ul style="list-style-type: none"> Geluid-03: Bij de plaatsing van woningen die rechtstreeks grenzen aan de parkruimten, wegen, groene ruimten of achteruitbouwstroken, op de benedenverdiepingen van de bouwlijnen in de OGSO's (toegelaten door §3 van artikel 52 van het voorkeurscenario), de situaties geval per geval analyseren in het licht van de lokale configuraties en verschillende oplossingen voorstellen: kwaliteitsvolle omheiningen, een semi-private/openbare bufferzone, ...
Blootstelling van huizenblok 4 aan het spoorweglawaai	<ul style="list-style-type: none"> Geluid-04: Om het begrip “<i>behoorlijke isolatie tegen geluid en trillingen</i>”, aangehaald in artikel 5 van de “<i>Overeenkomst tussen het BHG en de NMBS betreffende geluid en trillingen van de spoorwegen</i>”, de toepassing opleggen van de norm NBN S 01-400-1 – “<i>Akoestische criteria voor woongebouwen</i>” en de norm NBN S 01-400-2 – “<i>Akoestische criteria voor schoolgebouwen</i>”.

Mogelijke verspreiding van het geluid van de havenactiviteiten in het huizenblok vanwege het creëren van doorkijken in de bouwlijnen in de OGSO's.	<ul style="list-style-type: none"> Geluid-05: Opleggen om de impact van het creëren van doorkijken (toegelaten in de stedelijke bouwlijnen die zijn bedoeld in artikel 66 van de schriftelijke voorschriften van het voorkeurscenario voor de OGSO's) in de gebouwen langs de Kanaaldijk op de verspreiding van het geluid van de havenactiviteiten te analyseren naargelang de eventuele hinder die zij genereren.
Geluidshinder in de woningen, veroorzaakt door de spoorweg en/of het wegverkeer in de Industrielaan.	<ul style="list-style-type: none"> Geluid-06: In §1 van artikel 16 van de schriftelijke voorschriften aangaande de woonkwaliteit opleggen dat de woningen waarvan een gevel naar de spoorweg, de Industrielaan en/of de Klein Eilandstraat is gericht, doorlopend moeten zijn.
Geluidshinder van het wegverkeer in de Industrielaan.	<ul style="list-style-type: none"> Geluid-07: §2 van artikel 16 van de schriftelijke voorschriften aangaande de geluidsisolatie aanvullen door ook de gebouwen te vermelden in de buurt van de Klein Eilandstraat en de Industrielaan die een belangrijke bron van geluidshinder is.
Mogelijke geluidshinder veroorzaakt door de productieactiviteiten in de woningen.	<ul style="list-style-type: none"> Geluid-08: In §2 van artikel 16 van de schriftelijke voorschriften preciseren dat de wanden tussen de gevoelige bestemmingen en de lokalen waarin toekomstige productieactiviteiten zullen worden ondergebracht (muren, vloeren) op een passende manier moeten worden geïsoleerd.

Tabel 10: Samenvatting van de aanbevelingen in het domein geluids- en trillingsomgeving (ARIES, 2024)

3.2.1.6. Microklimaat

Effect	Aanbeveling
Hoogbouwen waarvan de afmetingen en plaatsing fenomenen van windversnelling kunnen genereren	Microklimaat-1: Met het oog op de risico's die in het rapport werden geïdentificeerd, bij de toekomstige aanvragen van SV's aërodynamische studies uitvoeren (nauwkeurige bepaling van de materialen, volumes, porositeit en ruwheid van de gebouwen).
De criteria om bij de bebouwing en het architecturale ontwerp de effecten van stedelijke hitte-eilanden te bestrijden worden niet in aanmerking genomen.	Microklimaat-2: In de voorschriften de verplichting opnemen om bij voorkeur grondbedekkingen en gevelmaterialen te gebruiken met een hoge weerkaatsingscoëfficiënt, om de warmteabsorptie overdag tot een minimum te beperken.
	Microklimaat-3: De voorschriften van artikel 15 aanvullen door er de verplichting in op te nemen dat het architecturale ontwerp moet voldoen aan de bioklimatische principes, om de impact van hevige hitte te beperken.

Tabel 11: Samenvatting van de aanbevelingen voor het voorkeurscenario in het domein microklimaat (ARIES, 2024)

3.2.1.7. Klimaat en energie

Effect	Aanbeveling
Energieverbruik in de bestaande gebouwen.	<ul style="list-style-type: none"> Energie-01: Op het niveau van de overheid zorgen voor de planning en financiering van de renovatie van de bestaande bebouwing om de doelstellingen te bereiken die zijn vastgelegd in het Lucht-Klimaat-Energieplan, in het kader van de Renolusion-strategie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
Elektriciteitsverbruik en uitdaging om zoveel mogelijk lokaal elektriciteit op te wekken, rekening houdend met het feit dat het potentieel sterk verschilt van het ene gebouw tot het andere.	<ul style="list-style-type: none"> Energie-02: De oprichting van energiecommunity's ondersteunen in de bestaande en de nieuwe gebouwen (communicatie aan de burgers, terbeschikkingstelling van vastgoed waarin productie-installaties kunnen worden geplaatst, financiële ondersteuning als aanvulling op andere financieringsbronnen, subsidies, menselijke middelen, ...).
Energieverbruik in de nieuwe gebouwen, in de lokalen met een grote plafondhoogte	<ul style="list-style-type: none"> Energie-03: In §1 van artikel 8 van de schriftelijke voorschriften de mogelijkheid beperken, uitsluitend in de niet-verwarmde lokalen, om hoge plafonds te voorzien, in het bijzonder naargelang de specifieke behoeften van de bestemmingen van deze lokalen.
Elektriciteitsverbruik voor de openbare verlichting	<ul style="list-style-type: none"> Energie-04: De artikelen 85 (§1, lid 7), 88 (§1, lid 6), 92 (§1, lid 6) en 96 (§1, lid 6), over respectievelijk de weggebieden, de weggebieden met landschappelijk karakter, de parkgebieden en de voor het publiek toegankelijke kaaigebieden (die een inrichting voorschrijven met aangepaste verlichting en een zo klein mogelijke impact op de biodiversiteit door de lichtvervuiling te verminderen) aanvullen met de volgende preciseringen: <ul style="list-style-type: none"> Zorgen voor gerichte verlichting op de plaatsen die moeten worden benadrukt, met een passende kleurweergave en een aangepaste uniformiteit; De verlichting naar beneden richten; Zorgen voor regulering (met een schemersonde, uurprogramma, ...) en dimbare lichtbronnen (waarvan de lichtsterkte kan variëren, bijvoorbeeld door de stroomtoevoer te verminderen en af te stemmen op de frequentatie van de plaatsen), om een evenwicht te vinden met de natuurlijke lichtinval en visuele kwaliteit te verzekeren met een beperkt energieverbruik.
Energieverbruik in de bestaande en nieuwe gebouwen.	<ul style="list-style-type: none"> Energie-05: De mogelijkheid onderzoeken om deelbare warmtenetten te creëren, in het bijzonder voor de nieuwe gebouwen.

