

BBP "BIESTEBROEK" II



FASE I:

**DIAGNOSE EN BIJWERKING VAN DE
UITDAGINGEN VAN DE BIESTEBROEKZONE**

27/06/2023

**BU
UR**
Part of Sweco

Dit verslag werd op 27 juni 2023 ingediend aan het einde van de « Diagnos »-fase en werd in juni 2024 formeel aangepast toen de documenten van het BBP-project werden gefinaliseerd.

COLOFON

BUUR

Part of Sweco

Rue d'Arenberg 13
1000 Bruxelles, BE
T +32 (0) 16 89 85 50
F +32 (0) 16 89 85 49
E buur@buur.be
www.buur.be

Projectleiders: ir. arch. Hélène RILLAERTS, Rémi VAN DURME

Medewerkers: Caroline CUSTINE,
Laura KOVACS

ARIES
CONSULTANTS

ARIES Consultants

Rue des Combattants 96
1301 Bierges, BE
T +32 10 430 113
F + 32 10 430 111
E info@ariesconsultants.be
www.ariesconsultants.be

Directeur: Ir. Gilles LEDENT

Projectleiders: Quentin PAUWELS, Alejandro RODRÍGUEZ SEBASTIÁN

Medewerkers: Danaé STEVENS, Blaise ALTDORFER, Andrea AIELLO, Delphine PEETERS, Victor GLOTZ, Miguel URDIAIN ARRAIZA, Dimitri CRESPIAN, Quentin MARRISSIAUX, Louis VANDEBROEK

INHOUD

1. INLEIDING

Context van de huidige opdracht
Verwachtingen van de diagnose en actualisering van de bestaande toestand
Van een versnipperd gebied naar een wijk: Biestebroek in wording
Aanpak: inventarisatie, overleg, evaluatie

2. INVENTARISATIE

Fotoreportage
Inventarisatie van de dynamiek in het gebied

3. BIJGEWERKTE UITDAGINGEN VAN HET GEBIED

Lopende projecten
Strategie voor de open/groene ruimten
Strategie voor de openbare ruimten & place-making
Dichtheid & programma's in uitvoering
Burgerinitiatieven & wijkdynamiek

4. FEEDBACK INZAKE HET BBP I

5. ANALYSE VAN DE DUURZAAMHEIDSCRITERIA



MAJO

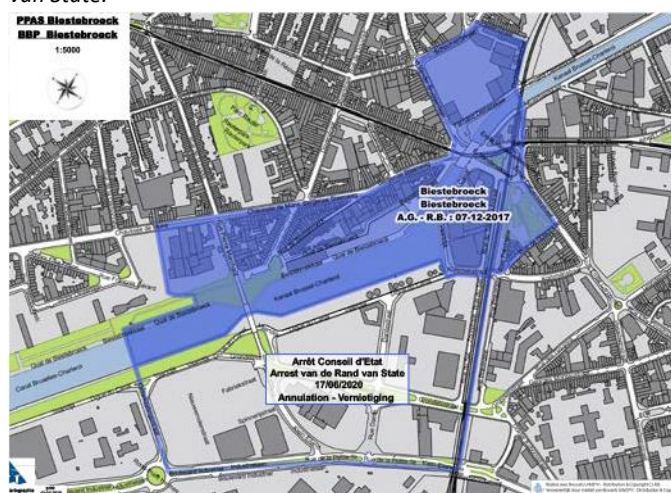
1 INLEIDING

CONTEXT VAN DE HUIDIGE OPDRACHT

Het Biestebroekdok maakt deel uit van een strategisch herontwikkelingsproces voor het zuidelijke deel van het Kanaal. Dit laatste heeft een de-industrialisatiefase doorgemaakt die heeft geleid tot een aanzienlijke stedelijke achteruitgang, vooral op de rechteroever. Om een kader te bieden voor deze veranderingen werd het BBP I opgesteld (2017), het resultaat van een langdurig werk door de verschillende actoren. Het Plan pakte met succes nieuwe kwesties aan, zoals de integratie van de productieve economie in het kader van gemengde stedelijke projecten. Het heeft de dynamiek van transformatie, 'vernieuwende stadsontwikkeling' en nieuwe economieën in gang gezet die we in de perimeter willen zien. De gekozen dichtheid is erop gericht een evenwicht te vinden tussen de ambities van de actoren, de programmatische beperkingen, bodemsanering enzovoort. Deze dichtheid weerspiegelt ook de wens om het beste te halen uit reeds verstedelijkte, uitgeruste en toegankelijke terreinen, in een impliciete logica van duurzame en beredeneerde stedenbouw.

Het BBP I (d.w.z. BBP "Biestebroek" BR 07/12/2017) werd echter gedeeltelijk vernietigd in 2020 om een aantal redenen. Het is daarom essentieel om een duidelijk inzicht te hebben in de redenen voor deze afwijzing. Naast het wettelijke kader heeft de kritiek op het project een aantal zorgen van sommige burgers, verenigingen en privé-instellingen aan het licht gebracht. Deze zorgen hebben betrekking op de integratie en inclusie van alle sociale groepen, de aanwezigheid van groene ruimten en het behoud van de bestaande economische activiteit.

Perimeter van het BBP Biestebroek, met in blauw het deel waar het plan van kracht bleef na de gedeeltelijke vernietiging door de Raad van State.



VERWACHTINGEN VAN DE DIAGNOSE EN DE BIJWERKING VAN DE UITDAGINGEN VAN DE BESTAANDE TOESTAND

Deze opdracht om een BBP "Biestebroek II" gelijktijdig uit te werken met de opheffing van het vorige BBP "Biestebroek", is een gelegenheid om een bestaand instrument te verbeteren in het licht van de veranderingen in de uitdagingen waarmee het gebied geconfronteerd wordt en de ontwikkelingen in de tijd; het moet ervoor zorgen dat het geactualiseerde plan volledig in overeenstemming is met de gemeentelijke en gewestelijke ambities en de verdediging van het algemeen belang.

Deze eerste "heractualiseringsfase", in de vorm van deze diagnose, is daarom van het grootste belang. Hoewel dit over het algemeen het geval is voor elk stadsproject dat volledig in overeenstemming moet zijn met de realiteit van de context in kwestie, is een van de bijzonderheden van deze oefening in het "opfrissen" van een bestaand instrument de unieke kans om feedback te verwerken uit de implementatie van het vorige plan.

Deze feedback wordt hierbij op verschillende manieren verzameld: inventarisatie en beoordeling van zowel openbare als private projecten - zowel de goedgekeurde als de projecten die momenteel worden beoordeeld - in het bijzonder met betrekking tot eventuele vrijstellingen, opmerkingen of referenda die zij hebben ontvangen; in kaart brengen van de effecten die zijn bereikt (of niet bereikt) door het vorige BBP; en ook toepassing van het 'BE SUSTAINABLE'-beoordelingsinstrument op de referentiesituaties, zowel in het district als voor het instrument in kwestie.

Dit werk zal een basis bieden voor het vaststellen van de elementen van het BBP I die geactualiseerd of verbeterd moeten worden om de legitimiteit van dit instrument in de huidige context te vernieuwen.

VAN EEN VERSNIPPERD GEBIED NAAR EEN BIESTEBROEKWIJK IN WORDING

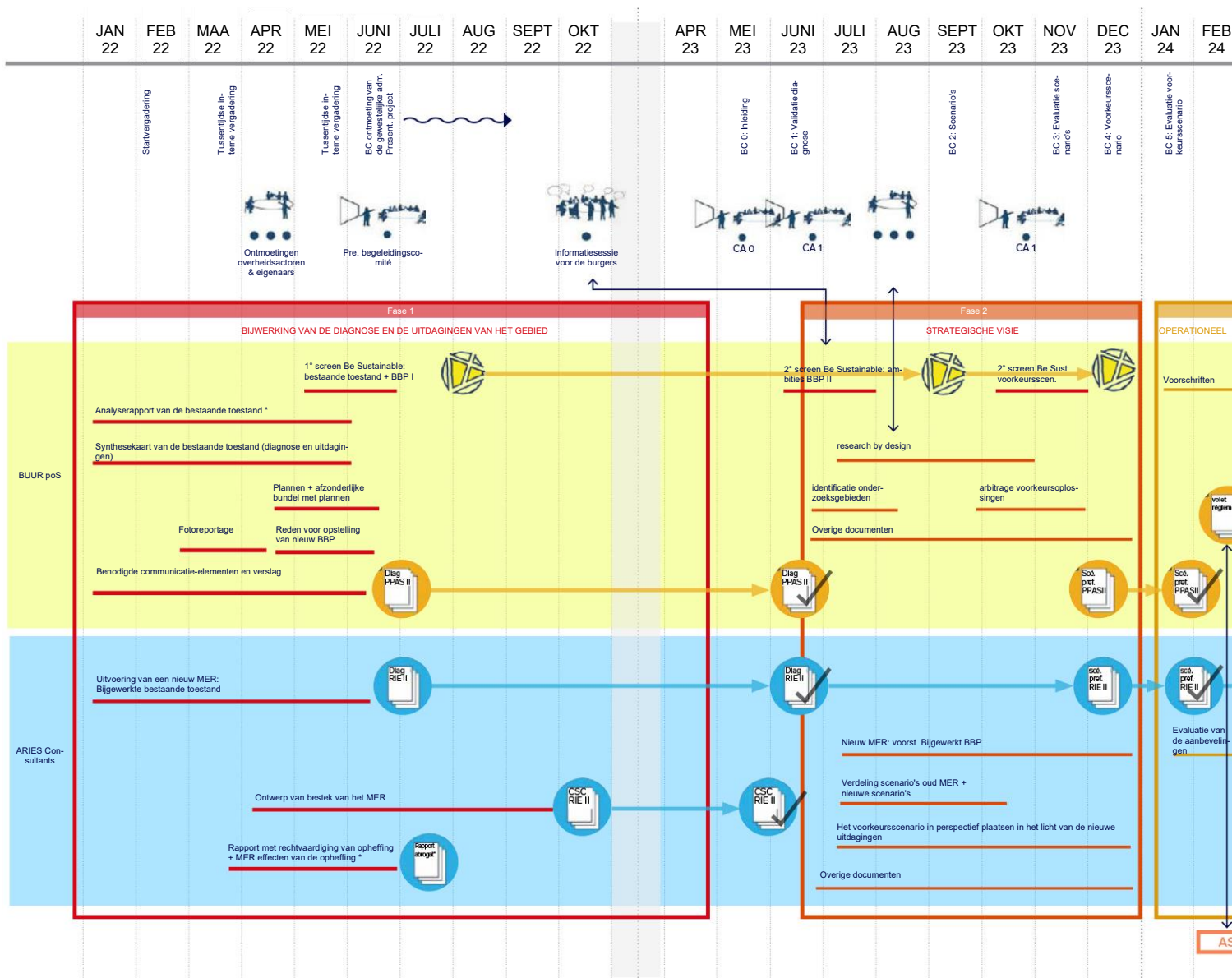
De identiteit van de Biestebroekwijk is direct verbonden met de industrieën die zich er na de aanleg van het kanaal en het dok hebben ontwikkeld. Deze identiteit moet worden versterkt en verrijkt door toekomstige ontwikkelingen. Bovendien ligt de wijk dicht bij belangrijke vervoersknooppunten en dichte, historische woonwijken en is daardoor goed bereikbaar. Met deze bijzonderheden moet rekening worden gehouden voor de toekomstige ontwikkelingen. Vooral met het oog op de verwachtingen in verband met klimaat- en milieuitdagingen moeten we meer dan ooit ambitieus zijn wanneer we het stadsproject opstellen dat in dit gebied zal worden uitgevoerd.

AANPAK: INVENTARISATIE, OVERLEG, EVALUATIE

De nieuwe vormen van gebruik en veranderingen die in de perimeter worden waargenomen, getuigen van een continue toe-eigeningsdynamiek. Er wordt een wijkgevoel en een wijkidentiteit gecreëerd. Dit aspect is enorm geëvolueerd sinds de eerste denkoefeningen over het gebied. De aanpak moet rekening houden met deze nieuwe rijkdom en gebruikmaken van deze kracht om de reflectie te voeden.

Stroomopwaarts van het werk aan het nieuwe plan wordt daarom een overzicht gemaakt van de dynamiek die gaande is en van de actoren die betrokken zijn bij de ontwikkeling van het gebied. Dit stelt ons in staat om de realiteit ter plaatse te inventariseren, om de basis te leggen waarop het project zal worden gebouwd en ook om een constructieve dialoog met de belanghebbenden op gang te brengen.

PLANNINGSVOORSTEL



Bij deze dialoog moeten de volgende belanghebbenden worden betrokken:

- de buurtbewoners en het maatschappelijk middenveld;
- de belangrijkste publieke en private projectdragers die actief zijn in het gebied;
- de overheidsinstanties die betrokken zijn bij het instrument en binnen het BC betrokken zijn bij de ontwikkeling ervan.

Als rode draad door deze dialoog wordt een gezamenlijke evaluatieoefening voorgesteld:

- evaluatie van de sterke en zwakke punten van het gebied;
- evaluatie van het BBP I-instrument (feedback) en de ambities van de eerste versie van het plan;
- evaluatie van de ambities die het plan in de nieuwe versie kan waarmaken.

Het voorgestelde instrument voor het beoordelen van ambities is het referentiesysteem van de duurzame wijk van Be Sustainable.

VOORGESTELDE METHODOLOGISCHE AANPAK VOOR FASE 1

INVENTARISATIE

- inventarisatie van de projecten in het gebied
- fotoreportage
- in kaart brengen van de bijgewerkte uitdagingen van het gebied

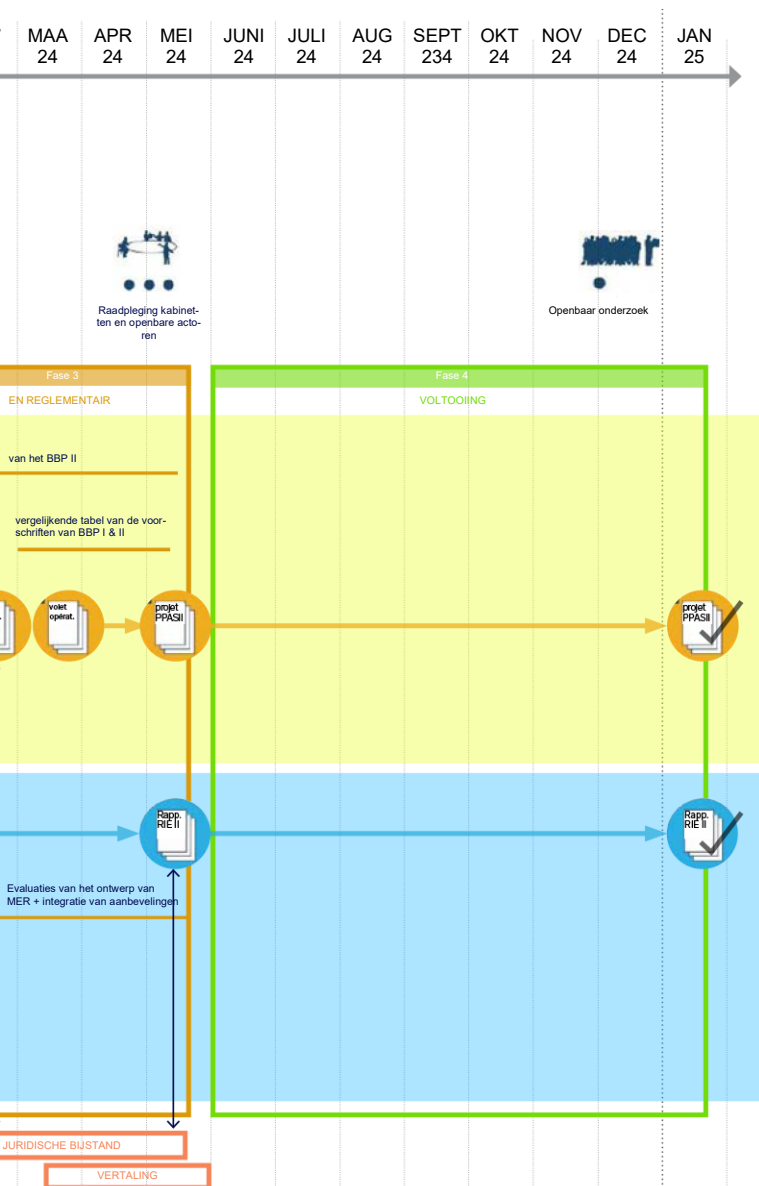
OVERLEG

bilaterale bijeenkomsten met projectdragers (zowel publiek als privaat) die in het gebied actief zijn



EVALUATIE

van de ambities van het BBP I van 2017 in het licht van de dynamieken die in 2022 gaande zijn





PORT SUD



CHASSIS
ET ACCESSOIRES
OFFICE DE L'EST
10000

2

INVENTARISATIE

De eerste fase van het werk is gewijd aan het actualiseren van de bestaande toestand. Aangezien Biestebroek een snel veranderende wijk is, evolueert de realiteit op het terrein voortdurend. Daarbij werd een combinatie van instrumenten gebruikt om een goed inzicht in de situatie te krijgen:

1° De observaties ter plaatse benadrukken het transformerende karakter van de ruimten in de wijk - vooral rond het kanaal. Veranderingen in gebruik, toe-eigening van voorbijgaande aard, de effecten van verstoring of 'hangende' elementen worden aan het licht gebracht en in aanmerking genomen.

2° De gegevens over de verschillende projecten in uitvoering (zowel privé als openbaar) worden verzameld door de behandelde en/of afgeleverde aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen te bestuderen en door bilaterale ontmoetingen met de projectdragers.

Dit overzicht maakt het mogelijk om te peilen naar de vooruitgang van de projecten, de manoeuvreerruimte die nog kan worden vastgesteld, de punten die vragen hebben opgeroepen tijdens de voorbereiding/het onderzoek, enz.

Deze gegevens worden samengevat in de inventarisatietabel met de lopende projecten, die een 'databank' vormt voor de volgende fasen van de opdracht.

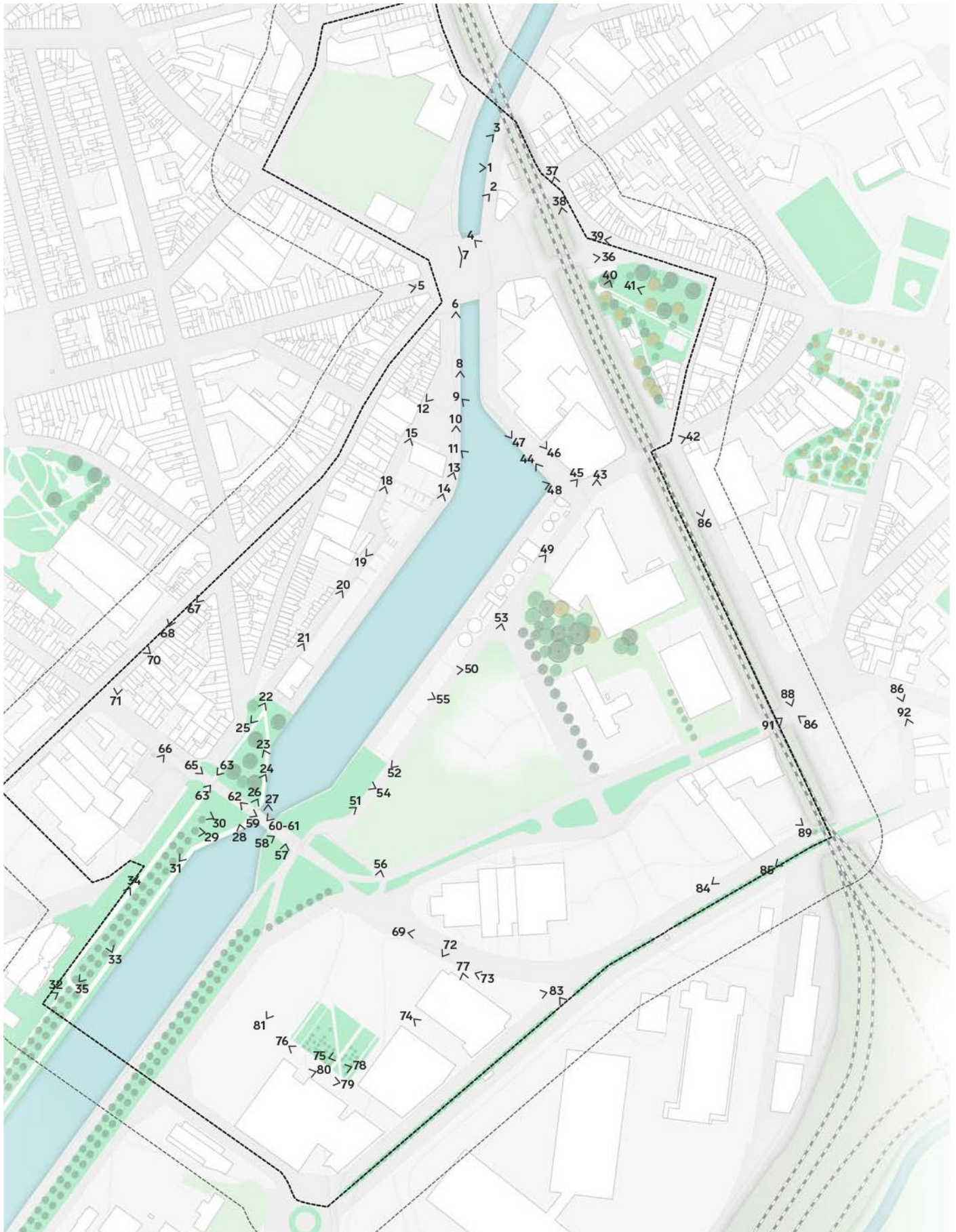
3° De actualisering van de kaarten van de feitelijke en rechtstoestand¹ maakt het mogelijk om zowel rekening te houden met de bestaande toestand op het vlak van feitelijke bestemmingen en ruimtelijke structuur, als met de verwachte ontwikkelingen dankzij het in kaart brengen van de gedetailleerde vergunningen in de inventarisatietabel.

Samen vormen deze documenten een basis voor de thematische analyse die in de volgende hoofdstukken wordt gepresenteerd.

1. Opmerking: de plannen van de bestaande situatie (de facto en de jure) werden eerst bijgewerkt tijdens de diagnosefase, en vervolgens opnieuw bijgewerkt toen het BBP-ontwerp werd afgerond. Deze documenten staan los van dit verslag.

FOTOREPORTAGE

SITUERING VAN DE PLAATSEN WAAR DE FOTO'S GENOMEN WERDEN













55



56



57



58



59



60



61



62



63



64



65



66



67





INVENTARISATIE VAN DE LOPENDE PROJECTEN IN HET GEBIED – JUNI 2023

De onderstaande tabel geeft een samenvatting en analyse van de vele lopende projecten binnen de perimeter, classificeert ze volgens de fase van voltooiing (op het moment van de voltooiing van deze diagnostische studie en de start van de voorbereidingsfase van het nieuwe ontwerpplan), geeft een overzicht van de geplande programma's en analyseert de opmerkingen die verschillende instanties hierover hebben gemaakt. Dit instrument is ontwikkeld als aanvulling op de cartografie die in het volgende hoofdstuk wordt gepresenteerd (waaruit de kaart in het medaillon hiernaast is gehaald).



uittreksel kaart van lopende projecten en nummering van de blokken

N°Blok	Nam projet	MO	Auteur van het	Afbeelding project	Vergunning	Status	Project	Opmerkingen, Aandachtspunten
1.1	City Dox							
1.1	City Dox Lo	Immobilierie de la Petite Ile NV			PU-48841	Toegekend + uitgevoerd	2 gebouwen, 93 wooneenheden, geïntegreerde zakelijke dienstverlening, assistentiewoningen, verpleeghuis	<ul style="list-style-type: none"> SV in 2015, (halfslachtige) toepassing van de PPAS Rechterover EN het PPAS I project naar een grotere diversiteit van functies, meer productieve functies moeten worden geïntegreerd (Commune, CityDev), stapeling van functies in de geest van ZEMU (BE), meer productieve functies moeten worden geïntegreerd anders dan immaterieel (CityDev) (CityDev), suppression stationnements en voirie (BE, DU, DMS) Bijzondere aandacht voor architecturale identiteit (BE, DU, DMS) moet denken aan een opening op de gracht (tussen gebouw B en C?) moet de samenvoeging van parkings voor gebouw A en B bevorderen (let op: geen gebouw A meer in de laatste versie), parkings op een sokkel in plaats van ondergrond (in het kader van een fasering, indien er geen actis prod is in een 1ste fase) (BE, DU, DMS) Er is een afwijking ingevoerd met betrekking tot de eisen voor de 0,6 cm toplaag van de bovengrond op parkeerterreinen afwijkingen van de HSY met betrekking tot de hoogte van geïsoleerde gebouwen, de ontwikkeling van achterstandsgebieden, de installatie van geïsoleerde gebouwen, de ontwikkeling van binnenplaatsen en tuinen..
1.1		Immobilierie de la Petite Ile NV			PU-49894		wijziging PU-48841	/
1.1	City Dox	Immobilierie de la Petite Ile NV			PU-49539	Toegekend + uitgevoerd	wijziging SV 48841	<ul style="list-style-type: none"> Toevoeging van een mortuarium en een apotheek aan het vorige programma Aanpassing van de omgeving
1.1	City Dox	Rest Island			PU 50959	Instruction	Verandering van gebruik: geïntegreerde diensten voor bedrijven > gezondheidsdiensten	<ul style="list-style-type: none"> SV 49539 en SV 48841 koppeling wijziging van het gebruik van 133m² van gebouw C2 naar gezondheidsdiensten in verband met de serviceresidentie-eenheden... en helemaal niet met de ZEMU-voorschriften
1.2	City Dox							
1.2	City Dox	Immobilierie de la Petite Ile NV			01/LPFD/602092	Toegekend + niet uitgevoerd	FE / City Dox woonwijk	<ul style="list-style-type: none"> Verkavelingsvergunning, splitsing van het perceel in 9 percelen
1.2		Immobilierie de la Petite Ile NV	JNC		PU 51035	Toegekend + uitgevoerd	ontwikkeling van openbare ruimten (in het kader van NV 01/LPFD/602092)	<ul style="list-style-type: none"> Roept op tot een vermindering van het aantal parkeerplaatsen op straat om de permeabiliteit te maximaliseren Voorkeur voor inheemse soorten voor plantages Voorzie sorteerbakken (Concert Commissie, 10/10/2019) Wijzigingen aan het project, in het bijzonder de verwijdering van de parking rechts van de centrale parking afwijking van de BBP met betrekking tot de lozing van regenwater in het kanaal, omdat geen enkel deel van de rue de la Filature in het kanaal kan worden geloosd (bellingen, de rue de la Petite Ile loost al op het riool) MAAR voorstel om het reeds gebouwde gedeelte van de spinnerij te wijzigen om voortaan op het kanaal te kunnen lozen.
1.2	City Dox Lo	Immobilierie de la Petite Ile NV + Atenor	XGDA		PU 51673	Toegekend + niet uitgevoerd	<ul style="list-style-type: none"> Bouw van 3 gebouwen, basis voor productieve activiteiten + huisvesting in gebouwen en tuinen Gespreide stratum parking tussen productieve en residentiele activiteiten, gebaseerd op het raster van de FTS-residentie. En dus om te bouwen tot huisvesting 	<ul style="list-style-type: none"> intrekking wegens onregelmatigheid op 28/07/2021 (door Urban, betreft stedenbouwkundige kosten) Bodemverontreiniging en de aanwezigheid van een ondiepe grondwaterspiegel maken het onmogelijk om ondergrondse parkeergarages aan te leggen nieuwe eigenaars (op het blok van SV 50788?) klagen over de niet-communicatie van Atenor over de verdichting van de wijk Aantasting van het vrije uitzicht op de gracht en de kwaliteit van het zonlicht van naburige gebouwen en openbare ruimtes de toename van de bevolkingsdichtheid baart buren zorgen, voor vragen over de beschikbaarheid van vervoer, openbare voorzieningen (fasering?) de intrekking van de PPAS is een juridische "inbreuk", het argument "niet in overeenstemming met de RRU" "niet in overeenstemming met de PRAS" wordt naar voren gebracht. Vermindering van productieve activiteiten / woonfuncties. Ook onevenwichtigheid in de geest van ZEMU (bovenal is de gemeenschappelijke kern gewijd aan de productieactiviteiten van de ... m²?) laag teelaarde op de plaat verkleint tot 20 cm (in plaats van 60 min) in vergelijking met 120 cm op sommige plaatsen, waardoor een betere verdeling van de belastingen en een verlichting van de structuur op de gevel aan het kanaal mogelijk is
1.2	City Dox Lo	Immobilierie de la Petite Ile NA	BE Architecten		PU 52006	Toegekend + niet uitgevoerd	Gemengde bouw, commerciële basis + woonverdiepingen (74 app) + parkeerplaatsen 8 verdiepingen op plint of 2 (schoolrijde) 8 etages sur socle ou 2 (côté école)	<ul style="list-style-type: none"> positief advies van het BMA over de kwaliteit van de huisvesting, de dialoog met de buurt dankzij de bewoonde structuren, de samenstelling in schijven vermelding van een mogelijke verbetering met betrekking tot de ontwikkeling van de parkeergarages Alle klachten komen van de nieuwe naburige eigenaren, hebben betrekking op de locatie van het gebouw, het ontbreken van een studie van zonneschijn 11,5% actis prod OF groothandels OF collectieve apparatuur, 83,5% woningbouw, 5% winkels OF horeca Sjabloon voldoet aan de eisen van de verkavelingsvergunning van City Dox afwijking van de PL met betrekking tot bovengrondse niveaus afwijking van de PL op de bovenste verdieping, die verondersteld wordt terug te liggen op de gevel of slechts 85% van de verdieping eronder betreft afwijking van de PL op de terugliggende zone die niet volledig beplante ruimte is, maar eerder de continuïteit van materialiteit met de openbare ruimte waarborgt + toegang project maakt 100% MAAR 744m² groene daken + regenwatervertemperatie waterdicht + regenwaterbeheerplan bijklare goed + hewelsterafvoer in het kanaal
1.2	City Dox	Immobilierie de la Petite Ile NA			FE 77/2021	Toegekend + niet uitgevoerd	FE, parkeerplaats (Pilaturestraat)	FE voor de toekomst SV 52006
1.2	City Dox Lo	Immobilierie de la Petite Ile NA			01/PROJ/1783563	Project	Gebouw + school	/
1.2	City Dox Lot 4 (4.1 et 4.2)	Immobilierie de la Petite Ile NA			FE 117/2020	Toegekend + niet uitgevoerd	FE, 3 gebouwen (R+14 (A), R+3 (B) R+8 (C) productieve basis	FE voor SV 51673
1.2		Batiments et Ponts Constru.			FE 201/2019			/








uittreksel kaart van lopende projecten en nummering van de blokken

N°Blok	Nam project	MO	Auteur van het	Afbeelding project	Vergunning	Status	Project	Opmerkingen, Aandachtspunten
1.2	CityDox Lot	Immobielière de la Petite Ile NA			PU 50788	Toegekend + uitgevoerd	3 gebouwen (2x R+6 en R+7) op een productieve basis • 3200m² productieve ruimte • 740m² winkeluimte • 5 + 181 woningen • 7500 m² "SIE", d.w.z. kantoren • 492 PP fietsen	<ul style="list-style-type: none"> • architecturale keuzes kavels 1, 2 doen ons het ergste vrozen (CRU), SY is van mening dat architecturale keuzes in harmonie met het milieukader en dat er een goede differentiatie in de gevel is volgens de soorten functies, alleen een duurzamer materiaal vereist dan wit pleisterwerk • te weinig aantrekkelijkheid voor productieve acties, wat niet wordt gefaciliteerd door de regeling mede-eigendom, de vraag H&E de toekomstige bewoners van de Actis prod gevonden zullen worden komt regelmatig aan de orde (CRU, IEB), SY is van mening dat de verdeling van de soorten activiteiten in lijn is met de visie van ZEMU • cumulatief effect van ontwikkelingen in de wijk, de vraag naar het mobiliteitsaanbod is een punt van zorg, evenals het aanbod van banen, onderwijsfaciliteiten, sportfaciliteiten, zachte mobiliteitsinfrastructuur • kwestie van de mix van het type bezetting dat op tafel wordt gelegd (40% van ZCH, komt niet overeen met de behoeften van de pop) (IEB) • er zijn 99 sociale woningen gefinancierd door CityDev • Het project heeft 3200m² productieve activiteiten beloofd > hoe zit het met vandaag? • Er wordt vermeld "Terwijl het project aan alle voorwaarden voldoet" op het gebied van "biodiversiteit", "intergenerationele en sociale diversiteit", "zorg voor mobiliteit" > hoe zit het? De plaat van de sokkel wordt omschreven als ambitieus in termen van gecreëerde groene ruimtes (tuinen, moestuinen, stadstrappen op het park, fietsenstalling op de sokkel, enz.) > welke materialiteit is dit nodig? Hoe zit het met de soorten?? • we vragen om een mobiliteitsstudie gekoppeld aan elke vergunningsaanvraag om de parkeerplaatsen te "rationaliseren en mutualiseren", en tegelijkertijd staat er duidelijk geschreven dat we geen parkeerratio van 0,7 kunnen overwegen (PPAS voorziet in 0,7 op 1) omdat zone C en de onmogelijkheid om de verzadiging van de wegen te beoordelen (...) > hoe zit het? • waterbeheercyclus niet erg ambitieus: stelt zich tevreden met het vernemen van de RRU-conformiteit op het gebied van geknoei met daken en closed-loop gr/waterrecycling en rechtvaardigt daarom niet dat gebruik van regenwater niet zinvol is, geeft de voorkeur aan een lozing in het kanaal • Hoe zit het met de materialiteit en architecturale keuzes van de "vitrines" van productieve activiteiten?
	CityDox Lot	Immobielière de la Petite Ile NA			PU 52058	Toegekend op 23/11/2021	Verzoek tot regularisatie met betrekking tot SV 50788	<ul style="list-style-type: none"> • kleine bouwkundige aanpassingen (gevelbekleding, souterrain, verhoging van de plaat met 5 cm, enz.) • technische aanpassingen die geen impact hebben op het project als geheel (scheiding van de stookruimte, verwijdering van een noodtrap, enz.) • aanpassingen aan parkings en fietsenstallingen die geen impact hebben op het project als geheel
1.2	CityDox Lot	Immobielière de la Petite Ile NA	XGDA		PU 52103	Toegekend op 25/01/2023	Bouw van 3 gebouwen (R+14 (A), R+3 (B), R+8 (C)) van 171 wooneenheden op productieve basis (2.925 m²) en parkings (132) (percelen 5.1 en 5.2 van verkavelingsvergunning 01/LFPD/602092)	<p>Project Idem Blokken 4</p> <ul style="list-style-type: none"> • RIR uitgevoerd op 15/06/2021
	CityDox Lot	Immobielière de la Petite Ile NA			PU 52 800	Instructie	Bouw van 3 gebouwen (R+14 (A) R+4 (B) R+8 (C), van 122 log. op basis van productieve en groothandelsactiviteiten en 96 bovengronds PP (percelen 6.1 en 6.2 van verkavelingsvergunning 01/LFPD/602092)	<ul style="list-style-type: none"> • Overlegcomité op 20/04/2023 • basis variërend in zijn h.t. bekroond door een opkomst (bât. A) en een middelgrote toren (bât. C), en een volume dat de 2 verbindt (bât. B) • afwijking. PL met betrekking tot de opdrachten > verzoek om apparatuur te leveren • afwijking. PL met betrekking tot de terugval op het dak > de terugval of de 85% van de oppervlakte met betrekking tot de bovenste verdieping niet geaccepteerd, maar aanvaard omdat deze voor de vorige kavels werd aanvaard en als niet impactvol werd beschouwd • afwijking. PL wat betreft de dikte van de grond: soms minder dan 60 cm maar soms ook groter • afwijking. PL met betrekking tot binnentuinen en tuinen > collectieve tuin in R+3 boven de openbare ruimte in plaats van R+2, maar geaccepteerd omdat het afhangt van de indeling van de basis, zelf afhankelijk van de indeling van de bovengrondse parkeerplaats, zelf vertekend door een vorm van perceel die de indelingsmogelijkheden bemoeilijkt met de opgelegde parkeerratio • afwijking. PL met betrekking tot het aantal bovengrondse niveaus en de maximale hoogte van gebouwen > pakket. B in R+4 in plaats van R+4, maar geaccepteerd omdat het een coherent verband tussen de volumes mogelijk maakt • afwijking. PL met betrekking tot setbackgebieden > maar geaccepteerd omdat de voorgestelde ontwikkeling aansluit bij de ontwikkeling van de openbare ruimte • Niet-conform Access & Go-project (afwijking. RRU) > nalevingsverzoek • Aanbevelingen gedaan tijdens de vergadering van 09/11/2022: herwerk de articulatie met aangrenzende percelen, herzie de lay-out van bepaalde stammen, vermindert het aandeel kleine stammen. • de keuze voor de groothandel in plaats van de "klassieke" handel wordt hier beschouwd als een niet-afwijking van de BRP Biestebroek • afwijking. RRU voor daken van meer dan 100m² die begroeid moeten worden > dit is niet het geval op de gebouwen. A en C maar geaccepteerd omdat er zonnepanelen > goud zijn, de 2 zijn nu compatibel • afwijking. RRU met betrekking tot het volume van regenwaterrecuperatietanks (opslagdaken 70m² maar stortbak slechts 47m²) • afwijking. RRU met betrekking tot de kelder > geaccepteerd omdat deze dankzij de erkers van de productieruimtes in de grond is verankerd
		Rest Island			PU 50959	Toegekend op 21/04/2022	Wijziging van gebruik	/
2, 3	Petite Ile / City Gate							
2, 3	Studio City Gate	CityDev			01/PFD/1730208	Toegekend + uitgevoerd	Tijdelijke bezetting van de plaat en installatie van culturele, sportieve, economische en sociale activiteiten	Betreeft de tijdelijke bezetting van het pand
2, 3	A l'Ile	Citydev + SLRB			01/PFD/1824953	Instructie	nieuwe wijk 'Petite-Ile/ Citygate II' + 254 sociale logboeken + 109 huizen (waarvan 108 gesubsidieerd) + 11.773m² actis prod + 1.720m² handel + school (kleuterschool, lager onderwijs en de eerste 3 jaar secundair) + 3.192m² uitrusting van collectief belang, 15 PP, 279 PP kelder	/
2, 3	A l'Ile	Citydev + SLRB	A l'île (AHA... + RSA + noA + ...)		PU 52432	Instructie	PU op 01/PFD/1824953	ontvangen documentatie, te integreren



uittreksel kaart van lopende projecten en nummering van de blokken

N°Blok	Nam projet	MO	Auteur van het	Afbeelding project	Vergunning	Status	Project	Opmerkingen, Aandachtspunten
3 Huisiers								
	Petite Ile 5-7				PE1B2006267547 PU 45329	Toegekend 2006 +		Verbouwing van een IT-gebouw naar een drukkerijgebouw
	Petite Ile 9				PE 1532007 (2)	Toegekend 2015 +		
4 Roche Travie								
4		Roche			PU 51853 PU 43058 PU 4476 PE 150-2014 PE 194-2020, PE216-2016	Instructie	Diverse installaties binnen het perceel	Farmaceutisch bedrijf, er beweegt op dit moment niets behalve kleine aanpassingen. Intern
4		Travie	Beliris , Commune d'Anderlecht, BM			Project	ontwikkelen. Logements + actis productives	Tijdens het project heeft het bedrijf (verpakking) behoefte aan grote productieactiviteitenplatforms, wat een gespecificeerde volumetrische zoekopdracht vereist (interne organisatie anders dan de andere blokken met een productieve basis en kleine eenheden)
		Plastoria				/		Fabrikant van kunststoffen, er beweegt voorlopig niets
5 Urbanities								
5		Rivand SA			50011-PLFD	Toegekend + niet uitgevoerd	PL, creatie van 6 percelen + wegen	/
5	Urbanities	BW Promo	Plus office, MSA, B2AI		PU 51566	Toegekend + niet uitgevoerd	pakzadel. basis (1935 m² productieve activiteiten) + 3 gebouwen (355,3 m² geïntegreerde zakelijke dienstverlening, 314 m² handel, 178 woningen) + 159 PP in de kelder, 375 P fietsen pakzadel. basis (1935 m² productieve activiteiten) + 3 gebouwen (355,3 m² geïntegreerde zakelijke dienstverlening, 314 m² handel, 178 woningen) + 159 PP in de kelder, 375 P fietsen	<ul style="list-style-type: none"> akoestische maatregelen die moeten worden genomen om woningen te isoleren tegen het lawaai van Actis Prod + afgifte van akoestische isolatie van glazen daken (Urban, BE) Monitoring van het gebruik van parkeerplaatsen na afronding van de 1e fase en op lange termijn te rationaliseren (BE, Urban) vraag om meer fietsruimtes te integreren (BE) h max van de begane grond van activiteiten prod. = 6,5m, maar afwijking van de PL voor een eenmalige verbodig die toegang geeft tot het groendak vanaf de mezzanine van het kantoor en vanuit de inkomhal > ontvangen advies een nog interessanter samenwonen tussen Actis Prod en huisvesting vermeldt afwijking van de vrachtwagen op de mezzanine (max. 50% oppervlakte) > verbodig van het tarief van geïntegreerde diensten aan bedrijven noemt de toegang tot het dak van de torens als een opch die een geïsoleerde handeling moet blijven, om de daken te bevorderen voor het potentieel van zonne-energie en regenopvang, vraagt dat alleen de woningen onder het dak van toren 1 er gebruik van kunnen maken afwijking van de gevraagde vrachtwagen om meer dan 2 verdiepingen te overschrijden, maar geweigerd Vrijstelling van de PL geaccepteerd voor de bekroning van 2 verdiepingen boven het dak het kleinste gebouw heeft 2 dakgebouwen die afwijken van de vergunning, MAAR geaccepteerd omdat het gebruikt kan worden voor agro-stedelijke doeleinden glazen daken waarvan wordt gezegd dat ze te veel ruimte innemen op het groene dak van de basis, terwijl wordt verzocht het publiek op deze plaats te concentreren en NIET op de daken van de torens, met het verzoek om ze te verkleinen of te vervangen door glazen platen dringt aan op een diepgaand onderzoek naar de mogelijkheden om het grondwater te onttrekken rekening houdend met de gevolgen van civieltechnische werken voor het
5	Urbanities	BW Promo			PE 12/2020	Toegekend + niet	Woningbouw + productieve activiteiten op de begane grond	PE voor SV 51666
6 Digue du Canal								
6					PU 51572	Toegekend + niet uitgevoerd	Slopen van tanks en bijgebouwen	
6					50247-PUFD	Toegekend	Bouw van een zijgevel op de site van het CPU (Stedelijk Overslagcentrum) in het bekken van Biestebroek	octroi 31/07/2019
6	Plateforme transbordem ent	Beton farbiek			PE 81/2020	Geweigerd	Exploiteren van een overslagplatform voor bouwmaterialen	
6		TM SM TOUTS			PE 11/2021	Toegekend	Exploitatie van opslagplaatsen voor gedroogd slib en slibbezinkvijver	
7 A'Rive								
7		Good Ways	A2RC		PU 51426	Toegekend, maar in beroep gegaan	/	/
7					RPE/1B/2021/178 9101	/	/	<ul style="list-style-type: none"> IEP-beroep 03/2021 De oproep draait vooral om het aantal parkeerplaatsen en de noodzaak van een impactstudie die daaruit voortvloeit
7					RPE/1B/2021/118 28725	/	/	/
7					PE 116/2021	Instructie	/	Gemeende licentie, MV en SV gekoppeld
7	A'Rive	Good Ways	A2RC		PU 52234	Instructie	<ul style="list-style-type: none"> 7 gebouwen, totaal 61.280 m² 524 log (studio, 1 slaapkamer, 2 slaapkamers, 2 slaapkamers) 3.450 m² productieve ruimte 5.000 m²SE (kantoren) Winkels 640m² apparatuur van collectief belang OF openbare diensten 383 BLS Stadsboerderij 	<ul style="list-style-type: none"> Ontwerp van 05/2021, geen wijziging ten gronde van het project EI afgerond, Overlegcommissie afgerond, tijdens openbaar onderzoek Studie om het huidige gebouw te behouden, maar de lage architectonische waarde heeft geleid tot een totale sloop De implementatie bevoordert ervaringen op menselijke schaal, de integratie van daglicht en het creëren van een microklimaat dat het buitenseizoen verlengt en animatie en activiteiten op de kanaaloever genereert
		Good Ways			01 / PFD / 17910	Instructie		Aanvraag voor een gemeende vergunning in het kader van de SV met betrekking tot de openbare ruimten van het Biestebroekbekken










uittreksel kaart van lopende projecten en nummering van de blokken

N°Blok	Nam projet	MO	Auteur van het	Afbeelding project	Vergunning	Status	Project	Opmerkingen, Aandachtspunten
8	Open ruimtes							
		STIB			PU 51577	Toegekend + niet uitgevoerd	Vernieuwing van de Wayezstraat, gevel tot gevel over de gehele omtrek + vernieuwing van de transporen	/
8	CRU3 - Vandervelde Mons-Albert	Région	Bruxelles Mobilité		CRU 3	Instructie	<ul style="list-style-type: none"> Globale herinrichting van het Emile Vanderveldeplein + het Albert 1-plein + een deel van het Monsentre les 2-plein Creatie van een centraal districtsknooppunt en multimodale ruimte Verlagen van de Kades onder de Vanderveldebrug Benrichtingsverkeer op de Wayezstraat, richting Emile Vanderveldesquare Modif. van het verkeer op de brug, bevrjcht de kade van het autoverkeer, idem op het kanaal 	<ul style="list-style-type: none"> Zonespecifiek project: heraanleg van de as Vanderveldeplein - Bergenlee - Albert I plein (Brussel Mobiliteit) Geschatte implementatie in 2024
	Open ruimtes Biestebroeck - Tête de bassin	Gemeentebestuur Anderlecht	Beliris		PU ??	Instructie	<ul style="list-style-type: none"> Heraanleg van de Biestebroekkaai, een deel van het Emile Vanderveldeplein, voetgangerszone van de dijk, verlaging van het peil van de kaaien, aanleg van het fietspad langs de kaai 	<ul style="list-style-type: none"> Overlegcomité op 20/04/2023 project dat beantwoordt aan de doelstellingen van de BBP I "Biestebroeck" (2017) met betrekking tot de openbare ruimte project dat voldoet aan de doelstellingen van het BKP op het gebied van herbeegroeiing en regenwaterbeheer het openbaar onderzoek, afgesloten op 08/04/2023, bracht 4 opmerkingen naar voren: eenrichtingsverkeer dat leidt tot een verplaatsing naar het kerkhof, fietsvoorzieningen die niet kwalitatief genoeg zijn, materialiteit van voetgangersvoorzieningen die niet erg comfortabel zijn, ontmoedigingen tegen zwemmen in het kanaal Verwachte situatie om te voorzien in 14 PP (inclusief 3 PRM, d.w.z. verwijdering van 80 pp (-85% van PP's, terwijl Good Move -25% aanbeveelt) (door de RIE aangegeven als gevolgen voor omwonenden) Verzoeken om compensatie voor parkeer en bezorgzones Lozing van regenwater in het kanaal om het rioolnetwerk te ontlasten
	Open ruimtes Biestebroeck - Place des Goujons	Service public fédéral Mobilité et Transports - BELIRIS	Beliris		PU 52894	Instructie	<ul style="list-style-type: none"> Rappen van 3 bomen voor de aanplant van 250 bomen 	Herinrichting van de rue des Goujons, Dr. Kuborn, Préviaire tot een vierkant 'place des Goujons' (verknamm) met integratie van groene ruimtes en games.
	Open ruimtes Biestebroeck	Gemeentebestuur Anderlecht	Beliris			Project	<ul style="list-style-type: none"> cyclostrade C2B. Aanleg van de cyclostrade verbinding tussen Jacques Brel en Vandervelde 	
	Redressement Petite Ile	Urban Brussels				Regionale verantwoordelijkheid	rechtstreeks van de straat Petite Ile richting de bd. Industriel	<ul style="list-style-type: none"> de intrekking brengt een terugkeer naar de oude afstemmingen > geen integratie van deze afstemming in de SITEX, aangezien deze opnieuw zal moeten worden bevestigd door de nieuwe BBP
	Open ruimtes Bie. - Square Emile Vandervelde	Gemeentebestuur Anderlecht	Beliris		01/PFD/1850689	Instructie	<ul style="list-style-type: none"> Herinrichting van het Emile Vanderveldeplein 	<ul style="list-style-type: none"> de intrekking brengt een terugkeer naar de oude afstemmingen > geen integratie van deze afstemming in de SITEX, aangezien deze opnieuw zal moeten worden bevestigd door de nieuwe BBP het Gewest is verantwoordelijk voor de verwerving van de nodige percelen
9	Ex Marina							
9	Projet Ex Marina	Vervoordt Real Estate	Studio Faris		Vergunning ontvangen, te integreren	Instructie		Vergunning ontvangen, te integreren
10	BBP							
10	BBP	BBP	Office KGDVS		PU 51070	Toegekend + uitgevoerd	Bouw van een brouwerij en een aanpalende buurtuin	<ul style="list-style-type: none"> naar aanleiding van de Raad van Bestuur van 24/10/2019, bijkomende informatie gevraagd voor 3 punten: 1. de recuperatie van regenwater dat op het dak wordt opgevangen: recuperatie op het dak, opslag in een stortbak van 4000 L en hergebruik voor sanitaire voorzieningen, reiniging van de brouwerijvloer en besparing van de BBGarden. De overloop wordt geloosd op het kanaal. 2. Mobiliteits en parkeereffectbeoordeling <ul style="list-style-type: none"> > tijdens de werken: de geschatte impact is nihil, omdat het gebied weinig bezocht wordt door voertuigen, is de opslag van materialen gepland op de site van BBGarden > parkeren van werknemers: BBP ontwikkelt een intern beleid voor professionele fietsen, van de 20 werknemers 0 gebruiken de auto, behalve verkopers > logistiek verkeer: is beperkt tot 1 vrachtwagen / dag, de vrachtwagen lost op de BBP-site en vertrekt via de Chée de Mons naar de ring. Een samenwerking met Ziegler, dat leveringen groepeerd en het verkeer naar het bottelen organiseert, maakt deze optimalisatie ook mogelijk. > er geen parkeergelegenheid voor klanten gepland, dus pleit voor het gebruik van actieve mobiliteit voor bezoekers > in vaten en blikjes in de brouwerij worden gedaan, verisen blikken minder vrachtwagenbewegingen, dus de focus ligt op dit type container 3. de maatregelen die genomen zijn tegen overlast voor andere naburige activiteiten en beroepen (woningen, kantoren, ...) > akoestische hinder blijft beperkt, dankzij de bierproductie die enkel gepland is van 6 uur 's morgens tot 22 uur 's avonds en tijdens de week. Logistiek vindt alleen overdag plaats, geïsoleerd freesblok en in het midden van het gebouw, luidruchtige machines, behalve aan het einde van het gebouw.
10	BBP	BBP			PE 0952019	Toegekend + uitgevoerd	PE/ ondervervdeling BBP	PE voor SF 51070
10	Gobert	Gobert Matériaux			49700-PU-PEB	Toegekend + uitgevoerd	PE, aanpassing van de hangar op de site van Gobert Matériaux	/