Tabel 12: Samenvatting van de aanbevelingen voor het voorkeurscenario in het domein klimaat en energie (ARIES, 2024)

3.2.1.8. Bodem en grondwater

Effect	Aanbeveling
Ondoorlatendheid van de bodem	Bodem-01 Voor de wegen, doorgangen en parkeerplaatsen semi-doorlatende verhardingen gebruiken om de impact van de ondoorlatendheid op de bodemkwaliteit te verminderen.
Bodemverontreiniging	Bodem-02 Bij de uitvoering van de projecten anticiperen op de verplichtingen inzake het beheer van vervuilde bodems om de beheerskosten te optimaliseren. Deze aanbeveling geldt in het bijzonder voor het beheer van het regenwater via infiltratie (gedwongen of niet).
Bodemvervuiling	Bodem-03 In de studies die worden verricht in het kader van de uitvoering van het BBP ook de PFAS-problematiek onderzoeken.
Kwaliteit van de bodem	Bodem-04 Vóór de uitvoering van het project een IQSB-PRO realiseren in de gebieden waar groene ruimten worden gepland.

Tabel 13: Samenvatting van de aanbevelingen voor het voorkeurscenario in het domein bodem en grondwater (ARIES, 2024)

3.2.1.9. Hydrologie

Effect	Aanbeveling
Hellende daken niet opgenomen in het begrip "groendaken".	Water-01: <u>De mogelijkheid voorzien</u> om hellende daken te creëren met vergroende oppervlakken om het volume afvloeiend water en het stroomafwaartse debiet te verkleinen voor de gebouwen in het zuidoostelijke deel van het BBP (huizenblokken 1 tot 6).
De groene gevels worden niet benut voor het beheer van het water.	Water-02: <u>De mogelijkheid voorzien</u> om de groene gevels op te nemen in de watercyclus van het gebouw (gezuiverd water, dakwater, afvloeiend regenwater).
De artikelen over de niet-bebouwbare gebieden zeggen niets over "geïntegreerd regenwaterbeheer".	Water-03: De minimumambities op het vlak van "geïntegreerd regenwaterbeheer" definiëren in de artikelen 85 §3 en 88 §3 (voorbeeld: beheer in de open lucht) om te vermijden dat een beheersysteem wordt gecreëerd dat niet voldoende ambitieus zou zijn om het afvloeiend water als gevolg van de verharding te compenseren (bijvoorbeeld alleen een beheersysteem in de ondergrond).
Hellend dak van de productietoren waarschijnlijk gen groendak. Risico dat het stroomafwaartse piekdebiet toeneemt.	Water-04: Een deel van het hellend dak van de productietoren inrichten met groene oppervlakken om het afvloeiend water te verminderen. Maatregelen nemen om de erosie van het substraat te beperken.
Er wordt niets gezegd over de plaats van lozing van het overtollige water.	Water-05: Het overtollige water van de beheerssystemen laten afvloeien van de huizenblokken naar het groene netwerk (volle grond, beplante zones ...) en het blauwe netwerk (geulen, poelen, vijvers, ...) om de lokale watercyclus te optimaliseren.

Tabel 14: Samenvatting van de aanbevelingen voor het voorkeurscenario in het domein hydrologie (ARIES, 2024)

3.3. Conclusie van de effecten van het voorkeurscenario

Hierna volgen de conclusies van de analyse van het voorkeurscenario van het ontwerp-BBP Biestebroek II (in dit rapport het "BBP II" genoemd).

De inhoud van deze analyse kwam in dit rapport al eerder aan bod.

Zie deel 3b: Beoordeling van de milieueffecten van het voorkeurscenario

De conclusies worden ingedeeld per analysedomein:

- Stedenbouw, materiële goederen, erfgoed en landschap;
- Bevolking, sociaaleconomisch domein;
- Mobiliteit;
- Biodiversiteit (fauna en flora);
- Geluids- en trillingsomgeving;
- De mens, menselijke gezondheid;
- Luchtkwaliteit;
- Microklimaat;
- Klimaat en energie;
- Bodem en grondwater;
- Hydrologie.

3.3.1. Stedenbouw, materiële goederen, erfgoed en landschap

In het algemeen is de **programmatie** van het voorkeurscenario van het BBP II identiek met deze van de andere onderzochte alternatieven (waaronder het tendentiële scenario/alternatief 0), behalve voor het huizenblok "Travie-Roche-Plastoria". Voor dit huizenblok voorziet het voorkeurscenario een gemengde programmatie met meer huisvesting dan in het tendentiële scenario. Het voorkeurscenario van het BBP II bevordert niet alleen de functionele gemengdheid van dit huizenblok, maar voert voor verschillende huizenblokken ook minimum- en maximumdrempels in door er welbepaalde functies te plaatsen (scholen, een bedrijvent centrum, activiteiten van stadslandbouw ...). Er werd een aanbeveling geformuleerd voor de maximumdrempel die de schriftelijke voorschriften bepalen voor de schoolvoorziening in het huizenblok "City Gate II – Klein-Eiland". Die is immers te beperkt ten opzichte van de voorziening waarvan sprake in de ruimtelijke hypothese.

Wat de **plaatsing** en het **bouwprofiel** van de gebouwen betreft, biedt het voorkeurscenario dezelfde ruimtelijke hypothese als het alternatief 3, behalve voor het huizenblok "Travie-Roche-Plastoria". In dit scenario worden de torens van de huizenblokken "Urbanities" en "Travie" beschouwd als deel van een geheel en niet als alleenstaande elementen. De hoogbouw die is voorzien in het noordoosten van het huizenblok (dichter bij het huizenblok "A'Rive (Key West)") kan worden verplaatst naar de Zoutstraat waar een productietoren kan worden gebouwd. Er werden aanbevelingen geformuleerd voor de **architecturale behandeling** van deze toren, om te vermijden dat de uitzichten botsen met de bouwlijn langs het Kanaal en ervoor te zorgen dat de huizen niet lijden onder inkijk als deze toren zou worden gebouwd.