uittreksel kaart van lopende projecten en nummering van de blokken

N°Blok	Nam projet	MO	Auteur van het Afbeelding project	Vergunning	Status	Project	Opmerkingen, Aandachtspunten	
11	Mahillon							
11	chemin piét	Gemeentestuur Anderlecht		PU 50949	Toegekend + Uitgevoerd	Aanleg van een zebrapad met straatmeubilair en spelletjes Afbraak van de bestaande gebouwen op de 2 percelen	/	
11	Mahillon	JDS Immo	ODM Architecture		PU 50987	Toegekend + Uitgevoerd	transformatie pakket. Productief in woonzorgcentra	<ul style="list-style-type: none"> • El afgerond, Consultatiecommissie afgerond • De eisen van BBP I voorzagen in de renovatie van de voormalige fabriek, aan de kant van de Biestebroekkaai • Afwijking van BBP I art 8, maximale hoogte 10 > verhoging van 7,6m > verzoek tot verwijdering van 2m van het dak, beperking van de vloerverhoging tot 30% (gekoppeld aan de ouderdom van het gebouw), onder voorwaarden voor het toekennen van de PU • Afwijking van BBP I art 9.4, platte groene daken > vergroening van het oude gebouw aangevraagd, onder de voorwaarden voor de toekenning van de PU • Afwijking van BBP I art 17, onvolledige nota over waterbeheer, lozing op het riool en niet op het kanaal, geen specificatie van het bekken, geen hergebruik, geen reden voor retentie (cf. kwestie van groene daken) > verzoek om een nota te verstrekken, onder de voorwaarden voor de toekenning van de SY • Afwijking van de BBP I art 21, 22, onvolledig verzoek met betrekking tot het biotoopaspect, met betrekking tot de soorten geselecteerd voor de toekomstige geplante bomen > gevraagd om een score te verstrekken, onder de voorwaarden voor de toekenning van de PU • In vergelijking met de bestaande situatie maken ze 370m² oppervlakte vrij • Afwijkend van de RRU, voorgevel 3 m hoger dan de aangrenzende gevel • Geen voetgangersingang aan de grachtzijde, ze voorzien in de zwebadzaal, de refter, de keukens, geen versterking van het aspect actieve mobiliteit, dat nochtans de oriëntatie van de kade is (openbaar vervoer op het Emile Vanderveledeplein + doorgang van het fietspad + ontwikkeling van openbare ruimtes van het type woonerf, met ontmoetingsplaatsen voor voetgangers) > vraag naar verbeteringen, onder de voorwaarden voor de toekenning van de PU • Onvoldoende parkeerplaatsen verzoek om verbeteringen, onder voorwaarden voor het verlenen van de PU • Leefmilieu Brussel houdt zich van stemming over het verslag van de Raad.
11	Mahillon	JDS Immo			PE 166/2019	Toegekend + Uitgevoerd	Benut 50pk woning, zwebad en warmtepompen	PE relatief au SV 50987
11	VERSA	Gemeentestuur Anderlecht	VERSA		50914	In de maak	Flatgebouw Rv3, 4 logboek.	<ul style="list-style-type: none"> • s'inscrit dans le cadre du CQD Biestebroek car "embellit l'angle et supprime les vues vers les murs aveugles" • dérogation au PPAS : concernant le front de bâtisse, mais accepté car réalisation d'un alignement suggéré et ouverture des vues vers canal • remarques intégrées des services incendies
11	Mons 434	Promobel	ODM Architecture		XXX	Instructie	verbouwing van EuroRent-gebouwen tot 14 wooneenheden	/
11	Ysewyn	Gemeentestuur Anderlecht	ORG, Bas Smet		PU 51307	Toegekend + Uitgevoerd	<ul style="list-style-type: none"> • Openbare ruimte, herinrichting van woonstraten met het oog op een meer "buurt"-identiteit, meer woonerf en een meer begroeide omgeving 	<ul style="list-style-type: none"> • De huidige situatie is erg pro-auto, trottoirs zijn discontinu, parkeren is alomtegenwoordig • Herinrichting van de openbare ruimte op het Elsa Frisonplein + de François Ysewynstraat + de Biestebroekkaai + de Maurice Xhonneuxstraat + de Pierre Marchantstraat • Maakt deel uit van de CQD Biestebroek • Heraanleg van de weg tot een gedeelte openbare ruimte zone 20, aanleg van een groene promenade met aangelegde valleien, integratie van straatmeubilair, artistieke werken • De CQD plande een groene "Ysewyn-paai", met spelletjes en een artistiek/historisch parcours • De zachte mobiliteit wordt versterkt in de perimter: voetgangers profiteren van een comfortzone in de François Ysewynstraat, de Elsa Frisonquare, de François Gérardstraat. Fietzers genieten van een PLUS-netwerk op de Biestebroekkaai. • Het creëren van een groen kader dat de wijken opnieuw met elkaar verbindt, de wens om de circulatie- en woonfuncties in de straten van de woonwijken opnieuw in evenwicht te brengen • Integratie van spelen voor de leeftijdsgroep 0-6 jaar op de terrassen van het kanaal, voor de leeftijdsgroep 6-12 jaar in de François Ysewynstraat, en een speel- en sportplaats voor de leeftijdsgroep 12+ op het Elsa Frison quare • Het project voorziet in 60 parkeerplaatsen (i.p.v. de huidige 125 of meer), fietsenrekken, 3 Cambio-autodeelplaatsen • Integratie van het waterbeheer: creatie van 3 grote valleien, verhoogde doorlaatbaarheid van 378m², scheiding van waterwerken, afvoer van overstort naar het kanaal • Er zou een bouwblokoversteek zijn op het Lidl-perceel > verzoek om te worden gecoördineerd met URBAN (CA) • Vraagt om te denken aan een nachtluchtverlichting die de natuur respecteert, langs het
12	Lidl	Sloop Lidl			PE 172/2020	Toegekend op 09/03/2022 + niet	Demolitie bestaat.	PE vermeld in SV 51849
12	Lidl	Tijdelijk Lidl	Montois Partner Architect		PU 52092	Instructie	Tijdelijke supermarkt tijdens werken	<ul style="list-style-type: none"> • Tijdelijk Lidl-project, met collectieve steun in containers • Hoe zit het met dit perceel in de toekomst?
12	Lidl	Lidl sloop + project	Montois Partner Architect		PU 51849	Toegekend + niet uitgevoerd	<ul style="list-style-type: none"> • Bouw van een commerciële basis (3.450m²) en kantoren (342m²), en 3 residentieële gebouwen (5.151m²) 	<ul style="list-style-type: none"> • Socle commercial et emplacements de parkings au sous-sol, 3 immeubles résidentiels érigés sur le socle • le socle est verdurisé, il devrait être rendu accessible également pour le personnel du Lidl et pas uniquement les résidents des immeubles (avis chambre de qualité, en 2019) • business model tourné vers des logements de type abordables • destruction du bâti actuel car jugé vétuste et avec des performances énergétiques médiocres • situation en zone à haut risque hydrogéologique car la nappe est ici très haute > le projet est néanmoins autorisé à descendre en sous-sol, sous conditions de
	Mons 576	IMMO IDEAL			/	Project		



uittreksel kaart van lopende projecten en nummering van de blokken

N°Blok	Nam projet	MO	Auteur van het Afbeelding project	Vergunning	Status	Project	Opmerkingen, Aandachtspunten
14	Pont Pierre Marchant						
14		Gemeentebestuur Anderlecht	Bruxelles Mobilité	PU 50944	Instructie	Afbraak en heropbouw van de Pierre Marchant-brug	Laatste updates om te integreren
	Flow	Pool is Cool	Pool is Cool	PE 74 2021	Toegekend + uitgevoerd	Tijdelijke installatie van een openluchtweeë	/
15	Parc des Goujons						
15	Parc Goujons - Petit- Ile	Gemeentebestuur Anderlecht	Beliris		Project		zie het globaal masterplan van het bureau Beliris "Ontwikkeling van de openbare ruimte rond het bekken van de Biestebroek"
16	Marchandises						
16	Louis de Waele	Entr. Louis de Waele		PE 131/2019	Toegekend en in de maak	Werking van het regenwaterbekken	/
16		Entr. Louis de Waele		PE 108/2021	Instructie	Opvang van grondwater	/
16		TM STB - BAM Galère, Marchandises		PE 143/2021	Toegekend + niet	Grondwaterspiegel drawdowns	/
16	City Gate I / Marchandises	Good Merchandise, City Dev	A2M, UP, ORG	 PU 51328	Toegekend en in de maak	constructie. 97 logboek. Gesubsidieerde gezinnen (middeninkomen), kinderdagverblijf, kantoren (3 verdiepingen), 4 werkplaatsen voor productieve activiteiten, 5 polyvalente ruimtes, 9 acquisitiewoningen (casco-terrein)	<ul style="list-style-type: none"> • Global project opgedeeld in verschillende percelen: <ol style="list-style-type: none"> 1. Blokken 1 = sociale woningbouw (sociaal) + polyvalente ruimtes + tuinen 2. Blokken 2 = Polyvalente ruimtes / collectieve uitrusting (opnieuw?) (casco?) + sociale woningbouw 3. Blokken 3 = productief gelijkvloers, 50% kantoren, 50% woningen > productieve activiteiten? • Klachten hebben betrekking op de komst van te veel nieuwe projecten in het gebied, met een tekort aan parkeerplaatsen en groene ruimten die kunnen inspelen op de toekomstige bevolkingsgroei > de RI toont een duurzaam project in haar werking, en een voldoende aantal PP's gezien de doelgroep van dit project • Klachten hebben betrekking op de te beperkte spoorbreedtes tot R12 > de PL deze problemen met de spoorbreedtes heeft behandeld + er wordt aangenomen dat het doel hier is om een doorlopend gebouw te creëren + er zijn wijzigingen/verbeteringen aangebracht met betrekking tot de PL naar aanleiding van de commentaries > R14 aan de huizeijde en R16 R17 aan de spoorzijde (met een productieve basis) > de integratie is derhalve aanvaardbaar • Klachten hebben betrekking op gekapte bomen die opnieuw moeten worden geplant • Afwijking van de vrachtwagen voor pauses over de hele lengte (max. 6 m) > dit zorgt voor een betere ademhaling tussen gebouwen • de daken zijn begroeid op loopbaar en op de centrale toren (gebruikt als tuinen), er zijn tuinen in de grond in het blok • Goede integratie van het regenwaterbeheersysteem: groene daken met oogststelsel, tuinen in de grond voorzien van een overloop, oppervlakken die zoveel mogelijk worden doorgelaten in de steeg (behalve voor buisvoering), vald binnen het bouwblok die water oprangen van de spoor? het project moet ook een bassin voor regenwateropslag en hergebruik omvatten • de toegangsweg voor bestelwagens ligt in het verlengde van de groene promenade langs het Cricks Park • BI moet worden geroadsbleed voor het kruispunt met de Rue des Deux Gares, met name vanuit het oogpunt van fietspaden
17	Infrabel						
17	Renouvellement tablier	Infrabel		01/PFD/1721629	Toegekend + niet uitgevoerd	Vernieuwing van de dekken	• Impact op mobiliteit
18	Leonidas - Goujons						
18	Foot Inside	Foot Inside		50270-PU-FD	Toegekend + uitgevoerd	• regularisatie, voormalige chocoladeateliers omgebouwd tot voetbalvelden	/
18	City Gate III / Leonidas	Citydev		01/PROJ/1772561	Instructie	• Bestaande sloop + oprichting met een productieve basis + sociale woningbouw op de bovenste verdiepingen • park dat Goujons - cricks verbindt (CityDev)	Nog geen informatie beschikbaar
18	Centre social Goujons	Immo de Waele	BAEB	 PU 51481	Toegekend en in de maak	• bouw van 35 appartementen + geïntegreerd Sociaal Centrum + 36 parkeerplaatsen	<ul style="list-style-type: none"> • Programma voor sociale en gezondheidscentra, exploiteert een programmatische interface tussen productieve buurten en oudere woonwijken. Integratie in de directe sociale context en complementariteit (Anderlecht-huis, medisch centrum Chrisalyde) • Unaniem positief advies, geen echte voorwaarden (aanbevelingen over fietsparkeerplaatsen, over de materialiteit van doorgangen, enz.) • Maximale vergroening van daken, kassen (behalve de locatie van zonnepanelen), binnenkant van het blok in de grond
19	STIB						
19	STIB	STIB	STIB	50851	Toegekend + niet uitgevoerd	• inpakken. Industrieel in busparking (65 bussen) + personeelsruimten + constr. 1e verdieping open parking (217 pp) + bestaande afvalcontainer luifel + bestaande vuilcontainer luifel + motorparkeerluifel + sloop	/
20	SIAMU						
20	Mons 409 / Siamu	SAU	Bogdan & Van Broeck	 01/PROJ/1776022	Instructie	• Sloop van bestaande bouw + Bouw van kazernes en openbare sportfaciliteiten	<ul style="list-style-type: none"> • Maakt deel uit van het CRUS Station Brussel-West • Bouw van een nieuwe brandweerkazerne voor de brandweer van Anderlecht (momenteel gevestigd op 167 m. in Bergen) • Bouw van een openbaar sportcentrum, de grootste sporthal van +/- 1.300 m2 bruto, gedeeld met de naburige brandweerkazerne • Pooling programma? Toegang voor het grote publiek? Rooster? Het is de bedoeling dat het beheer van de sportfaciliteit wordt uitgevoerd door de gemeente Anderlecht. • Wil een voorbeeld zijn op het gebied van duurzaamheid en een circulaire aanpak tijdens ontwerp, bouw en werk
	Maison du Peuple	Anderlecht Moulart	Czvek Rigby architecture	 PU ??	Instructie	• Transformatie van de site van het oude Volkshuis van Anderlecht (nieuwbouw), dorpshuis (renovatie), binnenplaats van curiosa en tuin (nieuwbouw), Maison du Peuple (renovatie), centrale machines (renovatie en uitbreiding), appartementsgebouw (10 log., nieuwbouw) + 5 biz.	<ul style="list-style-type: none"> • IR voltooid • niet-conform Access&GO-project, aanvraag voor verbreding van deuren, loopbruggen, PBM-toiletten, hellingbanen, enz. • Aanbevelingen voor stedelijke verbeteringen: buitenruimte in de volle grond, binnenplaats van curiositeiten open naar het kanaal, opstelling van de site vs. behoud van bestaande gebouwen, studie van aanvragen voor parkeren en fietsenstalling, terugval van woningen ten opzichte van de spoorweg, ... • Studie van akoestische kaarten plaatst het project in een luidruchtige tot zeer luidruchtige zone, in overeenstemming met de NBN501-400-1:2008 norm voor woningen • Afwijking van de ERU met betrekking tot parkeerplaatsen (5 waarvan 3 voor huisvesting) > geaccepteerd gezien de locatie
	Candor - Rue du Collecteu	Atelier des Architectes Associés	Atelier des Architectes Associés	01/PROJ/1862973	Project	Afbraak/heropbouw + nieuwbouw + renovatie	
20	Nens	STIB		PE 642021	Toegekend + niet uitgevoerd	Exploitatie van het onderstation	/



3

CARTOGRAFIE VAN DE VERAN- DERINGEN

De bijgewerkte diagnose wordt hier vertaald in een reeks thematische kaarten waarin de veranderingen worden

opgesomd die sinds de inwerkingtreding van het BBP I in gang zijn gezet, of het nu gaat om lopende projecten of nieuwe strategische en verordenende plannen die van toepassing zijn. Dit vormt een nuttige basis voor de verwachte actualisering van het BBP in het licht van recente veranderingen in de context en de geactualiseerde uitdagingen waarmee het gebied wordt geconfronteerd.

Er moet namelijk rekening worden gehouden met verschillende aspecten: veranderingen in de leefomgeving en groene/open ruimten, projecten voor de openbare ruimte, lopende vastgoedontwikkelingen, initiatieven voor tijdelijke bewoning, strategische mobiliteitsplannen, enz.

Deze kaartenatlas, afgewerkt aan het einde van deze diagnostische fase (juni 2023), vormt één van de essentiële uitgangspunten voor de uitwerking van het nieuwe ontwerpplan.



CARTOGRAFIE VAN DE VERANDERINGEN - JUNI 2023
 BUUR part of SWECO - BBP BIESTEBROEK II - Fase 1_27/06/2023

LOPENDE PROJECTEN

Het grote stedelijke (her)ontwikkelingsproject dat ondersteund wordt door het masterplan Biestebroek en het gelijknamige BBP werd opgestart op initiatief van de gemeente Anderlecht. Vervolgens werd het onderdeel van een gewestelijke context door de integratie van het Kanaalplan, het BKP Kanaal, enz., wat leidde tot de betrokkenheid van talrijke publieke operatoren (Citydev, BGHM, Beliris, enz.) bij grootschalige projecten.

Naast de betrokkenheid van publieke partners zijn er ook al veel private operaties opgestart. Projectontwikkelaars (Aenor, BPI/Immobel, Cubics/BW Promo, enz.) hebben

projecten gelanceerd in samenwerking met de publieke actoren, die de projecten van nabij hebben opgevolgd, kwalitatieve offerteaanvragen hebben uitgeschreven via de Bouwmeester, enz.

De wijk is ook een vruchtbare bodem geworden voor een aantal sociale actoren en verenigingen (tijdelijke bezettingen, enz.). Een identiteit die verder reikt dan de BBP-perimeter, met de aanwezigheid van actoren die een speerpunt vormen van een nieuwe economie (Rotor, Toestand, maar ook BPB, enz.).



- bestaande en geplande groene ruimten:
- openbare groene ruimte
 - private groene ruimte
 - vergoende sokkel
 - Brussels ecologisch netwerk: ontwikkelings- en verbindingzones
 - PCDN (voor 2022): doelstelling 2 - Versterken van de verbindingen tussen de bestaande elementen van het groene netwerk
 - BRP: structureren van de nieuwe wijken



CARTOGRAFIE VAN DE VERANDERINGEN - JUNI 2023

STRATEGIE VOOR DE OPEN/GROENE RUIMTEN

Op dit moment heeft de studieperimeter een groot geminaliseerd oppervlak. De ligging langs het kanaal, onderaan de Zennevallei en op het tracé van de Kleine Zenne, kent het echter een belangrijke rol toe in de reconstructie van een blauw-groene continuïteit, als onderdeel van een grootstedelijke aanpak om de leefomgeving aan te passen aan de verwachte effecten van de klimaatverandering.

Een van de duidelijkste ambities van het masterplan en het BBP Biestebroek voor de sector is de creatie van grote groene ruimten, voornamelijk langs de Kleine Zenne, die niet alleen landschappelijke kwaliteiten introduceren, maar ook een rol moeten spelen in het beheer van het regenwater, de ondersteuning van de biodiversiteit en het helpen creëren van verkoelingscorridors.

Deze aldus aangelegde groene ruimten maken tevens deel uit van de strategie die Leefmilieu Brussel voorstaat in het kader van het Brussels ecologisch netwerk (BEN), waarin gebieden van biologisch belang langs het kanaal en de oude

tak van de Zenne worden opgesomd waar de nieuwe groene ruimten zullen worden ontwikkeld.

De ecologische ambitie beperkt zich niet tot de openbare groene ruimten. Het BBP I (nog steeds van kracht op de linkeroever van de perimeter) legt minimumratio's inzake volle grond op voor projecten op privépercelen. Het Brussels Ecologisch Netwerk (een instrument dat verschenen is na het BBP I en waarmee dus opnieuw rekening moet worden gehouden) doet ook aanbevelingen in dit opzicht, met het oog op het versterken van de continuïteit van groene open ruimten binnen blokken (verbinden en versterken van het bestaande netwerk).

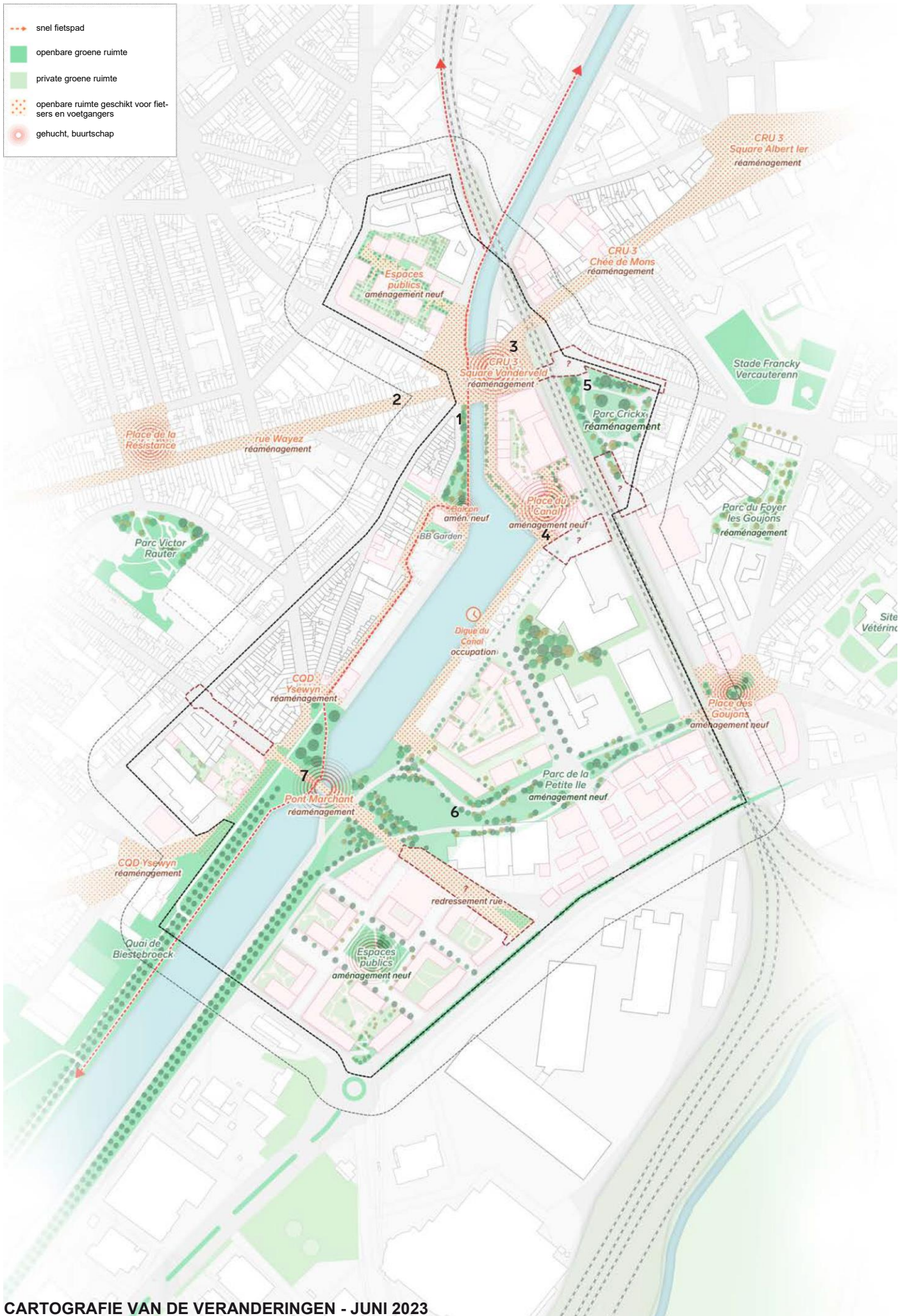
Andere maatregelen in het BBP I maken tevens deel uit van de klimaatadaptatiestrategie, met name de eis voor groene daken en systemen voor regenwaterbeheer; de aanbevelingen voor een duurzaam beheer van hulpbronnen, energie en afval, de aanpasbaarheid van gebouwen, de keuze voor duurzame materialen, enz.



huidige toestand 1



huidige toestand 2



STRATEGIE VOOR DE OPENBARE RUIMTEN & PLACE-MAKING

De wijk heeft zich ontwikkeld rond het kanaal en het Biestebroekdok, van oudsher gekenmerkt door een groot aantal industrieën en een arbeidersbevolking. Sinds de jaren 1950, aangetrokken door de industrie, arriveerden verschillende golven immigranten in deze centrale en toegankelijke wijk die daarmee de rol van "opvangwijk" ging spelen. De aanvang van het postindustriële tijdperk heeft vervolgens onvermijdelijk zijn sporen nagelaten in zowel het sociale weefsel als het stedelijke landschap.

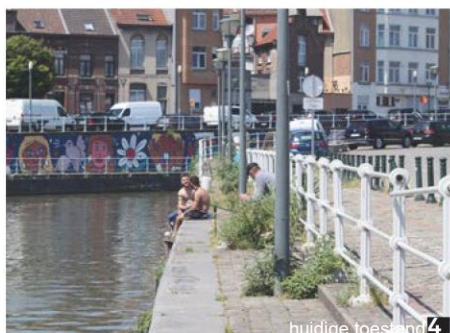
Vandaag de dag moeten strategische interventiegebieden en openbare ruimten in het bijzonder worden ontworpen als gedeelde ruimten, die plaats bieden aan een breed scala aan toepassingen en tegelijkertijd een echte levenskwaliteit bieden:

- De Kaaien, als plaatsen die populair zijn voor uiteenlopende activiteiten (met name recreatieve en logistieke functies) en daarom gezamenlijk (of afwisselend) worden gebruikt door verschillende groepen gebruikers die de ruimte delen.
- De Emile Vanderveldesquare, momenteel een relatief ongestructureerd kruispunt gelegen op de kruising van

verschillende wijken, belangrijke verkeersaders en fragmenten van de openbare ruimte, zal evolueren naar een strategisch multimodaal knooppunt, met een verkeersremmend systeem dat bevorderlijk is voor actieve verkeerswijzen.

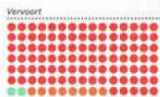
- De benedenverdiepingen van de nieuwe ontwikkelingen, die in het verlengde liggen van deze openbare ruimten, moeten fungeren als vitrines voor de identiteit van de wijk (naar het voorbeeld van de bestaande werkplaatsen en pakhuizen), met publieksgerichte en/of economische activiteiten die bijdragen aan de activering van de openbare ruimte.

Deze openbare ruimten zijn het onderwerp van een herinrichtingsprogramma dat zowel door het BBP I als door de gewestelijke plannen voor het kanaalbekken (BKP in het bijzonder) wordt geïnitieerd en door Beliris wordt aangestuurd, die deze nieuwe openbare ruimten op dezelfde manier als de groene ruimten creëert. De kaart hiernaast (en de bijgewerkte kaarten van de bestaande toestand) geven een gedetailleerd overzicht van de vele herinrichtingsprojecten die in deze perimeter worden uitgevoerd.

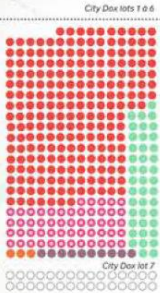
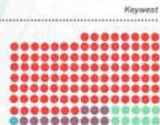


programma:	
residentieel	_500m ²
residentieel sociaal	_500m ²
in de onderneming geïntegreerde diensten	_500m ²
handel	_500m ²
voorzieningen van openbaar belang	_500m ²
productieactiviteiten	_500m ²

residentiële dichtheid Kuregem: ongeveer 60 woningen/ha (gegevens van Obs.Quartiers 2021: huishoudens/km²), waarvan 20% sociale woningen.



residentiële dichtheid op linkeroever: ongeveer 80 woningen/ha (gegevens van Obs.Quartiers 2021: huishoudens/km²), waarvan 0,5 tot 3,5% sociale woningen.
bestaande en geplande openbare groene ruimten: 23.516 m², d.w.z. 31,60 m² per geteld huishouden



verwachte dichtheid rechteroever: ca. 115 woningen/ha (op basis van het aantal geïnventariseerde woningen), waarvan 26,7% sociale woningen.
bestaande en geplande openbare groene ruimten: 65.910 m², d.w.z. 23,02 m² per geïnventariseerde woning

berekening van de ratio's groene ruimte per woning/huishouden: op basis van de elementen binnen de BBP-perimeter.
Formule: aantal woningen (onderzocht op de rechteroever, of volgens de dichtheid van de huishoudens onderzocht op de linkeroever ten zuiden van de Bergensesteenweg) gedeeld door de oppervlakte van de perimeter (respectievelijk: rechteroever van het kanaal met uitzondering van deze laatste, en linkeroever van het kanaal ten zuiden van de as van de Bergensesteenweg)

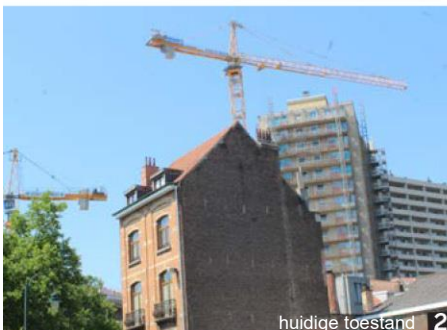
PROGRAMMERING: DICHTHEID & GEMENGDHEID

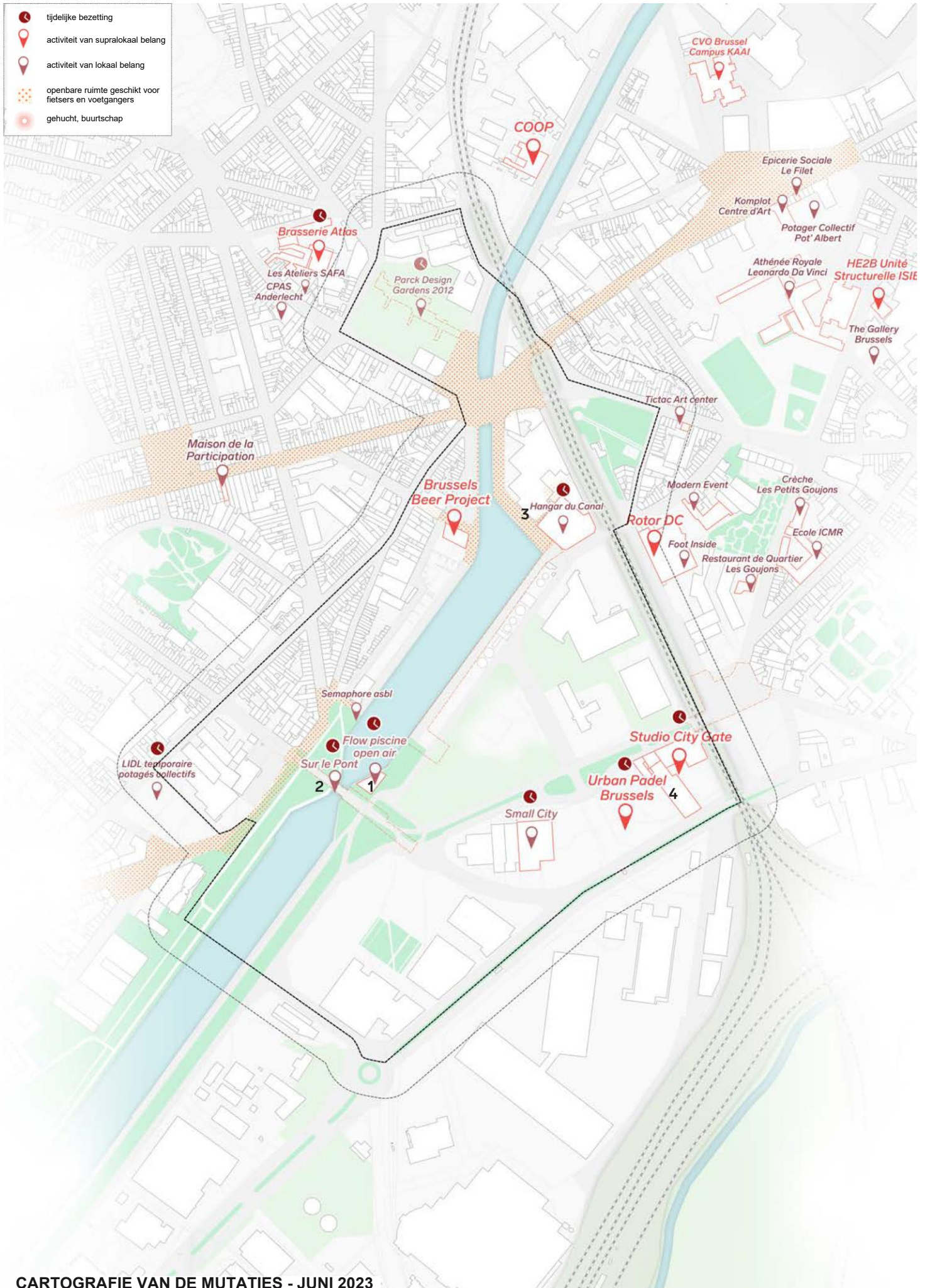
De Biestebroekwijk wordt gekenmerkt door haar centrale en toegankelijke ligging, met name op het vlak van logistieke diensten voor de economische activiteiten (een werkgelegenheidsvector) die er gevestigd zijn. Het GBP en het BBP I hebben de gemengde economische bestemming van het gebied bevestigd, met de aanduiding van OGSO, havengebieden en sterk gemengde gebieden, en bepalingen die gericht zijn op de kwalitatieve integratie van de activiteiten in de stedelijke herontwikkeling van de wijk.

Meerdere lopende projecten zijn zodoende gericht op de vervlechting van deze activiteiten binnen residentiële programma's. Dit is bijvoorbeeld het geval met het Urbanities-project en zijn sokkel van 15.000 m² die voorbehouden is voor productieactiviteiten, geïntegreerde zakelijke diensten, winkels en collectieve voorzieningen. Of de brasserie Brussels Beer Project en haar project Zuidhaven dat productieruimtes combineert met een recreatieve buitenruimte die toegankelijk is voor het publiek. Dit type van projecten maakt gebruik van de strategische ligging van het gebied, zowel op logistiek als op stedenbouwkundig vlak, om de functies van de stad

dichter bij elkaar te brengen en de dialoog tussen hen aan te moedigen. De perimeter wordt zo een echt knooppunt van gemengd gebruik, met zowel nieuwe stedelijke economieën als openbaar toegankelijke functies (collectieve voorzieningen, winkels), en de creatie van een groot aantal wooneenheden om het gebied ten volle te activeren.

Een bijzondere kans die ontstaat door de nauwere relatie tussen productie- en consumptiefuncties, zoals woningen, winkels en horeca, is het ontluiken van stadslandbouwprojecten. Deze economische functie brengt een relevante verbinding tot stand tussen de verschillende groepen gebruikers en lijkt het samenleven te vergemakkelijken; dit is de aanpak van het Urbanities-project, dat voedselproductieruimten organiseert op de productiesokkel die, afhankelijk van hun type, kunnen worden gekoppeld aan zowel de woningen boven deze ruimten als de activiteiten die op het niveau van de sokkel zijn gehuisvest. Dit is een interessant element voor het BBP, dat de cohabitatie van dakfuncties moet organiseren die wordt gegenereerd door het geïmplementeerde verticale gemengde gebruiksmodel.





CARTOGRAFIE VAN DE MUTATIES - JUNI 2023

BUUR part of SWECO - BBP BIESTEBROEK II - Fase 1_27/06/2023

VBURGERPARTICIPATIE & WIJKDYNAMIEK

Vandaag vormt het studiegebied een stedelijke leegte, een fysieke en mentale barrière die twee dichte en sociaal gevoelige buurten scheidt. De ambitie voor Biestebroek is om een kwaliteitsvol stadsweefsel te kunnen genereren met ruimtelijke structuren die bijdragen tot de integratie van het stadsweefsel en die kwaliteitsvolle openbare ruimten en diensten voor het dagelijkse leven aanbieden.

Biestebroek heeft de bijzonderheid een wijk in verandering te zijn. Daardoor zijn er veel open ruimtes die toegeëigd en geïnterpreteerd kunnen worden. Hierdoor is de wijk het terrein geworden van stedelijke en sociale experimenten. De laatste jaren zijn er talrijke synergieën ontstaan:

- buurtverenigingen en organisaties die werken aan sociale cohesie, die hand in hand werken met de bewoners van de wijk door sociale activiteiten te organiseren en de problemen aan te pakken die de mensen het meest bezighouden in hun dagelijks leven: de zoektocht naar werk, huisvesting, gendergerelateerde problemen en onderwijs. Deze positieve synergieën vormen een startpunt om de buurt beter te leren kennen en contact te leggen met de belangrijkste lokale spelers
- Er werden verschillende tijdelijke activeringsprojecten gelanceerd. City Gate (Citydev en BGHM, beheerd door Entrakt) heeft de wijk een belangrijke impuls gegeven. Met zijn kunstenaarsworkshops en diverse voorzieningen speelt City Gate een belangrijke sociale

rol in de wijk. Door zijn ligging fungeert het ook als een showcase: het is de toegangspoort van Brussel naar de nieuwe Biestebroekwijk.

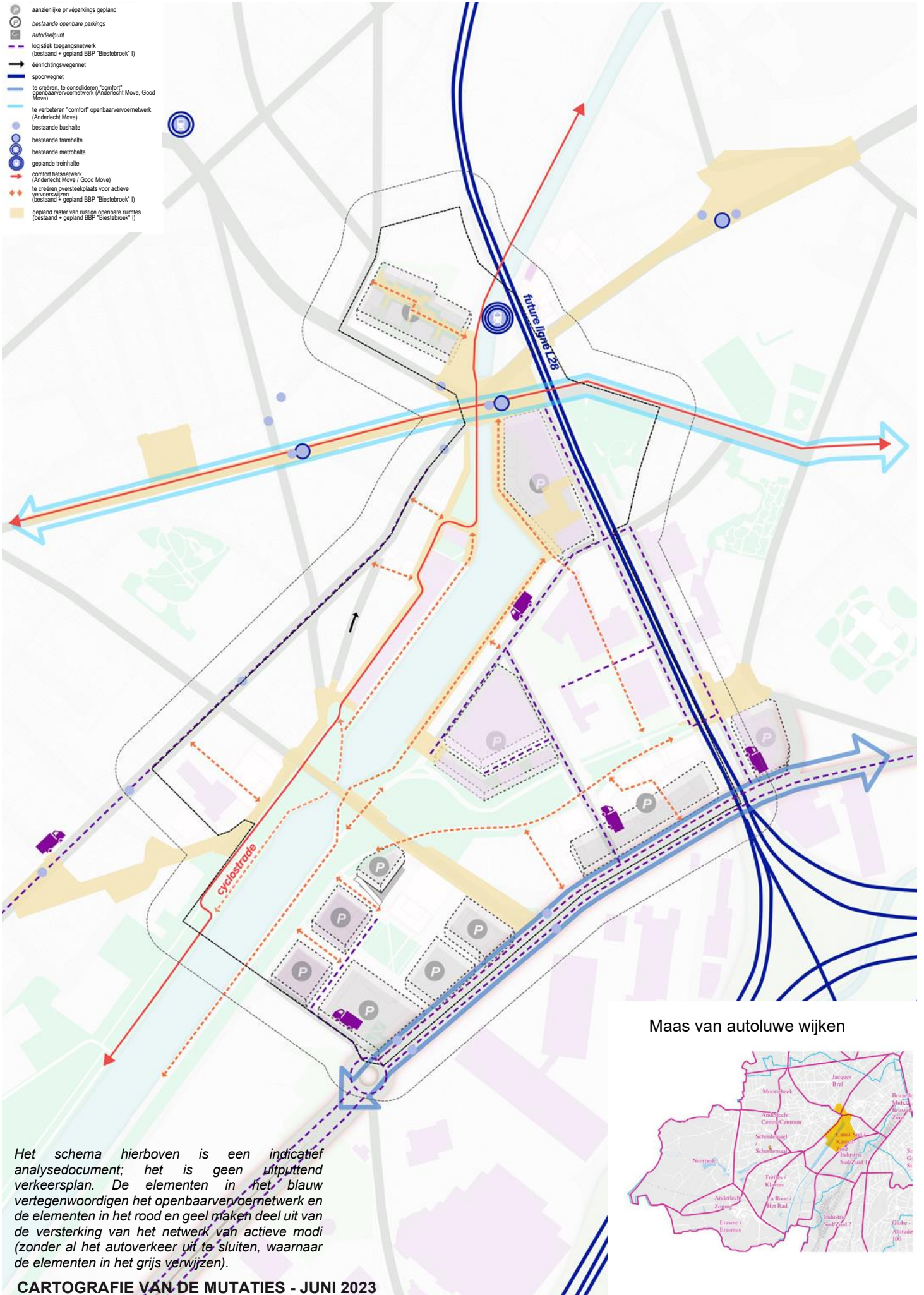
- City Gate is hierin verre van alleen: in 2020 zullen de creatie van de Kanaalhangar en andere gerelateerde programma's mensen van buitenaf naar het hart van de wijk brengen, zo dicht mogelijk bij het Biestebroekdok.
- Er zullen ook meerdere scholen gebouwd worden en met name een school voor iedereen, te City Gate. In deze school zal er een innovatief lesprogramma komen dat als springplank kan dienen voor soortgelijke initiatieven.

De lijst van actoren die betrokken zijn bij de sociale vitaliteit is nog lang. Hun cartografieën markeren een aantal belangrijke strategische locaties die onze bijzondere aandacht krijgen. Bijvoorbeeld: de Kop van het Kanaal; de centrale plek van de site en de etalage van het project, de Dokken; ruimten om te wandelen en te flaneren, de Marchantbrug; kalme ruimten om tot rust te komen, enz. (gradatie in het gebruik van de ruimten).

Door de rol van elk van deze strategische plaatsen duidelijk te herdefiniëren, kunnen er banden worden gesmeed tussen twee wijken van Anderlecht: die van het Zuidstation en het centrum van de gemeente. Het kanaal hoeft niet langer een grens te vormen, maar wordt een ontmoetingsplaats.



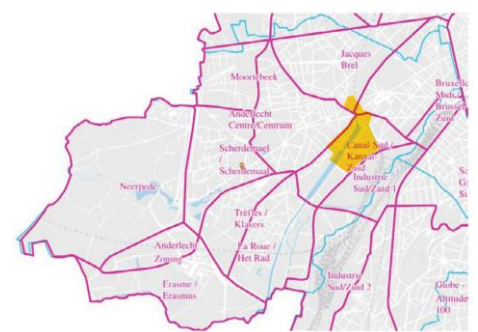
- aanzienlijke privéparings gepland
- bestaande openbare parings
- autodeelpunt
- logistiek toegangsnetwerk (bestaand + gepland BBP "Biestebroek" I)
- éénrichtingswegennet
- spoorwegennet
- te creëren, te consolideren "comfort" openbaarvervoernetwerk (Anderlecht Move, Good Move)
- te verbeteren "comfort" openbaarvervoernetwerk (Anderlecht Move)
- bestaande bushalte
- bestaande tramhalte
- bestaande metrohalte
- geplande treinhalle
- comfort fietsnetwerk (Anderlecht Move / Good Move)
- te creëren oversteeplaats voor actieve vervoerswijzen (bestaand + gepland BBP "Biestebroek" I)
- gepland raster van rustige openbare ruimtes (bestaand + gepland BBP "Biestebroek" I)



Het schema hierboven is een indicatief analysedocument; het is geen uitputtend verkeersplan. De elementen in het blauw vertegenwoordigen het openbaarvervoernetwerk en de elementen in het rood en geel maken deel uit van de versterking van het netwerk van actieve modi (zonder al het autoverkeer uit te sluiten, waarnaar de elementen in het grijs verwijzen).

CARTOGRAFIE VAN DE MUTATIES - JUNI 2023

Maas van autoluwe wijken



GEPLANEDE MOBILITEITSNETWERKEN

Het BBP Biestebroek (2017) heeft aanzienlijke veranderingen teweeggebracht in de wegenstructuur van de wijk, volgens een strategie van functionele specialisatie van wegen en openbare ruimten:

- opening van nieuwe doorgangen voor actieve vervoerswijzen, met name in het verlengde van de Bronsstraat (voltooid) of door de huizenblokken Shell, A Rive, Citygate en Urbanities (elementen opgenomen in de afgeleverde maar nog niet gerealiseerde vergunningen).
- sluiting van bestaande wegverbindingen ten gunste van openbare groene ruimten met voetgangers- en fietsverbindingen (as van de Grondelsstraat naar de Vaardijk op twee punten onderbroken); deze onderbrekingen zijn tot nu toe gedeeltelijk uitgevoerd (inrichting van de openbare ruimten in uitvoering).
- op de rechteroever vormen de door het plan onderhouden wegen een logistieke lus die bedoeld is om de gemengde ontwikkelingen in het OGSO te bedienen vanaf de Industrielaan, waarop een nieuwe verbinding met de Dantestraat is gepland.
- de aanleg van fietsverbindingen langs de waterweg, een element dat tot op heden gedeeltelijk is uitgevoerd.

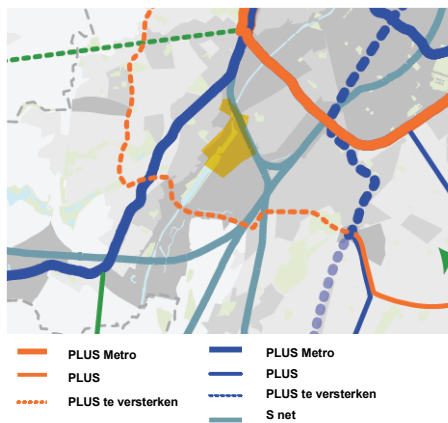
De gemeentelijke en gewestelijke strategische mobiliteitsplannen (Good Move en ontwerpplan Anderlecht Move), die van kracht werden na het BBP 2017, nemen een aantal van deze elementen over en ontwikkelen ze, terwijl ze nieuwe elementen voorzien die het ontwerp van BBP eventueel zou kunnen opnemen: met name, PLUS-routes voor openbaar vervoer en 'Fiets PLUS'-fietsroutes op de Industrielaan en de spoorlijn L28; verduidelijking van de routes voor vrachtwagens via de Dantestraat, de Zoutstraat en de Vaardijk.

Het openbaar vervoer, een aspect waarover het BBP slechts aanbevelingen doet (verbetering van de diensten op de rechteroever), zal worden versterkt langs de Industrielaan, die het voorwerp uitmaakt van een groot programma voor de herinrichting van de toegangen tot de stad in het kader van de verordenende en budgettaire luiken van het 'Good Move'-plan.

Deze mobiliteitsplannen voorzien ook in de integratie van de twee oevers van de perimeter in een "verkeersluwe wijk" die het kanaal overspant (maas Zuidkanaal); de Emile Vanderveldesquare moet zijn status als multimodaal kruispunt waar openbaar vervoer, het spoorwegnet, fietsroutes (Fiets PLUS en Voetganger PLUS) en wegen (Auto Comfort en Vrachtwagen Comfort) samenkomen, versterken.

Move Anderlecht (2020)

Maas van de verkeersluwe wijken

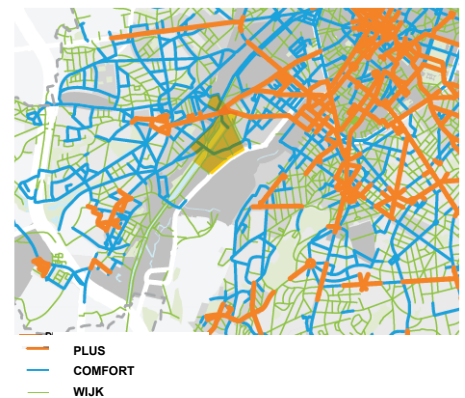


Good Move (2020)

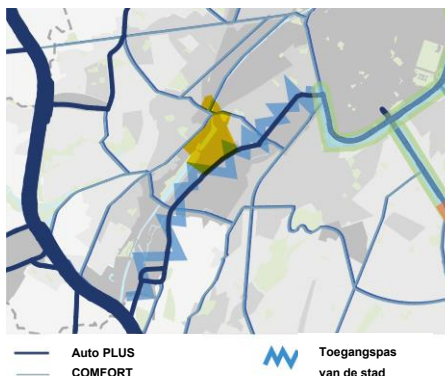
'Fiets PLUS'-netwerk



Voetgangersnetwerk



Wegennet



Vrachtwagenetwerk





CE QU'EST FAIT

LE QUARTIER

EST FAIT

CONTRE L'IMMOBILIER

DÉGAGEZ

NON AUX TOURS DE LUXE!

4

FEEDBACK INZAKE HET BBP I

Een van de belangrijkste opportuniteiten voor het actualiseren van de uitdagingen van het BBP is het kunnen raadplegen van feedback over de uitvoering van dit BBP Biestebroek.

In dit deel is in de vorm van thematische tabellen het volgende opgenomen:

- de feedback van de ontwikkelingsactoren;
- het traject van de projecten en de verschillende vergunningen in de zone (verkavelingsvergunningen, milieuvergunningen, stedenbouwkundige vergunningen, enz.).


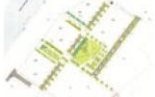



Deze feedback werpt licht op mogelijke punten van verbetering binnen het BBP-instrument. Want hoewel de visie van het BBP Biestebroek II volledig in lijn blijft met die van het eerste BBP, spoort de voortdurend veranderende Brusselse stedenbouwkundige dynamiek

ons ertoe aan om te proberen de planningstools nog verder te verbeteren.

De feedback van de ontwikkelingsactoren is afkomstig van bilaterale vergaderingen die tijdens de diagnosefase werden gehouden. Hierbij dient opgemerkt dat sommige vergaderingen nog kunnen plaatsvinden, aangezien het overlegproces niet in steen is gebeiteld.

De trajecten van projecten en vergunningen worden hier samengevat per thema en gegroepeerd per project - er is immers vaak sprake van meerdere vergunningen die betrekking hebben op één enkel project. Ze belichten de verschillende aanvragen voor afwijkingen (niet alleen van het BBP, maar ook van verkavelingsplannen, de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, enz.). Ze bieden ook de mogelijkheid van een snelle algemene beoordeling van het kwaliteitsniveau waarmee de projecten de voorschriften hebben geïmplementeerd.




TRAJECTEN VAN DE PROJECTEN EN VERGUNNINGEN – JUNI 2023

Info	Project	Architecturale identiteit	Vergroening	Doorlaatbaarheidsgraad
<ul style="list-style-type: none"> Huizenblok 1.1 BH: Immobilière de la Petite Ile nv SV 48841 toegekend op 10/08/2015 	<p>City Dox / Perceel 2</p> 	<ul style="list-style-type: none"> aandacht gevestigd op het belang van de architecturale kwaliteit (gewestelijke uitstraling) (initieel project, onthouding van advies van de DS, de DML en LB) 	<ul style="list-style-type: none"> afwijking van de GSV, minder dan 0,6 cm teelaarde op bovengrondse parkeergarages (initieel project) 	<ul style="list-style-type: none"> afwijking van de GSV, minder dan 50% doorlaatbaarheid (initieel project)
<ul style="list-style-type: none"> Huizenblok 1.2 BH: Immobilière de la Petite Ile nv ONTW: JNC SV 51035 toegekend op 16/06/2020 	<p>City Dox / Openbare ruimten</p> 		<ul style="list-style-type: none"> verzoek om voorrang te geven aan inheemse soorten 	<ul style="list-style-type: none"> verzoek om parkeren op de openbare weg te verminderen ten gunste van een maximale doorlaatbaarheid (initieel project)
<ul style="list-style-type: none"> Huizenblok 1.2 BH: Immobilière de la Petite Ile nv SV 50788 toegekend op 07/01/2019 	<p>City Dox / Perceel 3</p> 	<ul style="list-style-type: none"> klachten, bezorgdheid over de architecturale kwaliteit die zal worden voorgesteld gezien de reeds voltooide percelen 1 en 2 architecturale identiteit niettemin als in harmonie beschouwd 		
<ul style="list-style-type: none"> Huizenblok 1.2 BH: Immobilière de la Petite Ile nv, Atenor ONTW: XDGA SV 51673 toegekend op 27/07/2021 	<p>City Dox / Perceel 4</p> 	<ul style="list-style-type: none"> beschouwd als kwalitatief afwijking van de GemSV, geen uitgesproken ondermuur bij de gevel maar in die plaats een esthetische taal eigen aan de productiesokkel 	<ul style="list-style-type: none"> afwijking van de VV, dikte van de teelaarde op sokkel varieert lokaal en duikt daarbij soms onder de drempel van 0,6 cm 	<ul style="list-style-type: none"> afwijking van de GSV als BBP zuidelijk gebied vernietigd blijft
<ul style="list-style-type: none"> Huizenblok 1.2 BH: Immobilière de la Petite Ile nv ONTW: Be Architecten SV 52006 toegekend op 19/11/2021 	<p>City Dox / Perceel 7</p> 	<ul style="list-style-type: none"> positief advies van BMA, zeer kwalitatieve architectuur afwijking van GemSV, geen ondermuur bij de gevel verzoek om precisering over de gevelmaterialen (Gemeente) 	<ul style="list-style-type: none"> verzoek om precisering, om een plan van landschapsinrichting over te maken (Gemeente, Urban) 	<ul style="list-style-type: none"> afwijking van VV, achteruitbouwstrook niet volledig vergroend, aanvaard wegens keuze voor continuïteit met betrekking tot de materialen van de openbare ruimte 100% verharding, maar groendaken, regenwaterreservoir, buffering, lozing in het kanaal
<ul style="list-style-type: none"> Huizenblok 5 BH: BW Promo ONTW: Plus Office, MSA, B2AI SV 51566 toegekend maar betekend op 28/10/2021 	<p>Urbanities</p> 	<ul style="list-style-type: none"> positief advies, zeer kwalitatieve architectuur 		
<ul style="list-style-type: none"> Huizen 7 BH: Goodways (ImmoBel, BPI) ONTW: A2RC, JNC SV 51426 toegekend op 05/01/2021 maar beroep, momenteel opnieuw onderzocht 	<p>Key West</p> 			
<ul style="list-style-type: none"> Huizenblok 10 BH: Brussels Beer Project ONTW: Office KGDVS SV 51070 toegekend op 24/01/2020 	<p>BPB</p> 	<ul style="list-style-type: none"> afwijking van het BBP in verband met de dakhelling, aanvaard wegens iconisch taalgebruik van de gevel en noodzaak om hoogtes van de buitenmuren te beperken 		
<ul style="list-style-type: none"> Huizenblok 11 BH: JDS Immo ONTW: ODM Architectes SV 50987 uitgereikt op 03/01/2020 	<p>Mahillon</p> 		<ul style="list-style-type: none"> afwijking van het BBP in verband met de vergroende platte daken, verzoek om vergroening van het dak van het patrimoniale gebouw afwijking van het BBP, onvolledige nota, verzoek om precisering over landschapsinrichting 	