Op het vlak van **dichtheid** bieden de huizenblokken van het voorkeurscenario V/G-waarden die aansluiten bij de V/G-waarden in de huizenblokken van de bestaande wijken in de buurt van de site (Kuregem en Anderlecht Centrum). In twee huizenblokken worden deze maximumwaarden echter overschreden doordat er grote vloeroppervlakten en grote bouwprofielen worden voorzien: "City Gate II – Klein Eiland" en "A'Rive (Key West)". Er dient opgemerkt dat door de invoering van grote bouwprofielen op bepaalde locaties de vloeroppervlakten kunnen worden geconcentreerd en ruimte op de grond kan worden vrijgemaakt voor de aanleg van openbare ruimten of het behoud van bestaande groene ruimten.

Op het vlak van **open ruimten** en **landschap** voorziet het voorkeurscenario parkgebieden in de omgeving van het Kanaal en de Marchantbrug, in de Grondelsstraat (nieuw Klein Eilandpark), in het huizenblok CityDox, in het Crickxpark en op de Vanderveldesquare. Aanvullend voorziet het dat bij elk project dat huisvesting creëert in een OGSO de nieuwe openbare of voor het publiek toegankelijke open ruimten minstens 18 m² moeten bedragen per nieuwe woning. Dit garandeert een toename van deze ruimten in verhouding tot de toename van het publiek dat er gebruik van maakt. De voorschriften van het voorkeurscenario dragen ook bij tot de aanleg of het behoud van groene ruimten in de huizenblokken waar het plan geen parkgebied voorziet, bijvoorbeeld in het huizenblok "Travie-Roche-Plastoria" waar het behoud van twee bestaande beboomde ruimten impliciet wordt aangemoedigd in de bijzondere voorschriften. Bovendien worden ook weggebieden met landschappelijk karakter voorzien in het verlengde van de parkgebieden. Dat bevordert de perceptie van overgangsgebieden tussen de bebouwing en de nieuwe parken. Het scenario bepaalt minimumoppervlakten van voor het publiek toegankelijke groene ruimten (de beplanting van de ruimten wordt sterker aangemoedigd dan in het BBP I) en voorziet trajecten voor actieve vervoerswijzen die meerdere huizenblokken doorkruisen. Het feit dat een deel van deze

trajecten worden 'voorgesteld' en niet 'opgelegd', garandeert echter niet de permeabiliteit en doorkijk in de huizenblokken en vermijdt ook niet de aanwezigheid van te lange doorlopende bouwlijnen. In dat opzicht werd een aanbeveling geformuleerd.

Wat de **impact op het erfgoed** betreft, zijn er geen effecten te melden.

3.3.2. Bevolking, sociaaleconomisch domein

Net als het tendentiële scenario voorziet het voorkeurscenario in een groot aantal **woningen**. De uitvoering van het BBP in het gebied ten oosten van het kanaal zal de verdichting van woningen in de huizenblokken vergemakkelijken. Rekening houdend met de demografische druk, en ervan uitgaande dat de verschillende Biestebroek-projecten elkaar niet gaan beconcurreren (huur- en koop aanbod, variatie van de woningtypologie...), is het beoogde aantal nieuwbouwwoningen echter wel gerechtvaardigd. Dit nieuwe aanbod zal bijdragen tot een betere kwaliteit van het woningbestand in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en een hefboomeffect hebben op de omliggende wijken. Wat de typologie van de ontwikkelde woningen betreft, garanderen de schriftelijke voorschriften van het voorkeurscenario een minimumaanbod van grote woningen (3 slaapkamers en meer) om te voldoen aan de huidige en toekomstige vraag van de Anderlechtse gezinnen. Geen enkel ander voorschrift garandeert echter de ontwikkeling van verschillende woningtypologieën en hun bereikbaarheid voor verschillende publieksgroepen. Des te belangrijker is het voor bevoegde overheid om over de gevraagde woonprogramma's goed te onderhandelen met de projectontwikkelaars. Er is immers nood aan 'betaalbare' / 'middelgrote' woningen en aan woningen van verschillende groottes voor gezinnen die steeds groter worden, maar ook aan nieuwe woningtypologieën ('springplankwoningen', 'kangoeroe-/intergenerationele woningen' gegroepeerd wonen, cohuur, CLT ...).

Wat de **voorzieningen** betreft, hoewel de druk op de schoolvoorzieningen toeneemt doordat er meer bewoners komen, zijn er tussen de 2 scenario's geen grote verschillen in dit domein. Beide scenario's voorzien een versterking van het bestaande netwerk, maar aan de geïnduceerde nood aan kinderopvang wordt niet voldaan. De kleuter-, lagere en middelbare scholen helpen om te voldoen aan de behoeften van de omliggende wijken. Tussen de programmaties en de schriftelijke voorschriften van het voorkeurscenario's zijn er enkele discrepanties op het vlak van toegelaten maximumoppervlakten voor schoolgebouwen. De grafische en schriftelijke voorschriften van het voorkeurscenario van het BBP II voorzien in de implantatie van voorzieningen van openbaar en collectief belang, groene ruimten, voor het publiek toegankelijke kaaien of openbare ruimten buiten de openbare weg en parkgebieden voor zowel de nieuwe bewoners als de bewoners van de bestaande wijken. Deze gebieden zullen ontmoetingsplaatsen zijn die worden gekenmerkt door sociale gemengdheid.

Voor de **in ondernemingen geïntegreerde diensten** en de **handelszaken** zijn er geen verschillen in ontwikkelde oppervlakten. Het creëren van grote polen van in ondernemingen geïntegreerde diensten in de OGSO's moet echter worden vermeden. Dergelijke polen benaderen immers de tertiaire functie waarover de gewestelijke strategie duidelijk is: vanwege de grote leegstand moeten grote polen worden beperkt tot de grote stations en eventueel de Leopold III-as. Het voorkeurscenario vult de voorschriften van het GBP (alternatief 0) betreffende de OGSO's aan om de oppervlakten van dienstverlening aan de bedrijven te beperken.

Op het vlak van **haven- en productieactiviteiten** zijn de programma's nauwelijks verschillend. Ze veranderen weinig aan de bestaande oppervlakten, maar vernieuwen de stock.

Toch lijkt de activering van haven- en productieactiviteiten aan het kanaal opportuun voor de ontwikkeling van de havenactiviteit met een minimale activering van de kaaien (beperkt tot de gebieden bestemd voor havenactiviteiten). In de schriftelijke voorschriften staan enkele incoherenties aangaande de toegankelijkheid van onbebouwde ruimten in het havengebied.

Wat de **hotelfunctie** betreft, dient opgemerkt dat de programmatorische hypothesen van het tendentiële scenario en het voorkeurscenario geen hotels voorzien, maar volgens de voorschriften van het ontwerp-BBP is deze functie niet verboden.

3.3.3. Mobiliteit

Vanwege de gevolgen op het vlak van programmatie zal de uitvoering van het voorkeurscenario van het ontwerp-BBP II veel verkeer genereren van maar ook naar het project. Het door het project gegenereerde verkeer zal de al bestaande vertragingen en files op de verschillende verkeersaders nog doen toenemen.

Er wordt aanbevolen om de Marchantbrug gedeeltelijk open te stellen voor de actieve vervoerswijzen. Daarnaast moeten toekomstige openbaarvervoerslijnen de site kunnen bedienen (bijvoorbeeld in een lus tussen de projectsite en de haltes Sint-Guido), maar ook de hulpdiensten en eventueel bepaalde vrachtwagens die de verbinding maken tussen de bedrijventerreinen op de linker- en rechteroever. Omdat over de brug slechts weinig gemotoriseerd verkeer rijdt, kan de toegankelijkheid worden beheerd met intrekbare paaltjes of cameracontrole met nummerplatherkenning.

Binnen en buiten de site zullen maatregelen moeten worden genomen om het doorgaand verkeer op de site te beperken. Het verkeer moet ook in alle veiligheid kunnen invoegen op de hoofdassen, bijvoorbeeld dankzij verkeerslichten in de Industrielaan.

De aanleg en verbetering van de bediening door het openbaar vervoer en van kwaliteitsvolle voetgangers- en fietsinfrastructuren, aansluitend op de bestaande netten, zal ook het modale aandeel van de auto en het gemotoriseerd verkeer in verband met de perimeter beperken.

Wat de parkeermogelijkheden voor motorvoertuigen betreft, zal de uitvoering van het voorkeurscenario ertoe leiden dat de parkeervraag het huidige parkeeraanbod in de onderzochte perimeter ruimschoots zal overstijgen. De schriftelijke voorschriften oor de woningen beperken dat parkeeraanbod tot maximaal 1 plaats/woning. Zo vermijden ze een overaanbod waarmee geld en grond worden verspild en dat het gebruik van de auto aanmoedigt. Met deze verhouding kan worden voldaan aan de verwachte vraag, op voorwaarde dat het gebruik van de alternatieve verplaatsingswijzen wordt geoptimaliseerd en het parkeren op de openbare weg wordt beperkt. Gedeeld gebruik van de parkeerplaatsen kan de in- en uitritten van de parkings rationaliseren door het aantal toegangen te beperken en de parkings zo goed mogelijk te laten aansluiten op het structurende wegennet.

De voorschriften zijn er ook op gericht om zoveel mogelijk fietsparkeerplaatsen aan te bieden. Op het vlak van parkeren werden verschillende aanbevelingen geformuleerd.

3.3.4. Biodiversiteit (fauna en flora)

Wat de groene ruimten en mogelijke ecologische verbindingen op de site van het BBP Biestebroek II betreft, zorgt het voorkeurscenario voor inrichtingen die de ontwikkeling en het behoud van de biodiversiteit bevorderen. Het voorkeurscenario voorziet immers 9.325 m² bijkomende openbare groene ruimten in vergelijking met het tendentiële scenario. Platte daken moeten worden vergroend, ook als ze zijn voorzien van zonnepanelen, en voor de weggebieden en de weggebieden met landelijk karakter wordt een minimumpercentage van groene ruimten met volle grond opgelegd. De weggebieden en weggebieden met landelijk karakter zullen het groene netwerk binnen het BBP versterken. Ze creëren ecologische verbindingen tussen de verschillende groene ruimten (parkgebieden, openbare en private groene ruimten, enz.) en bevorderen zo de verplaatsing van de soorten. Er dient echter opgemerkt dat de geluidsschermen die zijn voorzien in de spoorweggebieden de permeabiliteit voor de fauna zullen aantasten. Dat beperkt de rol van de ecologische corridor van de spoorwegen op de site van het BBP.

Uit de analyse per huizenblok blijkt dat het voorkeurscenario meer groene ruimten met volle grond zal genereren dankzij de voorschriften die voor de huizenblokken in de OGSO's met name een globaal percentage opleggen voor deze ruimten. Ook de parkgebieden van respectievelijk minstens 1.100 en 1.800 m² die zijn voorzien in het huizenblok CityDox zullen interessante ecologische verbindingen bieden tussen het parkgebied in het midden van het huizenblok en het parkgebied op de Kanaaldijk. In de huizenblokken Haven van Brussel en BBP, in het gebied voor havenactiviteiten en vervoer, laten de beide scenario's in hun voorschriften de installatie van omheiningen toe. Die kunnen echter de verplaatsing van de fauna verhinderen en dus de omgeving van het kanaal beperken in haar rol als ecologische verbinding.

Wat de kwaliteit van de inrichtingen betreft, is het voorkeurscenario het meest gunstig voor de ontwikkeling en het behoud van de biodiversiteit. Het stelt immers voor om de Brusselse versie van de BAF te gebruiken. Er dient opgemerkt dat de BAF+ een eenvoudige tool is die haar beperkingen heeft, maar die kan worden gekoppeld aan andere indicatoren om ambitieuze doelen te stellen inzake inrichtingen die de biodiversiteit bevorderen. De voorschriften preciseren ook dat de beplantingen de ecologische continuïteit doorheen de huizenblokken moeten bevorderen en moeten aangepast zijn aan de biotoop (bodemtype, blootstelling, enz.). Deze bijkomende noties in de schriftelijke voorschriften garanderen een behoorlijke ecologische waarde en een zekere veerkracht bij de voorziene toekomstige inrichtingen.

3.3.5. Geluids- en trillingsomgeving

De verschillen tussen het tendentiële en het voorkeurscenario concentreren zich hoofdzakelijk in programmatie en vloeroppervlakten van de huizenblokken 3 en 4.

Wat de **evolutie van de geluidsbronnen** betreft, zal het voorkeurscenario een toename van de gemotoriseerde verplaatsingen genereren in vergelijking met de bestaande toestand. Deze toename zal iets groter zijn dan in het tendentiële scenario (het verschil tussen de beide scenario's bedraagt minder dan 10%) omdat het voorkeurscenario voorziet in een grotere totale vloeroppervlakte. Vooral de leveringen zullen in het voorkeurscenario waarschijnlijk toenemen voor de gebouwen van de huizenblokken 3 en 4. Daardoor neemt ook het aandeel van gevoelige bestemmingen toe. De hinder zal echter afhangen van de aard en de tijdstippen

van de leveringen. De aanbeveling voor de lokalisatie van de toegangen voor vrachtwagens (op verkeersaders die minder gevoelig zijn voor lawaai) blijven van toepassing.