Programmatisch	Parkings & Mobiliteit	Constructiehoogtes & Volumes	Procedure	Regenwaterbeheer
<ul style="list-style-type: none"> • verzoek om naar een grotere gemengdheid van functies te streven, meer productiefuncties, verticale gemengdheid (initieel project) • ontbreken van het BBP indertijd, dus geen min.-% van de productieactiviteiten 	<ul style="list-style-type: none"> • verzoek om de directe omgevingen van de gebouwen te herzien teneinde de impact van de parkeermogelijkheden te beperken (initieel project) • verzoek tot gezamenlijk gebruik van de parkings (initieel project, onthouding van advies van de DS, de DML en LB), MAAR zou een effectenstudie vereist hebben 	<ul style="list-style-type: none"> • afwijking van de GSV, hoogtes groter dan gemiddelde van directe omgeving (initieel project) • verzoek om creatie van een doorvoer naar het kanaal (initieel project, onthouding van advies van de DS, de DML en LB) 		<ul style="list-style-type: none"> • afwijking van het BBP in verband met de lozing naar het kanaal (hellingsprobleem) maar voorstel tot lozing deel Spinnerijstraat
<ul style="list-style-type: none"> • bezwaren, wijst op onaantrekkelijkheid voor productieactiviteiten • vraagtekens bij pistes voor aankopers • bezwaren, woningen komen niet tegemoet aan de behoeften van de wijk • project wordt beschouwd als een project met een goede sociale en intergenerationele mix (woningen geconventioneerd en gesubsidieerd door CityDev, deel van de stedenbouwkundige lasten van de VV) 	<ul style="list-style-type: none"> • BBP-ratio tussen 0,7 en 1, en project voldoet niet aan de voorwaarden voor een ratio 0,7, bijgevolg voorziet het project bijkomende plaatsen (op de weg) en wordt er voor het vervolg om een monitoring verzoekt 	<ul style="list-style-type: none"> • afwijking van de VV, kiosken op de sokkel 		<ul style="list-style-type: none"> • afwijking van het BBP, geen valorisatie van het opslagwater, noch van de overloop naar het kanaal, want beschouwd als opnieuw opgenomen in natuurlijke omgeving
<ul style="list-style-type: none"> • afwijking van de GSV, ventilatieafvoer niet in de gevel maar op het dak, voor meer flexibiliteit bij de programmatie van de productieactiviteiten 	<ul style="list-style-type: none"> • afwijking van de VV, fietsparking op tussenverdieping wegens inplanting bij R0 het niet mogelijk gemaakt zou hebben om het OGSO-voorschrift van het GBP na te leven 	<ul style="list-style-type: none"> • klachten van de nieuwe bewoners van perceel 3 over het gebrek aan transparantie over de komende nieuwe constructies, vrezing voor hun bezonning, demografische verhoging in een slecht bediend gebied qua openbaar vervoer • afwijking van de GSV als BBP vernietigd blijft • afwijkingen van VV, volumes van de oprispende constructies gewijzigd, maar geen toename van de vloeroppervlakte • afwijking van VV in verband met insprong ter hoogte van het dak, beschouwd als een architecturale keuze 	<ul style="list-style-type: none"> • bezwaren van IEB, de opheffing van het BBP Biestebroek (23/05/2019) niet in aanmerking genomen >< naleving van het verkavelingsplan toegekend op 16/08/2018 	<ul style="list-style-type: none"> • verzoek om zorgvuldig de impact van de werf op de grondwaterlaag te bestuderen en gepaste technische oplossingen voor te stellen voor de bemaling
	<ul style="list-style-type: none"> • vermelding van een mogelijke verbetering van de parkings 	<ul style="list-style-type: none"> • bezwaren, vrees van de nieuwe bewoners in verband met hoogtes, bezonning en geblokkeerd zicht • afwijking van VV in verband met de insprong op het dak • afwijking van VV in verband met de bovengrondse niveaus, aanvaard wegens niveauverschil in het terrein • afwijking van VV, balkons die uitspringen ten opzichte van het initiële volume 	<ul style="list-style-type: none"> • vergunning na opheffing van het BBP, dus toepassing van het oude herverkavelingsplan rechteroever, dus afwijking bijna verplicht om tot een OGSO (GBP) te komen 	<ul style="list-style-type: none"> • project beschouwd als iets wat een goed regenwaterbeheer mogelijk maakt, afvoer naar het kanaal
<ul style="list-style-type: none"> • afwijking van VV, vergroting van de oppervlakte van de tussenverdieping boven gelijkvloers, verhoging ook van SIE-percentage maar aanvaard want maakt directe landschappelijke verbinding sokkel gelijkvloers - dak mogelijk • verzoek om meer woningen met 3 slaapkamers te voorzien 	<ul style="list-style-type: none"> • verzoek om monitoring van het gebruik van de parkeerplaatsen (LB, Urban) • verzoek om meer fietsparkeerplaatsen te voorzien (LB) 	<ul style="list-style-type: none"> • verzoek om de glasramen die de productieactiviteiten met de collectieve tuin op het dak verbinden, akoestisch te isoleren (LB, Urban) • afwijking van VV, verhoging van het niveau van het gelijkvloers om een directe landschappelijke verbinding sokkel gelijkvloers - dak mogelijk te maken • verzoek om afwijking van VV geweigerd, verzoek tot overschrijding in hoogte teneinde de hulpdiensten toegang tot het dak te kunnen bieden • afwijking van VV, kiosken op het dak die stadslandbouwactiviteit mogelijk maken 	<ul style="list-style-type: none"> • verzoek om gebruik van het kanaal voor de werf 	<ul style="list-style-type: none"> • verzoek om zorgvuldig de impact van de werf op de grondwaterlaag te bestuderen en gepaste technische oplossingen voor te stellen voor de bemaling
<ul style="list-style-type: none"> • bezwaren waarbij op de behoefte aan sociale woningen en de dreiging van gentrificatie gewezen wordt • verzoek om voor een buitenruimte voor de crèche te zorgen • afwijking van het BBP en de GSV in verband met de vuilnisbaklokalen, aanvaard want volgt de aanbevelingen van Net Brussel 	<ul style="list-style-type: none"> • afwijking van de GSV, stelt alleen een Kiss&Ride voor de leveringen van de crèche voor, verzoek om een ander alternatief 4 te voorzien • verzoek om een leveringszone buiten de openbare weg te voorzien • verzoek tot beveiliging, organisatie van de parkings, monitoring van het gebruik • verzoek om op het gelijkvloers meer fietsparkeerplaatsen te voorzien 	<ul style="list-style-type: none"> • aanzienlijke klachten, angst voor oververlichting en het ontstaan van luchtbewegingen te wijten aan de toren 	<ul style="list-style-type: none"> • bijzondere aandacht gezien de aanzienlijke verdichting, werk met Kanaalteam • verzoek om coördinatie met Beliris voor de inrichting van de openbare ruimte 	<ul style="list-style-type: none"> • verzoek om een alternatieve oplossing te voorzien voor de lozing van de kilgoten in het kanaal, wegens indertijd nog geen akkoord van de Haven • verzoek om zorgvuldig de impact van de werf op de grondwaterlaag te bestuderen en gepaste technische oplossingen voor te stellen voor passieve drainage ter hoogte van de ondergrondse infrastructuur
<ul style="list-style-type: none"> • lokaliseren van hun café-restaurant op G+1 om niet af te wijken van het BBP, valorisatie van de positieve aspecten van deze programmatie (beperking van de impact op het nachtelijke leven van de omwonenden, uitzichten, betere compatibiliteit tussen productieprogramma en logistiek, enz.) 	<ul style="list-style-type: none"> • bijzondere aandacht voor logistiek en mobiliteit, waardoor de impact voor de buurtbewoners aanzienlijk beperkt kan worden 			
	<ul style="list-style-type: none"> • verzoek tot herziening van de mogelijkheid van een toegang voor voetgangers langs de kanaalkant en een inrichting van het type woonef • verzoek tot verhoging van het aantal parkeerplaatsen 	<ul style="list-style-type: none"> • afwijking van het BBP in verband met de hoogtes, verzoek om een insprong ter hoogte van het dak te creëren en zich te beperken tot een vergroting van de vloeroppervlakte met 30% (patrimoniaal gebouw) • afwijking van de GSV in verband met de uitlijning van de gevels met de omliggende hoogtes 		<ul style="list-style-type: none"> • afwijking van het BBP, geen vergroening van de daken, geen lozing in het kanaal, geen retentiebeheer, enz. verzoek om de nota met leemtes over het regenwaterbeheer aan te vullen

FEEDBACK VAN DE ONTWIKKELINGSACTOREN

De feedback van de ontwikkelingsactoren is afkomstig van bilaterale vergaderingen die tijdens de diagnosefase werden gehouden. Hierbij dient opgemerkt dat de stakeholderdialoog die in de diagnosefase werd opgestart (met de ondervraging van drie hieronder vermelde private projectontwikkelaars) wordt na de diagnosefase voortgezet en omvat ook talrijke publieke projectontwikkelaars (SLRB, Beliris, Haven van Brussel, Brussel Mobiliteit) met het oog op permanent overleg.

Project	Actoren van de ontwik.	Duurzaamheid	Doorlaatbaarheid & vergroening
Ex Marina 	Vervoordt Real Estate		<ul style="list-style-type: none"> • Creatie van indirecte beperkingen, bv. volleggrondratio bemoeilijkt de locatie van fietsenstallingen in de tuinen op het gelijkvloers
Urbanities 	Cubics (Aboreal) (BW Immo)	<ul style="list-style-type: none"> • Het BBP omvat grote ambities op het gebied van duurzaamheid en is echt een baanbrekend project 	<ul style="list-style-type: none"> • De strikte rooilijnen (aan Grondelspark) beperken de mogelijkheden om meer breedte te bieden voor groene ruimte
Key West 	BPI Immobel	<ul style="list-style-type: none"> • Het BBP omvat grote ambities op het gebied van duurzaamheid en is echt een baanbrekend project 	
Travie	Made	<i>te ontmoeten actor(en)</i>	<i>te ontmoeten actor(en)</i>
City Gate II Petite Ile	BGHM / City Dev	<i>te ontmoeten actor(en)</i>	<i>te ontmoeten actor(en)</i>

Programmatisch	Parkings & Mobiliteit	Constructiehoogtes & Volumes	Procedure
	<ul style="list-style-type: none"> • De parkingratio's zijn te hoog en niet representatief voor de huidige situatie in de wijk 	<ul style="list-style-type: none"> • Door de hoge ambities van het plan was het ontwerp geen sinecure, maar de beperkingen zijn gerechtvaardigd • Waardering voor het werk aan de bouwprofielen, inclusief het principe van de oprijzende constructies, met enige ruimte voor de herinterpretatie ervan 	<ul style="list-style-type: none"> • Onbegrip over de wens om het noordelijke deel van het BBP Biestebroek in te trekken. • Risico's in verband met de invoering van de opheffing, als er een korte vertraging is tussen de opheffing en de validering van het BBP II • De voorschriften waren op maat van de jachthaven, wat slecht past bij het huidige project
<ul style="list-style-type: none"> • De uitdagingen in verband met de commercialisering en exploitatie van de productieruimten wegen op de haalbaarheid van het project • Onduidelijkheid over de bedoelingen in termen van openbare ruimten, waardoor het projectontwerp complexer wordt • De projecten zijn gemengd, met op de wijk gerichte functies die echt interessant zijn 		<ul style="list-style-type: none"> • Wens om voor meer flexibiliteit te zorgen in de bouwprofiel regels die op de projecten van toepassing zijn, bijvoorbeeld om collectieve toegang/toegang voor PBM tot de daken van de oprijzende constructies mogelijk te maken, met het oog op een collectief gebruik • Het werk aan de bouwprofielen is toe te juichen, de locatie van de oprijzende constructies is verstandig (effecten) 	<ul style="list-style-type: none"> • De markt kent een spectaculaire stijging van de bouwkosten en dus van de exitprijzen, wat een direct risico vormt voor de verkoop, de toegankelijkheid van woningen en de sociale mix binnen het project. • Participatief proces & informatieverstrekking aan het publiek: er zijn mogelijke verbanden met de activiteiten van de vzw Biestebroek.
<p>De projecten zijn gemengd, met op de wijk gerichte functies die echt interessant zijn</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gebrek aan duidelijkheid over de intenties op het vlak van openbare ruimten, en omgekeerd gebrek aan flexibiliteit op het vlak van eerder gedefinieerde openbare ruimten • Meer flexibiliteit in bepaalde voorschriften, met name de locatie van niet-residentiële functies op de verdiepingen, of handel als aanvulling op de productieactiviteiten, enz. 		<ul style="list-style-type: none"> • Het werk aan de bouwprofielen is toe te juichen, de locatie van de oprijzende constructies is verstandig (effecten) • De focus ligt duidelijk op de gebouwde volumes en te weinig op de aangrenzende open ruimten 	<ul style="list-style-type: none"> • De vele vereisten van de BBP-voorschriften vormen soms een aanvalshoek om het project zelf te blokkeren in plaats van het te helpen evolueren
<i>te ontmoeten actor(en)</i>	<i>te ontmoeten actor(en)</i>	<i>te ontmoeten actor(en)</i>	<i>te ontmoeten actor(en)</i>
<i>te ontmoeten actor(en)</i>	<i>te ontmoeten actor(en)</i>	<i>te ontmoeten actor(en)</i>	<i>te ontmoeten actor(en)</i>



5

ANALYSE VAN DE DUURZAAMHEIDSCRITERIA



ANALYSE VOLGENS BE SUSTAINABLE.BRUSSELS

Be Sustainable.Brussels, het referentiekader voor duurzame wijken, maakt het mogelijk om het wijkproject te evalueren tijdens zijn ontwikkeling. De bepaling van gedeelde ambities en de analyse van de nieuwe situatie binnen de perimeter (met de nieuwe projecten in uitvoering) biedt ons de basis voor het uitwerken van een nieuw ontwerp van BBP. De analyse is gebaseerd op de 10 stedenbouwkundige thema's ontwikkeld door Be Sustainable:

- Visie
- Beheer & participatie
- Menselijke omgeving
- Ruimtelijke ontwikkeling
- Mobiliteit
- Ontwikkeling van de natuur
- Watercyclus
- Fysieke omgeving
- Materialen & resources
- Energie

Het gebruik van de KOMPAS-tool, waarmee elk stadsproject aan deze 10 criteria kan worden getoetst, is met name relevant bij het bijwerken van een BBP. Het identificeert de sterke en zwakke punten van het bestaande plan en helpt de gebieden te bepalen waar het nieuwe BBP de grootste toegevoegde waarde kan bieden.

Meer specifiek stelt deze aanpak ons in staat om:

- Een diagnose op te stellen van de sterktes, zwaktes en kansen ten opzichte van de huidige situatie; in dit geval de realiteit van de wijk in kwestie en de ambities die zijn vastgelegd door het BBP I in zijn bepalingen;
- Vervolgens verbeterde ambities per thema te bepalen, om een meer volledige en transversale visie van het project op te bouwen;
- Een dashboard op te zetten, dat direct gekoppeld is aan de specifieke kenmerken van het project, om het gedurende de verschillende ontwikkelingsfasen op te volgen.

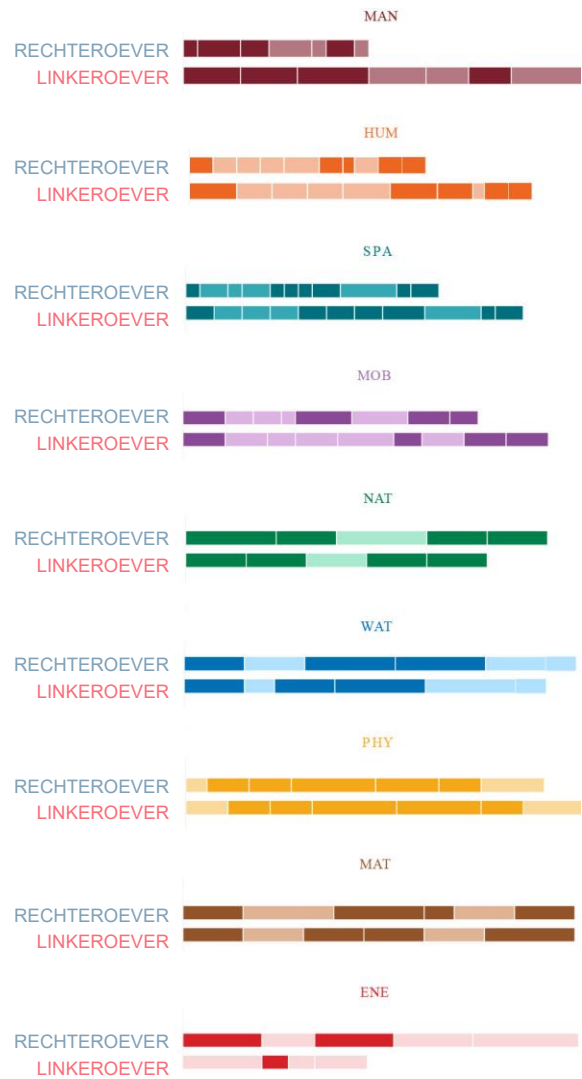
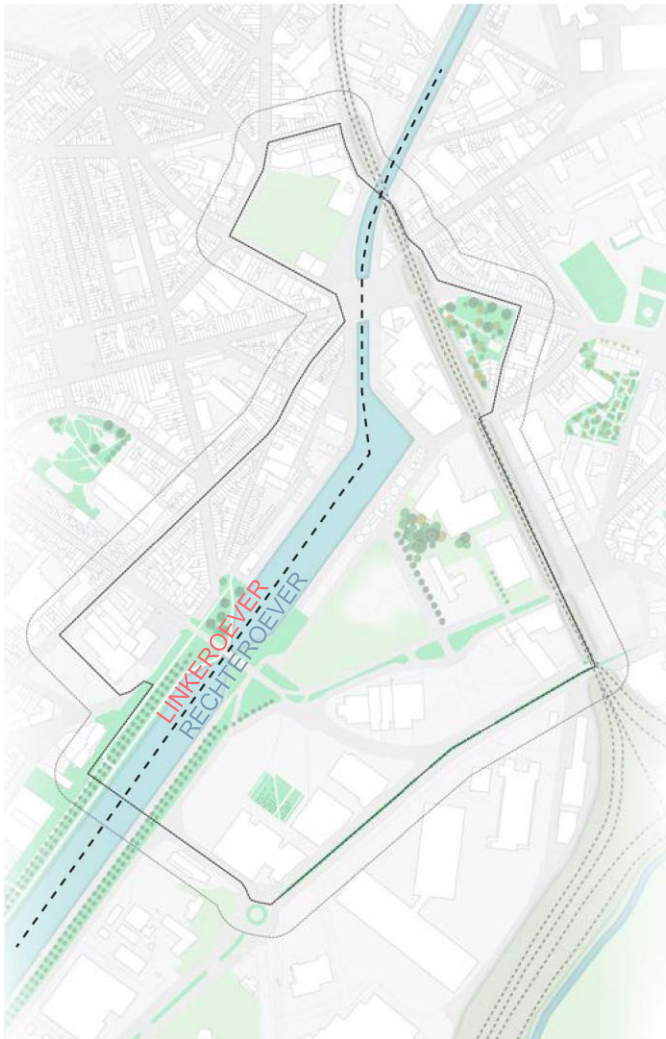
In het kader van de huidige diagnose wordt in dit hoofdstuk de bestaande toestand geanalyseerd (van de wijk in kwestie enerzijds en van het 'BBP I'-instrument anderzijds); de ambities van het 'BBP II'-plan zullen daarbij het voorwerp moeten uitmaken van de volgende stappen in de voorbereiding van het ontwerpplan.

VISIE

1. IN WELKE MATE BEANTWOORDT DE HUIDIGE TOESTAND AAN DE CRITERIA VAN EEN DUURZAME WIJK?



Samenvatting van beoordelingsscores voor de bestaande toestanden (met onderscheid tussen de twee oevers)



EVALUATIE VAN DE BESTAANDE TOESTAND VOOR DE LINKEROEVER



EVALUATIE VAN DE BESTAANDE TOESTAND VOOR DE RECHTEROEVER



2. IN WELKE MATE KOMT DE VISIE UITGEWERKT IN HET **BBP I** TEGEMOET AAN DE CRITERIA VAN EEN DUURZAME WIJK?

Op de volgende pagina's wordt de analyse van bestaande situaties gedetailleerd voor elk geanalyseerd thema: respectievelijk de wijk (1.) en het BBP-instrument (2.).

Onderaan de rechterpagina toont het diagram een grafische vertaling van de scores voor elk thema:

1. in zwarte stippellijnen, ter referentie, de scores verkregen voor de huidige toestand (gemiddelde van de twee oevers);
2. in kleur in het diagram de scores verkregen voor de 'BBP I'-tool (2017).

Dit samenvattende diagram van de duurzaamheidsambities van BBP I laat zien dat de ambities van het bestaande plan over het algemeen hoog zijn, maar ongelijkmatig verdeeld. Sommige zijn duidelijk diepgaand behandeld, zoals de ruimtelijke en beheersdimensies, of de aspecten van het groene en blauwe netwerk. Andere thema's, zoals energie, lijken minder grondig te zijn behandeld in het plan. Dit kan te wijten zijn aan tekortkomingen in het plan of aan de wens om te verwijzen naar andere toepasselijke regelgevende maatregelen; het is daarom raadzaam om in dit stadium kritisch te blijven bij de interpretatie van de resultaten, die een niet-exhaustieve indicatie geven, waarmee op passende wijze rekening moet worden gehouden bij het formuleren van bijgewerkte vereisten voor het BBP II (die niet het voorwerp van dit document uitmaken).

EVALUATIE VAN DE **AMBITIES** VOOR HET BBP BIESTEBROEK I (2017)



BEHEER & PARTICIPATIE



DOOR DE TOOL VOORGESTELDE INDICATOREN

MAN 01 - Is het projectbeheerproces veerkrachtig?

MAN 01.01 - Is het projectbeheerproces vanaf het begin duurzaam?

MAN 01.02 - Werd er een participatiekader bepaald?

MAN 01.03 - Worden de juiste instrumenten gebruikt voor een veerkrachtig projectbeheer?

Er worden toezeggingen gedaan, vertaald in bindende acties, om ervoor te zorgen dat de duurzame ambities op de lange termijn (de gehele levensduur van de wijk) worden gehandhaafd.

MAN 02 - Werd er een duurzame financiële strategie uitgewerkt?

MAN 02.01 - Werden de maatschappelijke kosten geëvalueerd?

Er is een expert aangesteld om het duurzame financiële beheer van het project te garanderen. Een analyse van de financiële haalbaarheid van het project wordt al in de diagnostische fase uitgevoerd, met behulp van een speciale methode die een langetermijnvisie omvat (integratie van sociale en milieukosten en -baten, enzovoort). De resultaten van de financiële haalbaarheid van het project worden meegenomen in de overwegingen voor het projectontwerp.

MAN 02.02 - Worden er duurzame financiële modellen gebruikt?

De financiële partners maken deel uit van een langetermijnvisie met hoge ambities op het gebied van duurzaamheid en projectkwaliteit. Projectfinancieringsmodellen, waarbij publieke en private partners betrokken zijn in de vorm van een innovatieve structuur, maken het mogelijk om de duurzaamheidsambities van de wijk te waarborgen. Financiële middelen worden voorzien om lokale initiatieven voor de toe-eigening en het zelfbeheer van delen van de wijk te ondersteunen. Het project doet een beroep op oplossingen die gebaseerd zijn op het principe van de economie van functionaliteit (overdracht van de verkoop van een goed naar zijn gebruikswaarde). De economische hulpbronnen van de wijk worden geïdentificeerd en het programma-aanbod voldoet aan de huidige en toekomstige behoeften.

MAN 03 - Werd er een procedure voor een duurzaam beheer van de werf opgezet?

De bouwbedrijven kunnen bogen op een ecologische, ethische en sociale erkenning.

Er is een kwaliteits-/veiligheids-/milieuplan opgesteld om ervoor te zorgen dat de duurzame ambities van het project tijdens de bouwfase worden verwezenlijkt. Het participatiekader voorziet in financiële middelen ter ondersteuning van spontane lokale initiatieven om de ruimte toe te eigenen.

MAN 04 - Werd er een procedure voor een duurzaam beheer van het buurtleven opgezet?

Gebruikers kunnen betrokken worden bij het buurtleven.

RESULTATEN VOOR DE BESTUDEERDE ZONE

MAN - Beheer & participatie

8,6

AMBITIE

8,0

BEST. TOESTAND
Linkeroever

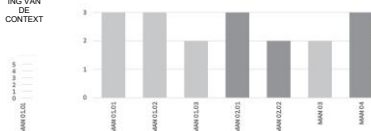
3,7

BEST. TOESTAND
Rechteroever

Projectbeheer in de ontwikkeling van een wijk is complex. Op de schaal van het totale project gaat het om het vinden van (ruimtelijke) antwoorden op een aantal maatschappelijke uitdagingen in een transversale aanpak: sociaal, economisch en ecologisch. Hiertoe houdt governance onder andere in dat er verbanden worden gelegd tussen politieke en technische beslissingen, dat er veel partners bij worden betrokken, dat er waar dit opportuun is een multidisciplinair projectteam wordt samengesteld, dat de vervoerbaarheid van verschillende schalen en projecten in goede banen wordt geleid, dat er een effectieve coördinatie plaatsvindt, enz. Het moet de verschillende spelers samenbrengen om gezamenlijke ambities voor de wijk te formuleren en bij te dragen aan de uitvoering ervan. In het kader van dit thema over projectgovernance onderstreept de aanpak van de Sustainable het belang van bepaalde elementen: - Het opzetten van een participatiekader dat is aangepast aan de context biedt een sociale meerwaarde en verduidelijkt de behoeften waarmee rekening moet worden gehouden; - Het gebruik van geschikte instrumenten waarmee het projectontwikkelingsproces zo goed mogelijk gestuurd kan worden; - De ontwikkelingsstrategie, die wordt opgesteld op basis van modellen, waaronder modellen voor het beoordelen van de financiële, technische en methodologische haalbaarheid van duurzaamheidsdoelstellingen.

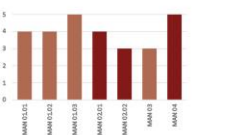
doelstelling

BEOORDELING VAN DE CONTEXT

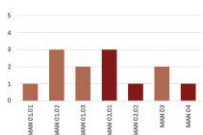


AMBITIE

EVALUATIE VAN PROJECT 1



EVALUATIE VAN PROJECT 2



MAN 01 - Is het projectbeheerproces veerkrachtig?

MAN 01.01 - Is het projectbeheerproces vanaf het begin duurzaam?

MAN 01.02 - Werd er een duidelijk participatiekader bepaald?

MAN 01.03 - Worden de juiste instrumenten gebruikt voor een veerkrachtig projectbeheer?

MAN 02 - Werd er een duurzame (financiële) strategie uitgewerkt?

MAN 02.01 - Werden de maatschappelijke kosten geëvalueerd?

MAN 02.02 - Worden er duurzame financiële modellen gebruikt?

MAN 03 - Werd er een procedure voor een duurzaam beheer van de werf opgezet?

MAN 04 - Bestaat er een procedure voor een duurzaam beheer van het buurtleven?

TW

Pos

0,0

0,0

0,0

0,0

0,0

0,0

0,0

0,0

★	Must have	3,3
★	Must have	3,3
★	Nice to have	2,2

Beoordeling	Goed	4,4
Beoordeling	Goed	4,4
Beoordeling	Zeer goed	5,5

Beoordeling	Slecht	3,3
Beoordeling	Tamelijk goed	4,4
Beoordeling	Eerder slecht	2,2

★	Must have	3,3
★	Nice to have	2,2

Beoordeling	Goed	4,4
Beoordeling	Tamelijk goed	3,3

Beoordeling	Tamelijk goed	4,4
Beoordeling	Slecht	3,3

★	Must have	3,3
---	-----------	-----

Beoordeling	Zeer goed	5,5
-------------	-----------	-----

Beoordeling	Slecht	3,3
-------------	--------	-----

BECOMMENTARIEERDE RESULTATEN

BESTAANDE TOESTAND LINKEROEVER

In de wijk worden spontane of meer georganiseerde burgerinitiatieven opgezet, die een bepaalde vorm van cohesie tussen de buurtbewoners tot stand brengen en in elk geval de sociaal-culturele behoeften en uitdagingen van de wijk aan het licht brengen:

- Sinds de Marchantbrug in 2014 werd gesloten voor auto's, vormt de plek het terrein van tijdelijke toe-eigening door burgers. Het wordt gezien als een plaats voor sociaal-culturele uitwisseling en als een rustpunt binnen de wijk. Deze bezetting weerspiegelt de behoefte aan gedeelde buitenruimtes voor burgertoe-eigening in de buurt van Kuregem¹.
- In 2012 onderging het braakliggende terrein op de site naast het voormalige Archiefgebouw een poging tot burgerlijke toe-eigening via de Parckdesign biënnale (2012, "GARDENS"), maar het werd afgesloten voor het publiek.