Zowel het voorkeurscenario als het tendentiële scenario beogen een verhoging van de oppervlakte bestemd voor productieactiviteiten met 50.000 m². In het huizenblok 4 voorziet het voorkeurscenario een grotere gemengdheid vanwege de introductie van huisvesting. Dit leidt tot een groter hinderrisico dan in het tendentiële scenario dat geen woningen plaatst in dit huizenblok. De hinder zal echter afhangen van de aard van de activiteiten.

Vanwege de grotere toename van de totale vloeroppervlakte, zal de hinder verbonden aan de technische installaties waarschijnlijk groter zijn in het voorkeurscenario. Sommige installaties zullen echter worden ingedeeld en onderworpen zijn aan de geldende regelgeving, zodat de effecten kunnen worden beperkt of worden vermeden.

Op het vlak van buitenactiviteiten vertonen de beide scenario's weinig verschillen. Die zitten vooral in de mogelijke hinder voor de woningen op de benedenverdieping langs de stedelijke bouwlijnen. Het voorkeurscenario biedt immers de mogelijkheid om ruimten langs deze stedelijke bouwlijnen te bestemmen als weggebied, groene ruimten of achteruitbouwstroken (§3 van artikel 50 (dat in het voorkeurscenario artikel 52 is geworden)). Voor de parkgebieden voegt het voorkeurscenario echter een voorwaarde toe om de rust voor de aan dergelijke zones grenzende woningen te vrijwaren met behulp van bufferruimten (lid 6 van §1 van artikel 89 (dat artikel 92 is geworden)).

Wat de **gevoelige bestemmingen** in het BBP op het vlak van programmatie betreft, wordt de totale vloeroppervlakte van de woningen verhoogd met 290.000 m² in vergelijking met de bestaande toestand. Die verhoging is dus 21% groter dan in het tendentiële scenario (+220.000 m²). De toename ten opzichte van de bestaande toestand wordt vooral verdeeld in de huizenblokken 1 tot 5, 7, 10 en 12, terwijl de toename ten opzichte van het tendentiële scenario is geconcentreerd in huizenblok 4. De veroorzaakte effecten en hinder hangen echter af van de lokalisatie van de gevoelige bestemmingen ten opzichte van de geluidsbronnen, de tijdstippen waarop het lawaai zich voordoet, ... Het feit dat de verhouding gevoelige bestemmingen qua vloeroppervlakte is verhoogd, betekent dus niet noodzakelijk dat een grotere verhouding vloeroppervlakten de impact van de geluidsbronnen ondergaat.

Een aantal woningen zullen mogelijk worden geplaatst in de buurt van aanzienlijke geluidsbronnen zoals de spoorweg (huizenblokken 2 (City Gate II – Klein-Eiland), 4 (Travie-Roche-Plastoria), 7 (A'Rive) en 10 (Shell/Vervoort), de Klein Eilandstraat en de Industrielaan (huizenblokken 1 (CityDox), 2 (City Gate II – Klein Eiland) en 3 (Huis der Gerechtsdeurwaarders)). In vergelijking met de bestaande toestand zal gemengdheid tussen woningen en voorzieningen/productieactiviteiten die mogelijk geluidsbronnen zijn, worden ingevoerd in de huizenblokken 2 (City Gate II), 3 (Huis der Gerechtsdeurwaarders) en 4 (Travie-Roche-Plastoria) en, in mindere mate, in de huizenblokken 5 (Urbanities) en 7 (A'Rive). In huizenblok 4 zal de plaatsing van 48.000 m² vloeroppervlakte aan woningen, zoals voorzien in het voorkeurscenario, een dergelijke bestemming mogelijk maken in de buurt van de spoorweg. De mogelijkheid om een productietoren te bouwen in de Zoutstraat, zal dat risico echter verkleinen. Op het vlak van de configuratie van de gebouwen zal deze toren ook een rol kunnen vervullen als geluidsscherm. Het spoorweglawaai zal dus lokaal kunnen worden verminderd, met name ter hoogte van de voor bewoners toegankelijke groene ruimten die op het binnenterrein van het huizenblok kunnen worden aangelegd.

De meeste aanbevelingen die werden geformuleerd voor de andere alternatieven, blijven van toepassing.

3.3.6. De mens, menselijke gezondheid

De uitvoering van het voorkeurscenario van het BBP II zal in vergelijking met het tendentiële scenario een aantal positieve effecten genereren voor de mens en de menselijke gezondheid, vooral op het vlak van subjectieve veiligheid (hogere frequentatie van de site vanwege het grotere aantal handelszaken en voorzieningen), verlichting van de ruimten en objectieve veiligheid (bepalingen over de toegang tot de gebouwen en de kenmerken van de omheiningen).

3.3.7. Luchtkwaliteit

De bronnen van vervuiling zijn identiek met deze die werden geïdentificeerd voor de alternatieven, namelijk de exploitatie van de gebouwen, de activiteiten, de technische installaties en het voertuigenverkeer. De uitstoot echter zal toenemen in vergelijking met de bestaande toestand: het voorkeurscenario verhoogt de vloeroppervlakte voor de gebouwen immers met ongeveer 390.000 m² in vergelijking met de bestaande toestand (dit betekent ongeveer +230%).

De gebouwen zullen vanwege de grotere vloeroppervlakte waarschijnlijk meer luchtvervuilende stoffen uitstoten in het voorkeurscenario dan in het tendentiële scenario. De situatie verschilt echter naargelang het gaat om bestaande gebouwen of nieuwe gebouwen. Bestaande gebouwen zorgen voor meer luchtvervuiling omdat de verwarmingsinstallaties hoofdzakelijk draaien op fossiele energiebronnen. Naarmate ze worden gerenoveerd, zullen ze echter minder luchtvervuilend zijn. Bij nieuwe gebouwen zal de uitstoot van de verbrandingsinstallaties (gascondensatieketels, ...) worden beperkt door de grotere energie-efficiëntie, of zelfs uitblijven als er systemen worden gebruikt die werken op de elektriciteit opgewekt uit hernieuwbare energiebronnen (warmtepompen, ...). Het voorkeurscenario voorziet echter in meer nieuwe gebouwen dan het tendentiële scenario. De specifieke uitstoot van vervuilende stoffen (uitgedrukt per m² vloeroppervlakte) zal daardoor gemiddeld lager zijn binnen de perimeter van het BBP.

Een aantal activiteiten (productie, haven) en een aantal technische installaties, waarvan de aard in dit stadium niet gekend is, kunnen eveneens een invloed hebben op de luchtkwaliteit.

Op het vlak van autoverkeer zal de uitvoering van de projecten in de perimeter van het BBP waarschijnlijk resulteren in een aanzienlijke toename van de uitstoot van uitlaatgassen. Er worden immers meer verplaatsingen verwacht gezien de aanzienlijke verhoging van de bebouwde vloeroppervlakten in het voorkeurscenario. Die toename zal iets groter zijn dan in het tendentiële scenario. De stromen zouden in het voorkeurscenario met 5 à 10% toenemen. Die uitstoot zal echter verminderen naargelang er LEZ worden ingevoerd. Bovendien zullen de overdekte parkings gepaard gaan met een CO₂-uitstoot. Ze moeten dus oordeelkundig worden geplaatst, rekening houdend met de gevoelige bestemmingen in de buurt.

3.3.8. Microklimaat

Op het vlak van bezonning impliceren de voorschriften van het voorkeurscenario inzake volumes **grotere bouwprofielen** in de huizenblokken 3, 4 en 5 in vergelijking met het tendentiële scenario. Dat betekent dus een **toename van de slagschaduwen van de**

geplande gebouwen. Bovendien laten de voorschriften hoogbouw toe van zodanige afmetingen (diepte en breedte) dat ze de inrichting van dubbel georiënteerde of doorzonwoningen in het gedrang brengen. Dit **kan nadelig zijn voor de goede lichtkwaliteit van deze geplande woningen.**

Uit de bezonningsanalyse die werd uitgevoerd op basis van het 3D-model blijkt echter dat het schaduwprofiel van de gebouwen binnen de onderzochte perimeter **in het tendentiële en het voorkeursscenario nagenoeg identiek is**, behalve voor huizenblok 4 dat een andere volumetrie heeft vanwege meerdere hoogbouwen. De gebouwen die zijn voorzien in het huizenblok 4 hebben in het voorkeursscenario immers een **grotere impact** op de vorming van slagschaduw dan in het tendentiële scenario, vooral op het **Biestebroekplein** bij de herfstequinox tijdens het middaguur.

Op het vlak van aërodynamische stromen impliceert het voorkeursscenario globaal gezien een zeer beperkte impact op de huizenblokken op de linkeroever van het kanaal. Alleen het huizenblok 10 **zou grotere windeffecten kunnen genereren**. De configuratie van de bebouwing (vooral de hoogbouwen van huizenblok 5) en de open ruimten die zijn gepland op de rechteroever van het Kanaal, **zullen echter een windversnelling induceren op verschillende gelokaliseerde punten** die hoofdzakelijk overeenstemmen met gevoelige ruimten.

In vergelijking met het tendentiële scenario zal het voorkeursscenario aan de westelijke rand van huizenblok 4 echter 3 hoogbouwen toevoegen met dezelfde rooilijn als het huizenblok 5, evenals een hoogbouw in de Zoutstraat. **Deze implantatie zal in meer zones windversnelling genereren.**

Wat de stedelijke hitte-eilanden betreft, **consolideert het voorkeursscenario de beplanting van de perimeter** op de grond en op groendaken. Dat betekent dus een aanvulling en uitbreiding van de reikwijdte van de voorschriften van het tendentiële scenario en bevordert de **creatie van bijkomende koelte-eilanden**. Het voorkeursscenario biedt dus een hogere graad van doorlatendheid en beplanting dan het tendentiële scenario. In tegenstelling tot het tendentiële scenario biedt het ook **voorschriften die de warmte-absorptie ter hoogte van de bebouwde en verharde elementen willen beperken** (grondbedekking, toegelaten materialen en kleuren op de daken), hoewel deze zeer **beknopt** blijven.

3.3.9. Klimaat en energie

De aard van de effecten op het vlak van klimaat (broeikasgasemissies) en energie (energieverbruik) en de aard van de geïdentificeerde uitdagingen (impact van de bouwsector (grootschalige renovatie, gebruik van de materialen, oprichting van energiecommunity's, ...), impact van de technische installaties en de mobiliteit, aanpassing aan de effecten van de klimaatverandering) zijn in het voorkeursscenario dezelfde als in de alternatieven en het tendentiële scenario. De verschillen zitten in de vloeroppervlakten en de verdeling ervan tussen de verschillende bestemmingen.

Doordat in het voorkeursscenario de vloeroppervlakte met ongeveer 390.000 m² wordt verhoogd ten opzichte van de bestaande toestand (ongeveer +230%), worden er meer

gemotoriseerde verplaatsingen geïnduceerd en nemen het energieverbruik en de broeikasgasemissies aanzienlijk toe. Voor de gebouwen verschilt de omvang van deze toename echter naargelang het gaat om nieuwbouw of bestaande gebouwen. Bij nieuwbouw zullen de werkfasen grotere effecten hebben (grotere werven ...) dan bij bestaande gebouwen (renovatie in verschillende mate met meestal behoud van de draagstructuur). Tijdens de exploitatiefase daarentegen, zullen de nieuwe gebouwen minder effecten genereren. Op schaal van de perimeter van het BBP vertegenwoordigen de nieuwe gebouwen 70% van de vloeroppervlakte en zijn de meeste (woningen, IOD's, voorzieningen) onderworpen aan strengere eisen (voor de nieuwe EPB-eenheden) van de regelgeving EPB-werkzaamheden die bij de vergunningsaanvragen van toepassing is op de hele gebouwschil en de systemen. Het specifieke energieverbruik (kWh/m².jaar) zal in het voorkeurscenario dus lager zijn. Die daling van het energieverbruik is iets groter dan in het tendentiële scenario dat in totaal 65% nieuwe vloeroppervlakte omvat.

De eisen voor de bestaande bebouwing (plaatsing van geothermische installaties, fotovoltaïsche panelen, ...) gelden ook in het voorkeurscenario.

Het voorkeurscenario biedt vanwege de grotere vloeroppervlakte een grote marge voor de aanpassing aan de effecten van de klimaatverandering (beplanting van de buitenruimten, inrichting van groendaken, beheer van grijs water en regenwater, ...) , maar die concentreert zich hoofdzakelijk in de huizenblokken 1 tot 5, 7 en 10. De problematieken die spelen bij de aanpassing aan de effecten van de klimaatverandering zijn beschreven in de hoofdstukken *6. Biodiversiteit (fauna en flora)*, *10. Microklimaat*, *12. Bodem en grondwater* en *13. Hydrologie*.