1. Uitzending "Open the debate – le Pont Marchant" van Bxl1 en BRUZZ (19/04/2022) <https://bx1.be/emission/open-the-debat-le-pont-mar-chant-a-anderlecht/>, vzw Sur le Pont <https://www.facebook.com/sur-lepontbrussels>, installatie van een semi-permanent buitenzwembad "Flow" van Pool is Cool <https://www.flow.brussels/nl>

- De gemeente Anderlecht heeft ook een participatief kader opgezet om de participatiedynamiek in de gemeente te ondersteunen: een Participatiecel, met een Participatiegids, een ondersteuningsteam, een budget, enz.
- Het DWC Biestebroek, dat in 2020 afliep, heeft een aantal projecten opgestart in de participatieve context die eigen is aan dit soort initiatieven². Op die manier heeft de opdracht bijgedragen tot het opbouwen van een burgerdynamiek
- De werken aan de Wayezstraat (grenzend aan de BBP-perimeter) worden aangehaald als gedeeltelijk verantwoordelijk voor de verwaarlozing van deze commerciële as en de algemene desinteresse van het publiek buiten de wijk (wat bijdraagt tot de verminderde aantrekkelijkheid) ...

2. Wijkcontract (DWC11) Biestebroek <https://www.anderlecht.be/nl/dwc-biestebroek>, <https://www.arterarchitects.com/landscape-projects/cq-d-biestebroek>

BESTAANDE TOESTAND RECHTEROEVER

- Op de rechteroever werden verschillende tijdelijke bezettingsinitiatieven opgestart om de bevolking aan te moedigen zich een wijk toe te eigenen die tot nu toe weinig door de Brusselaars werd gebruikt: de site van CityGate II Klein-eiland (Citydev, BGHM, Entrakt), het nr. 3 van de Klein-eilandstraat (Small City). Op de braakliggende terreinen van Marchandises, aan de rand van de BBP-perimeter, heeft uiteindelijk geen participatieve ontwikkeling plaatsgevonden, ondanks de projectoproep van City Dev. Er moet worden benadrukt dat alleen al het bezettingsproject van City Gate een grote sociaal-culturele beweging op gang heeft gebracht, die een gezellige sfeer

heeft gecreëerd in de wijk en zich heeft verspreid over het hele Brusselse Gewest. Welke betrokkenheid hebben de buurtbewoners bij deze initiatieven? Identificeert het lokale publiek zich met de aangeboden sociale en culturele activiteiten?

- De financiële, programmatische en logistieke betrokkenheid van "grote" lokale privéactoren bij de gezelligheid van de wijk is een "work in progress". Hoe kunnen deze initiatieven worden benut, in dialoog met de dynamiek die door deze particuliere spelers en de lokaal actieve openbare instellingen op gang is gebracht?

AMBITIES VAN HET BBP "BIESTEBROEK" I (2017)

MAN 01

Integreren van de vele participatieve initiatieven en samenwerkingsdynamieken in de wijk in de uitwerking van de ontwikkelingsprojecten voor de toekomstige wijk Biestebroek.

MAN 02

Verbanden leggen tussen de economische dynamiek en het buurtleven

MAN 03

Activeren van de toekomstige wijk nog voor de komst van een massa nieuwe bewoners; zorgen voor de overgang tussen het verleden en de toekomst van Biestebroek.

Bouwen aan een nieuwe identiteit zonder te breken met de geschiedenis van de wijk.



Beoordeling van de ambities voor de Biestebroek-wijk

MENSELIJKE OMGEVING



DOOR DE TOOL VOORGESTELDE INDICATOREN

HUM 01 - Maakt de analyse een goed begrip van de sociale en economische context mogelijk?

De diagnose verschaft kennis over basisindicatoren: bevolkingsdichtheid en demografische kenmerken, behoeften aan en aanbod van openbare voorzieningen, behoeften aan en aanbod van handelskernen, behoeften aan en aanbod van werkplekken, enz.

De diagnose maakt het mogelijk om hulpbronnen, plaatsen en mensen te identificeren: met het oog op het vaststellen van routes voor de circulaire economie.

HUM 02 - Stimuleert de buurt de sociale vitaliteit?

HUM 02.01 - Is de dichtheid aangepast?

De dichtheid waarin het plan voorziet, stimuleert de sociale vitaliteit van de wijk en haar omgeving zonder afbreuk te doen aan de levenskwaliteit. De compactheid van de wijk wordt geoptimaliseerd.

HUM 02.02 - Is het programmatische aanbod volledig en inclusief?

De geplande bestemmingen zijn gediversifieerd en bieden een lokaal antwoord op de behoeften van de toekomstige gebruikers van de wijk. De rol van de groene infrastructuur beantwoordt aan de behoeften van de wijk en versterkt de aanwezigheid van de natuur.

HUM 02.03 - Stimuleren de ruimten de sociale cohesie?

De wijk biedt een of meer gedeelde binnen- en buitenruimten. De toe-eigening van gedeelde voorzieningen en ruimten door lokale initiatieven wordt vergemakkelijkt.

HUM 02.04 - Vergemakkelijkt de wijk de aanwezigheid van economische activiteiten?

Er worden contacten gelegd om de actoren van de lokale dynamiek bij het wijkproject te betrekken.

HUM 03 - Is de wijk inclusief?

HUM 03.01 - Zijn de woningen gedifferentieerd?

Er is een evenwichtige verdeling van verschillende typologieën van woningen. De wijk biedt uiteenlopende vormen van woningen aan.

HUM 03.02 - Is de leefwijze betaalbaar?

De wijk heeft een goed aandeel woningen van sociale aard en geconventioneerde woningen. Deze woningen zijn gelijkmatig verdeeld over de wijk. De wijk biedt betaalbare ruimte voor productieactiviteiten. De wijk bevordert gelijke kansen en opportuniteiten onder de bevolking.

HUM 04 - Is de werf duurzaam vanuit sociaal-economisch standpunt?

In de opdrachten voor werken zijn sociale clausules opgenomen.

De sociaaleconomische impact van de werf is beperkt.

Een deel van de binnenoppervlaktes kan worden verbouwd.

De gebruikers van de wijk hebben de mogelijkheid om de binnen- en buitenruimten zonder bestemming/die niet worden gebruikt, tijdelijk of voorlopig te bezetten.

HUM 05 - Stimuleert de buurt de economische vitaliteit?

HUM 05.01 - Bestaat er een duurzame economische dynamiek?

De economische hulpbronnen van de wijk zijn geïdentificeerd en het programma-aanbod voldoet aan de huidige en toekomstige behoeften.

De strategie voor economische ontwikkeling is veerkrachtig.

Er is een territoriale marketingstrategie opgezet om de economische perceptie van de wijk te vernieuwen/te verbeteren.

De lokale economie ondersteunt de productieactiviteiten.

Het wijkproject minimaliseert de impact van economische activiteiten op huisvesting.

HUM 05.02 - Stimuleert de wijk de opname van personen in de totstandkoming van een circulaire economie?

Positieve impact op de tewerkstelling.

Er zijn specifieke middelen beschikbaar (en toegewezen) om projecten in de sociale economie te ondersteunen en te ontwikkelen.

Er zijn sociale clausules opgenomen in de opdrachten voor diensten en de professionele inschakeling wordt begeleid door Actiris.

Er worden maatregelen getroffen om de billijke handel te stimuleren.

RESULTATEN VOOR DE BESTUDEERDE ZONE

HUM - Menselijke omgeving

7,0

AMBITIE

5,8

BEST. TOESTAND
Likerneever

4,0

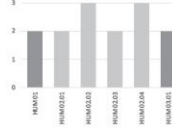
BEST. TOESTAND
Rechtereover

doelstelling

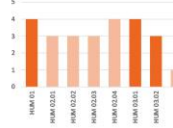
Het ontwerpproces van een wijk brengt veel uitdagingen met zich mee als het gaat om het creëren van een geschikte menselijke omgeving. Deze omvatten met name het inspelen op de groeiende diversiteit binnen de stedelijke samenleving (cultureel, klassen, generaties, geslacht, enz.), rekening houden met de sociaal-economische uitdagingen van de wijk en het Gewest, en nadenken over de programmering van open en bebouwde ruimten die een mix van mensen en functies aantrekt.

In deze context vormen inclusie en toegankelijkheid de basis voor een gelijke verdeling van kansen voor iedereen. De economische dynamiek kan een rol spelen in de duurzaamheid van de wijk, door werkgelegenheidskansen te ondersteunen, privitelevens en werk met elkaar te verbinden, productieve economieën en sociale economieën te integreren, enz.

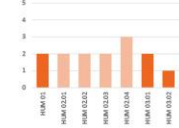
AMBITIE



EVALUATIE VAN PROJECT 1



EVALUATIE VAN PROJECT 2



Indicator	Score	Label
HUM 01 - Maakt de analyse een goed begrip van de sociale en economische context mogelijk?	2	T
HUM 02 - Stimuleert de buurt de sociale vitaliteit?	3	T
HUM 02.01 - Is de dichtheid aangepast?	3	ST
HUM 02.02 - Is het programmatische aanbod volledig en inclusief?	3	ST
HUM 02.03 - Stimuleren de ruimten de sociale cohesie?	2	ST
HUM 02.04 - Vergemakkelijkt de wijk de aanwezigheid van economische activiteiten?	2	ST
HUM 03 - Is de wijk inclusief?	1	O
HUM 03.01 - Zijn de woningen gedifferentieerd?	2	ST
HUM 03.02 - Is de leefwijze betaalbaar?	2	ST
HUM 04 - Is de werf duurzaam vanuit sociaal-economisch standpunt?	2	ST
HUM 05 - Stimuleert de buurt de economische vitaliteit?	2	T
HUM 05.01 - Bestaat er een duurzame economische dynamiek?	2	ST
HUM 05.02 - Stimuleert de wijk de opname van personen in de totstandkoming van een circulaire economie?	2	ST

Indicator	Score	Label	Beoordeling	Score	Label
De transparantie met betrekking tot de sociaal-economische dynamiek is cruciaal voor de inclusieve ontwikkeling van de wijk.	2.2.2	Nice to have	Beoordeling	4.4	Eerder slecht
Verspreiden in locaties kan de werf moeten worden uitgewerkt, er moet een overzicht worden gemaakt.	2.2.2	Nice to have	Beoordeling	3.3	Eerder slecht
Behoefte aan de ruimten die worden gebruikt voor de werf.	3.3.3	Must have	Beoordeling	3.3	Eerder slecht
Behoeften aan de ruimten die worden gebruikt voor de werf.	2.2.2	Nice to have	Beoordeling	3.3	Eerder slecht
Tal van economische activiteiten die worden ondersteund en ruimtelijk ondersteund moeten worden.	3.3.3	Must have	Beoordeling	4.4	Tamelijk goed
Woon-, gezins- en sociale wijk	1.1.1	Bonus	Beoordeling	3.3	Slecht
Ervoor zorgen dat de lokale ontwikkelingsinitiatieven het bestaande sociaal-economische evenwicht niet ondermijnen.	2.2.2	Nice to have	Beoordeling	1.1	Eerder slecht
	2.2.2	Nice to have	Beoordeling	2.2	Eerder slecht
	2.2.2	Nice to have	Beoordeling	2.2	Eerder slecht

BECOMMENTARIEERDE RESULTATEN

BESTAANDE TOESTAND LINKEROEVER

- De wijk is relatief dichtbevolkt, met een groot aantal kleine bedrijven (garages, fietsmakers, winkels, confectiezaken, enz.). Het historische stadswefsel is dicht, met een evenwichtige mix van mensen en activiteiten.

Deze mix wordt echter niet altijd op een erg kwalitatieve manier ervaren: de economische activiteiten die in het dichte weefsel zijn ingebed, ontwikkelen zich soms op het binnenterrein van de huizenblokken, waardoor ze in conflict komen met de woonactiviteiten en het comfort van de buurtbewoners in het gedrang komt. Dit is misschien een aanwijzing voor het gebrek aan beschikbare, betaalbare en geschikte ruimte voor kmo's.

Er zijn een paar overdekte leefruimtes aan de rand van de BBP-perimeter (Brasserie Atlas, COOP), en andere buitenleefruimtes binnen en buiten deze perimeter (parken, Biestebroekkaai ten zuiden van de Marchantbrug, de Marchantbrug, het Victor Rauterpark place, het Verzetsplein).

De behoefte aan horeca en binnensportaccommodaties werd al geuit.

Aan de andere kant is de participatieve wijkdynamiek sterker geworteld binnen de grenzen van het BBP, waardoor een echte cohesie wordt gestimuleerd.

- De wijk staat bekend om zijn gebrek aan werkgelegenheid en sociaaleconomische aantrekkingskracht. Als gevolg daarvan wordt de commerciële as die gevormd wordt door de Wayezstraat steeds meer verlaten door kleine buurtwinkels en wordt in de dagelijkse bevoorrading behoeften nu voornamelijk voorzien door de 2 supermarkten, Lidl en Aldi.

Ondanks de behoeften van de wijk en de omliggende wijken zijn er weinig middelen om een lokale solidaire economie te ondersteunen, met uitzondering van de COOP verder naar het noorden aan het kanaal (buiten de BBP-perimeter).

- Welke factoren dragen bij tot de economische vertraging in de wijk? Waar plaatsen we de cursor "aantrekkelijkheid van de wijk", zowel voor lokale bewoners als voor externe bezoekers? Wat is het verband tussen sociale vitaliteit (burgerparticipatie, buurtdynamiek, cohesie, enz.) en economische vitaliteit?

BESTAANDE TOESTAND RECHTEROEVER

- De monofunctionele programmering van de gigapercelen en de dichtheid van woonfuncties, die er bijna niet is, zorgen op dit moment niet voor een kritische massa die de wijk nog kan activeren.
- De wijk biedt geen openbare buitenruimten die mensen kunnen samenbrengen, met als mogelijke uitzondering de kaaien van de Vaartdijk. In die zin vormt CityGate de belangrijkste leefruimte die in de huidige situatie een vorm van cohesie kan genereren en in stand houden.
- De economische dynamiek wordt bevorderd door de beschikbare ruimte voor grote bedrijven, de nabijheid van de haven, de directe toegang tot de Ring, enz. Een aantal bedrijven en instellingen die een economische aantrekkingskracht genereren, zijn gevestigd binnen de perimeter van het BBP of aan de grenzen ervan (Travie, Roche, Plastoria, de MIVB, SPIE, Rotor, enz.). Verder naar het zuiden is het gebied nog steeds de thuisbasis van een aantal grote industriële bedrijven.
- De wijk heeft het potentieel om een reeks banen te genereren voor het Brusselse Gewest, maar lijdt momenteel onder het vertrek van strikt industriële en havenactiviteiten (de COTANCO-site zal in 2020-2021 vertrekken).

- De weinige woningen in de zone zijn die van CityDox en bevatten een deel geconventioneerde woningen. Aan de noordelijke rand van de perimeter, in de Grondelsstraat, staat een gebouw voor sociale huisvesting van de Anderlechtse Haard en het complex aan passiefwoningen Kuborn (geen sociale huisvesting).
- Het grootste deel van de beschikbare economische en productieve ruimte is niet bestemd voor kmo's (met uitzondering van de voormalige Leonidas-site waar Rotor DC gevestigd is, aan de rand van de perimeter, en het grafisch ontwerp bureau ter hoogte van blok 3). De productieoppervlakten die in het kader van de City Dox-projecten werden ontwikkeld, kampen momenteel met een commercialiseringsprobleem.
- Er is een vrij grote behoefte aan voorzieningen, betaalbare kmo-lokale en buurtwinkels: wat zijn de economische ontwikkelingsmogelijkheden voor andere spelers dan zeer grote bedrijven? Ondanks de behoeften van de wijk en de omliggende wijken zijn er geen echte middelen voorhanden om een lokale solidaire economie te creëren.

AMBITIES VAN HET BBP "BIESTEBROEK" I

(2017)

HUM 01

Werken aan de transparantie met betrekking tot de sociaal-economische dynamiek is cruciaal voor de inclusieve ontwikkeling van de wijk.

HUM 02

Gladstrijken van de verschillen in dichtheid van de ene oever tot de andere, vinden van een evenwicht, creëren van een interface tussen de verschillende stedelijke weefsels.

Versterken en diversifiëren van het programma om een functionele mix en de vitaliteit van de wijk te garanderen. Tegemoetkomen aan de behoeften aan deelruimten en sociale vermenging. Versterken en ruimtelijk ondersteunen van de talrijke economische activiteiten.

HUM 03

BOpnieuw creëren (rechteroever) of beschermen (linkeroever) van een residentiële, familiale en sociale wijk zonder onderscheid te maken tussen soorten publiek (openbare of privéwoningen).

Ervoor zorgen dat de talrijke ontwikkelingsinitiatieven het bestaande sociaaleconomische evenwicht niet ondermijnen.



Beoordeling van de ambities voor de Biestebroek-wijk

RUIMTELIJKE ONTWIKKELING



DOOR DE TOOL VOORGESTELDE INDICATOREN

SPA 01 - Richt de diagnose zich op het begrijpen van de bestaande systemen?

SPA 02 - Vormen de open ruimten de ruggengraat van de wijk?

SPA 02.01 - Zorgen de open ruimten voor een continuïteit ten opzichte van hun context?

De open ruimten zorgen voor de continuïteit van stedelijke netwerken, verminderen stedelijke barrières en faciliteren verbindingen met de periferie.

SPA 02.02 - Hiërarchie van de openbare ruimten: zijn de open ruimten gestructureerd en gevarieerd?

De status van ruimten in relatie tot hun functie is duidelijk en komt duidelijk tot uitdrukking in hun inrichting. De open ruimten zijn gestructureerd en structurerend. De openbare ruimten zijn gediversifieerd in termen van grootte, type van inrichtingen en dus soorten gebruik.

SPA 02.03 - Functioneren de open ruimten als broedplaats voor het ecosysteem?

Ontharding wordt aangemoedigd en waterdoorlatende zones worden (zoveel mogelijk) gevrijwaard van nieuwe constructies. De aanwezigheid van planten wordt geïntegreerd in de landschapsinrichtingen, zodat een ecosysteem minimaal kan functioneren.

SPA 03 - Kan de wijk toegankelijk worden door haar gebruikers?

SPA 03.01 - Hoe levendig is de wijk?

Een deel van de begane grond wordt gebruikt als openbare ontvangstruimte, waardoor de openbare ruimte wordt geactiveerd. Het stadsmeubilair draagt bij tot de kwaliteit van de openbare ruimten en de toe-eigening ervan door de gebruikers.

SPA 03.02 - Verzekert de wijk het comfort van zijn gebruikers?

De open openbare ruimten zijn comfortabel, goed verlicht en veilig. Ze bieden aangename paden en garanderen sociale controle.

De openbare ruimten zijn van hoge kwaliteit, inclusief, bieden een plek om te vertoeven en staan in het teken van de geneugten van het stadsleven. De open openbare ruimten maken activiteiten mogelijk. De wijk is uitgerust met openbare toiletten.

SPA 03.03 - Heeft de wijk een recreatieve dimensie?

Het project verbetert de situatie van de wijk op het gebied van speelpleinen, agoraspace en skateparken, alsook op het gebied van vrijetijdsvoorzieningen voor vrouwen. De speelruimten in de wijk zijn gevarieerd en van hoge kwaliteit. De wijk integreert speelsheid in de openbare (groene) ruimten.

SPA 03.04 - Wordt er rekening gehouden met de identiteit van de wijk?

Er wordt rekening gehouden met de lokale identiteit. De patrimoniale elementen worden gevaloriseerd.

SPA 04 - Laat de werf een tijdelijke of voorlopige bezetting toe?

De (toekomstige) gebruikers van de wijk hebben de mogelijkheid om de binnen- en buitenruimten die (nog) geen bestemming hebben/die (nog) niet worden gebruikt, tijdelijk of voorlopig te bezetten.

SPA 05 - Werd er bij de beheerswijzen van de ruimten op een evolutieve manier geanticipeerd?

SPA 05.01 - Zijn de verschillende ruimten aanpasbaar aan veranderingen in de context?

De ruiteroppervlakken zijn moduleerbaar in functie van de evolutie van de gebruiksvormen en behoeften. Er werden verschillende scenario's voor de buitenruimten geëvalueerd om te anticiperen op de aanpassingen die nodig zijn om te voldoen aan de evolutie van gebruiken en behoeften.

SPA 05.02 - Wordt de dagelijkse betrokkenheid van de gebruikers mogelijk gemaakt?

Er werd een Beheerplan opgesteld. De maatregelen die zijn genomen voor het beheer van de gebieden maken een betrokkenheid van en een toe-eigening door de gebruikers mogelijk.

RESULTATEN VOOR DE BESTUDEERDE ZONE

SPA - Ruimtelijke ontwikkeling

8,2

AMBITIE

4,4

BEST. TOESTAND
Linkeroever

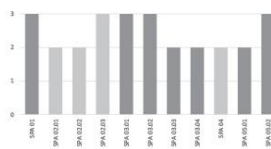
3,3

BEST. TOESTAND
Rechtoever

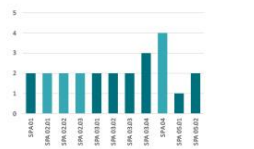
doelstelling

De open en bebouwde ruimten vormen de leefomgeving. Hun goede ontwikkeling draagt bij tot de aantrekkelijkheid van het Brussels Gewest en maakt een kwalitatieve verdeling van het grondgebied mogelijk. In het bijzonder kan open ruimte niet worden samengevat als "rest ruimte" of "beschikbare ruimte" die wordt bedrukt door de vastgoedmarkt. Integendeel, open ruimte kan gedefinieerd worden als een ruimte met een waarder aan functies - recreatief, economisch, sociaal en ecosystemisch - die essentieel zijn voor de goede werking van een duurzame stad. De demografische groei die het Brussels Gewest ondergaat, leidt tot een territoriale intensivering die moet worden begrepen. In deze context van permanente herdefiniëring zijn de creatie van nieuwe wijken en de transformatie van bestaande wijken stuk voor stuk gelegenheden om de behoeften, het gebruik, de praktijken en de culturele voorstellingen opnieuw te bekijken ...

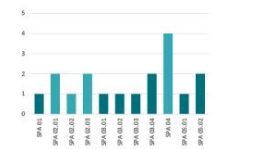
AMBITIE



EVALUATIE VAN PROJECT 1



EVALUATIE VAN PROJECT 2



SPA Indicator	Criteria	Project 1	Project 2
SPA 01 - Richt de diagnose zich op het begrijpen van de bestaande systemen?	Bestaande sociaal-economische dynamiek tgv. Dynamiek van lopende ontwikkelingen	33,3	2,2
SPA 02 - Vormen de open ruimten de ruggengraat van de wijk?			
SPA 02.01 - Zorgen de open ruimten voor een continuïteit ten opzichte van hun context?	Noodzaak van netwerkvorming met de omliggende wijken, van oorsluiting	22,2	2,2
SPA 02.02 - Hiërarchie van de openbare ruimten: zijn de open ruimten gestructureerd en gevarieerd?			
SPA 02.02 - Hiërarchie van de openbare ruimten: zijn de open ruimten gestructureerd en gevarieerd?	Ecosysteem van het kanaal moet opgenomen worden	33,3	2,2
SPA 02.03 - Functioneren de open ruimten als broedplaats voor het ecosysteem?			
SPA 03 - Kan de wijk toegankelijk worden door haar gebruikers?			
SPA 03.01 - Hoe levendig is de wijk?	Wijk die sociaal-economisch achteruitgaat, maar grote mogelijkheden biedt voor productieve activiteiten	33,3	2,2
SPA 03.01 - Hoe levendig is de wijk?	Tegengaan van het totale gebrek aan comfort en openbaarheid van de openbare ruimte op bepaalde plaatsen	33,3	2,2
SPA 03.02 - Verzekert de wijk het comfort van zijn gebruikers?	Grote behoefte aan speelruimten in het Gewest	22,2	2,2
SPA 03.03 - Heeft de wijk een recreatieve dimensie?	Identificatie van de oude industriewijken, aantrekkingskracht en identiteitsconcrese herstellen	22,2	3,3
SPA 03.04 - Wordt er rekening gehouden met de identiteit van de wijk?			
SPA 04 - Laat de werf een tijdelijke of voorlopige bezetting toe?	Meerdere dynamieken die helpen de wijk te herontwikkelen	22,2	4,4
SPA 05 - Werd er bij de beheerswijzen van de ruimten op een evolutieve manier geanticipeerd?			
SPA 05.01 - Zijn de verschillende ruimten aanpasbaar aan veranderingen in de context?			
SPA 05.02 - Wordt de dagelijkse betrokkenheid van de gebruikers mogelijk gemaakt?	Spontane toe-eigening om het gebrek aan toe-eigening van openbare ruimten te compenseren?	33,3	2,2

BECOMMENTARIEERDE RESULTATEN

BESTAANDE TOESTAND LINKEROEVER

- De wijk van de linkeroever is gestructureerd rond de open ruimte van de kanaalpromenade. Het Rauterpark, dat buiten de perimeter van het BBP gelegen is, wordt slechts matig versterkt vanaf de Bergensesteenweg en kijkt uit over verschillende achtertuinen (geen gevels). De Vanderveldesquare is meer een obstakel voor voetgangers dan een plek waar het openbare leven kan plaatsvinden. De ruimten langs de Fernand Demetskaai en de Gouverneur Nensstraat worden gedevalueerd door de aangrenzende wegen.

Er is weinig variatie in de voorgestelde typologieën openbare ruimte: de auto domineert nog steeds. De Biestebroekkaai blijft een aantrekkingspunt, maar de toegangsplaatsen tot het kanaal blijven beperkt.

De promenade van het kanaal vanaf de omgeving van de Pierre Marchantbrug biedt een grote vergroende opening naar het zuiden van het Gewest. Elders blijven de doorlaatbare en aangeplante oppervlakken zeer beperkt.

- Afgezien van Brussels Beer Projects en enkele winkels zijn er weinig functies van collectief belang die de open ruimten echt kunnen activeren.
- De inrichting van de kaaien zou nog inclusiever en gebruiksvriendelijker kunnen worden gemaakt, met name door een aangepaste verlichting ...
- Er bevinden zich enkele sportruimten langs de groene wandeling. Het aanbod blijft echter beperkt tot een leeftijdsgroep. De ludieke dimensie van de wijk zou versterkt kunnen worden.
- De wijk heeft een eigen identiteit, maar de erfgoedkenmerken - groen of industrieel - zouden beter gepromoot en hergebruikt kunnen worden door het publiek: de kaaien, de industriële erfgoedgebouwen, de kadekraan, enz.

BESTAANDE TOESTAND RECHTEROEVER

- Met uitzondering van de Vaartdijk is er niet echt een openbare ruimte. De Grondelsstraat heeft in dit opzicht een structurerende rol te spelen. Ze heeft verschillende verbredingen die ideaal zijn voor het ontwikkelen van openbare ruimten. Op dit moment brengen de bezetting van de begane grond en het gebrek aan sociale controle in de wijk deze mogelijkheid in gevaar. De rijbanen creëren grote stedelijke barrières, zelfs ter hoogte van de Dokter Kubornstraat.

Veel open ruimten zijn beplant met vegetatie. Ze bieden echter nog geen echte meerwaarde aan het leven in de wijk, omdat ze ofwel ontoegankelijk ofwel niet geactiveerd zijn.

- Er bevinden zich enkele sportruimten in het Crickxpark. Het aanbod blijft echter beperkt tot een leeftijdsgroep. De ludieke dimensie van de wijk zou versterkt kunnen worden.
- Er worden momenteel een aantal tijdelijke bezettingen georganiseerd door projectontwikkelaars in de kanaalzone, met name het zomerse openluchtzwembad Flow en de opening van de hangars op de locatie van het toekomstige A'Rive-project. Deze blijken zeer succesvol en geven een idee van het activeringspotentieel van de zone en de grote behoefte aan open ruimten in de omliggende wijken. De tijdelijke bezetting van CityGate speelt een belangrijke rol in het herdefiniëren van de identiteit van de wijk, op een supralokale schaal.