De aanbevelingen die werden geformuleerd voor de alternatieven zijn ook van toepassing voor het voorkeurscenario (uitvoering, planning en financiering van de renovatie van de bestaande gebouwen om de doelstellingen van de Renolution-strategie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te bereiken, steun bij de oprichting van energiecommunity's, beperking van de mogelijkheid om grote plafonhoogtes te voorzien in uitsluitend de niet-verwarmde lokalen, verlichting die de impact op het vlak van energie, biodiversiteit beperkt, ...).

3.3.10. Bodem en grondwater

De ambities om de volle grond te beschermen blijven in het tendentiële en het voorkeurscenario nagenoeg identiek. Het voorkeurscenario blijft echter bevoorrecht aangezien het minimumpercentages oplegt voor groene ruimten (met volle grond of intensieve groendaken) voor de koeren en tuinen en een minimumoppervlakte (10% en 20%) voor de niet-bebouwde gebieden.

Uit de analyse van het voorkeurscenario voor het huizenblok Travie – Roche – Plastoria blijkt een daling van het aantal zones met volle grond in de perimeter. De compenserende maatregelen zijn echter ambitieuzer en de groendaken vertegenwoordigen een oppervlakte van 94,7% (+6.345m²). Bovendien zal de oppervlakte met volle grond in de openbare ruimten in het voorkeurscenario aanzienlijk toenemen in vergelijking met het tendentiële scenario (+9.325 m²).

Op het vlak van bodemvervuiling en grondwater legt het wettelijk kader *de facto* op dat het project verenigbaar moet zijn met het niveau van bodem- en grondwatervervuiling: (1) ofwel moeten de gebouwen worden opgetrokken op niet-vervuilde bodems, (2) ofwel moet vooraf een risicostudie worden uitgevoerd die de afwezigheid van een niet-tolereerbaar risico

aantoont, (3) ofwel moeten de risico's worden beheerd. Het voorkeurscenario is of zal verenigbaar worden gemaakt met de staat van de bodem- en grondwatervervuiling.

Het verdient dus de voorkeur vanwege de grotere ambities die grotere oppervlakten met volle grond vrijwaren en/of de verharding meer efficiënt compenseren.

3.3.11. Hydrologie

Het voorkeurscenario is in vergelijking met het tendentiële scenario een belangrijke stap voorwaarts in de ambities op het vlak van regenwaterbeheer binnen de perimeter van het BBP. Dankzij de introductie van groendaken op alle platte daken (behalve in slechts een beperkt aantal gevallen), de introductie van het concept "geïntegreerd regenwaterbeheer", de verwijzingen naar het BAT-systeem van Leefmilieu Brussel en de specificatie van een minimumpercentage van groene ruimten voor de niet-bebouwbare gebieden, zal er minder water afvloeien en zullen de effecten van de verstedelijking van de perimeter voor een deel worden gecompenseerd.

3.4. Algemene conclusie

De MER-analyses in de verschillende uitwerkingsfasen van het BBP "Biestebroek II" (beschrijving van de diagnose, beoordeling van de alternatieven, beoordeling van het voorkeurscenario) stonden garant voor een kritische observatie tegelijk met de opmaak van het ontwerpplan, in voortdurende dialoog met de auteurs. Het gevolg is dat een groot deel van de opmerkingen die werden geformuleerd in het MER geleidelijk aan werden opgenomen in het ontwerpplan. De finale versie bevat dus heel wat verbeteringen die werden voorgesteld door het MER.

Op het vlak van **regelgeving** impliceert de bijzondere stedenbouwkundige context van dit ontwerpplan dat het onmiddellijk na de **opheffing** van het nog geldende resterende plan in werking moet treden, dit om de reglementaire stabiliteit van de al verstrekte of in behandeling zijnde vergunningen te garanderen. Omdat beide operaties tegelijk worden verricht, heeft dit MER betrekking op zowel de opheffing van het resterende deel van het BBP I als op de goedkeuring van het nieuwe BBP II.

Op het vlak van **programmatie** leidt de goedkeuring van het BBP II tot de ontwikkeling van een aanzienlijke functionele gemengdheid, met name in het OGSO op de rechteroever waar welbepaalde functies worden geïntroduceerd (scholen, een bedrijvent centrum, activiteiten die verband houden met stadslandbouw). Op het vlak van **ruimtelijke organisatie** is de inrichting van een nieuwe bouwlijn langs het Kanaal, gevormd door een geheel van torens, een van de belangrijkste elementen van het ontwerp-BBP. De eventuele impact van de aanwezigheid van deze torens (visuele impact, slagschaduw, ...) worden verzacht door de mogelijkheid om een van deze hoogbouwen te verplaatsen naar de Zoutstraat. Op het vlak van **open ruimten** voorziet het ontwerp-BBP tal van parkgebieden (in de buurt van het Kanaal, in het huizenblok CityDox, het Klein-Eilandpark, het Crickxpark, ...) en weggebieden met landschappelijk karakter (in het verlengde van de parkgebieden), evenals minimumoppervlakten van voor de bewoners toegankelijke groene ruimten in de meeste huizenblokken. Deze aspecten creëren een situatie die veel gunstiger is op het vlak van **vergroening** dan het BBP I.

Op **sociaaleconomisch** vlak zullen de vele **woningen** die worden gecreëerd een antwoord bieden op de demografische druk en de nieuwe wijk consolideren. Dat is de belangrijkste uitdaging van het ontwerpplan. De voorschriften van het plan garanderen een minimumaanbod van grote woningen, maar de bevoegde overheden zullen over de gevraagde woonprogramma's goed moeten onderhandelen met de projectontwikkelaars om zeker te zijn dat ook "betaalbare" / "middelgrote" woningen in het programma worden opgenomen, naast woningen van verschillende groottes en nieuwe woningtypes (gegroepeerd wonen, cohuur, ...). Een versterking van het netwerk van **voorzieningen** is voorzien, evenals de beperking van de oppervlakten van **in ondernemingen geïntegreerde diensten** in de OGSO's. Wat de **productie- en havenactiviteiten** betreft, verkleint het ontwerp-BBP enigszins de bestaande oppervlakten, maar wordt de stock vernieuwd.