AMBITIES VAN HET BBP "BIESTEBROEK" I (2017)

SPa 01:

Integreren van de ontwikkelingsdynamieken die gaande zijn binnen het bestaande sociaal-ruimtelijke ecosysteem.

SPa 02:

Opnieuw verbinden van de voormalige industriële percelen met de omliggende wijken. Integreren van het economische ecosysteem van het kanaal.

SPA 03

Wijk die sociaal-economische achteruitgaat, maar grote mogelijkheden biedt voor productieactiviteiten om dus te consolideren. Tegengaan van het totale gebrek aan gebruiksvriendelijkheid van de openbare ruimte op bepaalde plaatsen. Tegemoetkomen aan de grote behoefte aan speelruimten in de openbare ruimten in het Gewest. Identiteitscrisis in de oude industriewijken.

SPA 04

Benadrukken en ruimtelijk ondersteunen van de bestaande dynamieken die helpt de wijk te heractiveren. Bevorderen van de spontane toe-eigening om het gebrek aan toe-eigening van openbare ruimten te compenseren?



Beoordeling van de ambities voor de Biestebroek-wijk

MOBILITEIT

DOOR DE TOOL VOORGESTELDE INDICATOREN



MOB 01 - Is de wijk opgenomen in een mobiliteitsstrategie?

Het project presenteert een globaal mobiliteitsplan. De verschillende mobiliteitsstakeholders zijn betrokken bij de implementatie van het globale mobiliteitsplan. Het globale mobiliteitsplan anticipeert op veranderingen in mobiliteitsbehoeften en -gebruik. De parkeerproblematiek wordt specifiek voor de wijk bestudeerd.

MOB 02 - Zijn de infrastructuur en de open ruimten aangepast aan de mobiliteitsambities voor de wijk?

MOB 02.01 - Zijn de inrichtingen aangepast aan de specialisatie van het netwerk

De inrichtingen leiden het verkeer volgens de gewenste wegtypologie en bepalen de snelheid van de verschillende vervoerswijzen. De meeste woningen bevinden zich in een verkeersluwe zone.

MOB 02.02 - Zijn het gebruik en de plaats van de auto generationaliseerd?

Beheer van het parkeren van auto's. Van bij de inrichting is geanticipeerd op de mogelijke alternatieven voor de personenwagen.

MOB 02.03 - Spoort de wijk aan tot actieve verplaatsingen?

De voorziene inrichtingen voor de actieve vervoerswijzen voorkomen omleidingen en bieden kortere wegen aan. De actieve vervoersmodi en de personen met een beperkte mobiliteit kunnen zich op een comfortabele en veilige manier verplaatsen in de hele wijk. Een specifieke bewegwijzering zorgt ervoor dat voetgangers en fietsers zich kunnen oriënteren in de wijk.

Het merendeel van de woningen is gelegen nabij een aanbod van deelfietsen. Het parkeren en onderhouden van niet-gemotoriseerde voertuigen zijn geoptimaliseerd.

MOB 02.04 - Vergemakkelijkt en stimuleert de wijk het gebruik van het openbaar vervoer?

De aanleg van de wegen is zodanig uitgedacht dat het openbaar vervoer gemakkelijk en vlot kan passeren.

MOB 03 - Is de wijk geoptimaliseerd voor de logistieke mobiliteit?

De wijk is geoptimaliseerd voor de organisatie van leveringen.

MOB 04 - Is de werf duurzaam vanuit mobiliteitsoogpunt?

MOB 05 - Worden alternatieve vormen van gebruik en de ontwikkeling van mobiliteitsdiensten aangemoedigd?

MOB 05.01 - Omvat de buurt alternatieve vervoerssystemen?

De wijk omvat alternatieve manieren van zich te verplaatsen: online platform, aanbod aan deelvoertuigen, enz.

MOB 05.02 - Laat de wijk toe dat infrastructuren worden gedeeld?

De wijk laat een gezamenlijk gebruik van infrastructuren toe: parkeermogelijkheden, diensten, enz.

MOB 05.03 - Begeleidt de wijk de gebruikers naar nieuwe praktijken?

De wijk begeleidt de gebruikers naar nieuwe praktijken: sensibilisering, opleiding, terbeschikkingstelling van materieel, enz.

RESULTATEN VOOR DE BESTUDEERDE ZONE

MOB - Mobiliteit

6,0

AMBITIE

5,8

BEST. TOESTAND

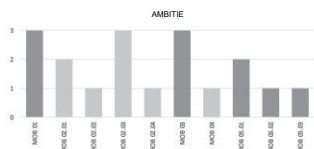
Linkerover

5,3

BEST. TOESTAND

Rechterover

doelstelling
Het delen van de openbare ruimte voor alle vervoerswijzen volgens het STOP-principe is de ambitie die ten grondslag ligt aan het ontwerp van duurzame mobiliteit in het Brussels Gewest. Het ontwerp van een wijk biedt de mogelijkheid om het gebruik van actieve vervoersmiddelen zoals lopen en fietsen en het openbaar vervoer te bevorderen en aan te moedigen. De nadruk op het begrip 'naaltheid' weerspiegelt de wens om deze actieve modi op de voorgrond van modale keuzes te plaatsen.



MOB 01 - Is de wijk opgenomen in een mobiliteitsstrategie?

0,0 Naar een grotere toegankelijkheid, naar een strategie voor de actieve vervoerswijzen ★ *Must have*

3,33 Beoordeling Tamelijk goed

3,3 Beoordeling Tamelijk goed

MOB 02 - Zijn de infrastructuur en de open ruimten aangepast aan de mobiliteitsambities voor de wijk?

0,0 Creëren en consolideren van het netwerk van fietspaden, verzekeren van de logistieke toegangen door middel van een dubbel netwerk ★ *Nice to have*

2,22 Beoordeling Tamelijk goed

3,3 Beoordeling Eerder slecht

MOB 02.01 - Zijn de inrichtingen aangepast aan de specialisatie van het netwerk

0,0 Robuust netwerk van actieve paden die gecombineerd moeten worden, verbonden met de groene en open ruimten in ontwerp ★ *Must have*

1,11 Beoordeling Eerder slecht

2,2 Beoordeling Eerder slecht

MOB 02.02 - Zijn het gebruik en de plaats van de auto generationaliseerd?

0,0 Robuust netwerk van actieve paden die gecombineerd moeten worden, verbonden met de groene en open ruimten in ontwerp ★ *Must have*

3,33 Beoordeling Tamelijk goed

3,3 Beoordeling Slecht

MOB 02.03 - Spoort de wijk aan tot actieve verplaatsingen?

0,0 Bonus

1,11 Beoordeling Goed

4,4 Beoordeling 0 Niet van toepassing

MOB 02.04 - Vergemakkelijkt en stimuleert de wijk het gebruik van het openbaar vervoer?

0,0 Wijken met een productieve bestemming, de mix met residentiële functies legt de nadruk op een gezond samenleven ★ *Must have*

3,33 Beoordeling Eerder slecht

2,2 Beoordeling Goed

MOB 03 - Is de wijk geoptimaliseerd voor de logistieke mobiliteit?

0,0 Bonus

1,11 Beoordeling Tamelijk goed

3,3 Beoordeling Goed

MOB 04 - Is de werf duurzaam vanuit mobiliteitsoogpunt?

0,0 Bonus

1,11 Beoordeling Tamelijk goed

3,3 Beoordeling Goed

MOB 05 - Worden alternatieve vormen van gebruik en de ontwikkeling van mobiliteitsdiensten aangemoedigd?

0,0 ★ *Nice to have*

2,22 Beoordeling Tamelijk goed

3,3 Beoordeling Tamelijk goed

MOB 05.01 - Omvat de buurt alternatieve vervoerssystemen?

0,0 Bonus

1,11 Beoordeling Niet van toepassing

0,0 Beoordeling 0 Niet van toepassing

MOB 05.02 - Laat de wijk toe dat infrastructuren worden gedeeld?

0,0 Bonus

1,11 Beoordeling Tamelijk goed

3,3 Beoordeling Eerder slecht

MOB 05.03 - Begeleidt de wijk de gebruikers naar nieuwe praktijken?

0,0 Bonus

1,11 Beoordeling Tamelijk goed

3,3 Beoordeling Eerder slecht

BECOMMENTARIEERDE RESULTATEN

BESTAANDE TOESTAND LINKEROEVER

- Er zijn tal van lokale en supralokale verbindingen met het openbaar vervoer: bus (haltes in de Wayezstraat, op de Bergensesteenweg), tram (tram 81 die rechtstreeks naar het Zuidstation rijdt), metro (stations Sint-Guido en Veeweide aan de rand van de perimeter van het BBP).
- Er zijn maar weinig oversteekplaatsen van het kanaal en alleen de Pierre Marchantbrug - gesloten voor gemotoriseerd verkeer vanwege stabiliteitsproblemen - is comfortabel voor de actieve mobiliteit. Aan de andere kant maakt het stedelijke weefsel het gebied redelijk geschikt om te wandelen en te fietsen, met uitzondering van de Bergensesteenweg die onderhevig is aan zwaar auto- en logistiek verkeer en geen fietspaden buiten de openbare weg heeft, hoewel de locatie ervan het een stedelijk karakter geeft. De Biestebroekkaai trekt heel wat wandelaars aan.

De Gouverneur Nensbrug, die gesloten is voor autoverkeer, is er niet minder comfortabel door voor fietsers en voetgangers.

De wijk is rechtstreeks verbonden met het centrum van Brussel via het fietsGEN Kanaal, en er zijn 2 Villol-stations voor deelfietsen (Bergensesteenweg, Emile Vanderveldesquare).

- Het modale knooppunt gevormd door de Vanderveldesquare kan worden omschreven als chaotisch, zowel voor de actieve vervoerswijzen als voor de automobilisten. De oversteekplaatsen zijn onveilig, met inbegrip van de oversteekplaats van het fietsGEN, die op dit punt van de kaaien omhoog loopt naar het niveau van de weg.
- De meeste parkings langs de openbare weg zijn verzadigd en er zijn geen openbare parkings in de wijk.

BESTAANDE TOESTAND RECHTEROEVER

- Er zijn weinig verbindingen met het openbaar vervoer, met slechts een paar bushaltes langs de as Klein-eiland - Tweestations.
- Er zijn weinig oversteekplaatsen van het kanaal en alleen de Pierre Marchantbrug - nu autovrij - is comfortabel voor fietsers en voetgangers.

Het ontbreken van een herkenbaar stedelijk of zelfs randstedelijk raster maakt het gebied zeer ongeschikt voor

fietsers en voetgangers. Desondanks trekt het ongewone groene karakter van het gebied (talrijke braakliggende terreinen) een aantal wandelaars aan.

- Er zijn veel bouwterreinen in het gebied. Deze bevorderen het gebruik van de waterwegen en belemmeren de mobiliteit in de wijk niet echt, hoewel ze wel bijdragen aan een algemene sfeer die niet erg voetgangersvriendelijk is.

AMBITIES VAN HET BBP "BIESTEBROEK" I (2017)

MOB 01 + 03

Streven naar een betere toegankelijkheid en meer comfort voor de gebruikers, via een geavanceerde strategie voor de functionele spatialisering van de wegen; dit is ambitieus voor de actieve modi enerzijds en voor de logistieke diensten anderzijds.

MOB 02

Beperken van het gebruik van de auto om plaats te maken voor bovengenoemde netwerken; er wordt echter weinig gesproken over het beperkte aanbod van het openbaar vervoer op de rechteroever en de potentiële alternatieven voor de auto. De benodigde autoparkeerinfrastructuur zijn aanzienlijk.

MOB 05

Er zijn geen specifieke maatregelen om het gedeelde gebruik van parkeerinfrastructuur of gedeelde mobiliteitsdiensten te bevorderen



Beoordeling van de ambities voor de Biestebroek-wijk

ONTWIKKELING VAN DE NATUUR



DOOR DE TOOL VOORGESTELDE INDICATOREN

NAT 01 - Levert kennis van natuurlijke elementen wederzijds voordeel op?

NAT 01.01 - Houdt het project rekening met de natuurlijke context waarin het zich bevindt?

Versterkt de ecologische en landschapsstrategie het groene netwerk en draagt ze bij tot het bestaande Brusselse (en/of grootstedelijke) Ecologische Netwerk? Identificeert een inventaris van het natuurlijk erfgoed de mogelijkheden en de beperkingen van de site? Zijn deze opgenomen in de ecologische en landschappelijke strategieën?

NAT 01.02 - Identificeert de analyse sterke en zwakke punten met betrekking tot de ontwikkeling van de natuur?

De rol van de groene infrastructuur beantwoordt aan de huidige en toekomstige behoeften van de wijk en versterkt de aanwezigheid van de natuur.

NAT 02 - Zet het project de 'natuur'-strategie om in een kwaliteitsconcept?

NAT 02.01 - Worden er kwalitatieve ecosystemen geïmplementeerd?

Er wordt een inrichtingsfasering geïmplementeerd die rekening houdt met de evolutie en de groei van de vegetatie. Er worden natuurlijke processen gebruikt om de natuurlijke eigenschappen van de bodem te verbeteren. Er worden corrigerende maatregelen genomen om de onevenwichtigheden in het ecosysteem te beperken. De keuze van de plantensoorten is bewust. Er worden voorzieningen geïmplementeerd die gunstig zijn voor fauna en flora. De grenzen

tussen percelen en met het openbaar domein (omheiningen, hagen, enz.) versterken de connectiviteit.

De vergroende ruimten optimaliseren de ontwikkeling van de biodiversiteit.

De wijk heeft verschillende types halfnatuurlijke omgevingen.

De groene ruimten van de wijk worden beheerd volgens een gedifferentieerd beheersysteem.

De ruimten van "natuurlijke" aard krijgen de voorkeur boven de ruimten van het type "tuin" of "tuinbouw".

Bij de verdeling en de verhouding tussen private groene ruimten, (semi-)openbare groene ruimten en groene ruimten die niet toegankelijk zijn voor het publiek, wordt op een kwalitatieve manier gedacht.

NAT 03 - Ontwikkelt de wijk een sociale meerwaarde gekoppeld aan de groene ruimten?

Het aanbod aan groene infrastructuur beantwoordt aan de behoeften van de wijk en versterkt de reële aanwezigheid van de natuur.

Er bevinden zich inrichtingen in de groene ruimten om het publiek bewust te maken.

NAT 04 - Is de werf duurzaam vanuit het oogpunt van de ontwikkeling van de natuur?

NAT 05 - Wordt het beheer van de groene ruimten verzekerd op een coherente manier op lange termijn?

De groene ruimten vertonen een ecologisch beheerplan.

Het publiek neemt deel aan het beheer van de groene ruimten (moestuin, aan de voet van bomen, beplante bakken, enz.).

De open openbare ruimten maken activiteiten mogelijk.

De wijk biedt gedeelde buitenruimten.

De participatiegraad van de lokale belanghebbenden is bepaald en bevredigend.

RESULTATEN VOOR DE BESTUDEERDE ZONE

NAT - Ontwikkeling van de natuur

8,3

AMBITIE

4,0

BEST. TOESTAND
Linkeroever

4,8

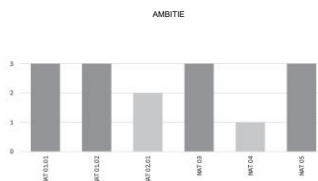
BEST. TOESTAND
Rechteroever

In een wijk kan de natuur verschillende functies vervullen en zes complementaire dimensies aannemen:

- De territoriale dimensie, die de site verbindt met de verschillende netwerken (groen netwerk, blauw netwerk, speelnetwerk, enz.) en die tot doel heeft verbindingen tot stand te brengen op het niveau van het Brussels Gewest en daarbuiten;
- De structurende en landschappelijke dimensie, waardoor de natuur wordt geïntegreerd in de algemene samenstelling van de wijk;
- De prestatiedimensie, die de ecosystemenfuncties van de natuur versterkt (koelende effecten, waterinfiltratie, biodiversiteit, enz.);
- De evolutiedimensie, die rekening houdt met het toenemende (of afnemende) belang van de natuur in elke levensfase van de wijk;
- De sociale dimensie, waarbij de natuur een openbare ruimte wordt, een plek voor sociale interactie, een recreatiegebied of zelfs stadslandbouw;
- De gezondheidsdimensie, die bijdraagt aan het welzijn en de gezondheid van de gebruikers.

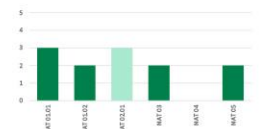
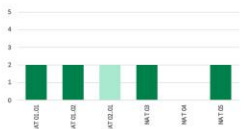
doelstelling

Het integreren van een kwaliteitsvolle groene ruimte in een wijk maakt deze aantrekkelijker!



EVALUATIE VAN PROJECT 1

EVALUATIE VAN PROJECT 2



NAT 01 - Levert kennis van natuurlijke elementen wederzijds voordeel op?	TW
NAT 01.01 - Houdt het project rekening met de natuurlijke context waarin het zich bevindt?	ST
NAT 01.02 - Identificeert de analyse sterke en zwakke punten met betrekking tot de ontwikkeling van de natuur?	ST
NAT 02 - Zet het project de 'natuur'-strategie om in een kwaliteitsconcept?	TW
NAT 02.01 - Worden er kwalitatieve ecosystemen geïmplementeerd?	ST
NAT 03 - Ontwikkelt de wijk een sociale meerwaarde gekoppeld aan de groene ruimten?	T
NAT 04 - Is de werf duurzaam vanuit het oogpunt van de ontwikkeling van de natuur?	T
NAT 05 - Wordt het beheer van de groene ruimten verzekerd op een coherente manier op lange termijn?	T

0,0	Onmiddellijke nabijheid van een grote supra-lokale groene corridor: het kanaal	★	Must have	3,33	Beoordeling	Eerder slecht	2,2	Beoordeling	Tamelijk goed
0,0	Gelegen ondanks een vallei, een gevoelige hydrologische zone maar met een groot potentieel	★	Must have	3,33	Beoordeling	Eerder slecht	2,2	Beoordeling	Eerder slecht
0,0	Belangrijke groene corridor die stedelijk gebied en voorstad met elkaar verbindt, dichtheid van woonwijken die om een hervorming van de ecosystemen vraagt	★	Nice to have	2,22	Beoordeling	Eerder slecht	2,2	Beoordeling	Tamelijk goed
0,0	Een schrijvende behoefte aan gemeenschappelijke groene ruimten in de wijk en de directe omgeving ervan	★	Must have	3,33	Beoordeling	Eerder slecht	2,2	Beoordeling	Eerder slecht
0,0	Opmerking		Bonus	1,11	Beoordeling	Niet van toepassing	0,0	Beoordeling	Niet van toepassing
0,0	Opmerking	★	Must have	3,33	Beoordeling	Eerder slecht	2,2	Beoordeling	Eerder slecht

BECOMMENTARIEERDE RESULTATEN

BESTAANDE TOESTAND LINKEROEVER

- De algemene hypermineralisatie van de wijk brengt de kansen op verbinding van het groene netwerk in het gedrang: tussen het braakliggende terrein van de R. Vander Bruggenlaan, het Verzetsplein, het Victor Rauterpark en de Biestebroekkaai zijn groene mijlpalen zeldzaam: weinig bomen, of beplante bakken, of vergroende binnenterreinen van huizenblokken, enz. De dichte woonwijken van Anderlecht vragen om meer groene en open ruimten voor de ontwikkeling van de natuur in de stad.¹
- Ten zuiden van de perimeter versterkt het park langs het Schipperijdok de capaciteit van het kanaal als regionale groene corridor. Zijn grote platanen zijn geïdentificeerd als natuurlijke erfgoedelementen. Ze helpen het ecosysteem langs de oevers van het kanaal te versterken. De François Ysewynstraat en de Elsa Frisonsquare percoleren deze grote groene figuur enigszins door het stedelijk raster.

De afdaling naar het water ter hoogte van de Pierre Marchantbrug biedt toegang tot het water voor de fauna.

1. uitzending "Open the debate – le Pont Marchant" van Bx1 en BRUZZ (19/04/2022) <https://bx1.be/emission/open-the-debat-le-pont-marchant-a-anderlecht/>

- De band tussen mens en natuur is relatief zwak, behalve op de Biestebroekkaai, waar de groene ruimten gemakkelijk toe te eigenen zijn en het gedifferentieerde beheer van de vegetatie de biodiversiteit bevordert. Welke verbindingen kunnen en moeten er worden gecreëerd tussen de dichtbevolkte wijken van Anderlecht en de (potentiële) grote groene corridor van het kanaal?

BESTAANDE TOESTAND RECHTEROEVER

- De groene ruimten op de rechteroever zijn onderverdeeld in zones met grote bomen langs de Schipperijkaai, laanbomen, braakliggende terreinen en het nieuwe park op de vloerplaat in het hart van het Citydox-project.
- Deze ruimten presteren niet uitzonderlijk goed, vooral gezien de hoeveelheid beschikbare open ruimten en de geografische ligging van de wijk (onderaan een vallei).
- Het huizenblok ingenomen door Travie-Roche-Plastoria heeft boomgroepen aan de voorkant van het perceel, hagen langs de weg, enz.

De site van City Gate II Klein-eiland is zeer verhard, maar heeft enkele collectieve moestuinen en aanplantingen.

Sommige blokken (Blok 3 Gerechtsdeurwaarders, Blokken 1.1 en 1.2 CityDox Atenor, Blok 19 deel MIVB en Leonidas) hebben weinig of geen kwaliteitsvolle groene ruimten, met noch groene daken, noch zonnedaken en enkele schaarse bomen op stukken grasveld aan de voorkant van de percelen.

Met uitzondering van de SPIE-site zijn de parkeervoorzieningen buiten van slechte kwaliteit.

- De sociale meerwaarde van de aanwezigheid van groen in de buurt is in de huidige situatie nog laag.

AMBITIES VAN HET BBP "BIESTEBROEK" I (2017) NAT 01

Rekening houden met en gebruikmaken van de onmiddellijke nabijheid van een grote supralokale groene corridor: het kanaal.

Rekening houden met en gebruikmaken van de ligging onderaan een vallei, een gevoelige hydrografische zone maar met een groot potentieel

NAT 02

Begrijpen en integreren van de werking van een belangrijke groene corridor die stedelijk gebied en voorstad met elkaar verbindt, de dichtheid van aangrenzende woonwijken die om een hervorming van de ecosystemen vraagt.

Integreren van de specifieke ecosystemen gevormd door industriële kankers.

NAT 03 Anticiperen op de huidige en toekomstige schreeuende behoeften aan gemeenschappelijke groene ruimten in de wijk en de directe omgeving ervan.



Beoordeling van de ambities voor de Biestebroek-wijk

WATERCYCLUS

DOOR DE TOOL VOORGESTELDE INDICATOREN



WAT 01 – Leidt kennis van de hydrologische omgeving tot wederzijds voordeel?

Het potentieel en de beperkingen van de site worden geïdentificeerd en opgenomen in de hydraulische strategie.

WAT 02 - Is de waterstrategie vertaald in een landschapsstrategie?

De hydraulische strategie van de wijk creëert een regennetwerk dat past in het reeds bestaande blauwe netwerk.

De elementen van het blauwe netwerk en het regenwaternetwerk worden ontwikkeld, opnieuw open gelegd of open gehouden.

De groene ruimten zijn aangelegd volgens het pad van het water, zodat het blauwe netwerk en het regennetwerk het groene netwerk ondersteunen, dat fungeert als een corridor voor biodiversiteit.

Beperken van de impact van het project op de watercyclus door de hoeveelheid waterdichting tot een minimum te beperken en de lozing van helder water op het riool te vermijden.

Fytoremediatie geniet de voorkeur voor de behandeling van grijs water en regenwater. De afvloeiing van het water in de wijk gebeurt onder invloed van de zwaartekracht.

Ontharding wordt aangemoedigd en waterdoorlatende zones worden zoveel mogelijk gevrijwaard van nieuwe constructies.

WAT 03 - Optimaliseert de wijk de watercyclus?

WAT 03.01 - Wordt het regenwater op een duurzame manier beheerd?

De actieve oppervlakte van de wijk is geminimaliseerd.

De elementen van de hydraulische strategie zijn gedimensioneerd om uitzonderlijke stormen het hoofd te kunnen bieden.

Het globale lekdebiët van de site is beperkt.

Het afvloeiende water wordt geloosd in de natuurlijke omgeving.

De vergroende ruimten optimaliseren de ontwikkeling van de biodiversiteit.

Er worden maatregelen getroffen om de kwaliteit van het afvloeiende water over het hele tracé ervan op de site te verbeteren.

Het project houdt rekening met de resultaten van de bodemonderzoeken, opdat de ruimtelijke ordening zo goedkoop en veelzijdig mogelijk zou zijn. Er worden maatregelen getroffen om de verlaging van het grondwaterpeil te beperken.

WAT 03.02 - Wordt het verbruikte water op een duurzame manier beheerd?

Er worden maatregelen getroffen om de behoeften aan water op wijkniveau te verminderen.

In de openbare ruimten en gebouwen zijn er openbare drinkwaterfontein beschikbaar.

Het regenwater wordt gerecupereerd en hergebruikt om te voldoen aan de behoeften aan niet-drinkbaar water van de wijk.

Grijs water en water uit het tweede circuit worden hergebruikt binnen de wijk en dienen als bron om te voorzien in de behoefte aan niet-drinkbaar water van de wijk.

WAT 04 - Zorgt de inrichting van de wijk voor een opwaardering van de aanwezigheid van het water bij de gebruikers?

De hydraulische strategie maakt de watercyclus in de wijk zichtbaar en brengt deze dicht bij de gebruikers.

De hydraulische strategie weerspiegelt de aanwezigheid van water en versterkt het patrimoniale karakter ervan.

Er worden maatregelen getroffen om de beperking van de ongemakken voor de gebruikers te verzekeren.

WAT 05 - Is de werf duurzaam in watercyclusopzicht?

WAT 06 - Is het waterbeheer gestructureerd?

Er is een waterbeheerplan. Er wordt een leidraad aan de beheerder van de site bezorgd.

Er wordt een gezamenlijke beheerstructuur voor de elementen van het regennetwerk opgezet, waarbij gebruikers en lokale overheden betrokken zijn.

RESULTATEN VOOR DE BESTUDEERDE ZONE



BECOMMENTARIEERDE RESULTATEN

BESTAANDE TOESTAND LINKEROEVER

- Symbolisch gezien zijn het kanaal en zijn kaaien hydrografisch erfgoed dat redelijk goed tot zijn recht komt. Er moet echter worden opgemerkt dat het water van het kanaal regelmatig te maken heeft met vervuilingsspieken en geen deel uitmaakt van een natuurlijk hydrografisch netwerk (een kunstmatige waterweg die oorspronkelijk is ontworpen voor economische doeleinden).
- Vroeger was er een interventie die de waterbron op het braakliggende stuk aan de R. Vander Bruggenlaan opwaardeerde.¹
- Het hydrografische netwerk is in de huidige situatie nog steeds weinig geïntegreerd in het ontwerp van de wijk, ondanks de nabijheid van het kanaal en de ligging onderaan de vallei. Met uitzondering van het kanaal is er geen enkele ruimte gewijd aan het water. De dichte wijk is hypergemineraliseerd op het binnenterrein van huizenblok.
- De weinige openbare groene ruimten (Crickxpark, Biestebroekkaai, Victor Rauterpark buiten de perimeter) hebben geen voorzieningen voor het percoleren en/of vertragen van regenwater.
- De wijk heeft geen gescheiden afwateringssysteem.

1. Biennale Parckdesign – 2012 "GARDENS"
<https://www.architectureworkroom.eu/nl/projects/197/g-a-r-d-e-n-parckdesign-2012>

BESTAANDE TOESTAND RECHTEROEVER

- Met uitzondering van het kanaal is er geen enkele ruimte gewijd aan het water, ondanks de grote open ruimten die beschikbaar zijn.
Het kanaal en zijn kaaien maken deel uit van het hydrografische erfgoed van het gebied en worden hier slechts matig gepromoot, behalve in het deel waar de kaaien en oevers toegankelijk zijn voor het publiek (voornamelijk ten zuiden van de Pierre Marchantbrug) en waar enkele waterweggerelateerde activiteiten plaatsvinden (aanleggen van binnenschepen, vissen, enz.).
- Om de waterkringloop te optimaliseren, lozen de nieuwe ontwikkelingen (CityDox) hun regenwater in het kanaal. Het afvloeiende water van de openbare ruimten wordt zonder enige natuurlijke behandeling (fytoremediatie, enz.) in het riool geloosd.
- Jammer genoeg hebben de groene ruimten geen functies om regenwater vast te houden of te laten doorsijpelen en de nieuwe groene ruimten binnen de huizenblokken (CityDox) maken geen gebruik van de volle grond en laten dus geen doorsijpeling toe.
- Voor de meeste vergunningen in het gebied zijn milieuvergunningen nodig om het grondwaterpeil te verlagen.

AMBITIES VAN HET BBP "BIESTEBROEK" I (2017)

WAT 01

Opstellen van een wijkplan gebaseerd op de hydrografische configuratie van de context.

WAT 02

Creëren van een groen netwerk van openbare ruimten die nauw verbonden zijn met het hydrografische netwerk en die kunnen functioneren met de grillen van het weer.

WAT 03

Integreren van een strategie voor regenwaterbeheer (infiltratie, lozing in het kanaal) in projecten voor openbare ruimten en in het hart van huizenblokontwikkelingen.

Opwaarderen en activeren van het kanaal door een consolidatie van zijn ecosystemen en een ontwikkeling van zijn recreatieve potentieel



Beoordeling van de ambities voor de Biestebroek-wijk

FYSIEKE OMGEVING



DOOR DE TOOL VOORGESTELDE INDICATOREN

PHY 01 - Houdt het project rekening met de fysieke omgeving waarin het gelegen is?

De diagnose is erop gericht om op een transversale manier rekening te houden met de elementen die de fysieke omgeving vormen

PHY 02 - Draagt het wijkproject bij tot een doordacht, gepast en kwaliteitsvol gebruik van de bodem?

Het project wil het bestaande stedelijke weefsel nieuw leven inblazen. De compactheid van de wijk wordt geoptimaliseerd. De verhouding tussen de bebouwde oppervlakte op vloerniveau en de totale oppervlakte van de wijk helpt om de verzadiging van de open ruimten te voorkomen. De wijk geeft de voorkeur aan mandelige bouwwerken. Beheer van de bodemverontreiniging. Er worden maatregelen getroffen om nieuwe bodemverontreinigingen te voorkomen.

PHY 03 - Wordt de fysieke impact van de wijk op het milieu tot een minimum herleid?

PHY 03.01 - Verzekert de wijk het thermisch comfort?
De open ruimten genieten van vergroende bodems. Een doorlaatbare bodem en de vergroening dragen bij tot de creatie van koelte-eilanden. De open ruimten profiteren van de aanwezigheid van water in open lucht. De bevochtiging helpt koelte-eilanden creëren. De bodem van de buitenruimten en de daken worden vergroend of vervaardigd van materiaal met een albedo van meer dan 0,30.

PHY 03.02 - Verzekert de wijk de luchtkwaliteit?
Bij de bescherming/inplanting van de verschillende bestemmingen is rekening gehouden met hun gevoeligheid voor de luchtkwaliteit.

PHY 03.03 - Beperkt de wijk de luchtverplaatsingen?
De gebouwen zijn zodanig georganiseerd dat de luchtstromen zo min mogelijk verstoord worden. Er wordt een gedetailleerd windonderzoek uitgevoerd en de aanbevelingen worden geïmplementeerd.

PHY 03.04 - Zorgt de wijk voor visueel comfort?

De wijk vermijdt beschaduwingen die nefast zijn voor de kwaliteit van de buiten- en binnenruimten. Er werd een denkoefening ondernomen over de risico's van lichtpollutie in de wijk.

PHY 03.05 - Zorgt de wijk voor akoestisch comfort?

Het merendeel van de buitenruimten bevindt zich in een geluidscomfortzone. Het volume en de inplanting van de gebouwen en andere gebouwde elementen beperken de impact van een geluidsbron op de binnenterreinen van huizenblokken en de geluidscomfortzones. Bij de inplanting van de verschillende bestemmingen is rekening gehouden met hun gevoeligheid voor lawaai. De geluidbeledingen van de gebouwen en de bodembedekkingen beperken de verspreiding en versterking van geluid. De keuze van de combinaties stroom/verharding/voertuigsnelheid is geoptimaliseerd voor alle wegen van de wijk. Bij de inrichting van de wijk werden de beste technologieën toegepast om lawaai en trillingen bij de bron te verminderen.

PHY 03.06 - Beperkt de wijk de blootstelling aan magnetische velden die worden uitgezonden door elektrische installaties?

Er wordt een afstand gehandhaafd ten opzichte van de statische transformatoren

PHY 04 - Is de werf duurzaam voor de fysieke omgeving?

Er worden maatregelen genomen om de overlast te wijten aan werven te beperken (luchtkwaliteit, trillingen, lawaai, stof, lichtvervuiling, enz.). Het grondbeheer is geoptimaliseerd.

PHY 05 - Informeert het wijkbeheer gebruikers over en maakt het hen bewust van hun fysieke omgeving?

Er zijn meet- en bewustmakingsinstrumenten geïmplementeerd om gebruikers aan te moedigen tot correct gedrag.

RESULTATEN VOOR DE BESTUDEERDE ZONE



BECOMMENTARIEERDE RESULTATEN

BESTAANDE TOESTAND LINKEROEVER

- Het historische stedelijke en residentiële weefsel is compact en bestaat voornamelijk uit mandelige constructies. De bebouwing van de binnenterreinen van huizenblokken heeft echter geleid tot een oververdichting, met het risico op geluidsoverlast, en beperkt de mogelijkheden om er koelte-eilanden te creëren.
- De aanwezigheid van het kanaal, de promenade langs de Biestebroekkaai, het braakliggende terrein aan de R. Vander Bruggenlaan en het Victor Rauterpark (buiten de perimeter van het BBP) bieden enkele (zeldzame) groene pockets die de milieukwaliteit helpen verbeteren en de temperatuur van de wijk helpen reguleren.

BESTAANDE TOESTAND RECHTEROEVER

- Op deze oever van de Biestebroekwijk is er geen sprake van een stedelijk weefsel als dusdanig: parkeervakken worden afgewisseld met grote bouwvolumes, waardoor het patroon van de openbare ruimte onleesbaar wordt en de impermeabilisering van de bodem maximaliseert ten opzichte van de geringe bevolkingsgraad in de wijk.

De meeste bebouwde volumes bestaan uit grote, uitgespreide schoenendozen (voor industriële of logistieke activiteiten) die bijgevolg niet erg compact zijn.

Er zijn echter uitzonderingen bij de recent herontwikkelde blokken, het 'City Dox'-project (gemengde verticale programmering) en de percelen van Travie en Roche.

- De bodemverontreiniging is aanzienlijk in deze historisch industriële wijk. Het CityDox-project heeft een bodemsanering uitgevoerd (verplicht gesteld door de woonactiviteiten) en de gemeenschappelijke groene ruimten die het voor zijn bewoners voorziet, bestaan uit een laag grond (van verschillende dikte) op een bebouwde ondergrond.¹

AMBITIES VAN HET BBP "BIESTEBROEK" I

(2017)

PHY 02

Verdichten van de bebouwing, vrijmaken van ruimten in volle grond. Het is essentieel om een bepaald niveau van bodemkwaliteit te herstellen.

PHY 03

Vergroten van de veerkracht tegen klimaatverandering, bestrijden van hitte-eilanden door het creëren van een robuust en efficiënt gedemineriseerd netwerk.

Beperken van de blootstelling van openbare ruimten aan de geluidsoverlast van het wegverkeer (specialisatie van wegen); zorgen voor de ontwikkeling van een stedelijk weefsel dat eilanden van rust creëert voor gevoelige functies (woningen, scholen), zij het onvolmaakt in blok 4; in dit laatste blok, lokaliseren van de gevoelige functies op afstand van het spoor; over het algemeen worden deze verplaatst naar hoger gelegen gebieden, wat de nabijheid van lawaaiërië activiteiten beperkt; bovendien moeten deze in de OGSO leveringszones integreren binnen gesloten volumes.

Ervoor zorgen dat zonlicht behouden blijft voor de buurt, de openbare ruimten en de groengebieden, door een zorgvuldig beheer van de bouwprofielen en vooral die met een aanzienlijke hoogte.

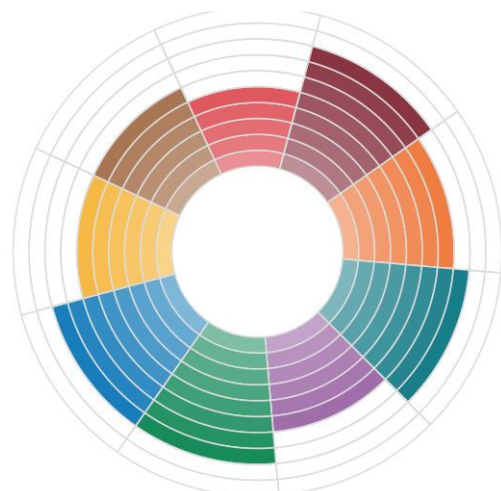
PHY 04 Grote bodemsaneringen als gevolg van toegestane ontwikkelingen op de rechteroever en het Shell-blok.

- De bodemverontreinigingskaart van Leefmilieu Brussel toont een aantal verontreinigde percelen (in categorie 3 of 4).¹
- De Wayezstraat (buiten de werken) en de Bergensesteenweg hebben bovendien te kampen met aanzienlijke verkeersstromen. Ze veroorzaken pieken in lawaai en milieuvuiling (luchtkwaliteit).

1. kaart van de verontreinigde bodems in Brussel <https://geodata.environnement.brussels/client/view/01445cf-7034-463e-853c-e918232a8a5e?ga=2.121314251.23135256.1654092700-77621632.1654092700>

- In termen van luchtkwaliteit en koelte, beschikt de wijk op zichzelf over grote gedemineriseerde oppervlakten en profiteert ze van de aanwezigheid van het kanaal als thermoregulator.
- Er zijn heel weinig daken beplant, gezien de beschikbare vlakke oppervlakten. Het CityDox-project heeft bijvoorbeeld geen groendaken, behalve die op de sokkels van productieactiviteiten.
- Het akoestisch comfort is in zijn huidige vorm bijzonder laag (open karakter) en doet enigszins afbreuk aan de aantrekkelijkheid van deze oever voor toekomstige residentiële ontwikkelingen: het logistieke verkeer voegt zich bij de talrijke ringafritten op de Industrielaan. De groene pockets komen uit op de wegen en bieden dus geen potentieel rustig toeluchtsoord voor de buurtbewoners.

1. kaart van de verontreinigde bodems in Brussel <https://geodata.environnement.brussels/client/view/01445cf-7034-463e-853c-e918232a8a5e?ga=2.121314251.23135256.1654092700-77621632.1654092700>



Beoordeling van de ambities voor de Biestebroek-wijk

MATERIALEN & RESOURCES

DOOR DE TOOL VOORGESTELDE INDICATOREN



MAT 01 - Zijn de aanwezige hulpbronnen geïdentificeerd?

Het wijkproject analyseert de behoeften en mogelijkheden op het gebied van hulpbronnen/materialen/afval.

De 'hulpbronnen'-diagnose is gebaseerd op een transversale benadering. Het wijkproject raadpleegt de actoren belast met het afvalbeheer.

MAT 02 - Worden de aanwezige hulpbronnen gevaloriseerd?

Een deel van de bestaande infrastructuur voor de openbare ruimte blijft behouden. Een deel van de bestaande gebouwen blijft behouden.

De uitgegraven materialen worden ter plaatse hergebruikt. Het project houdt rekening met de resultaten van bodemonderzoeken om ervoor te zorgen dat de ruimtelijke ordening zo goedkoop en multifunctioneel mogelijk is.

Valorisatie van de op de site aanwezige materialen. Een deel van de binnenoppervlakken wordt verbouwd.

De buitenoppervlakken zijn moduleerbaar in functie van de evolutie van de gebruiksvormen en behoeften.

MAT 03 - Worden de inkomende hulpbronnen en hun implementatie geoptimaliseerd?

MAT 03.01 - Houdt het project rekening met de herkomst, de kwaliteit en de hoeveelheid inkomende materialen?

Herkomst en kwaliteit van de inkomende materialen.

MAT 03.02 - Past het project de implementatietechnieken aan om flexibiliteit mogelijk te maken?

De implementatie van de materialen maakt een zekere flexibiliteit en omkeerbaarheid mogelijk.

Er wordt een prestatie meetinstrument gebruikt voor de bouw/renovatie van de gebouwen van de wijk.

MAT 04 - Worden de hulpbronnen tijdens de werffase op een duurzame manier beheerd?

Er worden lokale kanalen voor afvalbeheer geïdentificeerd en gecommuniceerd. Het werfafval wordt gesorteerd met het oog op hergebruik of recyclage.

Het sorteren van het afval gebeurt rechtstreeks op de werf.

Het grondbeheer is geoptimaliseerd.

Wanneer dat oordeelkundig blijkt, wordt het kanaal gebruikt voor het verplaatsen van afval en bouwmaterialen.

MAT 05 - Zijn er acties en infrastructuren geïmplementeerd om afval te voorkomen en te sorteren?

Optimalisatie van het metabolisme van de wijk.

Verwerking van huishoudelijk afval en lokale activiteiten.

Het organisch afval wordt in de wijk gevaloriseerd.

RESULTATEN VOOR DE BESTUDEERDE ZONE

Mat - Materialen & resources

6,7
AMBITIE

4,3
BEST. TOESTAND
Linkeroever

4,3
BEST. TOESTAND
Rechteroever

doelstelling

Gezien de schaarste van primaire hulpbronnen, de stijging van de kosten ervan en de afhankelijkheid van het Gewest van externe bronnen voor haar bevoorrading, vindt er een verandering van perspectief plaats met betrekking tot "afval", door zich in de eerste plaats te richten op een vermindering aan de bron, moet hergebruik en recycling ervan een aanpak vervangen die gebaseerd is op de behandeling en verwijdering ervan. Als gevolg daarvan wordt afval steeds meer gezien als een potentiële hulpbron, d.w.z. een "secundair" materiaal dat kan worden gebruikt in nieuwe projecten, andere productieprocessen of "remanufacturing".

Er wordt ook meer aandacht besteed aan primaire materialen: hun productie heeft een impact op het milieu en hun gebruik heeft een impact op de gezondheid. De kwaliteit ervan wordt daarom een criterium bij de keuze. De kostprijs is uiteraard een belangrijke factor, maar ook de kwaliteit speelt een rol.

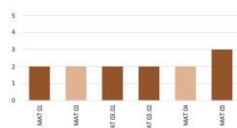
De kachthijnen van het beleid inzake afvalbeheer en -preventie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest leggen een hiërarchie van afvalbeheermethodes vast op vijf niveaus, in volgorde van belangrijheid:

Preventie: keuze van de gebruikte materialen en technieken; Voorbereiding op hergebruik; bewaring van herbruikbare materialen en hergebruik op of buiten de site; Recycling en hergebruik; sorteren van recycleerbare materialen (plastic, verpakking, hout, cement, puin, enz.) aan de bron; Energie terugwinning; verbranding en energietegunwinnig van niet-recycleerbare materialen; Verwijdering: sorteren van niet-recycleerbare materialen.

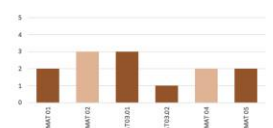
BEOORDELING VAN DE CONTEX



EVALUATIE VAN PROJECT 1



EVALUATIE VAN PROJECT 2



MAT ID	Doelstelling	Waardering	Acties	Beoordeling	Waardering	Beoordeling	Waardering					
MAT 01	Zijn de aanwezige hulpbronnen geïdentificeerd?	T	0,0	Inventariseren en structureren van informatie over beschikbare materialen en hulpbronnen om de circulariteit te verbeteren	☆	Nice to have	2,22	Beoordeling	Eerder slecht	2,2	Beoordeling	Eerder slecht
MAT 02	Worden de aanwezige hulpbronnen gevaloriseerd?	T	0,0	Noodzaak om materialen en hulpbronnen optimaal te benutten, met name in productiewijzen	☆	Nice to have	2,22	Opmerking	Eerder slecht	2,2	Opmerking	Tamelijk goed
MAT 03	Worden de inkomende hulpbronnen en hun implementatie geoptimaliseerd?	TW	0,0									
MAT 03.01	Houdt het project rekening met de herkomst, de kwaliteit en de hoeveelheid inkomende materialen?	ST	0,0		☆	Nice to have	2,22	Beoordeling	Eerder slecht	2,2	Beoordeling	Tamelijk goed
MAT 03.02	Past het project de implementatietechnieken aan om flexibiliteit mogelijk te maken?	ST	0,0		☆	Must have	3,33	Beoordeling	Eerder slecht	2,2	Beoordeling	Slecht
MAT 04	Worden de hulpbronnen tijdens de werffase op een duurzame manier beheerd?	T	0,0			Bonus	1,11	Beoordeling	Eerder slecht	2,2	Beoordeling	Eerder slecht
MAT 05	Zijn er acties en infrastructuren geïmplementeerd om afval te voorkomen en te sorteren?	T	0,0		☆	Nice to have	2,22	Beoordeling	Tamelijk goed	3,3	Beoordeling	Eerder slecht

BECOMMENTARIEERDE RESULTATEN

BESTAANDE TOESTAND LINKEROEVER

- De bestaande gebouwen zijn vaak oud en niet gerenoveerd. Er was (en is) echter wel enige beweging in de richting van duurzamere renovaties, met name in het kader van het wijkcontract van de Biestebroekwijk (dat in 2020 afliep).

Er wordt weinig melding gemaakt van voorbeeldprojecten op het gebied van circulariteit en in-situ hergebruik van materialen op de linkeroever, ondanks het feit dat er een directe nabijheid is van een belangrijke Brusselse speler in het hergebruik van bouwplaatsmaterialen (Rotor DC, blok 18).

- Hoe worden de principes van industriële ecologie geïmplementeerd binnen de wijk, met de aanwezigheid van een groot gemengd gebied en de haven?
- We betreuren de afwezigheid van activiteiten zoals kringloopwinkels of repair cafés in deze wijk, die een circulaire en lokale economie zouden kunnen ondersteunen (initiëren?).

BESTAANDE TOESTAND RECHTEROEVER

- Gezien het grote aantal gebouwen dat momenteel in aanbouw is, roept het optimaal benutten van bestaande bronnen vragen op over de ambities voor circulariteit. Niet alle projecten zetten hier even sterk op in. Het netwerken van de actoren lijkt een te valoriseren potentieel.
- Een aantal constructies en renovaties werden uitgevoerd met gebruik van kwaliteitsmaterialen, PEB-certificering, enz.: het Kuborn-complex, CityDox, de Plastoria-renovatie, enz.
- De valorisatie van organisch afval ontbreekt volledig in het gebied. Hoewel dit begrijpelijk is op percelen met kantoren, industriële activiteiten enz., moet het afvalbeheer van

Er is wel een fietsherstelwerkplaats aan de Biestebroekkaai. Vinden er nog andere informele circulaire activiteiten plaats in de buurt, eventueel in combinatie met de kleinschalige productieactiviteiten aan de Biestebroekkaai en de Bergensesteenweg?

- Wat afvalsortering betreft, is er geen enkele collectieve composteringsinstallatie strikt binnen de perimeter gelegen, maar 3 composteringsinstallaties in de buurt van het Crickxpark, op de tegenoverliggende oever maar gemakkelijk bereikbaar via de Emile Vanderveldesquare, staan op de kaart van collectieve composteringsinstallaties van Leefmilieu Brussel.¹

1. kaart van collectieve composteringsinstallaties van Leefmilieu Brussel <https://leefmilieu.brussels/blog-burgers/praktische-tips/hoe-kan-je-door-composteren-de-inhoud-van-je-vuilniszak-verkleinen-met-deze-gids-zetten-we-je-op-weg>

nieuwe residentiële ontwikkelingen die tot een hoge bevolkingsdichtheid leiden, in vraag worden gesteld.

- Wat afvalsortering betreft, is er geen enkele collectieve composteringsinstallatie strikt binnen de perimeter gelegen, maar 3 composteringsinstallaties in de buurt van het Crickxpark staan op de kaart van collectieve composteringsinstallaties van Leefmilieu Brussel.¹

1. kaart van collectieve composteringsinstallaties van Leefmilieu Brussel <https://leefmilieu.brussels/blog-burgers/praktische-tips/hoe-kan-je-door-composteren-de-inhoud-van-je-vuilniszak-verkleinen-met-deze-gids-zetten-we-je-op-weg>

AMBITIES VAN HET BBP "BIESTEBROEK" I (2017)

MAT 01

Inventariseren en structureren van informatie over beschikbare materialen en hulpbronnen om de circulariteit te verbeteren.

Promoten van architecturale ontwikkelingen die gebruikmaken van een duurzame materialiteit en kwaliteitsvolle materialen.

MAT 02

Opwaarderen van de materialen en hulpbronnen, met name in productiewijken benodigde actie



Beoordeling van de ambities voor de Biestebroek-wijk

ENERGIE



DOOR DE TOOL VOORGESTELDE INDICATOREN

ENE 01 - Is het energiepotentieel van de bestaande context geïdentificeerd?

Het wijkproject analyseert het potentieel en de beperkingen van de bestaande omgeving.

ENE 02 - Is de wijk op een bioklimatologische manier ontworpen?

De inplanting van de gebouwen is geoptimaliseerd om de behoefte aan verwarming, koeling en kunstlicht te verminderen en om een alternatieve dekking te bieden voor de resterende behoeften.

De wijk vermijdt beschaduwingen die nefast zijn voor de kwaliteit van de binnen- en buitenruimten.

De compactheid van de wijk wordt geoptimaliseerd.

De dichtheid waarin het plan voorziet, stimuleert de sociale vitaliteit van de wijk en haar omgeving zonder afbreuk te doen aan de levenskwaliteit.

ENE 03 - Minimaliseert de wijk de behoefte aan energie?

Het wijkproject minimaliseert de vraag naar energie door energie-efficiënte gebouwen en infrastructuur.

De infrastructuur van de wijk werd geoptimaliseerd om het energieverbruik te verminderen.

Het waterafvoersysteem van de wijk (blauw netwerk en regennetwerk) werkt op basis van zwaartekracht.

ENE 04 - Maakt het project optimaal gebruik van de op wijkniveau geëxploiteerde hulpbronnen?

Het wijkproject maximaliseert hernieuwbare energiebronnen om aan de resterende energievraag te voldoen.

De wijk maakt gebruik van het potentieel voor hernieuwbare energieproductie om aan de behoeften van gemeenschappelijke ruimten te voldoen.

Energie-uitwisselingen tussen verschillende functies/gebouwen worden geanalyseerd (stromen) en gemaximaliseerd.

Het gebruik van fossiele brandstoffen voor de resterende vraag wordt geoptimaliseerd.

ENE 05 - Is de werf performant vanuit energetisch oogpunt?

ENE 06 - Is de wijk performant vanuit energetisch oogpunt?

De aanwezige infrastructures maken het mogelijk om de prestaties te monitoren. Energiemonitoring is mogelijk op gebouw- en wijkniveau.

Het onderhoud van de installaties wordt gemakkelijk gemaakt.

De gebruikers worden bewust gemaakt van hun energieverbruik.

RESULTATEN VOOR DE BESTUDEERDE ZONE



BECOMMENTARIEERDE RESULTATEN

BESTAANDE TOESTAND LINKEROEVER

- Deze historische wijk is niet op een specifiek bioklimatologische manier ontworpen ... Veel van de huizen zijn eengezinswoningen en relatief oud. Ze hebben echter het voordeel dat ze compact en halfvrijstaand zijn. Veel van deze huizen moeten gerenoveerd worden om echt goede prestaties te kunnen optekenen.
- De grote productie-eenheden zijn vaak vervallen gebouwen, wat slechte energieprestaties doet vermoeden.
- De aanwezigheid van verschillende functies zou gebruikt kunnen worden om warmte-uitwisselingen te bevorderen (supermarkten, DBDMH-kazernes, garages). De grote

hangars zouden op hun dak zonnepanelen kunnen krijgen ...

- De wijk is zeer sterk verdicht en verhard en er staan weinig bomen in de straten, wat de wijk kwetsbaarder maakt voor de grillen van het weer ... Degenen die profiteren van de nabijheid van de thermische massa van het kanaal en/of grote groenzones zijn de grote gebouwen voor sociale huisvesting (in het zuiden, buiten de perimeter van het BBP), Aldi, Lidl, Gobert Matériaux, Brussels Beer Project.

BESTAANDE TOESTAND RECHTEROEVER

- Afhankelijk van de eigenaar zijn sommige platte daken geoptimaliseerd voor zonne-energiewinsten.

Het zeer recente CityDox-project blokken 1.1 en 1.2 heeft daarentegen geen groen- of van zonnepanelen voorziene daken.

Worden er andere hulpbronnen, zoals geothermische energie, gebruikt door de grote bedrijven in de wijk? Zijn de verwarmingssystemen optimaal voor de bedrijven? De recente renovatie van verschillende gebouwen wijzen in de richting van een eerder gunstige hypothese qua optimalisatie van hulpbronnen en beperking van het energieverbruik.

AMBITIES VAN HET BBP "BIESTEBROEK" I (2017)

ENE 02

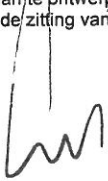



Streven naar compactheid in alle nieuwe vastgoedontwikkelingen.

ENE 04

Waar mogelijk regenwaterrecuperatiesystemen opnemen.



Beoordeling van de ambities voor de Biestebroek-wijk

<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 style="text-align: center;">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 style="text-align: right;">PLAN Dressé par l'auteur de projet</p> <p style="text-align: center;">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 style="text-align: center;">De Minister-President</p>	<p>Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles- Capitale du</p> <p style="text-align: center;">Le Ministre-Président</p>