Op het vlak van **mobilititeit** zal de uitvoering van het ontwerp-BBP een aanzienlijke toename van het verkeer van en naar het project genereren. Er wordt aanbevolen om de **Marchantbrug** gedeeltelijk open te stellen voor de actieve vervoerswijzen, het openbaar vervoer, de hulpdiensten en eventueel bepaalde vrachtwagens. Ook de aanleg en verbetering van de bediening door het **openbaar vervoer** en van kwaliteitsvolle **voetgangers- en fietsinfrastructuren** zal het modale aandeel van de auto en het gemotoriseerd verkeer in verband met de perimeter beperken. Wat het **parkeren van motorvoertuigen** betreft, kan met de verhouding die is voorzien in het ontwerp-BBP worden voldaan aan de verwachte

vraag, op voorwaarde dat het gebruik van de alternatieve verplaatsingswijzen wordt geoptimaliseerd en het parkeren op de openbare weg wordt beperkt. De voorschriften voor het **fietsparkeren** zijn erop gericht om zoveel mogelijk fietsparkeerplaatsen aan te bieden.

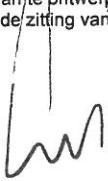



Op het vlak van **biodiversiteit** voorziet het ontwerpplan in de versterking van het groene netwerk in de perimeter (meer openbare groene ruimten, beplanting van de platte daken, vaststelling van een minimumpercentage groene ruimten in de weggebieden en in de OGSO's, ...). Deze maatregelen bevorderen de aanwezigheid van ecologische corridors in de perimeter, maar bijzondere aandacht moet worden besteed aan het type omheiningen dat wordt geïnstalleerd.

Op het vlak van **geluids- en trillingsomgeving** wordt aanbevolen om de toegangen voor vrachtwagens in de OGSO's te plaatsen op minder geluidsgevoelige assen om de potentiële hinder van de leveringen te beperken. Wat de mogelijke hinder voor de woningen langs de parken of wegen betreft, kunnen verschillende oplossingen worden overwogen (kwaliteitsvolle omheiningen, een semi-private bufferzone, ...). Voor de blootstelling van het huizenblok Travie-Roche-Plastoria aan het spoorweglawaai moet de toepassing van de norm NBN S 01-400-1 "*Akoestische criteria voor woongebouwen*" worden opgelegd.

Op het vlak van **luchtkwaliteit, klimaat en energie** zal de uitvoering van het ontwerpplan meer broeikasgasemissies genereren (autoverkeer, productieactiviteiten, technische installaties, ...) en meer energieverbruik (grootschalige renovatie, gebruik van de materialen, ...). Deze impact zal in zekere mate worden beperkt dankzij de betere energieprestaties van de verbrandingsinstallaties van de nieuwe gebouwen of dankzij het gebruik van andere systemen die werken op elektriciteit (warmtepompen, ...). Er werden aanbevelingen geformuleerd over de renovatie van de bestaande gebouwen om de doelstellingen van de *Renolution*-strategie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te bereiken, steun te bieden bij de oprichting van energiecommunity's, enz.

Op het vlak van **microklimaat** wordt aanbevolen om **aërodynamische studies** uit te voeren op basis van de latere aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen (met name voor de plaatsing van de hoogbouwen). Het ontwerp-BBP consolideert de vergroening in de perimeter. Dat bevordert het ontstaan van **koelte-eilanden**, maar er wordt aanbevolen om grondbedekkingen en gevelmaterialen te gebruiken die overdag zo min mogelijk warmte absorberen.

Op het vlak van **bodem- en grondwaterkwaliteit** koestert het ontwerp-BBP hoge ambities om een grote oppervlakte met volle grond te vrijwaren en/of op een efficiënte manier de verharding te compenseren. Voor het **waterbeheer** zal dankzij de beplanting van platte daken, de introductie van het concept "geïntegreerd regenwaterbeheer" of de specificatie van een minimumoppervlakte van groene ruimten in bepaalde huizenblokken zorgen voor minder afvloeiend water en voor een deel de effecten van de verstedelijking compenseren.

<p>BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST GEMEENTE ANDERLECHT PROJECT VAN TOTALE OPHEFFING VAN HET RESTERENDE DEEL VAN HET BBP "BIESTEBROEK" BR 07/12/2017 (MER + ONTEIGENINGSPLAN) EN OPRICHTING VAN HET BBP "BIESTEBROEK II" MET EEN MER Gemeentelijk nummer: PPAS_E2 Gewestelijk nummer: AND_0059_002</p>	<p>REGION DE BRUXELLES-CAPITALE COMMUNE D'ANDERLECHT PROJET D'ABROGATION TOTALE DE LA PARTIE SUBSISTANTE DU PPAS "BIESTEBROECK" AG 07/12/2017 (RIE + PLAN D'EXPROPRIATION) ET ÉLABORATION DU PPAS "BIESTEBROECK II" AVEC UN RIE Numéro communal : PPAS_E2 Numéro régional : AND_0059_002</p>
<p>PLAN Opgemaakt door de Projectauteur</p> <p>BUUR</p> <p>BUUR part of Sweco -rue d'Arenberg - Arenbergstraat, 13 / 1000 Bruxelles – Brussel / T 02.383.06.40 www.buur.be</p>	<p>PLAN Dressé par l'auteur de projet</p> <p>aries CONSULTANTS</p> <p>Aries Consultants Rue des Combattants 96B / 1301 Bierges T 010.43.01.10 www.ariesconsultants.be</p>
<p>Gezien en voorlopig goedgekeurd door de Gemeenteraad: de Gemeenteraad geeft het College van Burgemeester en Schepenen opdracht het ontwerpplan te ontwerpen aan een openbaar onderzoek op de zitting van 26.01.2024</p>  <p>In opdracht, Le Bourgmestre, De Burgemeester, Fabrice CUMPS</p>	<p>Vu et adopté provisoirement par le Conseil communal : le Conseil communal charge le Collège des Bourgmestre et Échevins de soumettre le projet de plan à enquête publique en séance de 28.01.2024</p>  <p>Par Ordonnance : La Secrétaire communale ff., De wdn Gemeentesecretaris, Nathalie COPPENS</p>
<p>Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig ontwerpplan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 21.01.2024 tot 22.01.2024</p>  <p>In opdracht, L'Échevine du Développement Urbain et de la Mobilité, De Schepenen van de Stedelijke Ontwikkeling en van de Mobiliteit, Susanne MÜLLER-HÜBSCH</p>	<p>Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent projet de plan a été déposé à l'examen du public à la maison communale du 21.01.2024 au 22.01.2024</p>  <p>Par Ordonnance : La Secrétaire communale ff., De wdn Gemeentesecretaris, Nathalie COPPENS</p>
<p>Gezien en definitief goedgekeurd door de Gemeenteraad op de zitting van</p>	<p>Vu et adopté définitivement par le Conseil communal en séance du</p>
<p>Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van</p> <p>De Minister-President</p>	<p>Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles- Capitale du</p> <p>Le Ministre-Président</p>